



PROCESSO n.º e-LOT/2022/16

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

LOCAL: RUA BICA DO MARQUÊS, RUA DOM VASCO e ALAMEDA DOS PINHEIROS.

FREGUESIA: AJUDA

REQUERENTE: PARALELABRANGENTE – LDA.

## SUMÁRIO EXECUTIVO

### 1. ENQUADRAMENTO

O presente processo consiste num pedido de licenciamento da **operação de loteamento da Quinta das Damas**, que concretiza a parcela A da Unidade de Execução da Ajuda, promovida pela Paralelabrangente, Lda, localizada nos terrenos sitos entre a Rua Bica do Marquês, a Rua Dom Vasco e a Alameda dos Pinheiros, situado na freguesia da Ajuda.



Fig.1 – Localização do Loteamento. Ortofotomapa



## 2. CONTEXTO DE INTERVENÇÃO

A operação de loteamento está sujeita a controlo prévio de licenciamento nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, incluindo o procedimento de discussão pública, ao abrigo do artigo 22.º do RJUE.

O instrumento de gestão territorial aplicável é o Plano Diretor Municipal, na revisão publicada em D.R., 2ª série – n.º 168, de 30/08/2012, que integra a área de intervenção na qualificação de **Espaço Verde de Recreio e Produção Consolidado, Espaço Central e Habitacional a Consolidar, Nível Arqueológico III e UOPG – 09 Ocidental**.

A operação de loteamento concretiza a parcela A da Unidade de Execução da Ajuda, com delimitação e termos de referência aprovados através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022 e publicado no 3º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1475, de 26/05/2022, e com contrato de urbanização celebrado em abril de 2023.

O período de Discussão Pública surge na sequência de despacho proferido pela sra. Vereadora de Urbanismo, a 21 de agosto de 2024.

## 3. SOLUÇÃO PROPOSTA

A intervenção localiza-se numa parcela de terreno com 34.258,77m<sup>2</sup> (3,43 ha) e propõe a edificação de 2 lotes, 1 lote destinado a habitação (15.654,10m<sup>2</sup>) e comércio (150m<sup>2</sup>), e 1 lote destinado a equipamento privado (6.558,00m<sup>2</sup>), correspondente a uma superfície de pavimento total de 22.363,00m<sup>2</sup>, assim como a cedência ao domínio municipal de área para espaços verdes e utilização coletiva e para arruamentos e estacionamento público à superfície (19.847,58m<sup>2</sup>).

A operação de loteamento implica a execução de obras de urbanização, designadamente para criação do Jardim Público, de um arruamento com estacionamento público e de um atravessamento público pedonal, bem como a realização de intervenções pontuais na envolvente direta, com vista à redefinição de passeadeiras de peões e lugares de estacionamento.

A proposta foi objeto de Estudo de Impacte Ambiental, tendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P. (CCDRLVT) emitido o Título Único Ambiental (TUA) n.º TUA20240508001421, a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) (EIA n.º 1656/2023), e o Parecer Final de Avaliação e o Relatório da Consulta Pública, de teor **favorável condicionado**;

O projeto está acompanhado de Estudo de Tráfego, da atualização do Estudo de Vistas da UE da Ajuda, de Estudo Acústico e de Simulação Tridimensional.

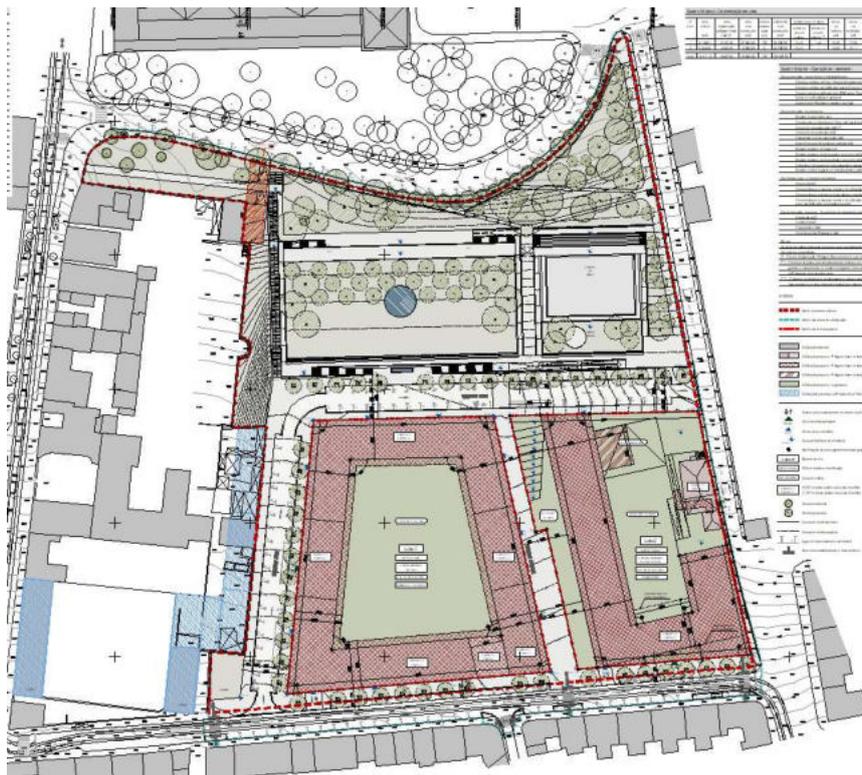


Fig. 2 Planta Síntese da Operação de Loteamento.

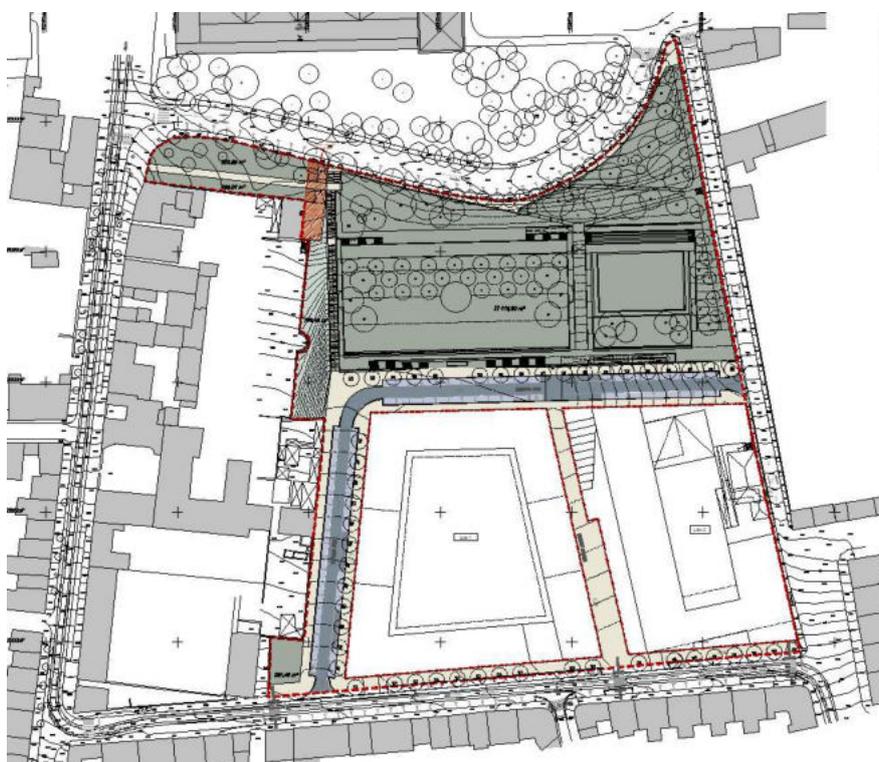
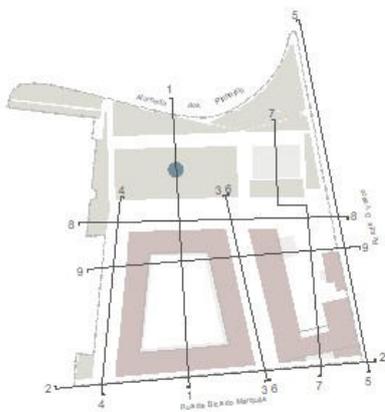
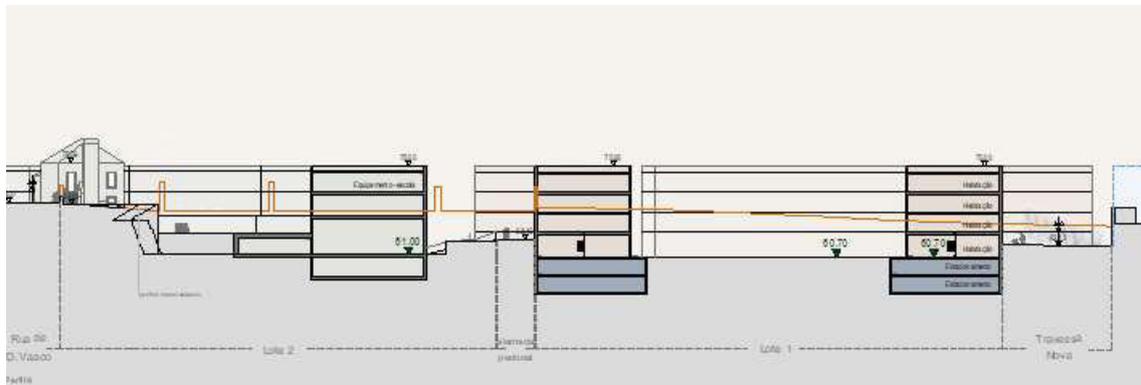
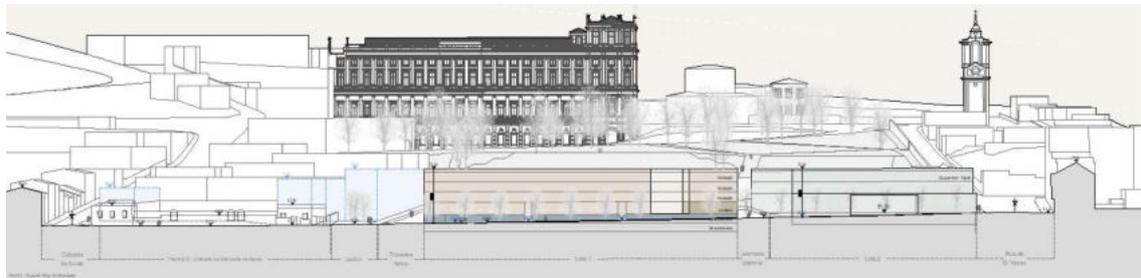
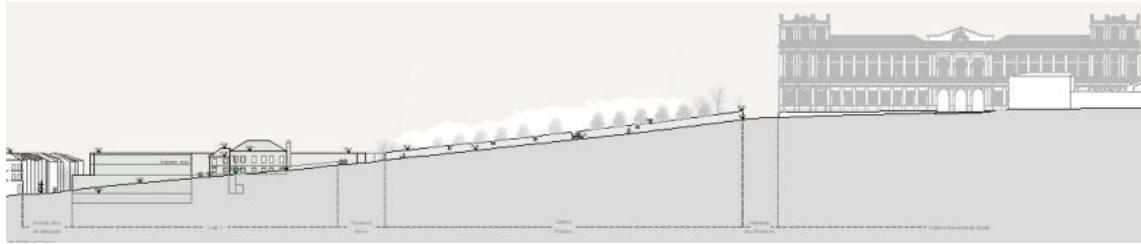


Fig. 3 Planta de Cedências da Operação de Loteamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



Figs. 4 Perfis da Operação de Loteamento.



Figs. 5 Imagens 3D da Operação do Loteamento.



Figs. 6 Imagens 3D da Operação do Loteamento.



#### 4. PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO LOTEAMENTO

Área de Intervenção do Loteamento:	34.258,77m <sup>2</sup> (3,43 ha)
Área Líquida do Loteamento:	14.411,19m <sup>2</sup>
Área dos Lotes:	Lote 1 (8.146,81m <sup>2</sup> ) Lote 2 (6.264,38m <sup>2</sup> )
Índice de Edificabilidade:	1.2
Superfície Máxima de Pavimento Geral:	22.363,00m <sup>2</sup>
Superfície Máxima de Pavimento Habitacional:	15.654,10m <sup>2</sup>
Superfície Máxima de Pavimento Comércio:	150,00m <sup>2</sup>
Superfície Máxima de Pavimento Equipamento:	6.558,00m <sup>2</sup>
N.º Pisos Acima da cota soleira:	5 (máximo)
N.º Pisos Abaixo da cota soleira:	3 (máximo)
Usos:	Lote 1 (habitação coletiva e comércio) Lote 2 (equipamento privado escolar)
N.º Máximo de Fogos:	135
Sup. Vegetal Ponderada mínima:	5.847,47m <sup>2</sup>
N.º de Lugares de Estacionamento Público à superfície:	132
N.º de Lugares de Estacionamento Privado (estimativa):	201
Volumetria total da construção:	109.847,00m <sup>3</sup>
<u>Área de Cedência para domínio municipal total:</u>	19.847,58m <sup>2</sup>
Área de Espaços Verdes e Utilização Coletiva:	12.177,09m <sup>2</sup>
Área de Infraestruturas viárias e estacionamento público:	6.905,01m <sup>2</sup>
Área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva sem características para contabilização nos parâmetros:	765,48m <sup>2</sup>

Os elementos aqui constantes não substituem a consulta da documentação associada.