



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO

Submeto a operação de loteamento "Quinta das Damas", que concretiza a Parcela A da Unidade de Execução da Ajuda, a período de discussão pública, nos termos do artigo 22.º do RJUE.

Assinado por: **JOANA CASTRO E ALMEIDA**
Data: 2024.08.21 20:03:18+01'00'



Processo n.º e-LOT/2022/16

Local da Obra: "Quinta das Damas" - terrenos sitos entre a Rua da Bica do Marquês, a Rua de Dom Vasco e a Alameda dos Pinheiros

Freguesia: Ajuda

Informação n.º e-REG/INF/2024/16361

À Exma. Senhora

Vereadora Joana Castro e Almeida,

1. Trata-se de um pedido de licenciamento da operação de loteamento da Quinta das Damas, que concretiza a Parcela A da Unidade de Execução da Ajuda (UEA) aprovada pela Deliberação de Câmara n.º 240/CM/2022 de 18.05.2022.

2. De acordo com a análise efetuada, a operação de loteamento cumpre com os pressupostos urbanísticos estabelecidos no modelo urbano e programa estabelecido na Unidade de Execução da Ajuda (UEA), bem como com as disposições Plano Diretor Municipal, para "Espaços centrais e habitacionais a consolidar" e "Espaços verdes de recreio e produção consolidados", integrando a via de 3.º nível da rede rodoviária municipal e garantindo a volumetria constante nos termos de referência.

3. Quanto às variações introduzidas à UEA, concordo com o entendimento expresso nos despachos que antecedem, de que estas não comprometem os pressupostos urbanísticos estabelecidos, sendo de aceitar a supressão da edificação UC4 e a integração da correspondente área nas cedências para espaços verdes, bem como a alteração da cota do logradouro interior do edifício UC1, para uma solução nivelada, dado não existir uma continuidade física com o espaço público envolvente.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO

4. A operação de loteamento foi submetida a procedimento de avaliação de impacto ambiental, obtendo uma Declaração de Impacte Ambiental Favorável, com condicionantes a esclarecer, oportunamente, salientando que a intervenção a realizar na área de cedência, a desenvolver em sede de projeto de obras de urbanização, deve conferir a este espaço as características de espaços verdes de recreio e produção, conforme previsto no plano diretor municipal.

5. Considerando o exposto nas informações técnicas e despachos proferidos, bem como os pareceres favoráveis emitidos pela DGPC (condicionando ao acompanhamento das edificações e das questões arqueológicas), e pelos serviços internos consultadas (com recomendações a assegurar no desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização), proponho que a operação de loteamento seja submetida a período de discussão pública, nos termos do artigo 22.º do RJUE.

Diretor Municipal do Urbanismo

Despacho n.º 30/P/2024, de 11 de março

Assinado por: PAULO [REDACTED] DIOGO
Data: 2024.08.19 18:26:11+01'00'



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESTRUTURANTES

Processo n.º: e-LOT/2022/16

Local da Obra: “Quinta das Damas” – terrenos sitos entre a Rua da Bica do Marquês, a Rua de Dom Vasco e a Alameda dos Pinheiros - Freguesia: Ajuda

Informação n.º: e-REG/INF/2024/16361

Ao Exmo. Senhor Diretor Municipal,
Arquiteto Paulo Diogo,

1. O presente processo (p.p.), constitui um pedido de licenciamento da operação de loteamento “Quinta das Damas” com obras de urbanização, que concretiza a Parcela A da Unidade de Execução da Ajuda (UE Ajuda), delimitação aprovada através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031 de 18/05/2022 e publicada no 3º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1475 de 26/05/2022.
2. A intervenção abrange uma área de terreno com 34.258,77m², mantém um edifício preexistente (UC2), e visa constituição de dois lotes - o lote 1 destinado a habitação (15.654,10m², máx. de 135 fogos) e a comércio (150,00m²), e o lote 2 destinado a equipamento privado (6.558,00m²), correspondente a uma superfície de pavimento (Sp) total de 22.363,00m², estimando-se 201 lugares de estacionamento privado. Encontra-se programada uma área de cedência ao domínio municipal, a afetar a um espaço verde de utilização coletiva (19.847,58m²) e a arruamentos e estacionamento público de superfície (132 lugares).
3. Considerando o parecer emitido pela Direção Geral do Património Cultural (DGPC) de 08/09/2022 com parecer de Aprovação, condicionada ao seu desenvolvimento em fase de licenciamento.
4. Considerando os pareceres emitidos dos serviços municipais consultados: (i) Departamento de Gestão de Mobilidade (DGM) de 14/11/2022, com recomendações a considerar em sede de projetos de especialidades dos edifícios e obras de urbanização; e (ii) Departamento de Espaço Público (DEP), de 14/07/2023 – DCIEP e 28/07/2023 – DEU, favoráveis condicionados para a fase de sede de projetos de especialidades dos edifícios e projeto de obras de urbanização; (iii) Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (DMAEVCE/GPEV) favorável de 25/07/2023; (iv) Departamento de Higiene Urbana (DHU) favorável de 15/06/2022, condicionado ao cumprimento das Normas Técnicas (anexo RGR LHUL) em sede de licenciamento dos edifícios; e (v) Departamento de Planeamento (DPU) de 31/10/2022.
5. Face ao exposto na informação técnica n.º e-REG/INF/2024/16361 e no despacho que antecede da Sr.ª Chefe da DLU, Arquitecta Joana Pardal Monteiro, com os quais concordo, conclui-se pela conformidade da generalidade da presente proposta com o disposto no instrumento de gestão territorial em vigor para o local – RPDM – para “Espaços centrais e habitacionais a consolidar” (artigos 58.º a 60.º) e “Espaços verdes de recreio e produção consolidados” (artigo 50.º), bem como, com o programa previsto na UE da Ajuda, termos em que se propõe, previamente à



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESTRUTURANTES

submissão do pedido de licenciamento da operação de loteamento a decisão final, a realização de período de discussão pública, ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º do RJUE face à programação de mais de 100 fogos.

6. Considera-se de salvaguardar, na sequência do referido no despacho da Sr.ª CDLU, o seguinte:
- a) A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P. (CCDRLVT) emitiu o Título Único Ambiental (TUA) n.º TUA20240508001421, e a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) (EIA n.º 1656/2023), bem como o Parecer Final de Avaliação e o Relatório da Consulta Pública;
 - b) Deverá ser consultado o Departamento Jurídico (DJ), para que seja atualizada a situação descrita no parecer do DPU, "(...) relativamente á matéria da titularidade da parcela registada a favor de Maxirent", e confirmada a indicação de que não impede o prosseguimento da tramitação do processo;
 - c) O estudo de impacto de vistas constituiu um documento relevante na apreciação do modelo de ocupação da UE da Ajuda, sendo suficiente, nesta fase, a sua atualização em função da solução concreta, por se manter a volumetria estabelecida;
 - d) Relativamente à necessidade de previa celebração do contrato de urbanização da UE da Ajuda, verifica-se que o mesmo foi realizado em abril de 2023, conforme documento anexo;
 - e) As condicionantes colocadas na Declaração de Impacte Ambiental (DIA) relativas ao cumprimento do PDM serão respondidas pelos serviços municipais;
 - f) Deverá ser inscrita na futura licença de loteamento, os valores mínimos de solo orgânico sem construção abaixo ou acima do solo (A), a salvaguardar nos logradouros de cada um dos lotes;
 - g) Em sede de obras de urbanização deverá ser acautelado:
 - i. As condições constantes dos pareceres dos serviços municipais consultados;
 - ii. O programa da área de cedência destinada a espaço verde de utilização coletiva, em conformidade com o artigo 50.º do RPDM, com o acompanhamento do DEP e GPEV;
 - iii. Caso haja necessidade de se proceder ao seu reordenamento, a inclusão na área de intervenção dos lugares de estacionamento previstos nos arruamentos adjacentes à operação de loteamento, neste caso, os localizados na Alameda dos Pinheiros (lugares 94 a 132);

06/08/2024

O Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
(Despacho n.º 04/DMU/CML/2024 de 16 de maio de 2024)

Assinado por: **MIGUEL [REDACTED] PIMENTA**
Data: 2024.08.06 18:04:04+01'00'



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq. Miguel Pimenta,
Diretor do Departamento

Informação n.º	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2024/3702	24/07/2024

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Despacho

Local:
Freguesia: Ajuda

Ao Exmo. Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes,
Arq. Miguel Pimenta,

1. O presente processo constitui um pedido de licenciamento da operação de loteamento “Quinta das Damas”, promovida por Paralelabrangente, Lda., para os terrenos sitos entre a Rua da Bica do Marquês, a Rua de Dom Vasco e a Alameda dos Pinheiros, na freguesia da Ajuda, que concretiza a Parcela A da Unidade de Execução da Ajuda UE Ajuda).

Conforme termos de referência, a UE da Ajuda envolve dois proprietários, a Paralelabrangente (Parcela A) e a Direção Geral do Tesouro e das Finanças (Parcela B) e, de acordo com o modelo urbano proposto, a sua concretização admite que sejam apresentadas operações urbanísticas autónomas.

2. A operação de loteamento está sujeita ao disposto no Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), que atribui as qualificações de “Espaços centrais e habitacionais a consolidar” (artigos 58.º a 60.º do RPDM) e de “Espaços verdes de recreio e produção consolidados” (artigo 50.º do RPDM), coincidente com a qualificação de “Espaços verdes” da estrutura ecológica (artigo 14.º do RPDM); integra o subsistema da frente ribeirinha, de pontos dominantes e o subsistema de ângulos de visão (artigos 17.º e 18.º do RPDM); e determina a previsão de uma via de 3.º nível da rede rodoviária municipal, de acordo com planta de acessibilidades e transportes (artigo 70.º do RPDM).

A intervenção abrange uma área de terreno com 34.258,77m², conforme CRP atualizadas após delimitação da UE da Ajuda, mantém um edifício preexistente (UC2), e visa constituição de dois lotes - o lote 1 destinado a habitação (15.654,10m², máx de 135 fogos) e a comércio (150m²), e o lote 2 destinado a equipamento privado (6.558,00m²), correspondente a uma superfície de pavimento total de 22.363,00m² de *sp* – assim como a programação de uma área de cedência ao domínio municipal, a afetar a um espaço verde de utilização coletiva (19.847,58m²) e a arruamentos e estacionamento público de superfície (132 lugares).

3. A operação de loteamento foi objeto das informações n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20.10.2022, parecer jurídico de 24.01.2023, n.º e-REG/INF/2023/2693, de 03.02.2023, n.º e-REG/INF/2023/19795, de 14.09.2023, e-REG/INF/2023/26573, de 06.12.2023, n.º e-



Câmara Municipal de Lisboa

REG/INF/2023/27652, de 19.12.2023, e respetivos despachos e da presente informação n.º e-REG/INF/2024/16361, de 12.07.2024.

Da análise efetuada conclui-se que respeita o modelo urbano e o programa da UE da Ajuda, sendo de referir que não se recorre à possibilidade conferida de majoração do índice de edificabilidade (índice da proposta de 1.2), e se abdica da programação do edifício n.º UC4, tendo a respetiva área sido integrada nas cedências para espaços verdes.

Em termos volumétricos, a assinalar que no projeto de loteamento se verifica que as alturas das edificações respeitam a cota máxima definida de 75m, e os números máximos de pisos constantes dos perfis da UE da Ajuda, havendo variação na cota do logradouro privado interior do lote 1, para melhor aproveitamento dos pisos semienterrados.

A áreas de cedência devidas pela *sp* prevista, são integralmente cumpridas com a previsão de um espaço verde de utilização coletiva (artigo 88.º do RPDM) e a +programação de lugares de estacionamento público à superfície (artigo 76.º do RPDM).

4. O projeto de loteamento foi submetido a consulta da entidade externa DGPC que emitiu parecer de aprovação condicionada, ficando as edificações sujeitas a novo parecer da DGPC e a intervenção com obras a questões relacionadas com arqueologia.

Os serviços municipais do DGM – Departamento de Gestão de Mobilidade, do DPU – Departamento de Planeamento Urbano, do DEP – Departamento de Espaço Público, do DHU – Departamento de Higiene Urbana, e do GPEV - Gabinete de Projeto de Estrutura Verde, foram igualmente consultados, tendo elaborado pareceres favoráveis com condições.

Deverá ser consultado o DJ – Departamento Jurídico para que seja atualizada a situação descrita no parecer do DPU, e confirmada a indicação de que não impede o prosseguimento da tramitação do processo.

5. Sobre as questões colocadas na conclusão da informação será de referir:

a) Plano horizontal do Logradouro Lote 1 (alínea e) do ponto 3.2.3);

Entendo que se trata de uma opção conceptual para integração do uso habitacional no piso semienterrado, que não coloca em causa os pressupostos da UE da Ajuda, salientando que não há uma continuidade física direta entre o interior do logradouro do lote 1 e o espaço público envolvente, e confirmando-se que o PDM admite habitação em cave/ semi-cave, devendo em sede de projeto de obra de edificação ser salvaguardado o cumprimento do artigo 77.º do RGEU;

b) Volumetria – altura 3.50m no piso térreo (pontos 3.5.5 alínea b);

A referida norma pretende, s.m.o, garantir maior expressão do piso térreo, o eventual afastamento dos vãos deste piso do nível do arruamento e, por outro lado, a possibilidade futura da sua utilização/ reversão para usos de serviços/ comércio e equipamentos, mais exigentes que a habitação, no que respeita ao pé-direito livre entre lajes (e com mais requisitos de áreas técnicas).

No projeto em particular, o piso térreo principal do edifício garante um pé-direito livre de 3,5m entre lajes, entendendo-se suficiente a adoção desta altura, apenas neste nível da edificação.



Câmara Municipal de Lisboa

Alerta-se que, não obstante, em qualquer situação, os corpos balançados projetados sobre espaços públicos ou arruamentos não podem ficar a distância vertical inferior a 3,50 m do ponto da cota média do passeio adjacente.

c) Sup. Vegetal Ponderada (ponto 3.6):

A svp constitui um critério específico da qualificação de “Espaços centrais e habitacionais a consolidar”, não aplicável a “Espaços verdes de recreio e produção consolidados”, concordando que será apenas sobre esta área que se deverá verificar o seu cumprimento, o que se encontra garantido.

Concordo com a inscrição na futura licença de loteamento dos valores mínimos de A, a salvaguardar nos logradouros, mas em cada um dos lotes.

d) Sistema de Vistas (ponto 3.9):

O estudo de impacto de vistas constituiu um documento relevante na apreciação do modelo de ocupação da UE da Ajuda, sendo suficiente, nesta fase, a sua atualização em função da solução concreta, por se manter a volumetria estabelecida.

e) Lugares de estacionamento público (ponto 3.13.1):

Concordo com a apreciação efetuado sobre a capitação de estacionamento público, clarificando que se contabilizam os lugares de estacionamento previstos nos arruamentos adjacentes à operação de loteamento, neste caso os localizados na Alameda dos Pinheiros (lugares 94 a 132), remetendo para a fase das obras de urbanização a sua inclusão na área de intervenção, caso haja necessidade de se proceder ao seu reordenamento;

Neste critério, na designada “travessa nova”, junto da Parcela B, os 19 lugares previstos (lugares 20 a 38) não devem ser contabilizados para esta operação de loteamento, contudo, a sua exclusão ($132-19=113$ lugares) mantém as capitações no intervalo exigido pelo artigo 76.º do RPDM (entre 92 (mín) e 136 (máx) lugares).

f) Condicionantes dos pareceres das consultas internas (ponto 4.2):

As questões colocadas nos pareceres dos serviços municipais devem ser garantidas e verificadas em sede de desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização.

g) Avaliação Impacte Ambiental, condicionantes do parecer da CCDRLVT (ponto 3.10):

As condicionantes colocadas na DIA relativas ao cumprimento do PDM serão respondidas pelos serviços municipais, sendo de salientar que, em sede de desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização, será concretizado o programa da área de cedência destinada a espaço verde de utilização coletiva, em conformidade com o artigo 50.º do RPDM; e com o acompanhamento do DEP e GPEV.

h) Inexistência do Contrato de Urbanização (ponto 6):

A decisão sobre o presente pedido de licenciamento deve ser precedida da celebração do contrato de urbanização da UE da Ajuda, salientando-se das obrigações constantes do mesmo, que o requerente apresentou contrato de arrendamento, para demonstração do cumprimento do disposto no n.º 2 da cláusula décima – Realojamentos “*O TERCEIRO OUTORGANTE assegurará a realoização e realojamento da Associação Recreativa da Ajuda, sua locatária, e única atual ocupante dos seus prédios, em local e nos termos já acordados com a mesma, na Freguesia da Ajuda, nas proximidades, mas fora da área de intervenção da Unidade de Execução.*”



Câmara Municipal de Lisboa

6. Considerando o exposto, conclui-se pela conformidade da proposta de operação de loteamento com o disposto no RPDM, e na UE da Ajuda, pelo que se propõe a realização de período de discussão pública, previamente à submissão do pedido de licenciamento da operação de loteamento a decisão final, ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º do RJUE, (face à programação de mais de 100 fogos).

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: JOANA [REDACTED]
PARDAL MONTEIRO





Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqt.^a Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2024/16361

Data
12/07/2024

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Informação

Local:
Freguesia: Ajuda

01. ENQUADRAMENTO

O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento com obras de urbanização da Quinta das Damas integrada na Unidade de Execução da Ajuda, aprovada a sua delimitação 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.

Na sequência da anterior informação n.º e-REG/INF/2023/2693 de 03/02/2023, com despacho da CDLU a 01/03/2023 e despacho do DDLPE a 29/03/2023, a requerente foi notificada do seu conteúdo a 30/03/2023 (e-REG/NOT/2023/10341), tendo a 24/05/2023 procedido à entrega de novos elementos para esclarecimento/substituição das anteriores.

Entre o despacho da Chefe de Divisão e o despacho do Diretor de Departamento decorreu uma reunião no dia 17/03/2023 com a entidade requerente e equipa projetista, no âmbito da proposta do despacho da Chefe de Divisão, de modo a serem esclarecidos os pontos da anterior informação.

Com a entrega de novos elementos, foram elaboradas novas consultas internas aos serviços:

DMU/DEP/DEU → e-CSEN/2023/1584 (06/06/2023);
DMU/DEP/DCIEP → e-CSEN/2023/1587 (06/06/2023);
DMHU/DHU → e-CSEN/2023/1588 (06/06/2023);
DMAEVCE/GPEV → e-CSEN/2023/1589 (06/06/2023);

No ponto 4.11 da anterior informação foi exposto a necessidade de Avaliação de Impacte Ambiental, tendo sido confirmado no parecer jurídico a 24/01/2023. A entidade requerente iniciou o procedimento com as respetivas entidades e no passado dia 05/05/2024 oficializou os serviços camarários com a entrega da DIA – Declaração de Impacte Ambiental, emitida pela CCDRLVT na etapa 43 da plataforma digital. A presente apreciação estava dependente deste documento.

Entretanto, a entidade CCDRLVT, envia via email a 09/05/2024 à Divisão de Loteamentos Urbanos (DLPE/DLU), a Declaração de Impacte

Despacho

Conforme despacho n.º e-REG/DSP/2024/3702, de 24.07.2024.

CDLU

Assinado por: **JOANA PARDAL MONTEIRO**





Câmara Municipal de Lisboa

Ambiental (DIA) e o Título Único Ambiental (TUA), o Parecer Final de Avaliação e o Relatório da Consulta Pública.

A entidade requerente também oficializou a DIA, o TUA e a sua posição (Anexo 2), no processo n.º e-DTI/2024/103, tema abordado no ponto 2.10 da presente informação.

02. PROPOSTA

2.1 Enquadramento no PDM Lisboa:

Qualificação do Espaço Urbano:

Espaço Verde de Recreio e Produção Consolidado;

Espaço Central e Habitacional a Consolidar;



Legenda: Planta PDM Qualificação Espaço Urbano

2.2 Os parâmetros urbanísticos do presente processo:

Área de Intervenção do Loteamento: 34.258,77m² (3,43 ha)

Área Líquida do Loteamento: 14.411,19m²

Área dos Lotes: Lote 1 (8.146,81m²) e Lote 2 (6.264,38m²)

Índice de Edificabilidade: 1.2

Superfície Máxima de Pavimento Geral: 22.363,00m²

Superfície Máxima de Pavimento Habitacional: 15.654,10m²

Superfície Máxima de Pavimento Comércio: 150,00m²

Superfície Máxima de Pavimento Equipamento: 6.558,00m²

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 escolar)

N.º Máximo de Fogos: 135

Sup. Vegetal Ponderada mínima: 5.847,47m²

N.º de Lugares de Estacionamento Público à superfície: 132

N.º de Lugares de Estacionamento Privado (estimativa): 201

Volumetria total da construção: 109.847,00m³

2.3 Área de Cedência para domínio municipal total: 19.847,58m²

Área de Espaços Verdes e Utilização Coletiva: 12.177,09m²

Área de Infraestruturas viárias e estacionamento público: 6.905,01m²

Área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva sem características para contabilização nos parâmetros: 765,48m²

03. APRECIACÃO

3.1 (ponto 4.2) Demolições

Na sequência do ponto 4.2 da anterior informação, a requerente inseriu a peça desenhada N.º LOT-006A *Planta de Demolições*, que auxilia a verificação das demolições previstas face ao definido na U.E. da Ajuda,



Câmara Municipal de Lisboa

confirmando a sua proposta de demolições, compatível com o desenho n.º A-01-06 R3b – Planta – Situação Actual – Demolições dos Termos de Referência da U.E.. A apreciação feita na anterior informação mantém-se válida, sendo apenas aplicado o artigo 14º do RMUEL e o acompanhamento técnico da DGPC.

3.2 (ponto 4.3) Área de Implantação

3.2.1 (ponto 4.3.3) No que diz respeito à área de implantação acima do solo do Lote 2, o projeto reformulou a profundidade do edificado proposto no troço da rua Bica do Marquês, situação que apresentava incumprimento, originava uma empena até 23.40m. Agora a sua implantação acima do solo cumpre o estipulado no n.º1 do art.º 43 do PDM (18,00m) e a planta síntese da U.E., validando assim o presente ponto.

3.2.2 (ponto 4.3.4) Conforme sugerido na anterior informação, é apresentado agora na planta síntese e na memória descritiva e justificativa a área de implantação segundo o D.R. n.º 5/2019 e a área de implantação acima do solo:

	Lote 1	Lote 2
Á. Implantação Total*	5.147,80m2	3.300,00m2
Á. Implantação Acima S.	4.382,71m2	3.195,04m2

* Área de implantação segundo o D.R. n.º 5/2019

3.2.3 (ponto 4.3.5) Na anterior informação foram resumidas as alterações/propostas que incidem sobre os espaços públicos, pontos já abordados nos pareceres dos serviços. Nas alíneas e) e f) foram solicitados esclarecimentos à equipa projetistas:

e) Definição do logradouro no interior do lote 1.

É assumido pelo projetista a ligeira adaptação do perfil do logradouro no interior, adota um plano horizontal à cota altimétrica 60,70, nivelada com o primeiro piso habitacional, uniformização da cota soleira. Na U.E. o logradouro acompanha o declive do arruamento. Também é justificado a pretensão de cumprimento do uso habitação em cave a essa cota altimétrica na frente para a Travessa Nova na futura apreciação do licenciamento da edificação, nos termos do artigo 77º do RGEU e em simultâneo a alínea g) do n.º4 (traçado urbano B – espaço consolidado adjacente) do artigo 42º do PDM, referente ao n.º2 do artigo 60º do PDM. Ponho à consideração superior.

f) Relação do logradouro com lote 2 com o edificado e envolvente.

Na anterior informação foi solicitada o esclarecimento da relação da topografia do interior do logradouro com o núcleo restante do Pátio das Damas e a envolvente, ou seja, dentro do lote e a sua ligação com os arruamentos. Era mencionado que existiria essa relação, mas suscitava dúvidas tendo em conta a elevada diferença entre altimetrias. No p.p., a planta síntese agora apresenta essa relação, mesmo com cotas altimétricas de referência, que serão afinadas no licenciamento da edificação.

3.2.4 (Ponto 4.3.7) Representada a área sujeita a servidão de passagem para acesso ao imóvel situado na Alameda dos Pinheiros n.º1 a 4, conforme condição da U.E. da Ajuda e indicação na anterior informação, a entidade requerente altera a configuração dessa área representando um futuro acesso com material próprio para ser percorrido e acessível, de modo a garantir a sua serventia eficaz, validando assim o presente ponto.



Câmara Municipal de Lisboa

3.2.5 Enquadrando a geometria da distribuição do Jardim Público, localizado na área de cedência de espaços verdes de utilização coletiva, em Espaço Verde de Recreio e Produção Consolidado (artigo 50º do PDM), a proposta apresenta um jardim público para permanência e garante a acessibilidade entre o Palácio da Ajuda e a área consolidada a sul. Considerando a grande diferença altimétrica, o projeto adota um conjunto de escadas e rampas no seu limite periférico como também no interior do jardim, assuntos abordados pelos serviços internos. Para além destes circuitos pedonais, o projeto apresenta um campo de jogos e um jardim infantil, infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, temas que são enquadrados no n.º1 do artigo 50º do PDM.

3.3 (ponto 4.4) Usos e a sua percentagem relativa

Na anterior informação foi detetado uma ligeira desconformidade na percentagem de 31% ao uso diferente do predominante enquadrado no ponto 9.2.6 dos Termos de Referência da U.E. A entidade requerente assumiu agora novos parâmetros urbanísticos para a superfície de pavimento para os respetivos usos:

Lote 1:

Habituação coletiva	15654,10m ²	→ 70,00%
Comércio	150,00m ²	→ 0,67%

Lote 2:

Equipamento escolar	6558,90m ²	→ 29,3%
Total:	22363,00m ²	

Habituação coletiva → 70%

Outros usos → 30%

Conclusão: a operação de loteamento cumpre o estabelecido no ponto 9.2.6 dos Termos de Referência da U.E., com base no n.º4 do artigo 59º do PDM, admitindo o intervalo entre 20% (mínimo) e 30% (máximo), validando o presente ponto.

Como também já mencionado na anterior informação os usos compatíveis com uso habitacional definido na U.E., comércio e equipamento escolar, estão enquadrados no n.º3 a 7 do artigo 41º do PDM, cumprindo os critérios estabelecidos.

3.4 (ponto 4.5) Superfície de Pavimento e Índice de edificabilidade

Apesar de ter sido alterada a superfície de pavimento nos lotes 1 e 2 relativamente à anterior apreciação, a operação de loteamento mantém o cumprimento ao máximo estipulado na U.E., 22363,00m² < 26256,00m² (-3893,00m²).

O cálculo da s.p. da presente operação de loteamento incide apenas sobre a *Fração 1/ Parcela A (UC1, UC2, UC3 e UC4) da U.E.*, com a categoria de espaço central e habitacional a consolidar, sobre a área 18590,00m², originando a superfície de pavimento 26256,00m² com índice de edificabilidade de 1,2, nos termos da alínea 3) do n.º3 do artigo 60º do PDM.

A superfície de pavimento distribuída pelos dois Lotes:

U.E. Ajuda	Proposta
UC1 17676,00m ²	Lote 1 15804,10m ²
UC2/3 7700,00m ²	Lote 2 6558,90m ²
UC4 880,00m ²	Área Verde 0,00m ² *



Câmara Municipal de Lisboa

Total 26256,00m2 22363,00m2

*A área no UC4 previa na U.E. 880,00m2 de superfície de pavimento, e na presente proposta, a área desse limite passou a ser área verde, não sendo contabilizado s.p., mas sim como área de cedência para espaço verde.

É importante mencionar que a determinação da edificabilidade não incidiu sobre o espaço verde consolidado (área de cedência na U.E e Loteamento).

Nos termos de referência da U.E., capítulo 9.2.1, ficou estabelecido uma possível majoração do índice de edificabilidade para 1,5 através da geração/utilização de créditos de construção, nos termos da alínea f) do n.º3 do artigo 60º do PDM, mas o projetista assume no capítulo 5.2 da M.D. que a operação de loteamento propõe o índice de 1.2, sem majoração e sem utilização dos créditos de construção.

3.5 (ponto 4.6) Volumetria

3.5.1 (ponto 4.6.1) Nos termos de referência da U.E., ponto 9.2.2 e na peça desenhada n.º A-01-13 R3b, estão definidos o nº de pisos acima do solo e a cota altimétrica da cumeeira da futura edificação, que seguiu como referência a cota média de cumeeira dos edifícios da frente oposta na rua Bica do Marquês n.º1 a 31. A p.p. cumpre com rigor o nº de pisos de todo o conjunto edificado de ambos os lotes e a cota altimétrica da altura da edificação (75,00).

3.5.2 (ponto 4.6.2) Na planta síntese a entidade requerente adicionou a identificação do n.º de pisos do lote 2, validando o presente ponto.

3.5.3 (ponto 4.6.3) A altura das fachadas, segue o cumprimento da altura da edificação definida na U.E (75,00m) e a respetiva cota de soleira apresentada em cada bloco dos lotes, tendo em conta o perfil dos arruamentos, essa cota varia consoante a topografia do arruamento existente e propostos.

3.5.4 (ponto 4.6.4) A relação entre nº de pisos e cota de soleira da parte do edificado nas esquinas do lote 1, no troço da rua Bica do Marquês, o presente loteamento apresenta cotas de soleira nos arruamentos propostos transversais ao arruamento existente, ou seja, cota topográfica superior, e o nº de pisos pode ser interpretado de maneira diferente. Como o projetista já menciona na M.D, a cota altimétrica da altura do conjunto edificado é os 75,00m, contando já com o tratamento paisagístico imposto pelo parecer da DGPC.

3.5.5 (ponto 4.6.5) Nos perfis longitudinais e transversais:

a) Na sequência da anterior informação, as alturas dos últimos pisos do mesmo lote foram retificadas, validando assim o presente ponto.

b) Relativamente ao incumprimento relativo à altura mínima entre a face inferior da laje do primeiro piso e a cota soleira, n.º1 do art.º 45 do RMUEL, é inferior a 3,50m nos perfis 3, 4 e 8 do Lote 1, o projetista assume a cota de soleira 60,70, estabeleceu um nível de referência, cota do piso 1 (térreo) e o logradouro central, apresentando o respetivo cumprimento para a laje do piso seguinte, superior a 3,50m. Como o lote 1 está a abordar o nivelamento dos pisos em todo o seu conjunto edificado (abordagem idêntica à U. E.), o projetista assume que esta condição não é cumprida na frente do edificado na Travessa Nova, mencionando que "impossibilitaria o desenvolvimento de uma solução arquitetónica coesa (...) esta proposta possibilita a redução da escavação da zona de intervenção e a apropriada implantação do edifício". Ponho à consideração superior.



Câmara Municipal de Lisboa

c) Na sequência da anterior informação, os muros e vedações à face da via pública cumprem agora o nº3 do artigo 41º do RMUEL, altura máxima de 1,20m, validando assim o presente ponto.

Conclusão: Relativamente à volumetria da edificação proposta na operação de loteamento, é cumprida de um modo geral, enquadrada na metodologia da U.E., PDM, RMUEL e RGEU, pondo apenas à consideração superior a aceitação da abordagem da equipa projetista relativamente ao incumprimento parcial da altura 3,50m entre a cota de soleira e a face inferior da laje do primeiro piso, n.º1 do art.º 45 do RMUEL.

3.6 (ponto 4.7) Superfície Vegetal Ponderada (SVP)

A aplicação da Svp enquadra-se na alínea g) do n.º 3 do artigo 60º do PDM ($SVP = A + 0,60B + 0,30C$).

Com índice de edificabilidade de 1,2 a 1,5 a $Svp \geq 0,4Aref$ e $A \geq 0,3Aref$. Na anterior informação já foi elaborada a análise completa deste ponto, e é relevante voltar a enquadrar o seu cumprimento.

No ponto 9.2.5 nos termos de referência da U.E., a Svp está enquadrada como se toda a U.E. fosse abrangida por uma única operação de loteamento, e adotou-se o critério estabelecido no PDM.

Na presente operação de loteamento, está considerado para a Aref a área líquida do loteamento (14.411,19m²) com a área de cedência para espaços verdes de utilização coletiva (207,49m² da UC4) dentro do espaço a consolidar central e habitacional, originando assim os seguintes valores:

A.ref = Área Líquida do Loteamento: 14618,68m² (Lote 1 e 2 + Jardim na UC4 da U.E.)

$Svp \geq 0,4Aref \rightarrow 5847,47m^2$ (limite mínimo)

$A \geq 0,3Aref. \rightarrow 4385,60m^2$ (limite mínimo)

O projetista apresenta estes valores distribuídos pelos lotes 1 e 2, e pelo Jardim (UC4), mencionando que na operação urbanística subsequente, será aferido o valor da SVP. Verificando a área dos logradouros em cada lote, existe folga para cumprir os parâmetros, mas ponho à consideração superior, inserir estes dados na futura emissão do alvará de loteamento, e transcrever esta informação na planta síntese (para além da área da "Svp", também a área de "A"). Como também é importante reforçar que, nos termos de referência da U.E., é mencionado a criação de logradouros permeáveis, seguindo as condições da SVP.

	SVP	Parâmetro A
Lote 1	3180,38m ²	2298,11m ²
Lote 2	2459,60m ²	1880,00m ²
Jardim (UC4)	207,49m ²	207,49
Total	5847,47m²	4385,60m²

3.7 (ponto 4.8) Cedências e Compensações

No que diz respeito aos parâmetros de dimensionamento das áreas a ceder para o município, artigo 88º do PDM, em espaços a consolidar, deverá ser cumprido os 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento.

	U.E. Ajuda	Proposta
S. Pavimento	26256,00m ²	22363,00m ²
Área Cedência	13128,00m ²	11181,50m ²



Câmara Municipal de Lisboa

Na operação de loteamento, as áreas para cedência cumprem o mínimo estabelecido no PDM e em simultâneo a metodologia da U.E:

Superfície de Pavimento proposta:
22.363,00m² → Cedência mínima: 11181,50m²

Cedência Total proposta: 19847,58m²
Área de Espaços Verdes de Utilização Coletiva:
12177,09m² (> a 11181,50m²)
Área de Espaços Verdes: 765,48m²*

*Na M.D. e quadro das áreas de cedência na peça desenhada n.º LOT-008(R1) é referido que esta área verde é considerada extra, não foi contabilizada para o efeito do n.º 5 do artigo 88º do PDM devido às características morfológicas do mesmo, um talude.

Área de Infraestruturas Viárias e Estacionamento Público: 6905,01m²
(arruamento, passeio e estacionamento à superfície)

A cedência de área de Espaços Verdes de Utilização Coletiva: 12177,09m² (> a 11181,50m²), apresentam o cumprimento do n.º 5 do artigo 88º, divide-se em três áreas, :

- i) Jardim Público, 11015,90m²;
- ii) Áreas complementares ao Jardim Público com ligação à Calçada da Ajuda, 953,70m³ (664,69m² + 289,01m²);
- iii) Jardim, no cruzamento da rua Bica do Marquês e Travessa Nova, 207,49m²;

3.8 (ponto 4.9) Obras de Urbanização

Nas peças desenhadas agora entregues, a entidade requerente adiciona uma área que ultrapassa o limite da área de loteamento e da U.E., para além dos arruamentos já previstos, rua Bica do Marquês e rua Dom Vasco, adicionaram o passeio da Alameda dos Pinheiros, percurso pedonal que acompanha o desenvolvimento do jardim público.

3.9 (ponto 4.10) Sistema de Vistas

Nos termos de referência da U.E. da Ajuda, no Anexo VI, é já apresentado um Estudo de Impacte Visual elaborado pela equipa de projetistas, nos termos do n.º 6 do artigo 17º do PDM. O seu enquadramento é elaborado no capítulo 6.3.2.

Na presente operação de loteamento, o projetista apresenta a atualização das imagens referentes aos pontos dominantes e um resumo no capítulo 4.3.2 da M.D.. Na informação técnica anterior, foi detetada uma discrepância na imagem do existente e fotomontagem ponto dominante Palácio Nacional da Ajuda (Alameda dos Pinheiros) relativamente ao previsto na U.E.. A entidade requerente justifica que as imagens apresentadas agora no p.p. correspondem à *realidade mais atual e precisa*, corresponde ao ponto dominante descrito.

As condicionantes estabelecidas nesse estudo, o projetista menciona que mantém o seu cumprimento, permanecendo salvaguardadas as relações visuais, nomeadamente a implantação das construções, volumetrias e limites definidos para a altitude máxima das mesmas (cota altimétrica 75,00m), tendo sido reduzida do impacto visual pela supressão da unidade construtiva UC4, por um Jardim Público. Ponho à consideração superior propor a dispensa de um novo Estudo de Impacto



Câmara Municipal de Lisboa

Visual, tendo em conta o já elaborado na U.E., o respetivo enquadramento elaborado pelo projetista no p.p., e o cumprimento das condicionantes.

3.10 (ponto 4.11) Avaliação Impacte Ambiental

3.10.1 Considerando o antecedente da anterior informação, a entidade requerente procedeu à Avaliação de Impacte Ambiental. A entidade CCDRLVT, envia via email a 09/05/2024 à Divisão de Loteamentos Urbanos (DLPE/DLU), a Declaração de Impacte Ambiental (DIA) e o Título Único Ambiental (TUA), o Parecer Final de Avaliação e o Relatório da Consulta Pública.

Na proposta DIA, a CCDRLVT alega o incumprimento nesta fase de Estudo Prévio nos seguintes pontos: i) *Artigo 5º Espaço Verde de Recreio e Produção*, ii) *Artigo 6º, alínea g) relativa à superfície vegetal ponderada*; iii) *Artigo 7º relativo à dimensão da prevista via rodoviária de 3º nível*;

3.10.2 A 02/05/2024, a CCDRLVT reencaminhou as alegações apresentadas pelo proponente, em sede de audiência prévia à proposta de DIA, tendo a Divisão de Loteamentos Urbanos respondido através da mesma via (email) o entendimento urbanístico enquadrado no PDM. Em anexo à presente informação é apresentado a resposta formal aos três pontos.

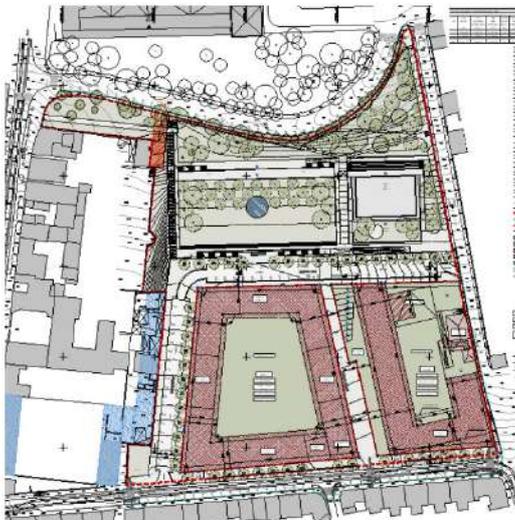
3.10.3 A entidade requerente procedeu à entrega da sua posição, processo n.º e-DTI/2024/103, entregando o DIA com a apreciação às alegações apresentadas em sede de audiência prévia de interessados, a 08/05/2024, identificado no Anexo 2.



Planta PDM Lisboa (Qualificação Espaço Urbano e Acessibilidades e Transportes)



Planta Implantação U.E. Ajuda



Planta Síntese do Loteamento - Proposta

3.11 (ponto 4.12) Compartimento para deposição de resíduos sólidos urbanos

A entidade requerente adicionou uma peça desenhada nova, LOT-024, uma planta de circuito de recolha de resíduos urbanos, validando assim o presente ponto, como também o parecer favorável da 2ª consulta interna ao Depart. Higiene Urbana.

3.12 (ponto 4.13) Instalações Técnicas

Identificada na anterior informação as condicionantes para as obras de urbanização e as limitações do tratamento paisagístico e arquitetónico das coberturas dos novos edifícios, condicionante a futuras instalações técnicas nesses pisos.



Câmara Municipal de Lisboa

3.13 (ponto 4.14) Estacionamento

A consulta interna à Dep. Gestão Mobilidade foi elaborada na anterior apreciação, com parecer favorável condicionado, remetendo para a fase seguinte dos projetos de especialidades, nomeadamente as passagens de peões e o projeto de sinalização vertical e horizontal.

Nos termos de referência da U.E. da Ajuda, os parâmetros de estacionamento de uso privativo e de uso público são os constantes nos artigos 75º e 76º do PDM respetivamente.

3.13.1 (ponto 4.14.1) Para o uso público, a M.D. apresenta um quadro resumo, usando os parâmetros de dimensionamento referidos na n.º3 do artigo 76º do PDM – Anexo XI, enquadrando os usos habitação coletiva, comércio retalhista e equipamento escolar (jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos):

Uso Habitação coletiva: 62 lugares (mínimo) e 94 lugares (máximo);

Uso Comércio retalhista: 2 lugares (mínimo e máximo);

Uso Equipamento escolar: 27 lugares (mínimo) e 40 lugares (máximo);

Total: 92 lugares (mínimo) e 136 lugares (máximo).

A operação de loteamento apresenta 132 lugares públicos, cumprindo o estipulado na U.E e PDM.

Dos 132 lugares públicos propostos na operação de loteamento, 38 lugares estão adjacentes à área de cedência para Espaços Verdes e Utilização Coletiva (jardim público) mas fora do limite da operação de loteamento e obras de urbanização, situação já assumida na planta síntese da U.E., e 19 lugares na rua Bica do Marquês estão fora do limite da operação de loteamento mas dentro do limite das obras de urbanização, ponho à consideração superior validar a presente proposta considerando o n.º2 do artigo 76º do PDM.

3.13.2 (ponto 4.14.2) A presente apreciação foi já elaborada na anterior informação, mantendo-se todos os critérios, e em modo conclusivo, é relevante voltar a mencionar a respetiva análise, apresentando o seu cumprimento:

Para o uso privativo representa uma previsão, sendo confirmado na operação urbanística subsequente. A M.D. apresenta um quadro resumo, usando os parâmetros de dimensionamento referidos na n.º3 do artigo 75º do PDM – Anexo X, Estacionamento Zona D, enquadrando os usos habitação coletiva, comércio retalhista e equipamento escolar (jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos)

Uso Habitação coletiva: 172 lugares (mínimo)

Uso Comércio retalhista: 2 lugares (mínimo 2 lugares, máximo 3 lugares)

Uso Equipamento escolar: 27 lugares (mínimo)

Total de Lugares privados: 201

3.14 (ponto 4.15) Plano de Acessibilidades

No que diz respeito à anterior informação, a operação de loteamento seguiu as orientações do parecer do DEP, e assim garantir uma acessibilidade mais eficaz.

Na peça desenhada n.º LOT-023 (R1) foi revista, tendo sido retificado o pormenor de lancil de acesso automóvel Lancil L50R, estando em conformidade com o artigo 44º do RMUEL.

No que concerne à distribuição de lugares para mobilidade condicionada, enquadrado na seção 2.8.1 do DL n.º 163/2006, a operação de loteamento mantém o cumprimento de n.º de lugares de estacionamento - 4 lugares para uma lotação entre os 101 e 500 lugares.



Câmara Municipal de Lisboa

04 (ponto 05) CONSULTAS EXTERNAS E INTERNAS

Como já mencionado na introdução da presente informação, foram promovidas novas consultas internas aos serviços, na sequência da evolução do loteamento e pareceres das entidades:

4.1 (ponto 5.1) Consultas Internas

- Dep. Espaço Público/Divisão Estudos Urbanos (e-CSEN/2023/1584 em 06/06/2023), com parecer em 28/07/2023;
- Dep. Espaço Público/Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público (e-CSEN/2023/1587 em 06/06/2023), com parecer em 14/07/2023;
- Dep. Higiene Urbana/Divisão Higiene Urbana (e-CSEN/2023/1588 em 06/06/2023), com parecer em 15/06/2023;
- Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (e-CSEN/2023/1589 em 06/06/2023), com parecer em 11/08/2023;

4.2 (ponto 5.2) Resumo das consultas efetuadas:

4.2.1 Consulta Interna no Dep. Espaço Público Divisão Estudos Urbanos, com parecer em 28/07/2023

A informação técnica do Dep. Espaço Público/Divisão Estudos Urbanos apresenta um parecer favorável condicionado para a fase seguinte, projeto de obras de urbanização. Foi posto à consideração superior a validação da (i) modelação do terreno proposta face às suas implicações na acessibilidade no espaço público, como também a (ii) análise do projeto com a avaliação técnica a realizar pelos serviços DCIEP. O ponto (i) foi considerado válido em despacho pela chefe de Divisão, remetendo a articulação com DEV, ponto 3.2.4 da presente informação, o parecer interno do GPEV. O ponto (ii) também foi analisado com parecer favorável na consulta interna ao respetivo serviço, ponto 3.2.2 da presente informação.

4.2.2 (ponto 5.2.1) Consulta Interna no Dep. Espaço Público/Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público, com parecer em 14/07/2023

O DCIEP foi agora consultado no âmbito do despacho da Chefe da DEU do DEP da anterior consulta interna, tendo em conta os projetos gerais de infraestruturas entregues, para que a análise aos respetivos traçados sejam já apreciados.

A informação técnica do DCIEP emite parecer favorável para a operação de loteamento nos traçados gerais das infraestruturas de subsolo, "condicionado às condições técnicas (...) a aplicar nas obras de urbanização e que os mesmos sejam remetidos para análise técnica (...)."

4.2.3 (ponto 5.2.5) Consulta Interna ao Dep. Higiene Urbana, com parecer favorável em 15/06/2022

A informação técnica do DHU propõe o deferimento, "atendendo que na fase subsequente de licenciamento de arquitetura dos edifícios, terão de ser apresentados todos os detalhes de gestão de resíduos no cumprimento das Normas Técnicas".

A requerente adicionou a peça desenhada n.º LOT-024, com a representação do circuito de recolha de resíduos urbanos, responde à questão apresentada pelo anterior parecer da DHU.

4.2.4 (ponto 5.2.3) Consulta Interna ao Gabinete de Projeto de Estrutura Verde, com parecer favorável em 11/08/2022



Câmara Municipal de Lisboa

A informação técnica menciona a ocorrência uma reunião técnica com a requerente e equipa projetista, tendo sido já apresentado o p.p. reformulado. O parecer é favorável para a operação de loteamento, dando resposta ao parecer anteriormente produzido, em novembro de 2022, aguardando-se em fase posterior um projeto de execução completo, com resposta às questões que foram em ambas as informações.

4.1 (ponto 5.2.1) Consultas Externas

- DGPC, 08/09/2022 (LSB/2022/08063), com parecer Aprovação Condicionada (Parecer de Arquitetura e Arquitetura Paisagista) em 10/10/2022; As condicionantes foram já apresentadas na anterior informação técnica.

05 (ponto 06) CONDICIONANTES

Relativamente às condicionantes que a operação de loteamento está sujeito face ao enquadramento das plantas de PDM (ordenamento e condicionantes), o projetista assume-as detalhadamente na M.D., identificando-as os respetivos artigos do PDM e outras condicionantes. Para além destas condicionantes, também será relevante referir que, até à data de hoje, ainda não foi celebrado o Contrato de Urbanização, estando explícito apenas existir a minuta do mesmo.

06 CONCLUSÃO

Face ao exposto, a operação de loteamento tem condições para seguir para a consulta pública, no âmbito do artigo 7º do RMUEL e artigo 22º do RJUE, na sua redação atual, se existir concordância superior nos pontos apresentados na presente informação:

- a) Plano horizontal do Logradouro Lote 1 (alínea e) do ponto 3.2.3);
- b) Volumetria – altura 3.50m no piso térreo (pontos 3.5.5 alínea b);
- c) Sup. Vegetal Ponderada (ponto 3.6);
- d) Sistema de Vistas (ponto 3.9);
- e) Lugares de estacionamento público (ponto 3.13.1);
- f) Condicionantes dos pareceres das consultas internas (ponto 4.2);

E decisão sobre os seguintes pontos que remeto à consideração superior:

- g) Avaliação Impacte Ambiental, condicionantes do parecer da CCDRLVT (ponto 3.10);
- h) Inexistência do Contrato de Urbanização (ponto 6);

O Técnico

Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **MARIA** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **CARVALHO**
Data: 2024.07.12 10:51:36+01'00'
Localização: .

Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

De: Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)
Enviado: 7 de maio de 2024 15:49
Para: [REDACTED]@ccdr-lvt.pt
Cc: [REDACTED] Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)
Assunto: FW: EIA 1656 - Loteamento da Quinta das Damas - alegações à proposta de DIA
Anexos: AI_EIA_LOTQUINTADASDAMAS_00.pdf; Quinta das Damas - proposta DIA.pdf

Importância: Alta

Boa tarde, dr. [REDACTED],

De acordo com o solicitado, junto apresentamos no historial do email, a análise da entidade licenciadora, C. M. de Lisboa (Divisão de Loteamentos Urbanos do Departamento Licenciamento de Projectos Estruturantes), relativamente às alegações do proponente à proposta do DIA, em sede de audiência prévia.

Solicito que num próximo email enviado por vós, seja adicionado em "cc" o email da Chefe de Divisão, arq^{ta} Joana Parda Monteiro.

Obrigada
Melhores cumprimentos

Maria Carvalho
Arquiteta

Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo
Dep. Licenciamento de Projectos Estruturantes
Divisão Loteamentos Urbanos
Campo Grande, n.º 25 | 1749-099 LISBOA
T. geral (+351) 217 988 000 | (+351) 217 988 054 | [REDACTED]
www.lisboa.pt | [REDACTED]@cm-lisboa.pt
[Política de Privacidade](#)



AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e os dados contidos nela são confidenciais e destinam-se a ser utilizados apenas para os fins para os quais foram enviados. Se não for o destinatário pretendido, a pessoa ou entidade a quem é enviado está obrigada ao conhecimento do disposto no Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679-RD de 2016/679) e demais legislação aplicável, devendo manter em total confidencialidade e segurança os dados pessoais ora transmitidos. O Município de Lisboa informa, ainda que, no caso de ter recebido esta mensagem por engano, o destinatário, cujos dados pessoais, identificação, distribuição ou encaminhamento desta informação e dados contidos deverão ser destruídos imediatamente, sem copia de segurança e sem qualquer outra ação.

De: Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU) <[REDACTED]@cm-lisboa.pt>
Enviada: 7 de maio de 2024 15:39
Para: Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU) <[REDACTED]@cm-lisboa.pt>
Assunto: FW: EIA 1656 - Loteamento da Quinta das Damas - alegações à proposta de DIA
Importância: Alta

Boa tarde, Arq.^a Maria Carvalho,

Concordo com as respostas preparadas às condicionantes da DIA, a submeter à CCDD-LVT.

Com os melhores cumprimentos,

Nos elementos que estão a ser apreciados na operação de loteamento, a superfície vegetal ponderada do loteamento está de acordo com o estipulado no PDM para Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar (SVP $\geq 0,4Aref$ e $A \geq 0,3Aref$), apresentando os limites mínimos para o parâmetro de SVP e o parâmetro A, como base na Área de Referência (área líquida do loteamento – lote 1 e lote 2 + área de cedência para espaços verdes de utilização coletiva – UC4). A entidade requerente menciona que são dados que serão aferidos detalhadamente na fase subsequente à da operação de loteamento, mantendo o cumprimento mínimo para a área de intervenção, como também é importante reforçar que, nos termos de referência da U.E., é mencionado a criação de logradouros verdes permeáveis no interior dos lotes.

- **Artigo 70º (dimensão da prevista via rodoviária de 3º nível);**

Nos Termos de Referência é abordado este tema, contextualizando que apesar de no PDM estar previsto uma futura via de 3º nível da rede rodoviária municipal, a U.E. não abrange a totalidade dos prédios necessários para a abertura desse novo arruamento, é proposto que, até à conclusão da referida via, a distribuição de proximidade se continue a efetuar através da rua Bica do Marquês. A via proposta *Travessa Nova* na U.E. está localizada sobre o traçado desta via, reservando-se assim este espaço para o efeito, e garantindo, nesta fase. Com a sua execução parcial, o acesso às edificações propostas e aos futuros espaços verdes de utilização coletiva.

Maria Carvalho

Arquiteta

Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Dep. Licenciamento de Projectos Estruturantes

Divisão Loteamentos Urbanos

Campo Grande, n.º 25 | 1749-099 LISBOA

T. geral (+351) 217 988 000 | (+351) 217 988 054 | [REDACTED]

www.lisboa.pt | [REDACTED]@cm-lisboa.pt

[Política de Privacidade](#)



AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem ou o conteúdo dela contém dados pessoais ou informações cuja divulgação não é desejada. Se não for o destinatário pretendido, a pessoa ou entidade a quem é dirigido está obrigada ao cumprimento do disposto na Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679 - RGPD de 2016/04/27) e demais legislação nacional, devendo manter em todo o momento a confidencialidade e segurança de dados pessoais mencionados. A Câmara Municipal de Lisboa informa, ainda que, no caso de ter recebido esta mensagem por engano, a utilização, cópia, retenção, modificação, divulgação, distribuição ou encaminhamento desta informação é estritamente proibida e deverá ser imediatamente comunicada, sob pena de sanções administrativas, para além de legais.

De: [REDACTED]@ccdr-lvt.pt>

Enviada: 2 de maio de 2024 12:55

Para: Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU) <[REDACTED]@cm-lisboa.pt>

Cc: [REDACTED]@ccdr-lvt.pt>; [REDACTED]@ccdr-lvt.pt>

Assunto: EIA 1656 - Loteamento da Quinta das Damas - alegações à proposta de DIA

Importância: Alta

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Procedimento de avaliação de impacte ambiental

EIA 1656/2023

Projeto: Loteamento da Quinta das Damas

Proponente: Paralelabrangente Lda

Entidade Licenciadora: Câmara Municipal de Lisboa

Concelho: Lisboa

Relativamente ao procedimento em assunto, reencaminhamos em anexo alegações apresentadas pelo proponente, em sede de audiência prévia à proposta de DIA (também em anexo).

Solicitamos a vossa análise às alegações (ver elemento 14), e resposta, até ao dia **06 de maio de 2024** (segunda feira).

Muito obrigado.

Com os melhores cumprimentos,

[Redacted]

Técnico
Divisão de Avaliação e Monitorização Ambiental



Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo, I.P.



REPÚBLICA PORTUGUESA
COESÃO TERRITORIAL

[Redacted]@ccdr-lvt.pt

[Redacted]

Rua Alexandre Herculano, 37
1250-009 Lisboa - Portugal

Todas as informações contidas nesta mensagem eletrónica da CCDR LVT estão abrangidas pelo aviso de confidencialidade disponível em:
<https://www.ccdr-lvt.pt/aviso-de-confidencialidade>

All the information contained within this electronic message from the CCDR LVT is covered by the disclaimer at: https://www.ccdr-lvt.pt/aviso_confidencialidade.html

—



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
PARALELABRANGENTE LDA



Sua referência

Sua data

Nossa referência
e-REG/NOT/2023/41196

Data
20/12/2023

Assunto: Pedido de elementos (e-LOT/2022/16)

Vimos por este meio notificar que, para dar seguimento ao processo acima identificado, **deverá corrigir e/ou entregar os elementos indicados** no despacho anexo, **no prazo de 10 dias úteis**, contados a partir da data da receção desta notificação, sob pena de indeferimento do pedido apresentado¹.

Caso efetue alterações nas peças desenhadas terá que proceder à entrega de uma coleção integral de todas as peças e não apenas das peças com alterações.

Para esclarecimentos adicionais poderá utilizar [Ajuda Online \(Chat\)](#), 800 910 211 / 218 170 552 (segunda a sábado, das 8h às 20h) ou [@Contacte-nos](#).

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão,

¹ O presente pedido de elementos é realizado ao abrigo dos artigos 116.º e 117.º do Código do Procedimento Administrativo



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqt.ª Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão

Informação nº
e-REG/INF/2023/27652

Data
19/12/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

01. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

1.1 O p.p. refere-se a um pedido de operação do loteamento com obras de urbanização da Quinta das damas integrada na E.E. da Ajuda, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022 e publicado no n.º 3 Suplemento ao B.M. n.º 1475, de 26/05/2022.

1.2 A entidade requerente foi notificada a 11/12/2023, na etapa 35 com a notificação n.º e-REG/NOT/2023/39921, incluindo a informação nº e-REG/INF/2023/26573 e respetivo despacho da Chefe de Divisão de Loteamentos Urbanos a 08/12/2023, a solicitar a entrega do “estudo da capacidade hidráulica na confluência do coletor projetado com o referido coletor existente” para a emissão da Declaração da Entidade Gestora do Sistema Público de Tratamento das Águas Residuais” pelo Departamento de Saneamento.

1.3 A requerente procedeu à junção de elementos a 12/12/2023, etapa 36, tendo sido providenciado nova consulta interna ao Departamento de Saneamento, e-CSEN/2023/3363 a 14/12/2023.

1.4 O Departamento de Saneamento emitiu parecer favorável a 19/12/2023, anexando a Declaração solicitada, do ponto 8 do ofício da CCDRLVT, no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental.

Despacho

À Arq.ª Maria Carvalho,
Nos termos da presente informação, dê-se conhecimento à entidade requerente do parecer e declaração emitidos pelo Departamento de Saneamento, com vista à instrução do EIA.
19.12.2023
CDLU

Assinado por: JOANA
PARDAL MONTEIRO





Câmara Municipal de Lisboa

2. CONCLUSÃO

Serve a presente informação informar a entidade requerente do parecer favorável do Departamento de Saneamento, e apresentar a Declaração da Entidade gestora do Sistema Público de Tratamento das Águas Residuais.

O Técnico

Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **MARIA**
CARVALHO





C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

DIREÇÃO MUNICIPAL DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

Departamento de Saneamento

O **Departamento de Saneamento** da **Câmara Municipal de Lisboa**, com sede na Rua Dom António Luís de Sousa, Lotes B1 a B8, 1070-326 Lisboa, declara que o sistema público de drenagem de águas residuais e pluviais tem capacidade para receber e transportar os caudais residuais e pluviais provenientes do loteamento Quinta das Damas, Ajuda.

Lisboa, 19 de dezembro de 2023

O Diretor de Departamento

MIGUEL [REDACTED] Assinado de forma
digital por MIGUEL [REDACTED]
FERNANDES
Dados: 2023.12.19
08:33:09 Z

FERNANDES

- Miguel Fernandes -



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Clique ou toque aqui para introduzir texto.
Diretor do Departamento

Informação nº
e-REG/INF/2023/27551

Data
18/12/2023

Assunto: Consulta a Entidades (e-CSEN/2023/3363)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

Da análise dos elementos recebidos e da reunião do dia 4 de dezembro com a equipa projetista e a CCDRLVT, onde se verificou que serão acauteladas as medidas constantes do parecer S09511-202307-DSA/DAMA, verifica-se que a rede de drenagem pública de águas residuais da zona em causa tem capacidade para receber e transportar o acréscimo de águas residuais domésticas e pluviais resultantes da implementação do projeto. Pelo atrás exposto julgo que poderá passar-se a declaração solicitada.

O Técnico

Maria Melo (DMMC/DS)

Assinado por: **MARIA** [REDACTED]
MELO



Despacho

À DLU,

Para conhecimento. Junta-se a declaração solicitada.

O Diretor do DS

Assinado por: **MIGUEL** [REDACTED] **FERNANDES**
Data: 2023.12.19 08:30:22+00'00'





Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
PARALELABRANGENTE LDA



Sua referência

Sua data

Nossa referência
e-REG/NOT/2023/39931

Data
11/12/2023

Assunto: Pedido de elementos (e-LOT/2022/16)

Vimos por este meio notificar que, para dar seguimento ao processo acima identificado, **deverá corrigir e/ou entregar os elementos indicados** no despacho anexo, **no prazo de 15 dias úteis**, contados a partir da data da receção desta notificação, sob pena de indeferimento do pedido apresentado¹.

Caso efetue alterações nas peças desenhadas terá que proceder à entrega de uma coleção integral de todas as peças e não apenas das peças com alterações.

Para esclarecimentos adicionais poderá utilizar [Ajuda Online \(Chat\)](#), 800 910 211 / 218 170 552 (segunda a sábado, das 8h às 20h) ou [@Contacte-nos](#).

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão,

Joana Pardal Monteiro

¹ O presente pedido de elementos é realizado ao abrigo dos artigos 116.º e 117.º do Código do Procedimento Administrativo



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqt^a Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2023/26573

Data
06/12/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

01. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

1.1 O p.p. refere-se a um pedido de operação do loteamento com obras de urbanização da Quinta das damas integrada na E.E. da Ajuda, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022 e publicado no n.º 3 Suplemento ao B.M. n.º 1475, de 26/05/2022.

1.2 Na anterior notificação n.º e-REG/NOT/2023/29813 de 15/09/2023, a entidade requerente foi orientada para proceder à entrega de um “estudo da capacidade hidráulica na confluência do coletor projetado com o referido coletor existente” para a emissão da Declaração da Entidade Gestora do Sistema Público de Tratamento das Águas Residuais, ponto 8 do Ofício da CCDRLVT, no âmbito do Estudo de Impacte Ambiental, na informação do Departamento de Saneamento n.º e-REG/INF/2023/19201 de 07/09/2023 e despacho do Diretor a 14/09/2023.

1.3 A entidade requerente procedeu à junção de elementos no dia 13/10/2023, na Etapa 28 da Plataforma E-Urban.

1.4 Foi originada nova consulta interna ao Departamento de Saneamento, e-CSEN/2023/2839 a 16/10/2023.

1.5 O Departamento de Saneamento informa que deverá ser elaborada nova consulta interna com o documento válido solicitado na anterior informação, não tendo sido originado nenhum parecer. A entidade requerente tomou conhecimento do equívoco através de um atendimento com a Divisão dos Loteamentos Urbanos e o Departamento de Saneamento.

Despacho

À Arq.^a Maria Carvalho,
Concordo. Proceda-se como proposto.
08.12.2023
CDLU

Assinado por: JOANA
PARDAL MONTEIRO





Câmara Municipal de Lisboa

3	 MARIA MELO (DMHC/DS) 25/11/2023 11:11	Elaborar Parecer / Análise Sr.º Diretor de Departamento, Será necessário renovar a presente consulta para a juntarem elementos. Manuela Melo	Tipo de Decisão Parecer
		Resultado da Consulta Não há lugar a parecer	
		Encaminhar para (consultar) Miguel Fernandes (DMHC/DS)	
4	 MIGUEL FERNANDES (DMHC/DS) 25/11/2023 11:57	Elaborar Parecer / Análise À DLU, O Diretor do DS	Tipo de Decisão Parecer
		Resultado da Consulta Não há lugar a parecer	
		Encaminhar para (consultar) Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)	

2. CONCLUSÃO

Serve a presente informação solicitar à entidade requerente o “estudo da capacidade hidráulica na confluência do coletor projetado com o referido coletor existente” para a emissão da Declaração da Entidade Gestora do Sistema Público de Tratamento das Águas Residuais, ponto 8 do Ofício da CCDRLVT, da competência do Departamento de Saneamento.

O Técnico

Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

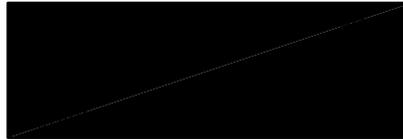
Assinado por: MARIA
CARVALHO





Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
PARALELABRANGENTE LDA



Sua referência

Sua data

Nossa referência
e-REG/NOT/2023/29813

Data
15/09/2023

Assunto: Pedido de elementos (e-LOT/2022/16)

Exmos.(as) Senhores(as),

Vimos por este meio informar que, após a análise da pretensão referente ao processo acima identificado, foi elaborado o projeto de decisão, que se anexa.

Nos termos e para os efeitos dos artigos dos artigos 116.º e 117.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, deverá V. Ex.ª corrigir e/ou entregar os elementos indicados nas informações e despachos anexos, no prazo de 15 dias úteis, a contar do dia seguinte à receção desta notificação, sob pena de indeferimento do pedido apresentado.

As alterações nas peças desenhadas implica a entrega de uma coleção integral de todas as peças e não apenas das peças com alterações.

Caso pretenda agendar um atendimento com o gestor do procedimento Maria  Carvalho (DMU/DLPE/DLU) deverá aceder à agenda online, através do seguinte link cutt.ly/urbanismo-dlpe.

Para esclarecimentos adicionais poderá utilizar [Ajuda Online \(Chat\)](#), 800 910 211 / 218 170 552 (segunda a sábado, das 8h às 20h) ou [@Contacte-nos](#).

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão

Joana P. Monteiro



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqt^a Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2023/19795

Data
14/09/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

01. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

1.1 O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento com obras de urbanização da Quinta das Damas integrada na U.E. da Ajuda, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022 e publicado no n.º 3 Suplemento ao B.M. n.º 1475, de 26/05/2022.

Na anterior notificação n.º e-REG/NOT/2023/10341 de 30/03/2023, a entidade requerente foi orientada para proceder ao AIA (Avaliação de Impacto Ambiental).

02. APRECIÇÃO E CONCLUSÃO

No âmbito da elaboração do AIA, o requerente enviou-nos o Ofício da CCDRLVT n.º SS09511-202307-DAS/DAMA, a solicitar a apresentação de elementos adicionais, designadamente:

7. Apresentar declaração da entidade gestora do sistema público de tratamento das águas residuais, em como tem capacidade para receber e tratar o acréscimo de águas residuais resultantes da implementação do projeto.

8. Apresentar declaração da entidade gestora do sistema público de drenagem das águas residuais urbanas, em como tem capacidade para receber e transportar o acréscimo de águas residuais domésticas e das águas pluviais resultantes da implementação do projeto. Salienta-se que a emissão da declaração deverá ter em conta o constante no ponto 19 do presente pedido, tendo presente que a solução de drenagem pluvial não poderá conduzir ao agravamento da capacidade de transporte do coletor existente.

Para oficializar as declarações solicitadas pelo requerente no

Despacho

À Arq.^a Maria Carvalho,
Notifique-se a entidade requerente para entrega dos elementos solicitados pelo Departamento de Saneamento, com vista a apoiar a resposta a prestar.
14.09.2023
CDLU

Assinado por: **JOANA**
PARDAL MONTEIRO





Câmara Municipal de Lisboa

âmbito do ofício da CCDRLVT, a Divisão de Loteamentos Urbanos procedeu a uma consulta interna ao Departamento de Saneamento com os elementos de projeto do presente processo (e-CSEN/2023/2488, a 04/09/2023);

O DS respondeu a 14/09/2023, a solicitar elemento adicional para confirmar a viabilidade das respetivas declarações, informação n.º e-REG/INF/2023/19201 de 07/09/2023.

03. CONCLUSÃO

Ponho à consideração superior expor a informação e despacho do Departamento de Saneamento à entidade requerente.

O Técnico

Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: MARIA [REDACTED]
[REDACTED] CARVALHO





Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor

Diretor do Departamento

Informação nº
e-REG/INF/2023/19201

Data
07/09/2023

Assunto: Consulta a Entidades (e-CSEN/2023/2488)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

Eng.º Miguel Fernandes,

Na sequência do Estudo de Impacte Ambiental da Operação de Loteamento da Quinta das Damas- Ajuda, foi-nos solicitado a apresentação de duas declarações, uma relativa à capacidade da ETAR em receber o acréscimo de caudal resultante da implementação do loteamento (ponto 7 do EIA) e a outra relativa à capacidade da rede de drenagem pública de águas residuais domésticas e pluviais em receber o acréscimo de caudais resultantes da implementação do loteamento (ponto 8 do EIA). Relativamente ao ponto 7 a Entidade Gestora é a Águas do Tejo e Atlântico- ADTA, relativamente ao ponto 8 o promotor deverá apresentar elementos que nos permitam passar a declaração (entre os quais os pontos 9, 14, 15 do EIA).

Atualmente, a drenagem é do tipo unitário, sendo que os caudais são descarregados no coletor de secção oval de 600*900mm, na Travessa de Vitorino de Freitas. Deverá ser feito o estudo da capacidade hidráulica na confluência do coletor projetado com o referido coletor existente

O Técnico

Maria Melo (DMMC/DS)

Despacho

À DLU,

Concordo com a presente informação.

O Diretor do DS

Assinado por: **MIGUEL [REDACTED] FERNANDES**
Data: 2023.09.14 08:51:18+01'00'



Assinado por: **MARIA [REDACTED] MELO**
Data: 2023.09.07 11:48:38+01'00'





Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
PARALELABRANGENTE LDA



Sua referência

Sua data

Nossa referência
e-REG/NOT/2023/10341

Data
30/03/2023

Assunto: Pedido de elementos (e-LOT/2022/16)

Vimos por este meio notificar que, para dar seguimento ao processo acima identificado, **deverá corrigir e/ou entregar os elementos indicados** no despacho anexo, **no prazo de 30 dias úteis**, contados a partir da data da receção desta notificação, sob pena de indeferimento do pedido apresentado¹.

Caso efetue alterações nas peças desenhadas terá que proceder à entrega de uma coleção integral de todas as peças e não apenas das peças com alterações.

Para esclarecimentos adicionais poderá utilizar [Ajuda Online \(Chat\)](#), 808 203 232 / 218 170 552 (segunda a sábado, das 8h às 20h) ou [@Contacte-nos](#).

Com os melhores cumprimentos,

A Chefe de Divisão,

Joana Pardal Monteiro

¹ O presente pedido de elementos é realizado ao abrigo dos artigos 116.º e 117.º do Código do Procedimento Administrativo



Câmara Municipal de Lisboa

Realizou-se reunião de trabalho, tal como proposto pela Sra. Chefe DLU, Arqta. Joana Monteiro, em 17/03/2023.

Notificar a requerente nos termos propostos no despacho que antecede (etapa 21).

O DDLPE.

Assinado por: PAULO

DIOGO

Data: 2023.03.29 20:42:09+01'00'

Exma. Senhora
Arqta Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão



Informação nº
e-REG/INF/2023/2693

Data
03/02/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

01. ENQUADRAMENTO

Da instrução do p. p., informa-se que o mesmo se encontra devidamente instruído, conforme I Elementos Instrutórios e o n.º13, III do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril.

No início da apreciação do p.p., foi detetado uma desconformidade no ficheiro DWF das peças desenhadas, e antes de iniciar as consultas internas aos serviços, foi solicitado ao requerente/projetista a correção do mesmo. Esse ficheiro foi inserido no sistema digital, a 29/09/2022.

02. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento com obras de urbanização da Quinta das Damas integrada na Unidade de Execução da Ajuda, aprovada a sua delimitação 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.

A operação incide sobre 3 prédios, propriedade das empresas PARALELABRANGENTE, Lda (72/100) e BENEFIT GUARDIAN, Lda (28/100):

- Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 2743 inscrito nas matrizes n.ºs 358, 359, 360, 361, 362, da freguesia Ajuda, com 9.096,09m2 (Parcela 1/fração);
- Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1634 inscrito na matriz n.º 2313, da freguesia Ajuda, com 10.500,00m2 (Parcela 2/fração 2);
- Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1635 inscrito na matriz n.º 2314, da freguesia Ajuda, com 16.500,00m2 (Parcela 3/fração 3 e 4);

O instrumento de gestão territorial eficaz para o local é o Plano Diretor Municipal.

Despacho

Ao Exmo. Diretor do DLPE,
Arq. Paulo Diogo,
Considerando o conjunto de questões colocadas que, pese embora não comprometam a solução genérica apresentada, requerem alterações/ acertos ao projeto de loteamento apresentado, proponho a realização de uma reunião de trabalho com o requerente e projetistas a fim de se esclarecerem as mesmas.

Para o efeito deverá ser dado conhecimento da presente informação ao requerente e determinar, um prazo de 30 dias úteis para resposta, contados a partir da data da realização da reunião.

Verifica-se ainda relevante salientar o parecer jurídico elaborado que conclui pela sujeição da operação de loteamento a AIA, o que terá impactes, designadamente temporais, no presente procedimento .

01.03.2023
CDLU

Assinado por: JOANA
PARDAL MONTEIRO





Câmara Municipal de Lisboa

Enquadramento no PDM Lisboa:

Qualificação do Espaço Urbano: Espaço Verde de Recreio e Produção Consolidado e Espaço Central e Habitacional a Consolidar; Nível Arqueológico III; UOPG – 09 Ocidental;

Estrutura Ecológica Municipal: Espaços Verdes;

Sistema de Vistas: Subsistema de pontos dominantes de frente ribeirinha-sector ocidental, Palácio da Ajuda e Cemitério da Ajuda (artigo 4º e 17º)

Riscos Naturais e antrópicos II: Vulnerabilidade Sísmica dos Solos baixa

Acessibilidade e Transportes: Estacionamento Zona D;

A planta de Condicionantes (SARUP I e SARUP II) integra a seguinte classificação:

- Aeroporto de Lisboa (ANAC), se a cota absoluta for igual ou superior a 245m;
- Zona Especial de Proteção DGPC, ZEP do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante;

Antecedente válido:

Unidade de Execução da Ajuda, integrando os respetivos Termos de Referência, Relatório de Ponderação da Discussão Pública e minuta de Contrato de Urbanização, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022.

03. PROPOSTA

A presente proposta incide sobre a Parcela A (Fração 1 e 2) da U.E. da Ajuda, nos termos da alínea a) do n.º1 da Cláusula Sexta da Minuta de Contrato, a operação de loteamento foi desenvolvida tendo por base a área do levantamento topográfico elaborado pelo requerente, uma diferença de -5,10% (-1.837,32m²), o mesmo procedimento ocorreu no desenvolvimento da U.E, mencionado no ponto 5 nos Termos de Referência. O requerente menciona que o processo de retificação de áreas de registo já se encontra em preparação.

A restante área da unidade de execução, excluída da presente operação de loteamento, Parcela B da U.E. Ajuda, é da propriedade da Direção Geral do Tesouro e das Finanças – Estado.

A proposta surge no seguimento da U.E. da Ajuda, apresentado um Jardim Público como cedência ao domínio municipal, e dois lotes organizados em quarteirão, adaptando-se à morfologia da envolvente e salvaguardando o núcleo restante do Pátio da Quinta das Damas, com usos de habitação, comércio e equipamento escolar.

Parcela 1 → Prédio 2743 → 9.096,07m² → 6527,73m²

Parcela 2 → Prédio 1634 → 10.500,00m² → 12.108,05m²

Parcela 3 → Prédio 1635 → 16.500,00m² → 15.622,79m²



Câmara Municipal de Lisboa

Total da Intervenção 36.096,09m² **34.258,77m²**
*Referência da peça desenhada n.º LOT-005 e página 2/3 da MDJ.

Os parâmetros urbanísticos do presente processo:

Área de Intervenção do Loteamento: 34.258,77m² (3,43 ha)
Área Líquida do Loteamento: 14.411,19m²
Área dos Lotes: Lote 1 (8.146,81m²) e Lote 2 (6.264,38m²)
Índice de Edificabilidade: 1.2
Superfície Máxima de Pavimento Geral: 22.363,00m²
Superfície Máxima de Pavimento Habitacional: 15.413,00m²
Superfície Máxima de Pavimento Comércio: 150,00m²
Superfície Máxima de Pavimento Equipamento: 6.800,00m²
N.º Pisos Acima da cota soleira: 5
N.º Pisos Abaixo da cota soleira: 3
Usos: Lote 1 (habitação coletiva e comércio) Lote 2 (equipamento escolar)
N.º Máximo de Fogos: 135
Sup. Vegetal Ponderada mínima: 5.847,47m²
N.º de Lugares de Estacionamento Público: 134
N.º de Lugares de Estacionamento Privado (estimativa): 201
Volumetria total da construção: 107.887,00m³

Área de Cedência para domínio municipal total: 19.847,58m²
Área de Espaços Verdes e Utilização Coletiva: 12.461,97m²
Área de Infraestruturas viárias e estacionamento público: 6.469,57m²
Área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva sem características para contabilização nos parâmetros: 916,04m²

04. APRECIÇÃO

4.1 Unidade de Execução da Ajuda/Minuta de Contrato de Urbanização

A operação de loteamento coincide com a delimitação da Parcela A (Fração 1, 2 e 3) definidas na U.E- da Ajuda, peça desenhada A-01-10 R3b – Planta Situação Atual Cadastro e peça desenhada A-01-12 R3b – Planta Proposta Implantação. A operação prevê a realização de obras de urbanização coincidindo com o limite da operação do loteamento, com a exceção do limite a sul e parte do limite a este, considerando o arruamento ao longo da rua Bica do Marquês e rua Dom Vasco.

4.2 Demolições

Na presente operação está previsto demolições de edificação enquadradas na U.E, de acordo com a alínea b) do ponto 8 dos Termos de Referência da U.E, e peça desenhada n.º A-01-06 R3b. Mas a peça desenhada apresentada no p.p., N.º LOT-006 *Planta de Alterações Propostas*, apresenta em simultâneo a edificação proposta a demolir e a construir, dificultando a sua interpretação face ao definido na U.E. A peça desenhada é



Câmara Municipal de Lisboa

válida, no sistema digital é possível através dos layers verificar apenas a edificação a demolir, mas será relevante apresentar uma peça desenhada explícita para as demolições previstas.

Para os espaços a consolidar, o PDM não define condicionantes às demolições como estabelece para os espaços consolidados, aplicando-se apenas a regra do RMUEL, artigo 14º Condicionamentos à demolição, e o acompanhamento técnico da DGPC, conforme parecer da consulta externa elaborada já no p.p.

4.3 Área de Implantação

4.3.1 A proposta para a área de implantação do p.p. apresenta os limites gerais semelhantes à planta síntese da U.E. da Ajuda. Considerando que no ponto 9.2 dos Termos de Referência a abordagem aos limites estipulados, apenas existiam para distinguir os espaços públicos dos espaços privados dando abertura a adaptações e subdivisão dos lotes.

A p.p. apresenta apenas a existência de dois lotes (Lote 1 e Lote 2), tendo sido convertido a UC4 da U.E. para área verde. A proposta do valor da área de implantação dos lotes 1 e 2, mantém-se idênticas:

U.E. Ajuda		Proposta	
UC1	5146,80m2*	Lote 1	5147,80m2
UC2/3	3131,00m2	Lote 2	3440,00m2
UC4	176,00m2	Área Verde	207,49m2

*A área de implantação apresentada está de acordo a definição do D.R. n.º 5/2019, considerando o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e das paredes dos pisos em cave.

4.3.2 A implantação da edificação acima do solo do Lote 1 (uso habitacional) está enquadrada nos limites estipulados na U.E., apresentando 15,00m profundidade da empena, cumprindo o n.º1 do art.º 43 do PDM, de acordo com a alínea d) do n.º3 do art.º 60 do PDM.

4.3.3 A implantação da edificação acima do solo do Lote 2 (uso equipamento) também está enquadrada nos limites estipulados na U.E., apresentado os 18,00m de profundidade de empena, cumprindo o n.º1 do art.º 43 do PDM, de acordo com a alínea d) do n.º3 do art.º 60 do PDM. No troço com frente para a rua Bica do Marquês, a implantação apresenta uma maior profundidade (até 23,40m), justificando a possibilidade de variar a mesma consoante os pisos. Ponho à consideração este incumprimento face à profundidade máxima estipulada no n.º1 do art.º 43 do PDM (18,00m), a variação pode ser admitida nos corpos balanceados na apreciação do licenciamento da edificação.

4.3.4 Sugiro que sejam apresentadas distintivamente as áreas de implantação segundo o D.R. n.º 5/2019 e as áreas de



Câmara Municipal de Lisboa

implantação acima do solo;

4.3.5 As restantes alterações/propostas incidem sobre os espaços públicos, pontos já abordados nos pareceres dos serviços internos:

- a) No atravessamento pedonal entre os lotes 1 e 2 aumentando a área de cedência para domínio municipal nesse troço, devido à imposição do projeto de SCIE;
- b) No novo arruamento “Travessa Nova” a adaptação refere-se à localização das árvores propostas, lugares de estacionamento, localização de passagem de peões, cargas e descargas, faixas de operação SCIE e entradas de estacionamento para o edificado dos lotes.
- c) No arruamento já existente, rua da Bica do Marquês, a adaptação identifica-se nos mesmos pontos apresentados na alínea anterior;
- d) Definição da área cedida para espaços verdes de utilização pública
- e) O logradouro no interior do lote 1 também apresenta ligeira adaptação: na U.E. o logradouro acompanha o declive do arruamento, na planta síntese da proposta de loteamento não está identificado a cota altimétrica, mas nos perfis é visível a representação de um plano horizontal à cota 60,70, fazendo com que o piso em cave na frente da Travessa Nova consiga usufruir do uso habitação a essa cota altimétrica. Deverá ser justificado pelo projetista o cumprimento do uso habitação em cave, nos termos do artigo 77º do RGEU e em simultâneo a alínea g) do n.º4 (traçado urbano B – espaço consolidado adjacente) do artigo 42º do PDM, referente ao n.º2 do artigo 60º do PDM (obra da construção em área não consolidada) na futura apreciação do licenciamento da edificação.
- f) O logradouro no interior do lote 2, na U.E. não é perceptível a relação do logradouro com a envolvente nem com a edificação, sendo proposto agora no loteamento uma plataforma à cota da soleira do edificado (61,00m) através da rua Bica do Marquês, referindo na M.D. uma futura ligação a norte com a Travessa Nova, a definir na futura operação urbanística, e uma eventual ligação interior ao núcleo restante do Pátio das Damas. Ponho à consideração superior estas eventuais ligações, considerando a elevada diferença entre altimétricas (61,00m para 66,70m e 70,70m) tendo em conta os critérios definidos no artigo 16º e 17º do RMUEL.

4.3.6 Segundo mencionado na memória descritiva e justificativa e peça desenhada n.º LOT-012, está identificado o posto de transformação de serviço público no lote 1, no troço com frente para a rua da Bica do Marquês. A sua localização deverá cumprir o artigo 30º do RMUEL.

4.3.7 Representada a área sujeita a servidão de passagem para



Câmara Municipal de Lisboa

acesso ao imóvel situado na Alameda dos Pinheiros n.º1 a 4, conforme condição da U.E. da Ajuda e representação gráfica na planta síntese. Ponho à consideração superior se o respetivo acesso não deverá ser desenvolvido de modo a garantir a sua serventia eficaz topograficamente e ao nível de pavimentação.

4.4 Usos e a sua percentagem relativa

No que diz respeito aos usos, o enquadramento na U.E. (ponto 9.2.6 dos Termos de Referência) é com base no n.º4 do artigo 59º do PDM, em espaços centrais e habitacionais a consolidar, com área de intervenção superior a 1ha, tem de ser assegurado que 20% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente predominante, neste caso, habitação.

Lote 1:

Habitação coletiva	15413,00m ²	→ 68,92%
Comércio	150,00m ²	→ 0,67%

Lote 2:

Equipamento escolar	6800,00m ²	→ 30,41%
Total:	22363,00m ²	

Habitação coletiva	→ 69%
Outros usos	→ 31%

Mas enquadrando o ponto 9.2.6 dos Termos de Referência da U.E., havendo abertura no n.º4 do art.º 59 do PDM, ficou estabelecido que a percentagem para outros usos poderia estar compreendida no intervalo entre 20% (mínimo) e 30% (máximo), estando ligeiramente em incumprimento, especificamente com 1% acima do máximo estabelecido, considerando o somatório dos dois usos propostos (comércio e equipamento escolar), ponho à consideração superior esta análise.

Na U.E. da Ajuda não ficou estabelecido os usos compatíveis com o uso habitacional, sendo determinados em sede de licenciamento. No p.p., é apresentado o uso comércio (piso térreo do lote 1) e equipamento escolar (lote 2). Nos espaços centrais e habitacionais a consolidar, nos termos do n.º2 do art.º 59 do PDM, em matéria de usos, aplica-se os n.ºs 3 a 7 do art.º41. Os usos propostos, comércio e equipamento (escolar), são admitidos nas características do loteamento, segundo o n.º4 do mesmo artigo. Avaliando também o traçado urbano da área consolidada adjacente (traçado urbano B), também cumpre os critérios estabelecidos.

4.5 Superfície de Pavimento e Índice de edificabilidade

A superfície de pavimento proposta no presente loteamento cumpre o máximo estabelecido na U.E., 22363,00m² < 26256,00m² (-3893,00m²).

A operação de loteamento incide sobre a *Fração 1/ Parcela A (UC1, UC2, UC3 e UC4)*, com a categoria de espaço central e



Câmara Municipal de Lisboa

habitacional a consolidar, sobre a área 18590,00m², originando a superfície de pavimento 26256,00m² com índice de edificabilidade de 1,2, nos termos da alínea 3) do n.º3 do artigo 60º do PDM.

Superfície de Pavimento sobre a área dos prédios de acordo com levantamento topográfico:

Prédios U.E. Ajuda	Área (Lev.Top.)	S.P. Proposta
1634 (parcela 2)	12.108,05m ²	14529,66m ²
1635 (parcela 3)	15622,79m ²	n.a.
2743 (parcela 1)	6527,93m ²	7833,52m ²
Total		22363,00m²

*valores representados na peça desenhada n.º LOT-005.

A superfície de pavimento distribuída pelos dois Lotes:

U.E. Ajuda	Proposta
UC1 17676,00m ²	Lote 1 15563,00m ²
UC2/3 7700,00m ²	Lote 2 6800,00m ²
UC4 880,00m ²	Área Verde 0,00m ²
Total 26256,00m²	22363,00m²

A determinação da edificabilidade não incidiu sobre o espaço verde consolidado (área de cedência na U.E e Loteamento).

Nos termos de referência da U.E., capítulo 9.2.1, ficou estabelecido uma possível majoração do índice de edificabilidade para 1,5 através da geração/utilização de créditos de construção, nos termos da alínea f) do n.º3 do artigo 60º do PDM, mas o projetista assume no capítulo 5.2 da M.D. que a operação de loteamento propõe o índice de 1.2, sem majoração e sem utilização dos créditos de construção.

4.6 Volumetria

4.6.1 Nos termos de referência da U.E., ponto 9.2.4 e na peça desenhada n.º A-01-13 R3b, estão definidos o nº de pisos acima do solo e a cota altimétrica da cumeeira da futura edificação, que seguiu como referência a cota média de cumeeira dos edifícios da frente oposta na rua Bica do Marquês n.º1 a 31. A p.p. cumpre com rigor o nº de pisos de todo o conjunto edificado de ambos os lotes e a cota altimétrica da altura da edificação (75,00).

4.6.2 Na planta síntese deverá ser apenas acrescentado a diferenciação do nº de pisos do volume do equipamento escolar e a edificação associada ao Pátio das Damas.

4.6.3 A altura das fachadas, segue o cumprimento da altura da edificação definida na U.E (75,00m) e a respetiva cota de soleira apresentada em cada bloco dos lotes, tendo em conta o perfil dos arruamentos, essa cota varia consoante a topografia do arruamento existente e propostos.

4.6.4 A relação entre nº de pisos e cota de soleira da parte do edificado nas esquinas do lote 1, no troço da rua Bica do Marquês, o presente loteamento apresenta cotas de soleira nos arruamentos propostos transversais ao arruamento existente, ou



Câmara Municipal de Lisboa

seja, cota topográfica superior, e o nº de pisos pode ser interpretado de maneira diferente. Como o projetista já menciona na M.D, a cota altimétrica da altura do conjunto edificado é os 75,00m, contando já com o tratamento paisagístico imposto pelo parecer da DGPC.

4.6.5 Nos perfis longitudinais e transversais:

a) Apesar de não estarem cotadas as alturas dos pisos, em alguns perfis o último piso apresenta alturas distintas nos perfis ($2,80 \neq 3,10$), sendo pertinente esclarecer a altura a considerar para garantir futuramente no licenciamento da edificação o seu respetivo cumprimento, nos termos do RGEU.

b) Nos perfis 3, 4 e 8 do Lote 1 é visível o incumprimento relativo à altura mínima entre a face inferior da laje do primeiro piso e a cota soleira, n.º1 do art.º 45 do RMUEL, é inferior a 3,50m, situação que o projetista deverá justificar.

c) Segundo o nº3 do artigo 41º do RMUEL, muros e vedações à face da via pública, não podem exceder a altura de 1,20m, podendo ser completado com sebes vivas até ao 2,00m. O limite do lote 2, estão representados muros com 2,00m de altura, visível nos perfis 5, 7, 8, 9, sem informação adicional, concluído assim o seu incumprimento.

4.7 Superfície Vegetal Ponderada (SVP)

A aplicação da Svp enquadra-se na alínea g) do n.º 3 do artigo 60º do PDM ($Svp = A + 0,60B + 0,30C$).

Com índice de edificabilidade de 1,2 a 1,5 a $Svp \geq 0,4Aref$ e o $A \geq 0,3Aref$.

No ponto 9.2.5 nos termos de referência da U.E., a Svp está enquadrada como se toda a U.E. fosse abrangida por uma única operação de loteamento, e adotou-se o critério estabelecido no PDM.

Na presente operação de loteamento, está considerado para a Aref a área líquida do loteamento (14.411,19m²) com a área de cedência para espaços verdes de utilização coletiva (207,49m² da UC4) dentro do espaço a consolidado central e habitacional, originando assim os seguintes valores:

A.ref = Área Líquida do Loteamento: 14618,68m² (Lote 1 e 2 + Jardim Público UC4 da U.E.)

$Svp \geq 0,4Aref \rightarrow 5847,46m^2$ (limite mínimo)

$A \geq 0,3Aref. \rightarrow 4385,60m^2$ (limite mínimo)

O projetista apresenta estes valores distribuídos pelos lotes 1 e 2, e pelo Jardim Público (UC4), mencionando que na operação urbanística subsequente, será aferido o valor da Svp. Verificando a área dos logradouros em cada lote, existe folga para cumprir os parâmetros, mas ponho à consideração superior, inserir estes dados na futura emissão do alvará de loteamento, e transcrever esta informação na planta síntese (para além da área da "Svp", também a área de "A"). Como



Câmara Municipal de Lisboa

também é importante reforçar que, nos termos de referência da U.E., é mencionado a criação de logradouros permeáveis, seguindo as condições da Svp.

4.8 Cedências e Compensações

No que diz respeito ao parâmetros de dimensionamento das áreas a ceder para o município, artigo 88º do PDM, em espaços a consolidar, deverá ser cumprido os 50m² por cada 100m⁰ de superfície de pavimento.

	U.E. Ajuda	Proposta
S. Pavimento	26256,00m ²	22363,00m ²
Área Cedência	13128,00m ²	11181,50m ²

Na operação de loteamento, as áreas para cedência cumprem o mínimo estabelecido no PDM e em simultâneo a metodologia da U.E:

Superfície de Pavimento proposta: 22.363,00m² → Cedência mínima: 11181,50m²

Cedência Total proposta: 19847,58m²

Área de Espaços Verdes de Utilização Coletiva: 12461,97m²

Área de Espaços Verdes: 916,04m²*

*Na M.D. é referido que esta área verde é considerada extra, não foi contabilizada para o efeito do artigo 88º do PDM devido às características morfológicas do mesmo, um talude.

Área de Infraestruturas Viárias e Estacionamento Público: 6469,57m²

(arruamento, passeio e estacionamento à superfície)

4.9 Obras de Urbanização

No p.p. está identificado na planta síntese o limite das Obras de Urbanização, que ultrapassa o limite da U.E. ao longo de dois arruamentos, rua Bica do Marquês e rua Dom Vasco.

Foram entregues peças desenhadas com as infraestruturas existentes e propostas, que na sequência no respetivo procedimento deverão ser adaptadas.

4.10 Sistema de Vistas

Nos termos de referência da U.E. da Ajuda, no Anexo VI, é já apresentado um Estudo de Impacte Visual elaborado pela equipa de projetistas, nos termos do n.º 6 do artigo 17º do PDM. O seu enquadramento é elaborado no capítulo 6.3.2.

Na presente operação de loteamento, o projetista apresenta a atualização das imagens referentes aos pontos dominantes e um resumo no capítulo 4.3.2 da M.D..

As condicionantes estabelecidas nesse estudo, o projetista menciona que mantém o seu cumprimento, permanecendo salvaguardadas as relações visuais, nomeadamente a



Câmara Municipal de Lisboa

implantação das construções, volumetrias e limites definidos para a altitude máxima das mesmas (cota altimétrica 75,00m), tendo sido reduzida do impacto visual pela supressão da unidade construtiva UC4, por um Jardim Público. Ponho à consideração superior a necessidade de um Estudo de Impacto Visual, tendo em conta o enquadramento elaborado pelo projetista.

Relativamente à atualização das imagens, é relevante o projetista verificar o ponto de referência das imagens apresentadas no Estudo de Impacto Visual na U.E. (folha 02/03) e o do presente loteamento (folha 09/10). Especificamente na imagem do ponto dominante Palácio Nacional da Ajuda (Alameda dos Pinheiros) há ligeiras diferenças que implicam com a altimetria do edificado relativamente às pré-existências.

4.11 Avaliação Impacte Ambiental

Para assim esclarecer sobre a necessidade da Avaliação de Impacto Ambiental, foi elaborada uma informação técnica n.º e-REG/INF/2022/17964 expondo o enquadramento do presente loteamento ao Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro. A informação teve despacho da Chefe DLU, a solicitar apoio jurídico.

4.12 Compartimento para deposição de resíduos sólidos urbanos

Foi elaborada consulta interna ao Depart. Higiene Urbana, mencionado no ponto 2.2.5 da presente informação.

4.13 Instalações Técnicas

As instalações técnicas na área de loteamento deverão ser analisadas no âmbito das obras de urbanização.

É pertinente avaliar as limitações a considerar as edificações dos lotes 1 e 2, no que diz respeito às limitações do tratamento paisagístico e arquitetónico das coberturas dos novos edifícios, condicionante a futuras instalações técnicas nesses pisos.

4.14 Estacionamento

Foi elaborada consulta interna ao Gestão Mobilidade, mencionado no ponto 2.2.4 da presente informação.

O requerente procedeu à entrega do Estudo Tráfego, tendo sido também analisado na respetiva consulta interna.

Nos termos de referência da U.E. da Ajuda, os parâmetros de estacionamento de uso privativo e de uso público são os contantes nos artigos 75º e 76º do PDM respetivamente.

4.14.1 Para o uso público, a M.D. apresenta um quadro resumo, usando os parâmetros de dimensionamento referidos na n.º3 do artigo 76º do PDM – Anexo XI, enquadrando os usos habitação coletiva, comércio retalhista e equipamento escolar (jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos)

Uso Habitação coletiva: 62 lugares (mínimo) e 93 lugares



Câmara Municipal de Lisboa

(máximo)

Uso Comércio retalhista: 2 lugares (mínimo e máximo)

Uso Equipamento escolar: 28 lugares (mínimo) e 41 lugares (máximo)

Total de Lugares públicos: 92 lugares (mínimo) e 136 lugares (máximo), propondo assim **134 lugares**.

Os valores apresentados cumprem o estipulado na U.E. e PDM. Dos 134 lugares públicos propostos na operação de loteamento, 38 lugares estão adjacentes à área de cedência para Espaços Verdes e Utilização Coletiva (jardim público) mas fora do limite da operação de loteamento e obras de urbanização, situação já assumida na planta síntese da U.E., mas ponho à consideração superior considerando o n.º2 do artigo 76º do PDM.

4.14.2 Para o uso privativo representa uma previsão, sendo confirmado na operação urbanística subsequente. A M.D. apresenta um quadro resumo, usando os parâmetros de dimensionamento referidos na n.º3 do artigo 75º do PDM – Anexo X, enquadrando os usos habitação coletiva, comércio retalhista e equipamento escolar (jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos)

Uso Habitação coletiva: 172 lugares (mínimo)

Uso Comércio retalhista: 2 lugares (mínimo 2 lugares, máximo 3 lugares)

Uso Equipamento escolar: 27 lugares (mínimo)

Total de Lugares privados: **201**

4.15 Plano de Acessibilidades

Considerando o parecer do DEP, ponto 2.2.2 da presente informação, são sugeridas alterações ao espaço público para assim garantir uma acessibilidade mais eficaz, ficando por analisar numa junção de elementos à posteriori.

Na peça desenhada n.º LOT-023, estão representados pormenores tipo de lancis, remeto já para o artigo 44º do RMJEL, o lancil de acesso automóvel Lancil L50R, deverá ser boleado e não rampeado.

No que concerne à distribuição de lugares para mobilidade condicionada, enquadrado na seção 2.8.1 do DL n.º 163/2006, há a obrigatoriedade de 4 lugares para uma lotação entre os 101 e 500 lugares, o presente loteamento apresenta esse cumprimento, situação que deverá ser salvaguardada após as adaptações sugeridas pelos outros serviços.

05. CONSULTAS EXTERNAS E INTERNAS

5.1 Desde a entrada do respetivo processo, foram já elaboradas as consultas externas e internas, com o seu respetivo parecer:

Consulta Externa:

- DGPC, 08/09/2022 (LSB/2022/08063), com parecer Aprovação Condicionada (Parecer de Arquitetura e Arquitetura Paisagista) em 10/10/2022;

Consultas Internas:



Câmara Municipal de Lisboa

- Dep. Espaço Público (e-CSEN/2022/1984), com parecer em 16/11/2022;
- Dep. Planeamento Urbano (e-CSEN/2022/1983), com parecer em 01/11/2022;
- Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (e-CSEN/2022/1979), com parecer em 30/11/2022;
- Dep. Gestão Mobilidade (e-CSEN/2022/1982), com parecer em 14/11/2022;
- Dep. Higiene Urbana, com parecer em 31/10/2022;
- Consulta Jurídica sobre a Avaliação de Impacto Ambiental;

5.2 Resumo das consultas efetuadas:

5.2.1 Consulta Externa DGPC, com parecer Aprovação Condicionada

Parecer favorável condicionado da Arquitetura Paisagista, as condicionantes concentram-se na futura escavação para a proposta do jardim público, propondo escavações arqueológicas prévias, para possibilidade de existirem estruturas hidráulicas de abastecimento de água do Palácio da Ajuda, e para a proposta de coberturas ajardinadas, solicitando a análise das pré-existências assim como o levantamento da vegetação a caracterização fitossanitária.

Parecer favorável condicionado da Arquitetura, com diversas condicionantes, desde o conflito das futuras infraestruturas com as existentes originais do sistema hídrico, elementos pétreos sobre o muro voltado à rua de D. Vasco, confirmação da subsistência de um eventual tanque/fonte/elementos em cantaria adossado podendo ou não alterar a implantação da volumetria do lote 2, painel de azulejos na Academia Recreativa da Ajuda seja alvo de levantamento e acondicionamento cuidadoso por técnico de conservação e restauro, e reiteram-se as condicionantes exaradas no antecedente da respetiva apreciação, situações que deverão ser apreciadas no desenvolvimento dos projetos de arquitetura em sede de licenciamento (unidade arquitetura no lote 1, tratamento paisagístico e arquitetónico das coberturas dos novos edifícios, e apresentação de um adequado relatório de conservação e restauro relativo às escadarias do antigo Palácio da Duquesa de Abrantes/Pátio das Damas – Lote 1).

5.2.2 Consulta Interna no Dep. Espaço Público, com parecer em 16/11/2022

A informação técnica do Dep. Espaço Público apresenta alguns condicionamentos gerais à proposta de loteamento, desde a circulação adjacente ao jardim público incluindo a garantia da acessibilidade mais eficaz, como os restantes arruamentos propostos, apresentando mesmo algumas situações em incumprimento. O departamento sugere a apreciação para o Departamento de Mobilidade situações mais específicas (localização de passagem de peões, aspetos relativos ao estacionamento, realocação de paragens de transportes públicos e de zonas reservadas a cargas e descargas e drop-



Câmara Municipal de Lisboa

off), a apreciação da Divisão de Iluminação, Regimento de Sapadores de Bombeiros e DCIEP (Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público).

5.2.3 Consulta Interna ao Gabinete de Projeto de Estrutura Verde, com parecer em 30/11/2022

A informação técnica apresenta um enquadramento geral do estudo prévio do projeto de arquitetura paisagista, concluindo que em fase posterior deverá ser desenvolvido um projeto de execução completo mencionando os pontos que deverão ter em conta. Quanto ao projeto de espaços verdes no interior dos futuros lotes, também deverá ser entregue no respetivo licenciamento do edifício/lote.

5.2.4 Consulta Interna ao Dep. Gestão Mobilidade, com parecer em 14/11/2022

O DGM/DMM apresenta alguns pontos que o projeto de loteamento deverá adaptar, deslocações de paragem de transportes públicos, dimensionamento de lugares de estacionamento público e assumir como condição de licença o acesso de alunos ao lote 2 (equipamento escolar) seja realizado a tardo do edifício pela Travessa Nova, evitar constrangimentos na rua Bica do Marquês. Em conclusão, é mencionado que em sede de especialidades deverá ser entregue o projeto de sinalização vertical e horizontal, e o desenho dos parques de estacionamentos dos lotes 1 e 2 deverá obedecer ao disposto na Deliberação n.º 41/AM/2004.

5.2.5 Consulta Interna ao Dep. Higiene Urbana, com parecer em 31/10/2022

A informação técnica do DHU apresenta algumas questões que pode interferir com o desenho do espaço público, se o novo arruamento projetado permite manobras dos veículos pesados de recolha de R.U, como também solicita que seja apresentado informações necessárias sobre a previsão de volume de resíduos face à ocupação prevista nos lotes 1 e 2, para depois em fase de licenciamento de arquitetura dos edifícios o cumprimento das Normas Técnicas (Anexo I do RGRLHUL) ser eficaz.

5.2.6 Consulta Interna ao Dep. Planeamento Urbano, com parecer em 01/11/2022

A informação técnica do DPU, apresenta a análise a três situações sobre a intervenção do loteamento: cedências, confirmar a afetação de uma faixa de terreno para domínio público para acesso à parcela existente e analisar a titularidade da parcela registada a favor da Maxirent.

06. CONDICIONANTES

Relativamente às condicionantes que a operação de loteamento está sujeito face ao enquadramento das plantas de PDM (ordenamento e condicionantes), o projetista assume-as



Câmara Municipal de Lisboa

detalhadamente na M.D., identificando-as os respetivos artigos do PDM e outras condicionantes.

Para além destas condicionantes, também será relevante referir que, até à data de hoje, ainda não foi celebrado o Contrato de Urbanização, estando explícito apenas existir a minuta do mesmo.

07. CONCLUSÃO

Face ao exposto, coloca-se à consideração superior o exposto nas seguintes alíneas:

- a) Inserir nas peças desenhadas a planta referente apenas às demolições (ponto 4.2);
- b) Planta de Implantação do Lote 2 (ponto 4.3.3);
- c) Apresentação das áreas de implantação distintas (segundo D.R. n.º 5/2019 e acima do solo) (ponto 4.3.4);
- d) Justificação do uso habitação em cave versus cota do logradouro do lote 1 (alínea e) do ponto 4.3.5);
- e) Abordagem da envolvente versus logradouro do lote 2 (alínea f) do ponto 4.3.5);
- f) Definição da servidão de passagem de acesso ao imóvel na Alameda dos Pinheiros (ponto 4.3.7);
- g) Ultrapassado, ligeiramente, a percentagem de outro uso (ponto 4.4);
- h) Volumetria (pontos 4.6.2 e 4.6.5);
- i) Sup. Vegetal Ponderada (ponto 4.7);
- j) Sistema de Vistas, a atualização das imagens da U.E. (ponto 4.10);
- k) Avaliação Impacte Ambiental (ponto 4.11);
- l) Instalações técnicas nas coberturas das edificações dos lotes 1 e 2 (ponto 4.13);
- m) Lugares de estacionamento público (ponto 4.14.1);
- n) Plano de Acessibilidades (ponto 4.15);
- o) Pareceres das consultas externas e internas (ponto 5);

O Técnico
Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **MARIA**
CARVALHO





Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

Exma. Senhora
Arq.^a Joana Pardal Monteiro,
Chefe de Divisão,

Assunto: Loteamento – Licença com obras urbanização
(e-LOT/2022/16).

Parecer jurídico.

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos
Pinheiros
Freguesia: Ajuda

O presente parecer refere-se ao pedido de licenciamento da operação de loteamento com obras urbanização, que constitui o processo e-LOT/2022/16, e no âmbito do qual é solicitada **“análise da sujeição da presente operação de loteamento a Avaliação de Impacto Ambiental, considerando o exposto”** na (...) informação n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20 de outubro de 2022 “e as alegações da entidade requerente.”.

A referida **informação n.º e-REG/INF/2022/17964**, no ponto 1, começa por enquadrar o processo, referindo que:

- “O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento da Quinta das Damas integrada na Unidade de Execução da Ajuda, aprovada a sua delimitação 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.”;
- “A operação incide sobre 3 prédios, propriedade das empresas PARALELABRANGENTE, Lda (72/100) e BENEFIT GUARDIAN, Lda (28/100):
 - Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 2743 inscrito nas matrizes n.ºs 358, 359, 360, 361, 362, da freguesia Ajuda, com 9.096,09m2 (Parcela 1/fração);
 - Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1634 inscrito na matriz n.º 2313, da freguesia Ajuda, com 10.500,00m2 (Parcela 2/fração 2);
 - Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1635 inscrito na matriz n.º 2314, da freguesia Ajuda, com 16.500,00m2 (Parcela 3/fração 3 e 4);”



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

No ponto 2 da referida informação, consta nomeadamente:

- Referência à “Consulta Externa:” “- DGPC, 08/09/2022 (LSB/2022/08063), com parecer Aprovação Condicionada (Parecer de Arquitetura e Arquitetura Paisagista) em 10/10/2022; (...)”; e que
- “2.2 A presente informação pretende esclarecer sobre a necessidade da Avaliação de Impacto Ambiental (...)”
- “Nos termos da alínea b) do n.º3 do art.º1 do D.L. n.º 152-B/2017 e a identificação na alínea b) do n.º10 do Anexo II, a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) é obrigatória nas operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 2 ha e que estejam localizadas em áreas sensíveis.”
- “A área de intervenção da U.E. da Ajuda e a presente Operação de Loteamento encontram-se abrangidas pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante e pela Zona Especial de Proteção do Palácio de Belém, e nos termos da alínea iii) a) do art.º2 entende-se como área sensível, justificando assim o parágrafo anterior.”
- A presente operação de loteamento apresenta uma área de intervenção total 36.096,09m², conforme registo predial, área superior aos 2 hectares, concludo a obrigatoriedade de entregar a AIA, para consulta externa ao APA. O requerente apresenta em simultâneo a área de intervenção conforme levantamento topográfico, 34.258.77m² (também ≥ 2ha), assunto já abordado na U.E..”;

Mais refere a informação, que:

- “O requerente apresentou um email abordando o tema da Avaliação de Impacte Ambiental, justificando que o p.p. pode não ser aplicável a necessidade da avaliação, considerando que nos Termos de Referência da Unidade de Execução, existe uma extensa área de 15.578,00m² (correspondente à Parcela 3, prédio n.º 1635 com 16.500,00m² no registo predial) destinada a Espaços Verdes de Utilização Coletiva e que de acordo com o PDM já se encontra integrada em Espaços Verdes de Recreio e Produção Consolidados, será na íntegra cedida para espaços verdes de recreio e que já não é permitido a constituição de lotes por operações de loteamento, de acordo com o n.º5 do art.º50 do PDM.”;
- “2.3. Neste sentido”, colocou “à consideração superior a abordagem do requerente, em excluir da área total da operação do loteamento, a área já destinada a Espaços Verdes de Utilização Coletiva no âmbito da Unidade de Execução.”.

Mais concretamente, **refere o Requerente**, em “Memo” sobre “Avaliação de Impacte Ambiental de Loteamento integrado da Unidade de Execução da Ajuda”, datado de 3 de junho de 2022 e, apresentado via correio eletrónico, em 15 de setembro de 2022, o seguinte:

- “A Câmara Municipal de Lisboa (“CML”) aprovou (...) a delimitação da Unidade de Execução da Ajuda. Esta Unidade de Execução fixou em planta cadastral os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todo os prédios abrangidos.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

- Por via da delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, com uma área total intervenção de 43,400,70 m², a CML procurou uma solução urbanística de conjunto, em cumprimento dos objetivos e no respeito pelas normas do (...) (PDM), abarcando quatro prédios, sendo três de um particular, a empresa PARALELABRANGENTE e outro do ESTADO (...).
- Com esta Unidade de Execução pretendeu também a CML reservar uma extensa área, de 15,578 m², destinada a espaços verdes de utilização coletiva, que de acordo com o PDM já se encontrava destinada a esse fim, integrando a categoria de “Espaços Verdes de Recreio e Produção Consolidados”. Nestes espaços, nos termos do art.º 50.º n.º 5 do PDM não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento. Tendo menos de 2 hectares, de acordo com o n.º 6 do mesmo artigo do PDM, não é sequer permitida a ocupação com construção.
- Conforme decorre dos Termos de Referência da Unidade de Execução, esta área com mais de 1,5 hectares será integralmente cedida ao domínio municipal, com a função de jardim público, cumprindo a sua vocação natural, estabelecida no PDM. Isto, independentemente das operações urbanísticas que vierem a ser desenvolvidas na sequência da delimitação da Unidade de Execução, que, tal como resulta dos mesmos Termos de Referência, poderão assumir um ou mais loteamentos, ou até mesmo configurar outro tipo de operação urbanística.
- Esta área destinada a ser cedida para criação do jardim público, não vai, por conseguinte, ser afetada pela transformação fundiária preconizada na Unidade de Execução e concretizada por via dos loteamentos.
- Nos termos do art.º 1.º, n.º 3, alínea b) i) do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, por referência ao ponto 10, alínea b) do Anexo II, do mesmo diploma, estão sujeitos a avaliação de impacte ambiental “as operações de loteamento urbano que ocupem área = 2ha”, quando localizadas em “áreas sensíveis”, sendo que a área de intervenção da Unidade de Execução da Ajuda se encontra abrangida pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante e pela Zona Especial de Proteção do Palácio de Belém, o que nos termos do art.º 2.º alínea a) iii) do referido decreto-lei, a qualifica como “área sensível”.
- A proprietária deste prédio, já destinado a espaço verde de utilização coletiva pela Unidade de Execução é também proprietária de outros dois, contíguos, a Sul, que integram, de acordo com o PDM, a categoria de “Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar”, onde pretende desenvolver um loteamento urbano. Esses dois prédios, que serão os efetivamente ocupados pelos lotes, em desenvolvimento da solução urbanística já enquadrada na Unidade de Execução, somam uma área de 16,766,26 m², portanto aquém dos 2 hectares.
- A solução preconizada na Unidade de Execução da Ajuda, foi objeto de pareceres da (...) (“DGPC”), (...), sendo que a mesma se voltará a pronunciar (...) no âmbito da operação de controlo prévio do loteamento. (...)
- Não sendo objeto de transformação fundiária, e mantendo inteiramente a sua configuração, com e função já estabelecida no PDM e corporizada na Unidade de Execução, a parcela de 1,55 ha.



para espaço verde apenas integrará formalmente a operação, na medida em que contribuirá (por excesso) para as cedências do mesmo, tal como previsto na Unidade de Execução.

- Com efeito, este prédio de 1,55 ha não será loteado, mantendo a sua caracterização urbanística de “parcela”, com a atual configuração jurídica, pelo que se entende que o loteamento urbano a promover pela proprietária, no quadro da solução urbanística estudada na Unidade de Execução, apenas procederá à transformação fundiária de uma área de 1,67 hectares, e só esta área será materialmente “ocupada” pelo loteamento, que, por conseguinte, não estará sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental, por estar aquém do limiar de 2 hectares previsto na lei.”.

Salvo melhor opinião, vejamos:

Os **Termos de Referência da Unidade de Execução**, publicados no 3.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1475, de 26 de maio de 2022 (Deliberação n.º 240/CM/2022, da reunião de Câmara realizada em 18 de maio de 2022, sobre a Proposta n.º 240/2022, subscrita pela Vereadora Joana Almeida, que aprovou a delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, respetivos Termos de Referência, Relatório de Ponderação da Discussão Pública e minuta do Contrato de Urbanização), **sobre estas matérias, indicam o seguinte:**

Páginas 108 e 109 do Boletim Municipal (adiante, BM), páginas 15 e 16 e ponto 8 dos Termos de Referência (adiante, TR), sobre a descrição do modelo urbano:

- “A Unidade de Execução da Ajuda abrange duas parcelas de propriedade distintos, a saber:
 - **Parcela A**, propriedade da Paralelabrangente, Lda;
 - **Parcela B**, propriedade da Direção Geral do Tesouro e das Finanças.
- Para uma melhor explicitação do modelo urbano, cada uma das parcelas é subdividida em duas partes tendo em consideração os objetivos e o modelo de ocupação proposto para cada uma das “frações” (assim designadas na Planta da situação atual).”
- “Assim, as Parcelas A e B são subdivididas da seguinte forma:
 - **Parcela A** – “Fração” 1, que corresponde à área a integrar no domínio municipal destinada a espaço verde público;
 - **Parcela A** – “Fração” 2, onde se propõe a implantação de novos edifícios organizados em quarteirão e salvaguarda do núcleo restante do Pátio da “Quinta das Damas”;
 - **Parcela B** – “Fração” 3, atualmente degradada e cuja requalificação urbana se pretende através da preservação e ampliação do imóvel (antigas cocheiras) onde está sediado o 2.º grupo dos escuteiros da Ajuda e a Comissão Unitária de Reformados e Idosos da Ajuda (Calçada da Ajuda, n.º 228/230), da concretização de um novo jardim público (2.000 m²), com frente para a Rua da Bica do Marquês, da criação de uma nova frente urbana para a rua de acesso local a criar (...);



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

- **Parcela B** – “Fração” 4, que abrange o Pátio do Bonfim (...) – cuja reabilitação se pretende, propondo-se a sua eventual entrega ao município a título de compensação em espécie, aspeto que apenas será validado (ou não) em sede (...) de loteamento.”

Páginas 109 a 111 do BM, páginas 16 a 18 dos TR (e ponto 16 da Deliberação n.º 240/CM/2022):

- “De acordo com o modelo urbano proposto, a concretização do PDM no âmbito da unidade de execução da Ajuda, envolve:
- a) A realização de uma ou mais operações de **loteamento**, que terão por **efeito** a constituição de **lotes** destinados à edificação urbana e à cedência gratuita de áreas destinadas a **infraestruturas** (incluindo a abertura de novos arruamentos) e a **espaços verdes públicos** (zona verde contígua ao Palácio Nacional da Ajuda e jardim público na confluência entre a Calçada da Ajuda e a Rua da Bica do Marquês) (...);” (...)
- “c) A realização de um conjunto de **obras de urbanização destinadas a servir** direta e imediatamente as novas edificações e os novos espaços urbanos, **incluindo** a abertura de **novos arruamentos** viários e pedonais, a criação e/ou reforço das infraestruturas do subsolo e ainda a **infraestruturação dos espaços verdes** e de utilização coletiva tornando-os aptos para os fins a que se destinam;” (...)
- “As novas construções são servidas por arruamentos transversais à Rua da Bica do Marquês, que, além de assegurarem o acesso às edificações propostas, permitem aceder aos futuros espaços verdes de utilização coletiva a **ceder** gratuitamente ao Município **no âmbito** das futuras operações **de loteamento.**”

Páginas 118 e 119 do BM, páginas 25 e 26 dos TR e ponto 9.2.7 sobre as **Cedências**:

- “No âmbito da unidade de execução são cedidas para o domínio municipal as áreas destinadas a infraestruturas viárias necessárias em função do projeto e da respetiva inserção urbana (RPDM, artigo 88.º/1).
- No que respeita às áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, os parâmetros de dimensionamento são distintos consoante se trate de espaços consolidados ou a consolidar. Nos espaços a consolidar, a área a ceder é de 50 m² por cada 100 m² de Sp e nos espaços consolidados é necessário ceder 30 m² por 100 m² de Sp.
- Assim e **de acordo com o estabelecido no artigo 88.º do RPDM** e em relação às cedências necessárias para o domínio municipal de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, **teriam de ser cedidos 15.765,50 m²** para a globalidade da UE, que foram obtidos da seguinte forma:”
 - **13 128,00 m²** de cedências (50 m² de área a ceder por cada 100 m² da SP de 26 256,00 m², correspondente à parcela A / fração 2);
 - **1 698,50 m²** de cedências (50 m² de área a ceder por cada 100 m² da SP de 3 397,00 m², correspondente a parte da parcela B / fração 3);



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

- 939,00 m² de cedências (30 m² de área a ceder por cada 100 m² da SP de 3 130,00 m², correspondente a parte da parcela B / fração 3);
- “Ora, no âmbito da presente unidade de execução prevê-se a **cedência** integral e gratuita para o domínio municipal do espaço verde contíguo à Alameda dos Pinheiros (**Parcela A**/fração 1, com **13.218,54** m²) – que nos termos do RPDM está qualificado como espaço verde consolidado de recreio e produção, onde não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento e onde não é permitida a ocupação com construções (RPDM, artigo 50.º/ 5 e 6) – contribuindo para o reforço e continuidade da estrutura ecológica e para a valorização e enquadramento do Monumento Nacional em presença (Palácio Nacional da Ajuda). **A cedência** desta parcela ao Município **será feita** pelos proprietários, **já infraestruturada e apta** para os fins a que se destina.”;
 - “São ainda cedidos 2.000 m² como cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, com localização na parcela B, infraestruturada e apta para os fins a que se destina.”.
 - “Estas cedências não são suficientes para perfazer os 15.765,50 m² das cedências resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos no PDM, resultando num défi ce de 546,96 m², havendo, por isso, lugar ao pagamento de uma compensação que, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL) pode ser feita em numerário ou em espécie.”

Em termos jurídicos, temos que:

No que respeita à matéria em apreço e às operações de loteamento, concretamente sua noção e particularidades, destaca-se nomeadamente o referido por Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, *in* Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante, **RJUE**), **comentado**, 2018, 4.^a edição, reimpressão, Almedina:

- “a câmara municipal apenas pode decidir adequadamente sobre a licença de **loteamento** se os interessados lhe apresentarem um projeto concreto que contemple uma capacidade edificativa precisa para os novos prédios resultantes do ato ou negócio jurídico, definindo as áreas de construção e finalidades precisas para os edifícios a implantar nos mesmos, sob pena de, designadamente, não ter como **calcular** os parâmetros de dimensionamento para as áreas verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que um projeto de loteamento deve prever.”;
- “noção de loteamento de modo a que se **não confundam operações de transformação fundiária com operações urbanísticas**. Com efeito, se bem que o loteamento seja uma operação urbanística de transformação da situação fundiária existente, nem todas as operações de transformação fundiária correspondem a operações urbanísticas. E ao RJUE apenas interessam estas, que são aquelas que cabe aos municípios



controlar por intermédio dos procedimentos de gestão urbanística adequados e regulados neste regime.” (página 66).

Sobre a **localização das operações de loteamento**, o artigo 41.º do RJUE, na sua redação atual, refere que “As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.”;

Esclarecendo as autoras acima referidas, *in* página 384 do RJUE comentado, **por exemplo** sobre “Loteamentos e estrutura ecológica urbana” que: “as **áreas integradas na REN** podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis, nos termos do presente decreto-lei, com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas”.

Neste mesmo sentido, também o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, adiante **RPDML** [conforme Declaração de Retificação n.º 703/2020, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 202, de 16.10.2020, que retificou e procedeu à republicação integral da alteração por adaptação do PDML, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 173, de 04.09.2020, através da Declaração n.º 70/2020], esclarece:

- Que “a totalidade da área do município é classificada como solo urbano” e que “o solo urbano é constituído na sua globalidade por terrenos urbanizados e inclui os solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do sistema urbano” (Título III sobre o uso do solo, concretamente artigo 9.º, n.ºs 1 e 2, sobre a classificação do solo); e
- Que “em todas as categorias ou subcategorias de espaço, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis”, “é admitida a construção (...) de infraestruturas, de equipamentos (...)” (Capítulo IV sobre o espaço urbano, concretamente no artigo 37.º, n.º 3, alínea a), sobre a qualificação do solo).

Sobre as “áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos”, o artigo 43.º, n.º 1, do RJUE estipula que: “1 - Os projetos de **loteamento devem prever** áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.”.

E concretamente **sobre as “cedências”**, o artigo 44.º do RJUE, determina nomeadamente que:

- “1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o **prédio a lotear** cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

- licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.”;
- “2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de **cedência** ao município em planta a entregar **com o pedido de licenciamento (...)**.”;
 - “3 - As parcelas de terreno cedidas ao município **integram-se** no domínio municipal **com a emissão do alvará (...)**, devendo a câmara municipal definir, no alvará (...), as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.”;
 - “4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.”.

Do supra exposto resulta a impossibilidade de se aderir ao referido e concluído pelo Requerente no seu memorando sobre a necessidade ou não de Avaliação de Impacte Ambiental, **nomeadamente na parte em que o mesmo refere** que “não sendo objeto de transformação fundiária, e mantendo inteiramente a sua configuração, com e função já estabelecida no PDM e corporizada na Unidade de Execução, a parcela de 1,55 ha. para espaço verde apenas integrará formalmente a operação, na medida em que contribuirá (por excesso) para as cedências do mesmo, tal como previsto na Unidade de Execução” e que “este prédio de 1,55 ha não será loteado, mantendo a sua caracterização urbanística de “parcela”, com a atual configuração jurídica, pelo que se entende que o loteamento urbano a promover pela proprietária, no quadro da solução urbanística estudada na Unidade de Execução, apenas procederá à transformação fundiária de uma área de 1,67 hectares, e só esta área será materialmente “ocupada” pelo loteamento, que, por conseguinte, não estará sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental, por estar aquém do limiar de 2 hectares previsto na lei.”.

Tanto mais que, **no caso em apreço**, conforme informação n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20.10.2022; páginas 118 e 119 do citado BM, páginas 25 e 26 e ponto 9.2.7 dos TR; e disposições legais acima mencionadas:

- “A operação incide sobre 3 prédios”, descritos na CRP de Lisboa, freguesia da Ajuda, respetivamente com 9.096,09 m²; 10.500,00 m²; e 16.500,00 m²”;
- “A (...) operação de **loteamento** apresenta uma área de intervenção total **36.096,09m2**, conforme registo predial (...)” e “O requerente apresenta em (...) levantamento topográfico, 34.258,77m2 (...)”.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

- A operação de loteamento integral, reestrutura, infraestrutura e produz efeitos relativamente à totalidade dos prédios originários que pela mesma são abrangidos;
- Dos prédios originários, por via da operação de **loteamento**, resultam **não só lotes** como **também áreas de cedência** para espaços verdes e de utilização coletiva (adiante, EVUC), infraestruturas e equipamentos; e
- As cedências são efetuadas, pelos proprietários, conforme previsto na Unidade de Execução e no âmbito das respetivas operações urbanísticas, já infraestruturadas e aptas para os fins a que se destinam.
- Note-se que parte das cedências previstas na Unidade de Execução para EVUC se localizam na parcela B e são objeto de cedência pelo respetivo proprietário, que não o Requerente da presente operação de loteamento (“área de 2.000 m² da parcela B a ceder, para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturada e apta para os fins a que se destina.”).
- Em termos de cedências **para espaços verdes** e de utilização coletiva, verifica-se que **dos 36.096,09 m² dos prédios propriedade do Requerente** (no seu conjunto e na Unidade de Execução designados como parcela A), **“prevê-se a cedência integral e gratuita para o domínio municipal” de 13.218,54 m²**;
- De onde – caso se seguisse a linha de raciocínio exposta pelo Requerente (mas que conforme se explicou, não se pode acompanhar) - resultaria uma diferença, para outras finalidades, que não espaços verdes e de utilização coletiva, de **22 877,55 m²** (36 096,09 m² – 13 218,54 m²), que sempre seria superior a 2 ha e sujeita a AIA obrigatória;
- E mesmo por referência à área de intervenção conforme levantamento topográfico que o Requerente indica (34.258,77 m²) resultaria uma diferença, para outras finalidades, que não EVUC, de **21 040,23 m²** (34.258,77 m² – 13 218,54 m²), igualmente superior e 2 ha e sujeita a AIA obrigatória.
- Acresce que, o facto de os 13.218,54 m², propriedade do Requerente, que integram a operação de loteamento e que serão objeto de cedência para EVUC, **estarem qualificados, nos termos do RPDm, como espaço verde consolidado de recreio e produção, não desobriga** a respetiva operação de loteamento da obrigatoriedade legal de sujeição a AIA;
- Inclusive, se essas áreas (qualificadas como espaço verde consolidado de recreio e produção) não fossem ou não pudessem ser integradas na operação de loteamento, **as cedências** legais, nomeadamente **para EVUC, iriam incidir sobre** a restante área,



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

propriedade do Requerente, qualificada no PDML como **espaço central e habitacional**;

- E é de acordo com o *supra* exposto, em termos da noção e efeitos das operações de loteamento e respetivas cedências, disposições legais e regulamentares associadas, e factualidade em apreço, que se enquadram os n.ºs 5 e 6 do artigo 50.º do RPDML (artigo sobre espaços verdes e de recreio e produção consolidados, citado pelo Requerente), que referem que “nos espaços verdes de recreio e produção consolidados não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento” e que “em parcelas com área inferior a 2 ha não é permitida a ocupação com construção.”;
- Ou seja, quando as áreas qualificadas no RPDM como espaço verde consolidado de recreio e produção são inferiores a 2 ha (como é o caso), podem ser integradas e abrangidas por operações de loteamento, “podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis (...) com os objetivos de proteção”, não podendo no entanto, ser constituídos lotes nessas áreas, nem as mesmas conferem qualquer edificabilidade;
- **Isto mesmo** (possível integração destes espaços em operação de loteamento, atribuição ou não de eventual índice de edificabilidade, possibilidade de consubstanciarem as áreas de cedências legais e de acrescerem às mesmas), **resulta, a contrario, do teor dos n.ºs 7 e 8 do artigo 50.º do RPDML** (que se referem a espaços verdes consolidados de recreio e produção, quando têm áreas iguais ou superiores a 2 ha): “7 - Em parcelas com área igual ou superior a 2 ha, o índice de edificabilidade é de 0,1, não incluindo a área correspondente aos edifícios preexistentes, a manter ou a substituir, nem às construções amovíveis.”, “8 - Quando, por acordo entre o Município e os proprietários de parcelas, com área igual ou superior a 2 ha, localizadas em espaços verdes de recreio e produção consolidados, estas parcelas sejam integradas no domínio municipal, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, quando haja lugar a estas, é atribuído aos proprietários das mesmas créditos de construção correspondentes à aplicação do índice de edificabilidade de 0,3 à área objeto de transmissão, nos termos do artigo 84.º do presente Regulamento, que substitui o índice de edificabilidade referido no número anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”.
- Sendo que, ao caso em apreço não se aplicam os n.ºs 7 e 8 do artigo 50.º do RPDML, na medida em que este tipo de espaço (espaços verdes de recreio e produção consolidados), propriedade do Requerente, é inferior a 2 ha e, como tal, não confere edificabilidade, não pode nesse espaço em concreto ser constituído nenhum lote, mas essa área pode ser integrada na operação de loteamento, e pode consubstanciar a área de cedência legal para espaços verdes e de utilização coletiva (e se tal não acontecesse: não se estaria a respeitar o previsto na Unidade de Execução, as áreas da Unidade de Execução e da operação de loteamento não seriam as previstas,



e as áreas de cedência legal para EVUC, propriedade do Requerente iriam provavelmente incidir sobre prédios de sua propriedade qualificados como espaços centrais e habitacionais; sem que tal desobrigasse o projeto de loteamento da obrigatoriedade de sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental).

Assim, e de acordo com o **Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental** (adiante, RJAIA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual:

- **Localizando-se o projeto de loteamento em área sensível e incidindo sobre uma área total de 36 096,09 m², o mesmo está obrigatoriamente sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental** (adiante, AIA), conforme artigo 2.º, alínea a), ponto iii) [que dispõe: “para efeitos da aplicação do presente decreto-lei, entende-se por” “áreas sensíveis»:” “zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, definidas nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro”], artigo 1.º, n.º 3, alínea b), ponto i) [que dispõe: “estão sujeitos a AIA (...)”, “os projetos tipificados no anexo II ao presente decreto-lei (...), que”, “estejam abrangidos pelos limiares fixados”] e conforme Anexo II, n.º 10, alínea b), terceira coluna sobre “áreas sensíveis” [que dispõe: “Anexo II – projetos abrangidos”, “10 – projetos de infraestruturas”, “b) operações de loteamento urbano (...)”, “AIA obrigatória: operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 2 ha”].
- **Ainda que assim não se entendesse e / ou o projeto de loteamento não atingisse nem ultrapassasse o limiar fixado (mas atinge e ultrapassa) - e ocupasse uma área inferior a 2 ha - sempre estaria sujeito a análise caso a caso e a decisão por parte da autoridade de AIA;** conforme RJAIA, na sua redação atual, concretamente artigo 1.º, n.º 3, alínea b), ponto ii) [que dispõe: “estão sujeitos a AIA (...)”, “os projetos tipificados no anexo II ao presente decreto-lei (...), que” “se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível e sejam considerados, por decisão da autoridade de AIA nos termos do n.º 6 do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante”], artigo 3.º, n.º 6 [que dispõe: “excetua-se do disposto nos números anteriores a avaliação da necessidade de sujeição a AIA de projetos (...) que se localizem, parcial ou totalmente, em áreas sensíveis, cuja decisão é proferida pela autoridade de AIA no prazo de 20 dias a contar da data de receção, via entidade licenciadora, dos elementos identificados no anexo IV, tendo em consideração o resultado da consulta às entidades com competência na gestão da área classificada em causa.”].
- Sendo igualmente de destacar que:
 - “As decisões proferidas no procedimento de AIA, incluindo na fase de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, são prévias ao licenciamento ou autorização dos projetos



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente, nos termos do presente decreto-lei, devendo a entidade licenciadora ou competente para a autorização do projeto **indeferir** o pedido de licenciamento (...) **sempre que não** tenha sido previamente obtida decisão, expressa ou tácita, sobre a AIA" (conforme artigo 1.º, n.º 2 do RJAIA); e que

- "1 - O ato de **licenciamento** (...) de projetos abrangidos pelo presente decreto-lei **só pode ser emitido**: a) **Após** a notificação da **DIA**, favorável ou favorável condicionada, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de projeto de execução, ou após o decurso do prazo previsto no n.º 2 do artigo 19.º sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora (...) e ao proponente; b) Após notificação da decisão favorável sobre a conformidade ambiental do projeto de execução, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de estudo prévio ou anteprojecto, ou após o decurso do prazo previsto no n.º 7 do artigo anterior sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora (...) e ao proponente.",

"2 - O licenciamento (...) do projeto deve indicar a exigência do cumprimento dos termos e condições fixados na DIA expressa ou na decisão expressa sobre a conformidade ambiental do projeto de execução.", "3 - **São nulos os atos praticados com desrespeito pelo disposto nos números anteriores.**" (conforme artigo 22.º do RJAIA).

- Por fim, no que respeita ao ponto 2.2 da informação n.º e-REG/INF/2022/17964, na parte em que por lapso refere a Agência Portuguesa do Ambiente como autoridade de AIA, cumpre esclarecer que, no caso das operações de loteamento, a **autoridade de AIA** é a **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional** (adiante, CCDR), e não a APA, conforme resulta do disposto no artigo 8.º, n.º 1, alínea b), conjugado com o Anexo II, n.º 10, alínea b), ambos do RJAIA.

Termos em que, analisadas as alegações da entidade requerente, considerando o teor da informação n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20 de outubro de 2022, e o *supra* exposto, salvo melhor opinião, **somos de parecer que a presente operação de loteamento com obras urbanização está legal e obrigatoriamente sujeita a Avaliação de Impacto Ambiental.**

O que se submete à consideração superior.

O Técnico

Dora Ramos (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **Dora**  **Ramos**
Data: 2023.01.24 17:22:58+00'00'





Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqt^a Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2022/17964

Data
20/10/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

Informação

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos Pinheiros
Freguesia: Ajuda

01. ENQUADRAMENTO

O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento da Quinta das Damas integrada na Unidade de Execução da Ajuda, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022 e publicado no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1475, de 26/05/2022.

A operação incide sobre 3 prédios, propriedade das empresas PARALELABRANGENTE, Lda (72/100) e BENEFIT GUARDIAN, Lda (28/100):

- Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 2743 inscrito nas matrizes n.ºs 358, 359, 360, 361, 362, da freguesia Ajuda, com 9.096,09m2 (Parcela 1/fração);
- Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1634 inscrito na matriz n.º 2313, da freguesia Ajuda, com 10.500,00m2 (Parcela 2/fração 2);
- Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1635 inscrito na matriz n.º 2314, da freguesia Ajuda, com 16.500,00m2 (Parcela 3/fração 3 e 4);

02. PROMOÇÃO DE CONSULTAS EXTERNAS E INTERNAS

2.1 Desde a entrada do respetivo processo, foram já elaboradas as consultas externas e internas:

Consulta Externa:

- DGPC, 08/09/2022 (LSB/2022/08063), com parecer Aprovação Condicionada (Parecer de Arquitetura e Arquitetura Paisagista) em 10/10/2022;

Consultas Internas:

- Dep. Espaço Público (e-CSEN/2022/1984);
- Dep. Planeamento Urbano (e-CSEN/2022/1983);
- Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (e-CSEN/2022/1979);
- Dep. Gestão Mobilidade (e-CSEN/2022/1982);
- Dep. Higiene Urbana;

Despacho

À Dr.^a Dora Ramos para análise da sujeição da presente operação de loteamento a Avaliação de Impacto Ambiental, considerando o exposto na presente informação e as alegações da entidade requerente.

24.10.2022

Assinado por: JOANA
PARDAL MONTEIRO





Câmara Municipal de Lisboa

2.2 A presente informação pretende esclarecer sobre a necessidade da Avaliação de Impacto Ambiental (AIA), para promover a consulta externa à Agência Portuguesa do Ambiente (APA), enquadrado no Decreto-Lei n.º 152-B/2017, de 11 de dezembro.

Nos termos da alínea b) do n.º3 do art.º1 do D.L. n.º 152-B/2017 e a identificação na alínea b) do n.º10 do Anexo II, a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) é obrigatória nas operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 2 ha e que estejam localizadas em *áreas sensíveis*.

A área de intervenção da U.E. da Ajuda e a presente Operação de Loteamento encontram-se abrangidas pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante e pela Zona Especial de Proteção do Palácio de Belém, e nos termos da alínea iii) a) do art.º2 entende-se como área sensível, justificando assim o parágrafo anterior.

A presente operação de loteamento apresenta uma área de intervenção total 36.096,09m², conforme registo predial, área superior aos 2 hectares, concluindo a obrigatoriedade de entregar a AIA, para consulta externa ao APA. O requerente apresenta em simultâneo a área de intervenção conforme levantamento topográfico, 34.258,77m² (também ≥ 2 ha), assunto já abordado na U.E..

O requerente apresentou um email abordando o tema da Avaliação de Impacte Ambiental, justificando que o p.p. pode não ser aplicável a necessidade da avaliação, considerando que nos Termos de Referência da Unidade de Execução, existe uma extensa área de 15.578,00m² (correspondente à Parcela 3, prédio n.º 1635 com 16.500,00m² no registo predial) destinada a *Espaços Verdes de Utilização Coletiva* e que de acordo com o PDM já se encontra integrada em *Espaços Verdes de Recreio e Produção Consolidados*, será na íntegra cedida para espaços verdes de recreio e que já não é permitido a constituição de lotes por operações de loteamento, de acordo com o n.º5 do art.º50 do PDM.

2.3. Neste sentido, ponho à consideração superior a abordagem do requerente, em excluir da área total da operação do loteamento, a área já destinada a *Espaços Verdes de Utilização Coletiva* no âmbito da Unidade de Execução.

O Técnico

Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: MARIA [REDACTED]
[REDACTED] CARVALHO

