

Paulo Diogo

Assinado por: **PAULO
DIOGO**

Data: 2024.08.20 08:41:40+01'00'



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESTRUTURANTES

Processo n.º: e-LOT/2021/4

Local da Obra: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde - Freguesia: Olivais

Informação n.º: e-REG/INF/2024/12852

Ao Exmo. Senhor Diretor Municipal,
Arquiteto Paulo Diogo,

1. O presente processo (p.p.), constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento a realizar na parcela de terreno sita entre a Estrada da Circunvalação, a Rua Doutor Alfredo Bensaúde e a Rua Padre Joaquim Aguiar, contíguo à parcela ocupada por equipamentos estatais, na freguesia dos Olivais.
2. Abrange uma área de terreno com 42.155m², e prevê a constituição de 7 lotes, com uma superfície de pavimento total de 70.304m², com volumetrias entres os 8 e 12 pisos acima do solo e 1 e 5 pisos abaixo do solo, com a seguinte caracterização: (i) Lote 1, Lote 2, Lote 6 e Lote 7 destinados a habitação (42.104,00m²/ 460 fogos); (ii) Lote 3 e Lote 4 destinados a equipamento / residência de estudantes, com um total de 750 unidades de alojamento (17.100,00m²); (iii) Lote 6 destinado a turismo (8.200,00m²)/ estabelecimento hoteleiro de categoria mínima – 2*, 200 unidades de alojamento e indicando um n.º máximo de 400 camas; e (iv) Lote 3, Lote 4, Lote 5 e Lote 6, destinados a comércio no piso 0 (2.900,00m²).
3. Prevê igualmente 18.362,88m² de áreas de cedência: (i) 16.587,46m² para espaços verdes e de utilização coletiva; (ii) 1.775,42m² para equipamentos de utilização coletiva, e (iii) 11.516,12m² para infraestruturas viárias (arruamentos, passeios, ciclovia e 241 lugares de estacionamento público à superfície).
4. Considerando os pareceres emitidos pelas entidades externas consultadas: (i) Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN) Favorável de 21/09/2022; Turismo de Portugal Favorável de 08/02/2024 e (ii) Metropolitano de Lisboa EPE (ML) Favorável Condicionado de 29/02/2024; Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC) Favorável, reunidos no parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) de 05/03/2024 condicionado ao parecer do Metropolitano.
5. Considerando os pareceres emitidos pelos serviços municipais consultados, reunidos em concertação na reunião de 04.07.2023: (i) Departamento de Espaço Público (DEP/DGEP e DCIEP) Favorável Condicionado de 03/04/2024; (ii) Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV) Favorável Condicionado de 07/03/2024 (iii) Equipa de Projeto ReSist (EPreSist) Favorável de 12/04/2024 com recomendações; (iv) Departamento de Planeamento Urbano (DPU) Favorável de 22/06/2024; e (v) Direção Municipal de Mobilidade (DMU/DMM) Favorável Condicionado de 10/07/2024.
6. Face ao exposto na informação técnica n.º e-REG/INF/2024/12852, bem como no despacho que antecede da Sr.ª Chefe de Divisão de Loteamentos Urbanos, Arquiteta Joana Pardal Monteiro, com os quais concordo, face à conformidade do p.p. com a generalidade do previsto no instrumento de gestão territorial em vigor para o local -



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

Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) abrangido pela qualificação de “Espaço Central e Habitacional a consolidar (artigos 58º a 60º), verifica-se que se encontram reunidas condições para submissão do presente pedido de licenciamento de operação de loteamento a período de discussão pública, ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º do RJUE, nos termos, fundamentos e condições apresentadas.

7. Considera-se de salvaguardar, na sequência do referido no despacho da Sr.ª CDLU:
- a) Em matéria de dispensa da prévia delimitação de unidade de execução, a concordância com o entendimento proposto, por enquadramento na alínea c), do n.º 5 do artigo 58.º do RPDM;
 - b) Em matéria de cedências e compensações urbanísticas, a concordância com o entendimento proposto, uma vez que o p.p. garante a cedência para áreas verdes de utilização coletiva de 16.587,46m², e para áreas de equipamentos de utilização coletiva de 1.775,42m², totalizando 18.362,88m², a admissibilidade da dispensa dos remanescentes 2.728,32m², considerando os 2.746,15m² destinados à previsão de áreas verdes de utilização coletiva privada, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 89.º do RPDML, a sujeitar a pagamento de compensação urbanística a calcular nos termos do art.º 63ºA e seguintes do RMUEL, devidamente validada pelo parecer do DPU;
 - c) Em matéria de estacionamento privado, a concordância com o entendimento proposto, com base no qual, pese embora tenha sido aferida a sua conformidade com o artigo 75.º, Anexo X, é proposto que no âmbito da operação de loteamento não sejam as mesmas definidas, por não constituírem uma especificação obrigatória da licença de loteamentos, e que sejam apuradas em função das utilizações específicas e das tipologias habitacionais a desenvolver em sede dos projetos de edificações;
 - d) Em matéria de intervenções no subsolo, face à aplicação do n.º 7 do artigo 13.º do RPDM de que resultou a apresentação de Estudo Geológico-Geotécnico e Estudo Hidrogeológico, com avaliação características do terreno, a concordância com o entendimento de que o mesmo deverá acompanhar a realização das obras de edificação, dos lotes com maior número de caves;
 - e) Junção de quadro sinótico atualizado nos documentos da distribuição, a divulgar no âmbito da discussão pública
 - f) Previamente à liquidação de taxas e submissão a decisão final, deve ser entregue quadro sinótico atualizado, para apuramento de taxas (TRIU e compensações urbanísticas).
 - g) Conhecimento aos serviços de cadastro da delimitação da parcela apresentada pelo requerente e da pretensão de regularizar as ocupações existentes;
 - h) Em sede da elaboração dos projetos de obras de urbanização devem ser acolhidas as condicionantes colocadas pelo DEP e pelo GPEV.

O Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
(Despacho n.º 4/DMU/CML/2024, de 16 de maio de 2024)

Assinado por: MIGUEL
Data: 2024.08.13 19:38:36+01'00'

PIMENTA



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq. Miguel Pimenta,
Diretor do Departamento

Informação n.º

Data

Despacho n.º

e-REG/DSP/2024/4019

Data

13/08/2024

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

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

1. O presente processo constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento a realizar na parcela de terreno sita entre a Estrada da Circunvalação, a Rua Doutor Alfredo Bensaúde e a Rua Padre Joaquim Aguiar, contíguo à parcela ocupada por equipamentos estatais, sita na freguesia dos Olivais;

A operação de loteamento abrange uma área de terreno com 42.155m², onde se prevê a constituição de 7 lotes, com uma superfície de pavimento total de 70.304m², destinados a habitação (42.104m²/460 fogos), turismo (8.200m²), equipamentos (17.100m²) e comércio (2.900m²), com volumetrias entres os 8 e 12 pisos acima do solo e 1 e 5 pisos abaixo do solo;

São previstas áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva (16.587,46m²), equipamentos de utilização coletiva (1.775,42m²), e para infraestruturas viárias (11.516,12m²), designadamente arruamentos, passeios, ciclovias e estacionamento público à superfície (241 lugares);

De acrescentar à descrição efetuada que: será constituído um ónus de utilização pública sobre os espaços verdes privados dos lotes L3, L4, L5 e L7, com valor total de 2.746,15m²; está prevista a cedência de uma área de 416,32m² para infraestruturas viárias destinada a regularizar ocupações existentes na Av.ª Alfredo Bensaúde (passagem pedonal e passeio); a proposta integra a ciclovias intermunicipal da Estrada da Circunvalação, estando de acordo com as orientações vertidas no Projeto de Execução em elaboração na EMEL.

2. A intervenção está sujeita ao disposto no Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) que qualifica este terreno como Espaço Central e Habitacional a Consolidar – POLU (artigos 58.º a 60.º do RPDM), integra-o no sistema húmido, em área de vulnerabilidade às inundações moderada, e em área de vulnerabilidade sísmica elevada e moderada (artigos 13.º, 22.º e 24.º do RPDM);

A apreciação da operação de loteamento decorreu através das informações n.º e-REG/INF/2022/2575, de 18.02.2022, n.º e-REG/INF/2023/10620, de 22.05.2023, n.º e-REG/INF/2023/18503, de 29.08.2023, e respetivos despachos, e da última informação n.º e-REG/INF/2024/12852, de 31.05.2024, e foi objeto do parecer jurídico n.º e-REG/INF/2023/3105, de 09.02.2023;

3. Na sequência da última informação verificou-se que as peças desenhadas autonomizavam uma área de majoração do índice de edificabilidade para salas de condomínios e átrios dos edifícios, ao abrigo do n.º 4 do artigo 38.º do RPDM, o que não se justifica por a intervenção não ultrapassar o índice aplicável, situação que foi, entretanto, corrigida.



Câmara Municipal de Lisboa

A memória descritiva e as peças desenhadas atualizadas foram juntas na etapa, contudo, previamente à liquidação de taxas e submissão a decisão final, deve ser entregue quadro sinótico atualizado, para apuramento de taxas (TRIU e compensações urbanísticas).

De referir ainda que, após a elaboração da última informação técnica, em 31.05.2024, se recebeu os pareceres finais do planeamento e da mobilidade

4. Considerando o total de 70.304m² de *sp*, salienta-se dos pressupostos da análise e de enquadramento da operação urbanística no PDM, decorrentes das informações e despachos elaborados:

i) A dispensa de prévia delimitação de unidade de execução por enquadramento na alínea c), do n.º 5 do artigo 58.º do RPDM;

ii) A conformidade dos usos e sua distribuição com as disposições do n.º 2 e 3 do artigo 59.º do PDM (hab. apx. 60% e restantes usos 40%);

iii) O índice de edificabilidade proposto que corresponde a 1,67 (70.304m²/42.155m²), cumprindo o limite máximo definido na al. e), do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

iv) A volumetria das novas edificações, com enquadramento nas situações previstas na al. c) do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM, conjugado com o n.º 4 do mesmo artigo, verificando-se que a intervenção constitui uma rutura com a morfologia da envolvente, promovendo uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, avaliado o seu impacto na silhueta da cidade;
A intervenção está acompanhada de Simulação Virtual Tridimensional

v) A profundidade das empenas dos edifícios que não está sujeita às disposições do artigo 43.º do RPDM, por não estar em causa um remate de malha, conforme al. d) do artigo 60.º do RPDM;

vi) As áreas permeáveis integradas nas áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva que correspondem a 12.093,76m², garantindo uma superfície vegetal ponderada e de parâmetro A, de 0,42, acima do mínimo exigido, pela al. g), do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

vii) No que respeita aos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência, pelos 70.304m² de *sp* são devidos 21.091,02m² de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva (30m²/ 100m² *sp*, conforme artigo 88.º do RPDM);

A proposta garante a cedência para áreas verdes de utilização coletiva de 16.587,46m², e para áreas de equipamentos de utilização coletiva de 1.775,42m², totalizando 18.362,88m², dispensando-se os remanescentes 2.728,32m², considerando os 2.746,15m² destinados à previsão de áreas verdes de utilização coletiva privada, nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 89.º do RPDM, a sujeitar a pagamento de compensação urbanística.

viii) Por aplicação do artigo 76.º, Anexo X, considerando a edificabilidade de 42.104m² de *sp* de habitação e 2.900m² de comércio, conclui-se que a captação de estacionamento público, será entre 191 e 282 lugares, o que se verifica, prevendo a intervenção a programação de 241 lugares de superfície;

A intervenção está acompanhada de Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.

ix) No que respeita às captações de estacionamento privado, pese embora aferida a sua conformidade com o artigo 75.º, Anexo X, proponho que no âmbito da operação de loteamento não sejam as mesmas definidas, por não constituírem uma especificação obrigatória da licença de loteamentos, e que sejam apuradas em função das utilizações específicas e das tipologias habitacionais a desenvolver em sede dos projetos de edificações;



Câmara Municipal de Lisboa

x) Da aplicação do n.º 7 do artigo 13.º do RPDM, resultou a apresentação de Estudo Geológico-Geotécnico e Estudo Hidrogeológico, com avaliação características do terreno, propondo-se que o mesmo acompanhe a realização das obras de edificação, dos lotes com maior número de caves.

5. Resultou das **consultas efetuadas às entidades externas e serviços municipais**, incluindo da concertação na reunião de 04.07.2023, os seguintes pareceres finais;

Entidades externas consultadas no âmbito das condicionantes e servidões administrativas que abrangem o local:

A **CCDRLVT** emitiu um último parecer de teor favorável, considerando os resultados das seguintes consultas às entidades:

ANAC – Favorável;

Metropolitano – Favorável condicionado (implica entrega de projeto de estrutura, de escavação e contenção, com cálculos e avaliação do impacto no poço de ventilação e galeria apresentando modelos que indiquem a alteração de tensões no solo e eventuais movimentos induzidos nas referidas infraestruturas do Metropolitano de Lisboa);

DGRDN – Não se pronunciou dentro do prazo;

O **Turismo de Portugal** emitiu um último parecer de teor favorável à operação de loteamento.

Pareceres finais dos serviços municipais consultados e reunidos em concertação na reunião de 04.07.2023:

Departamento de Gestão de Mobilidade (DGM), emitiu um último parecer favorável, considerando que as questões funcionais estão satisfatoriamente resolvidas (pedonal, rodoviário e ciclável) e que a estrutura viária proposta tem capacidade para albergar o tráfego gerado pelo empreendimento;

Departamento de Planeamento Urbano (DPU) emitiu um último parecer favorável, considerando as áreas de cedência previstas para espaços verdes e equipamentos, complementada com os espaços verdes privados com ónus de utilização coletiva, a sujeitar a compensação urbanística, sendo apontada a utilização da área de equipamento, como creche, a título indicativo;

Departamento de Espaço Público (DGEP e DCIEP) emitiu um último parecer favorável condicionado à integração da pista ciclável, em conformidade com o acordado com a mobilidade e EMEL, o que se verifica, e outras questões de pormenor, incluindo as relacionadas com a condições técnicas a observar nos projetos de infraestruturas de subsolo, a garantir em sede do desenvolvimento dos projetos de obra de urbanização;

Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV) emitiu um último parecer favorável condicionado, com recomendações a salvaguardar no projeto da exteriores, relativos a arborização existente e proposta e à manutenção dos espaços verdes e utilização de mobiliário urbano, a garantir em sede do desenvolvimento dos projetos de obra de urbanização;

Equipa de Projeto ReSist (EPreSist) emitiu parecer favorável, concluindo que caso a intervenção prevista se cinja à construção de 3 pisos enterrados, não haverá interseção do nível freático e afetação do regime hidrogeológico local, e que caso consubstancie a realização de 4 pisos enterrados, haverá interseção do nível freático e poderá haver um impacto no regime hidrogeológico local, propondo a implementação de um plano de monitorização, durante e após a realização da intervenção para aferir os fluxos existentes.

Prevendo a última versão do projeto de loteamento um máximo de 5 pisos abaixo do solo e considerando o exposto, proponho que as obras de edificação dos lotes 1, 2, 6 e 7, com mais de 3 pisos sejam acompanhadas de estudos hidrogeológicos complementares.



Câmara Municipal de Lisboa

Departamento de Higiene Urbana que indeferiu a proposta de localização no espaço exterior, de três ilhas ecológicas e que foram eliminadas.

6. Considerando o exposto, **proponho a submissão do presente pedido de licenciamento de operação de loteamento a período de discussão pública**, ao abrigo do n.º 2 do artigo 22.º do RJUE, previamente à submissão da proposta final a plenário da CML, com as seguintes questões a salvaguardar:

- a) Junção dos pareceres da ANAC e Metropolitano, a que a CCDD-LVT se refere, nos documentos da distribuição, a divulgar no âmbito da discussão pública;
- b) Junção de quadro sinótico atualizado nos documentos da distribuição, a divulgar no âmbito da discussão pública;
- c) Liquidação da TRIU e da compensação urbanística devida pela parcial dispensa de área de cedência para espaços verdes e de equipamentos;
- d) Conhecimento aos serviços de cadastro da delimitação da parcela apresentada pelo requerente e da pretensão de regularizar as ocupações existentes.

7. Em sede da elaboração dos projetos de obras de urbanização devem ser acolhidas as condicionantes colocadas pelo DEP e pelo GPEV.

Coloco à consideração a definição concreta das captações de estacionamento privado - se necessário e em função dos usos e dimensões dos lotes, acompanhadas de estudo de tráfego - em sede de desenvolvimento das obras de edificação, e a apresentação de estudo hidrogeológicos complementares para os lotes L1, L2, L6 e L7, igualmente em sede de desenvolvimento das obras de edificação, ficando as intervenções sujeitas à realização de plano de monitorização dos fluxos das águas.

Remete-se o assunto à consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: **JOANA**
MONTEIRO

Data: 2024.08.13 11:47:10+01'00'





Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqta. Joana Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2024/12852

Data
31/05/2024

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Despacho

1. ENQUADRAMENTO

Na sequência da notificação n.º e-REG/NOT/2023/28783 – 06-09-2023, emitida sobre a análise ao presente processo (p.p), **com o n.º e-LOT/2021/4**, pedido de Licenciamento para operação de loteamento, para uma parcela de terreno localizado na Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e a Estrada da Circunvalação, freguesia dos Olivais, vem a entidade requerente proceder à justificação de questões abordadas tanto na informação técnica n.º e-REG/INF/2023/10620 – 22-05-2023 e respetivos despachos, como sobre o aferido na reunião de concertação – CCMU de 04-07-2023.

Para o efeito, apresentam novos elementos (etapa 67) considerando a reformulação da proposta, que foi sendo concertada com os serviços municipais e atendimentos técnicos.

Assim, submete-se à consideração superior a seguinte análise:

Nos termos do despacho n.º e-REG/DSP/2024/4019, de 13.08.2024.
CDLU

Assinado por: **JOANA
MONTEIRO**

Data: 2024.08.13 11:44:23+01'00'



2. DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

OBSERVAÇÕES: Operação de Loteamento - Licenciamento (n.º 2 do art.º 4.º do RJUE).

Refere-se que o p.p. deu entrada como pedido de Licenciamento, antes da entrada das alterações introduzidas ao Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) pelo Decreto – Lei n.º 10/2024 de 08 de janeiro, pelo que, nesta fase, atualiza-se a informação com referência à entrega dos novos elementos e/ou indicando outros elementos em falta que estejam previstos na nova Portaria n.º 71A/2024, de 27 fevereiro de 2024.

3. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

3.1. Tipo de Operação Urbanística:
Operação de Loteamento - Licenciamento

3.2. Antecedentes:
Proc. n.º 4/URB/2019 – Pedido de Informação Prévia, com despacho de Arquivo por desistência do requerente;



Câmara Municipal de Lisboa

4. INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL RELEVANTE

4.1. Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDML):

O local integra-se em Espaço Central e Habitacional a Consolidar – POLU, (art. 58º a 60º) e nas seguintes plantas de ordenamento:

Valores e recursos ambientais:

- Estrutura Ecológica Municipal – Fundamental - Sistema Húmido (art. 13º);

- Riscos Naturais e Antrópicos I: - Vulnerabilidade a Inundações – Moderada (art. 22º);

- Riscos Naturais e Antrópicos II: - Vulnerabilidade Sísmica dos Solos – Elevada e moderada (art. 24º);

A CML pode solicitar “(...) estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos.”

Acessibilidades e Transportes: (art. 73º a 77º - Anexo X)

- Estacionamento - A área de intervenção localiza-se na Zona D

5. CONSULTA A ENTIDADES

5.1. Consultas a entidades externas:

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública - (art. 7.º).

a) **Aeroporto de Lisboa** – Plano Horizontal Interior – Área sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se a cota Máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m.

- Zona de Protecção de Rádio – Ajudas. Determina sujeição a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC);

b) **Servidões Militares** – Áreas Sujeitas a Servidão Militar Aeronáutica: Base Aérea nº 6 no Montijo e Depósito Geral de Material da Força Aérea em Alverca. Determina sujeição a parecer da Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN);

c) **Metropolitano de Lisboa;**

Assim, decorrente da última consulta, através do registo e_CSEN/2024/248 - LSB2024/09788, foi emitida pela CCDR- **Decisão Favorável Condicionado** - “Face ao parecer do Metropolitano de Lisboa, EPE (ofício n.º 1781415 de 29/02/2024).”

Ainda, decorrente das alterações submetidas, aferindo-se a implementação de um lote para uso de Turismo – Estabelecimento Hoteleiro, promoveu-se consulta:

d) **Turismo de Portugal** – Através do registo e_CSEN/2024/252 - LSB2024/09790, foi emitida **Decisão Favorável;**



Câmara Municipal de Lisboa

5.2. Consultas serviços internos:

- e) **Departamento de Espaço Público (DEP):** Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2024/269 a 26-01-2024, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado**.
- Divisão de Gestão de Projeto de Espaço Público (DGPEP): Remete-se para a respetiva análise técnica - Informação técnica n.º e-REG/INF/2024/6821 – 21-03-2024;
 - Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público (DCIEP): mantendo-se o parecer emitido através da informação técnica n.º e-REG/INF/2023/6904;
- f) **Departamento de Planeamento Urbano (DPU) –** Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2024/270 a 26-01-2024, foi emitido **Parecer Favorável - Informação técnica n.º e-REG/INF/2024/3399 – 08-02-2024.**

Contudo, e embora se entenda garantido o cumprimento de áreas de cedência, cf. p. 7.5, face à atualização do projecto e de áreas identificadas, elaborou-se nova consulta através do registo e-CSEN/2024/1360.

- g) **Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV) –** Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2024/267 a 26-01-2024, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado - Informação técnica n.º INF/28/GPEV/DMAVCE/CML/24 – 07-03-2024.**
- h) **Equipa de Projeto ReSist (EPReSist):** Mantendo-se o Parecer Favorável, decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2023/841 a 20-03-2023 - Informação técnica n.º e-REG/INF/2023/7696 – 12-04-2024,
- i) **Direção Municipal de Mobilidade (DMM) –** Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2024/268 a 26-01-2024, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado - Informação técnica n.º e-REG/INF/2024/8150 – 10-04-2024.**

No seguimento, refere-se que procederam à atualização do projeto considerando o parecer emitido pelos serviços, no entanto, considerando ainda a entrega do Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes atualizado, elaborou-se nova consulta através do registo e-CSEN/2024/1358.



Câmara Municipal de Lisboa

6. INSTRUÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

OBSERVAÇÕES: Operação de Loteamento - Licenciamento – Aplicação da Portaria n.º 714/2024, de 27 fevereiro de 2024

Face ao aferido no p. 3 da análise antecedente, procederam à correção de alguns elementos, pelo que se atualiza o seguinte:

6.1. Elementos comuns aos procedimentos de controlo prévio:

(n.º 1 a n.º 8 do I, Anexo I)

Conforme

Não conforme

Observações:

6.1.1.1. Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP);

Mantendo-se o pedido sobre: Prédio urbano descrito cf. CRP com o n.º 2707/19960923, com Matriz sob o n.º 4207, freguesia Sta. Maria dos Olivais e uma Área total de 42.155,00m²;

6.1.1.2. Levantamento Topográfico, sobre a área correspondente à área total a lotear de 42.155,00m², - Des. n.º ARQ.001- B;

6.1.1.3. Planta de Localização - Des. n.º ARQ.002- B;

6.1.1.4. Planta de Implantação, corrigida - Des. n.º ARQ.002- B;

6.1.1.5. Memória descritiva e justificativa, ajustada à alteração, v. p.7;

6.2. Elementos específicos do Licenciamento de Operações de Loteamento:

(n.º 15 do III, Anexo I - Alíneas - (a) a l);

Conforme

Não conforme

Observações:

6.2.1.1. b) - Planta da situação existente - Des. n.º ARQ.003- B;

6.2.1.2. c) - Planta de síntese do loteamento - Des. n.º ARQ.004- B;

Face à reformulação da solução proposta, a Planta de Síntese do Loteamento foi ajustada, passando a contemplar 7 lotes, ajustando a delimitação dos polígonos de base de implantação dos edifícios, georreferenciados, cotados e com a especificação dos usos, das áreas a edificar acima e abaixo da cota de soleira, bem como o número de fogos, cf. quadro síntese.



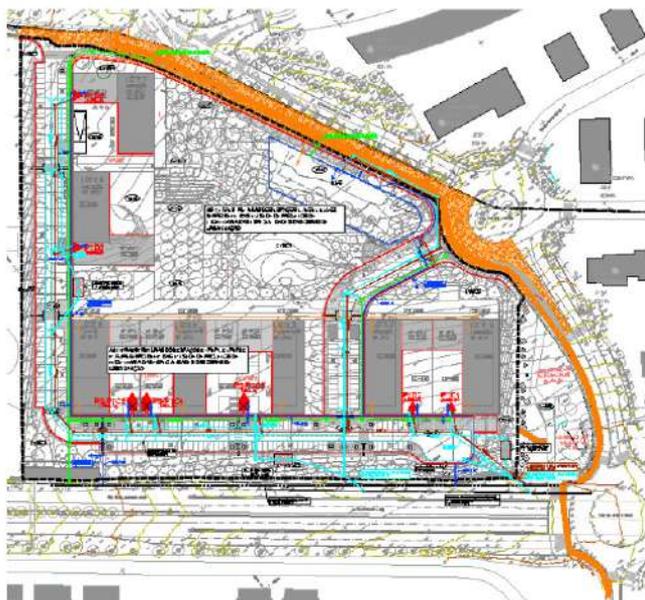
Câmara Municipal de Lisboa



6.2.1.3. Planta Síntese – Infra-estruturas - Des. n.º
ARQ.004.2B-B;

Sobre a PI. Síntese – Infra-estruturas, mantém-se a indicação de que estes elementos devem fazer parte dos projetos inerentes às Obras de Urbanização, a entregar em processo autónomo.

De qualquer modo refere-se que, cf. art.º 30º do RMUEL os PT, encontram-se identificados dentro dos polígonos de implantação dos edifícios e a Nordeste, na Estrada da Circunvalação (limite fronteiro com o concelho de Loures), identificam a área a executar no espaço público.





Câmara Municipal de Lisboa

6.2.1.4. d) – Planta de Cedências - Des. n.º ARQ.007-

B;

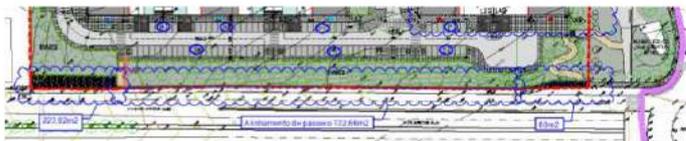
No seguimento, também a Planta de Cedências foi atualizada, assumindo a identificação de áreas a serem regularizadas na presente operação urbanística, agora, com aproximadamente 416,32m², que se refletem na contabilização total da área a lotear – 42.155,00m², correspondendo a:

Passagem de peões a ponte – 223,62m²

Paragem de Autocarro a Sul – 60,00m²

Alargamento do passeio – 132,66m²

Mantendo-se assim, o entendimento de que deverá ser consolidada a informação com o cadastro.



Neste contexto, para efeitos de cedências identificam-se as seguintes áreas:

Áreas de cedência identificadas no loteamento	Totais
Área p/ espaços verdes e de utilização coletiva (EVUCX)	16587,46
Área p/ Equipamentos (EUC)	1775,42
Total Parcial :	18362,88
Espaços Verdes Privados de Utilização Pública (EVPU PX)	2746,15
Total :	21109,03
Área p/ Infra-estruturas/arruamentos	
Arruamentos	3511,65
Estacionamento	2889,14
Passeios	4699,01
Áreas a regularizar	416,32
Total :	11516,12
Área do Lote / Área das parcelas	
Lotes	12276
Área do Loteamento	42155



Câmara Municipal de Lisboa

- 6.2.1.5. e) – Simulação virtual tridimensional fidedigna;



- 6.2.1.6. f) – Perfis da modelação do terreno - Des. n.º ARQ.008 – B a Des. n.º ARQ.010- B;
6.2.1.7. g) – Planta e Plano de acessibilidades - Des. n.º ARQ.005 – B e Des. n.º ARQ.006-B;

Acompanhado de MD e termo de responsabilidade.

- 6.2.1.8. h) – Estudo de conformidade com Regulamento Geral do Ruído – [e-
REG/EONLINE/2024/8566](#)

Acompanhado de MD e termo de responsabilidade.

- 6.2.1.9. i) – Ficha de elementos estatísticos – [e-
REG/EONLINE/2024/8566](#)
6.2.1.10. j) – Não aplicável



Câmara Municipal de Lisboa

- 6.2.1.11. k) – Termos de responsabilidade dos autores e coordenadores do projecto:

Apresentação de novos TR. corrigidos. Com referência à Operação Urbanística como Operação de Loteamento.

Face à alteração do técnico, verifica-se que foram submetidos a apreciação pedidos de averbamento que ainda se encontram em apreciação, proc. n.º e OTR/2023-2923 e n.º e OTR/2023-2924 com entrada a 18-12-2023;

- 6.2.1.12. l) – Seguro de responsabilidade civil dos técnicos;

7. APRECIÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

OBSERVAÇÕES: Operação de Loteamento - Licenciamento (n.º 2 do artº 4.º do RJUE).

Elementos Instrutórios: Aplicação da Portaria n.º 71A/2024, de 27 fevereiro de 2024

Memória descritiva e justificativa - (nº 6 do I do Anexo I) – [e-REG/ALLT/2024/6](#)

Quadro Sinóptico - [e-REG/ALLT/2024/6](#)

Peças desenhadas – (nº 15 do III, Anexo I) – [e-REG/ALLT/2024/8](#)

7.1. Descrição da proposta:

Dentro da área do **Loteamento – 42.155,00m² (≈ 4,2ha)**, a proposta, passa a contemplar apenas **7 lotes**, sendo que os polígonos de implantação dos lotes, perfazem agora um total de 12.276,00m², identificados para uso **Habitacional, Terciário – Comércio e de Turismo e Equipamento** (residência de estudantes), atualizando-se a contabilização da S.p. para 67.590,00m² no total, cf. quadro síntese o que, na presente operação urbanística, origina um **índice de edificabilidade de 1,60** (67.600,00/42.155,00m²) admissível em espaços localizados em polaridades urbanas (POLU), cf. e) do nº 3 do art.º 60.º do RPDML, PL Síntese - Des. n.º ARQ.004.A.

A atual proposta compreende os seguintes parâmetros para análise:

Operação Urbanística - Loteamento	Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º);							Totais
Área a Lotear - CRP - 42,155,00m ² - 4,2h								42155
Identificação / N.º de Lotes	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	7
Área do Lote /Área das parcela	1551	1551	1551	2256	1551	1852	1964	12276
Área de implantação ac. cota soleira:	1551	1551	1551	2256	1551	1852	1964	12276
Área de implantação ab. cota soleira:	1551	1551	1551	2256	1551	1852	1964	12276
AB. C. Ab. Cota Soleira / Caves	6204	6204	1551	2256	3102	9260	9820	38397
N.º máximo de Pisos (lote)								
N.º acima C. Soleira:	8P	8P	9	9	9	10	12	
N.º abaixo C. Soleira:	4	4	1	1	2	5	5	
Cota de Soleira:	49,5	49,5	50,5	50,5	50,5	55,5	55,5	
Altura Fachada	26,5	26,5	31,1	31,1	31,1	32,8	39,2	
Cérvica / Cota máxima da Edificação:	76	76	81,6	81,6	81,6	88,3	94,7	



Câmara Municipal de Lisboa

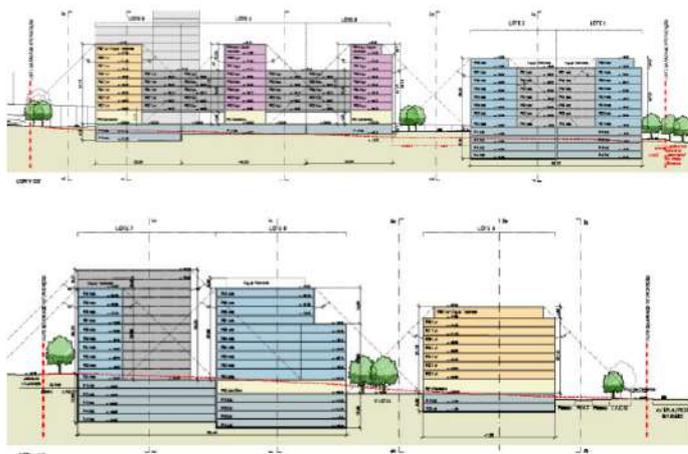
Profundidade Empena	15 / 18	15 / 18	16 / 16	16 / 16	16 / 18	15 / 18	15 / 18		
Usos:	Hab.	Hab.	Equip.	Equip.	Turismo	Hab.	Hab.		
N.º de Fogos:	90	90				120	160	460	
N.º de utilizações (Comércio / Serviços)	0	0	0	0	0	0		0	
N.º de Alojamentos			250	300	200			750	
AB. C. Ac. Cota Soleira									
Superfície de Pavimento									
Habituação	8502	8502				9873	12523	39400	
Serviços								0	
Comércio			350	350	600	1600		2900	
Turismo					8200			8200	
Equipamento			7850	9250				17100	
Totais: Parciais da SP indicada			8200	9600	8800	1600		28200	
Totais: SP indicada	8502	8502	8200	9600	8800	11473	12523	67600	
Índice de Edificabilidade atual (POLU - 1,7máximo)									1,604
30% S.p. para uso ≠ do predominante									41,72

- 7.2. Como referido, por remissão do n.º 2 do art.º 59º do PDML, o n.º 3 e n.º 4 do art.º 41º do PDML, admite-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.

Face às alterações agora propostas, o Uso Habitacional mantém-se como predominante, correspondendo a cerca de 60% e os Usos que Diferem correspondem a 40%, mantendo assim o cumprimento do n.º 3 do art.º 59.º do PDML.

- 7.2.1.1. **Uso Habitacional** – no Lote 1; Lote 2; Lote 6 e Lote 7, com a atualização da S.p. para 39.400,00m² no total, com referência a 460 fogos habitacionais;
- 7.2.1.2. **Uso Terciário** (comércio) - no Lote 3, Lote 4, Lote 5 e Lote 6, com a atualização da S.p para 2.900m² no total (350m² + 350m²+600m²+1600m²);
- 7.2.1.3. **Prevendo a atualização do uso no Lote 3 e Lote 4 para Equipamento** – com a proposta de uma residência de estudantes, com um total de 750 unidades de alojamento;
- 7.2.1.4. **Mantendo o uso de Turismo no Lote 5** - com a proposta de um estabelecimento hoteleiro de categoria mínima – 2*, 200 unidades de alojamento e indicando um n.º máximo de 400 camas.

Solução atual: Perfis EE´a JJ´ - Des. n.º ARQ.009-B.



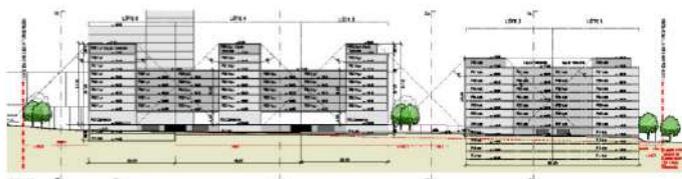
7.3. Altura Máxima Fachada /Volumetria /Nº Pisos - (c) do nº3 do art.º 60.º do PDML).

Face ao enquadramento aferido nas informações e despachos antecedentes, refere-se que a volumetria foi ajustada, promovendo agora uma melhor integração com a envolvente.

7.3.1.1. Na frente urbana para a AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, a sul/sudoeste – nos lotes - **L3, L4 e L5**, os edifícios apresentam-se com volumes distintos no mesmo lote e, sobre os seus embasamentos, à cota = 50,50m, apresentam espaços privados de utilização pública que se articulam com as zonas de estadia a norte através de uma passagem pedonal sob o edificado.

7.3.1.2. No **L1 e L2**, na parte descendente, embora se identifiquem ajustes sobre as cotas, os edifícios, mantém a sua projecção com um total de 8 pisos, Ac. C. soleira = 49,50m e C. cobertura 76.00.

Assim, e s.m.o., face à volumetria de proximidade existente e a atual projetada, pode-se concluir que a solução volumétrica para os diferentes Lotes: L1; L2; L3, L4 e L5, promove uma transição mais adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, no entanto coloca-se à consideração superior.



Solução atual



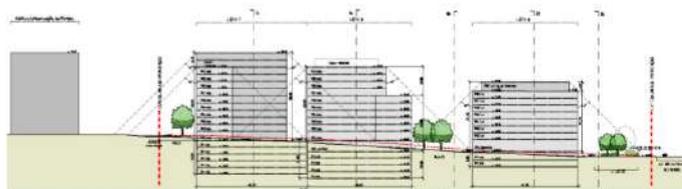
Câmara Municipal de Lisboa

7.3.1.3. A Norte, também se verificam ajustes na volumetria e na implantação dos edifícios projectados. Passam a identificar 2 lotes, Lote 6 e Lote 7 e a projeção dos volumes em torre, enquadrando-se na condição de edifícios isolados, apresentam-se menos proeminentes e desalinhados.

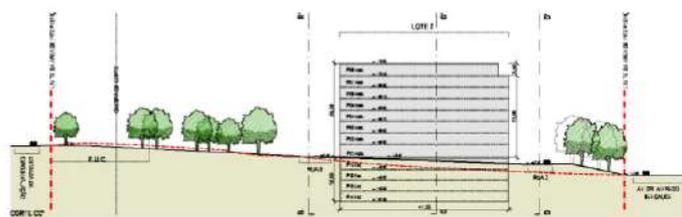
No Lote 6, os edifícios passam a apresentar-se com 10P e 6P Ac. c. Soleira = 50,50m e C. cobertura 88,30 e no Lote 7 10P e 12P Ac. c. Soleira = 55,50m e C. cobertura 94,70

Em ambos, são mantidos os embasamentos em toda a sua extensão do lote e, entre edifícios, é proporcionado um espaço de circulação e ligação às zonas verdes de utilização coletiva.

Aproximando-se das volumetrias implantadas a Norte, zona de implantação de edifícios em torre na área do conselho de Loures (edifícios com 13 pisos e C. cobertura 80.22 e 75.28), s.m.o., a atual proposta, apresenta um adequado enquadramento urbanístico.



Solução atual



Solução atual

7.4. No que respeita à **profundidade máxima das empenas dos edifícios** - (art. 43º por remissão da alínea d) do nº 3 do art. 60.º do PDML);

Mantendo-se o entendimento de que não estamos perante uma intervenção de remate de malha, cf. exposto em despacho antecedente, admite-se que os edifícios mantenham uma empena superior a 15m, nomeadamente no que concerne ao **L1; L2 e L6; L7**. Ainda, face aos usos indicados, no **L3; L4 e L5**, mantém-se a exceção dos estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de utilização coletiva, com empenas inferiores a 18m.

7.5. **CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES** - (art. 88º e 89º do PDML e 10º do RMUEL);

Conforme



Câmara Municipal de Lisboa

Não conforme

Observações: Conforme indicado no p. 5.2, os serviços - Departamento de Planeamento Urbano (DPU), emitiram parecer favorável.

Contudo, aferindo-se ajustes ao projecto de modo a garantir o cumprimento de outros requisitos solicitados pelos nossos serviços internos, os valores de cedência foram ajustados. Assim, à obrigatoriedade de garantir a cedência total aplicada à S.p. Indicada = 67.600,00m², atualiza-se os seguintes cálculos:

Área a ceder sobre Sp. = $[(67.600,00m^2 \times 30m^2) / 100m^2] = 20.280,00m^2$;

Considerando que a proposta prevê um total de 21.109,03m² para cedências (16.587,46m² (EVUC) + 1.775,42m² (EUC)= 18.362,88m² de área a ceder para domínio municipal e 2.746,15m² de Espaços Verdes Privados de Utilização Pública (EVPUPx), entende-se garantida a cedência, no entanto, face à diferença de valores exposta na inf. técnica do DPU, para atualização das áreas de cedência, promoveu-se a nova consulta.

7.6. Superfície Vegetal Ponderada – (g) do n.º 3 do art.º 60.º - RPDM);

Conforme

Não conforme

Observações: Atualização dos cálculos em função do apresentado em MD, considerando o seguinte:

O cumprimento do parâmetro de superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicado à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Em que:

$Svp = A + 0,6B + 0,3C$

(A = Solo orgânico; B = Sv sobre laje 1m terra viva/substrato; C = Sv sobre laje c/ mínimo 0,30m terra viva/substrato)

$Svp \geq 0,4A_{ref}$

$A \geq 0,1A_{ref}$

Área Líquida do Loteamento – 12.276,00m²

Área de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva – 16.587,46m²;

$A_{ref} = 28.863,50m^2 (12.276,00m^2 + 16.587,46m^2)$

Assim, terá que ser garantida:

$Svp \geq 0,4 \times 28.863,50m^2 \rightarrow Svp \geq 11.545,40m^2$

$A \geq 0,1 \times 28.863,50m^2 \rightarrow A \geq 2.886,35m^2$

Sobre a atual proposta, considera-se que, a área de solo orgânico (A) coincide com a área identificada para espaços verdes (12.093,76m², cf. Des. n.º ARQ.007-B), entende-se garantido o cumprimento do parâmetro A, sendo a SVP assegurada na totalidade através das áreas de cedência para espaços verdes para domínio público.

7.7. Parâmetros de estacionamento - (Anexo X e XI do RPDM);

Conforme



Câmara Municipal de Lisboa

Não conforme

7.7.1.1. Uso Privativo:

Nos termos do n.º 1 do art.º 75º do RPDML, exige-se a observância de valores mínimos e máximos das áreas destinadas a estacionamento, assim para efeitos de cálculo a alocação a cada lugar de estacionamento deve ser aplicado o quadro normativo cf. n.º 2 do respetivo artigo, e com rácios contabilizados com referência à Zona – D.

Não obstante, a verificação dos lugares deve ser realizada em sede de licenciamento e/ou comunicação prévia de cada obra de edificação em função dos usos definidos e dos parâmetros de que dispõe o Anexo X do PDM por remissão do art.75º.

Assim, refere-se apenas uma estimativa em função dos usos inerentes à operação urbanística, considerando:

Estacionamento - Zona D	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	Total
Privativo (em estrutura edificada)	Habitação Coletiva: (mín. 1 lug. Sp.<T3 e 1,5 lug.≥ T3 ou Sp. > 150m2 e máx. n.a.)							
Exigência mínima:	90	90	-	-	-	120	160	460
	Terciário:Comércio retalhista: (≤500m2 min. 1,00 max. 2,00) / (> 500m2 e < 2.500m2 min. 1,50 max. 2,50)							
Mínimo:	-	-	4	4	9	24	-	40
Máximo:	-	-	7	7	15	40	-	69
	Turismo - Estabelecimento Hoteleiro (por unid.de alojamento, min. 0,30 e máx. n.a.)							
Mínimo:	-	-	-	-	60	-	-	60
≥ 80 unid. de alojamento 1lug. Autocarro					1			1
	Equipamento - Residência de Estudantes (por unid.de alojamento, min. 5 e máx. 10)							
Mínimo:	-	-	13	15	-	-	-	28
Máximo:	-	-	25	30	-	-	-	55
Total mínimo:								589
Lug. Mob. Condicionada	3	3	3	3	3	4	4	23
Total global:								612

Nota: de acordo com nota de rodapé do Anexo X e Anexo XI do PDM, os valores decimais devem ser arredondados para o número interior imediatamente superior.

- Sendo indicado um mínimo de 700lug. (676+24m.c), entende-se que a operação urbanística satisfaz as exigências em função dos usos à apreciação.
- Deve ainda ser garantido o cumprimento do n.º 3 e 4 do Despacho n.º 84/P/2020 – Parâmetros de dimensionamento do estacionamento nem Residências de Estudantes para efeitos do Anexo X do Regulamento do PDM.

7.7.1.2. Na via pública:

Sobre a S.p. indicada nos diferentes lotes, afere-se a exigência de mínima de 179 lugares, sendo contabilizados 241 lugares, incluindo os 20 lugares projetados no passeio adjacente à parcela a Nordeste, cf.



Câmara Municipal de Lisboa

n.º 2 do art. 76º, entende-se garantido cumprimento da captação mínima na proposta.

Uso (lugar por 100m2de S.P)	Zona D		S.P	N.º Lug. Estacionamento	
	Mínimo	Máximo		Mínimo	Máximo
Habitação colectiva ou unifamiliar	0,4	0,6	39400	158	236
Edifícios e áreas de serviços	0,4	0,6	0	0	0
Comércio retalhista	0,75	1	2900	22	29
Total:				179	265
À Superfície:				241	

Nota: de acordo com nota de rodapé do Anexo X e Anexo XI do PDM, os valores decimais devem ser arredondados para o número interior imediatamente superior.

7.7.1.3. Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, cf. quadro normativo do PDML.

Sim

Não

Observações: Verifica-se a sua entrega. Assim e em face das alterações propostas cf. p.5.2 foi submetida consulta à DMM;

8. CONCLUSÃO

Não obstante de ter sido promovida consulta à DMM e DPU para atualização dos pareceres, cf. indicado na alínea i) e f) do p. 5.2, considera-se que o p.p. se encontra em condições de aceitação. Assim, coloca-se a presente informação à consideração superior.

O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqta. Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão

Informação nº
e-REG/INF/2023/18503

Data
29/08/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Não obstante da apreciação técnica sobre alguns dos elementos digitais inseridos em sistema, na etapa 55, constata-se a ausência de registo informático dos despachos proferidos a 26-07-2023, elaborados após reunião de concertação da CCMU de 04-07-2023.

Neste contexto, e, verificando-se a necessidade de notificar o requerente sobre os mesmos, bem como a de regularizar etapas no processo informático submete-se à consideração superior a presente informação.

Despacho

À Arq.ª Ana Rita Camarate,
Notifique-se a entidade requerente dos documentos juntos na presente etapa 60, para resposta no prazo de 15 dias uteis.
06.09.2023
CLDU

Assinado por: **JOANA
MONTEIRO**



O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **ANA**

CAMARATE



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESTRUTURANTES

Processo nº e-LOT/2021/4

Requerente: GUADAMAD 2 Development, Unipessoal, Lda.

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde

26 de Julho de 2023

DESPACHO:

Concordo com o despacho que antecede da Sra. Chefe da DLU, Arqta. Joana Monteiro.

Notificar em conformidade.

Este processo foi submetido a reunião de CCMU, compilando-se, nesta notificação, os aspetos que devem merecer uma reformulação no sentido de equilibrar a solução proposta.

Assinado por: PAULO
DIOGO

Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

(Despacho de subdelegação de competências nº 7/DMU/CML/2022, de 11 de maio de 2022)



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

e-LOT/2021/4
Loteamento da Av.ª Doutor Alfredo Bensaúde
26 de julho de 2023

Ao Exmo. Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes,
Arp. Paulo Diogo,

Na sequência da última informação técnica, e-REG/INF/2023/10620, de 22.05.2023, e previamente à notificação da entidade requerente do seu teor, procurou-se, face aos pareceres desfavoráveis emitidos pelos serviços da DMAEVC, DMM e DMU/DPU à presente proposta de loteamento, concertar internamente a solução urbana para o projeto, com vista à sua orientação.

a) Para o efeito foi realizada uma reunião entre serviços municipais, no âmbito da CCMU, de 04.07.2023, da qual resultou as seguintes correções de consensualização da solução:

DMAEVC – os eixos viários podem ter mais arborização, devendo ser feita uma articulação com o sistema de via. Parte dos canteiros poderá ser substituída por árvores em caldeira;

DMM – há um défice de 100 lugares à superfície, por não ser viável o estacionamento em estrutura edificada nesta zona, devendo ser otimizado o estacionamento à superfície ao longo dos arruamentos. O estacionamento e a arborização são compatíveis, devendo as passagens pedonais ser realocizadas.

O DMU/DPU não participou, lembrando-se que este serviço emitiu parecer desfavorável exigindo cedência integral de terreno para cedência de espaços verde e equipamentos de utilização coletiva (presumindo-se que não pretende receber construção como compensação em espécie);

b) Sobre a apreciação técnica efetuada no âmbito da informação acima referida aos novos elementos entregues, será de salientar o ponto 4.3 referente às alturas das edificações, considerando-se, s.m.o., que:

- A anterior solução volumétrica para os lotes L3, L4 e L5, seria mais adequada, prevendo apenas um piso recuado sobre os corpos perpendiculares, reduzindo o impacto da altura das edificações;

- Os lotes L1 e L2, apesar de contemplarem uma menor volumetria do que a solução anterior, apresentam um desalinhamento de pisos muito acentuado relativamente aos pisos dos lotes L3, L4 e L5, sendo de melhorar esta relação para garantir um conjunto mais harmonioso;

- O volume do novo lote único 6 revela-se mais adequado à envolvente do que a anterior solução, mas estando afeto a uso habitacional, fica sujeito ao disposto no quadro regulamentar do RGEU.

Considerando o exposto e atendendo a que não foi dispensado o cumprimento integral do parâmetro de cedências ao domínio municipal, nem foi aceite a previsão de estacionamento público em estrutura edificada em cave - o que implica um número considerável de lugares à superfície de difícil programação no espaço público disponível, considero que o projeto de loteamento deve ser revisto e ponderada uma redução da edificabilidade para garantir um maior equilíbrio entre os parâmetros urbanísticos (edificabilidade/ volumetria/ cedência de áreas e estacionamento público).

Será ainda de referir que foi, entretanto, recebido o parecer da DHU, de teor desfavorável, que se junta em anexo para conhecimento da entidade requerente.

Coloco assunto à consideração superior,

Assinado por: **JOANA**
MONTEIRO

Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Senhora Chefe de Divisão da DLU, Arqta. Joana Monteiro.

Concordo com a proposta.

Promover:

- 1 - agendamento de CCMU, tal como sugerido;
 - 2 - comunicação à CCDRLVT, por parte do gabinete da Senhora Diretora Municipal, tal como acordado e de acordo com o sugerido;
 - 3 - dar conhecimento ao requerente, dos pareceres, externos e internos.
- O DDLPE



Câmara Municipal de Lisboa

Assinado por: **PAULO
DIOGO**

Data: 2023.06.09 10:08:15+01'00'

Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo,
Diretor do Departamento



Informação nº	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2023/2660	02/06/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Exmo. DDLPE,

Arq. Paulo Diogo,

Considerando que, na sequência de anteriores pareceres, a solução proposta evoluiu num sentido que não reúne consenso entre os serviços municipais, proponho a discussão da presente proposta de operação de loteamento, no âmbito de uma reunião de CCMU, convocando os serviços do DLPE/DLU (gestão urbanística), do DPU (planeamento), do DEP (espaço público), do GPEV (estrutura verde) e do DGM (mobilidade), com vista a preparar uma resposta concertada a comunicar à entidade requerente.

Será ainda de referir que deverá ser comunicado à CCDD-LVT o ofício enviado à APA, solicitando a reponderação do teor desfavorável do parecer de concertação elaborado, uma vez que se fundamentava no parecer desfavorável da APA, que se concluiu não possuir servidão administrativa/ restrições de utilidade pública com incidência neste terreno.

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: **JOANA
MONTEIRO**





Exma. Senhora
Arqta. Joana Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2023/10620

Data
22/05/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

1. ENQUADRAMENTO

Na sequência da notificação n.º e-REG/NOT/2022/13131 – 18-05-2022, emitida sobre a análise ao presente processo (p.p), **com o n.º e-LOT/2021/4**, pedido de Licenciamento para operação de loteamento, para uma parcela de terreno localizado na Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e a Estrada da Circunvalação, freguesia dos Olivais, vem a entidade requerente proceder à justificação de questões abordadas na informação técnica n.º e-REG/INF/2022/2575 – 18-02-2022 e respetivos despachos. Para o efeito, apresentam novos elementos considerando ainda a reformulação da proposta inicial.

- 1.1. A área de intervenção, mantém-se sobre terreno de um único proprietário que abrange a totalidade do polígono delimitado para intervenção – 42.155,00m² (≈ 4,2ha), está limitada Norte/Nordeste pela Estrada da Circunvalação, a Nascente/Sueste pela Rua Padre Joaquim de Aguiar, a Sul/Sudoeste pela Av.ª Dr. Alfredo Bensaúde e a Poente/Noroeste pelo Centro de Informação Geoespacial do Exército.
- 1.2. Sendo apresentando, no geral alterações sobre: a localização e volumetria de edifícios, diminuição e aumento de pisos, ajustes sobre as circulações pedonais e viárias, ainda, atribuição de um novo uso para o Lote – 5, Uso Turístico – Estabelecimento Hoteleiro.
- 1.3. Sobre a atual solução, s.m.o., refere-se manter uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado, onde se promovem ligações à estrutura viária e pedonal existente, para a Estrada da Circunvalação e Av.ª Dr. Alfredo Bensaúde, **cf. d) do n.º 5 do art.º 58.º**.

Porém, em face ao parecer emitido pelo **Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV)** e **Direção Municipal de Mobilidade (DMM)**, pareceres desfavoráveis, referindo-se que, no geral a solução proposta deverá ser reformulada, julga-se haver necessidade de promover uma reunião de concertação entre os serviços.

Não obstante, submete-se à consideração superior a seguinte análise:



Câmara Municipal de Lisboa

DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

OBSERVAÇÕES: Licenciamento Operação de Loteamento (artº 4.º /2/a) do RJUE).

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E REGULAMENTAR INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

Como indicado na inf. antecedente, a proposta, assenta na aplicação do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), e o local integra-se em Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º) e nas seguintes plantas de ordenamento:

2.1. Condicionantes da Classificação e Qualificação do Espaço Urbano:

Valores e recursos ambientais:

- Estrutura Ecológica Municipal – Fundamental - Sistema Húmido (art. 13º);
- Riscos Naturais e Antrópicos I: - Vulnerabilidade a Inundações – Moderada (art. 22º);
- Riscos Naturais e Antrópicos II: - Vulnerabilidade Sísmica dos Solos – Elevada e moderada (art. 24º);

A CML pode solicitar "(...) estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos."

Acessibilidades e Transportes: (art. 73º a 77º - Anexo X)

- Estacionamento - A área de intervenção localiza-se na Zona D

CONSULTA A ENTIDADES

2.2. Consultas a entidades externas:

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública - (art. 7.º).

- a) **Aeroporto de Lisboa** – Plano Horizontal Interior – Área sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se a cota Máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m.

- **Zona de Protecção de Rádio** – Ajudas. Determina sujeição a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC) - Decorrente da última consulta – LSB2022/08034, foi emitido – **Parecer Favorável**;

- b) **Servidões Militares** – Áreas Sujeitas a Servidão Militar Aeronáutica: Base Aérea nº 6 no Montijo e Depósito Geral de Material da Força Aérea em Alverca. Determina sujeição a parecer da Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN) - Decorrente da consulta – LSB2022/08034, foi emitido **Parecer Favorável** – “ (...) *Mais se informa que, nos termos da servidão, os projetos das construções a licenciar, com memória descritiva, implantação, cortes e alçados devidamente cotados que permitem aferir com rigor a cota máxima de todos os elementos construtivos, devem ser remetidos a este ministério para emissão de parecer final.*”
- c) **Metropolitano de Lisboa** - Decorrente consulta – LSB2022/08034, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado** – “ (...) *aguarda-se o envio do projeto de estruturas, bem como, do projeto de escavação e contenção periférica, incluindo os cálculos e avaliação do impacto no poço de ventilação e galeria do troço 97º da Linha Vermelha, (...)*”

- d) **Agência Portuguesa do Ambiente (APA)** - Decorrente consulta –



Câmara Municipal de Lisboa

LSB2022/08034, foi emitido **Parecer Desfavorável** – “ (...) deverá ser reformulada a proposta de intervenção na área abrangida pela Vulnerabilidade às Inundações, para que não sejam previstas quaisquer construções nessa área que venham a colocar em risco a segurança de pessoas e bens. (...)”

Assim, decorrente da última consulta – LSB2022/08034 – 29-08-2022, foi emitida pela CCDR- **Decisão Desfavorável** - “ Face ao teor do parecer da APA- Agência Portuguesa do Ambiente”

Ainda, decorrente das alterações submetidas, aferindo-se a implementação de um lote para uso de Turismo – Estabelecimento Hoteleiro, promoveu-se consulta:

- e) **Turismo de Portugal - Decorrente da consulta – LSB2022/08209 – 28-11-2022, foi emitido Parecer Desfavorável** - “ (...) o processo apresenta incongruências entre várias peças no que tange à dotação de estacionamento no lote 5, carecendo ainda de peça instrutória, conforme melhor referido no ponto III.5 da Informação de serviço, (...)”

Refere-se contudo que, informalmente à data da reunião nos nossos serviços, a 27-03-2023, o requerente procedeu à entrega de **parecer favorável** emitido pelo Turismo de Portugal a 23-03-2023, consulta elaborada diretamente à entidade. Neste sentido, julga-se que o requerente deverá oficializar a entrega na plataforma e, mantendo-se a proposta, face ao teor da informação disponibilizada no parecer poderá indicar-se dispensa de nova consulta.

2.3. Consultas Internas aos Serviços

Internamente foram atualizados os pareceres emitidos pelos serviços municipais. Não obstante da interpretação integral dos mesmos, evidenciam-se algumas das indicações:

- 2.3.1.1. **Departamento de Espaço Público (DEP):** Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1688 a 16-08-2022, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado**.

2.3.1.1.1. Divisão de Gestão de Projeto de Espaço Público (DGPEP):

Sendo indicadas diversas correções a executar, remete-se para a respetiva análise técnica - Informação técnica n.º e-REG/INF/2022/18848.

Ainda, em conclusão, face à existência da pista clicável sobre percursos pedonais existentes e sobre paragens de autocarro, é indicada a necessidade de consulta aos serviços competentes para emissão de parecer sobre a Rede Clicável. Neste sentido, deve promover-se a consulta do mesmo.

2.3.1.1.2. Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público (DCIEP):

através da informação técnica n.º e-REG/INF/2023/6904;

“(…)O parecer técnico da DCIEP ao projeto apresentado é, na generalidade, Favorável. Contudo, o mesmo é Condicionado ao cumprimento das condições técnicas constantes da presente Informação Técnica, aquando da elaboração dos projetos das especialidades de infraestruturas e da execução da obra, e ao envio dos referidos projetos das especialidades de infraestruturas para parecer técnico da DCIEP, após a sua entrega. (...)”

- 2.3.1.2. **Departamento de Planeamento Urbano (DPU) – Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1687 a 16-08-2022, foi emitido Parecer Desfavorável** - Informação técnica n.º e-REG/INF/2022/20164;

“(…) a área a ceder deve ser de 21.441m², sendo proposta na versão agora apresentada a cedência de 19.053,30m² para os fins discriminados no n.º 1 do artigo 88º, subsistindo ainda um défice de 2.387,70m².”

“(…) julga-se que esta deve garantir a cedência total da área definida regulamentarmente.”

Em complemento, remete-se para verificação do p. 4.5 da presente informação.



Câmara Municipal de Lisboa

- 2.3.1.3. **Direção Municipal de Mobilidade (DMM)** – Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1691 a 16-08-2022, foi emitido Parecer Desfavorável - Informação técnica n.º e-REG/INF/2022/18848 – 4-11-2022.

" (...) no que diz respeito à edificação de um parque de estacionamento subterrâneo com cerca de 100 lugares, em substituição de alguns lugares à superfície, sabendo que para o local em causa não há pressão de estacionamento nem público nem residencial, não existe procura nem expectativa de poder vir a ter uma gestão e exploração equilibrada prevendo-se défices de exploração, para além do avultado investimento. Neste contexto, entendemos que essa proposta não reúne interesse municipal. Em conclusão a proposta não reúne a nossa aceitação e entendemos dever reajustar-se o programa de construção de lugares à superfície readaptando a organização, passando de lugares longitudinais e oblíquos para lugares de topo (ortogonais), e reajustando os espaços ocupados para que, (...) "

- 2.3.1.4. **Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV)** – Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1697 a 17-08-2022, foi emitido Parecer Desfavorável - Informação técnica n.º INF/228/GPEV/DMAVCE/CML/22 .

" (...) propõe-se a reformulação do projeto de espaços exteriores, nas componentes de arruamentos, mobilidade e arquitetura paisagista, respeitando a estrutura ecológica municipal e contribuindo para um desenho urbano integrado e coerente, conforme os pontos referidos na pp. Informação técnica."

- 2.3.1.5. **Equipa de Projeto ReSist (EPreSist):** Prevendo-se intervenções em subsolo, no caso, 4c.+1 semicave Ab. C. soleira, e em face da entrega do Estudo Geológico- Geotécnico e Hidrogeológico, Anexo II à MD, foi promovida a consulta dos serviços para avaliação e emissão de parecer.

Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2023/841 a 20-03-2023, foi emitido Parecer Favorável - Informação técnica n.º e-REG/INF/2023/7696 – 12-04-2023.

" (...) É nosso entender que deverá ser preconizado um plano de monitorização, a implementar durante e após a realização da intervenção prevista para monitorizar os fluxos existentes. Deverá igualmente prever-se a possibilidade de afetação significativa do nível freático, devendo prever-se a implementação de sistemas de drenagem de fluxos de forma a permitir gerir o afluxo de água à zona de escavação e minimizar impactos a montante. A definição do plano de monitorização e critérios de alerta são da responsabilidade do Projetista, sendo igualmente da sua responsabilidade a resolução de situações decorrentes da fase de obra, visando a minimização de impactos na envolvente. (...) "

3. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

OBSERVAÇÕES: No que respeita aos elementos de instrução, o Licenciamento para Operação de Loteamento obedece ao estipulado na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

- 3.1. **Legitimidade / Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP);**

Mantendo-se o pedido sobre:

Prédio urbano descrito cf. CRP com o nº 2707/19960923

Matriz sob o n.º 4207, freguesia Sta. Maria dos Olivais

Área total de 42.155,00m²;

- 3.2. **Termo de Responsabilidade (TR) - (c) e d) do n.º 13 do III, Anexo I);**

Observações: - Os TR, encontram-se com assinatura digital, acompanhados de cópia da declaração da ordem profissional válida e certificado de seguro de responsabilidade civil;

Apresentação de TR - do técnico autor do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização e Coordenador do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização, subscrito pelo Arq.to. António Gomez Fernandez (Ordem dos Arquitectos – n.º 1087) a declarar que o projeto de Operação de Loteamento com obras de Urbanização, observa as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis, e está conforme com os planos municipais



Câmara Municipal de Lisboa

e intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis, salvo:

- a) “Estar justificada a dispensa parcial da cedência ao domínio municipal das áreas referida no art.º 88º, ao abrigo do artigo 89º, ambos do RPDML, conforme melhor explicitado nos pontos 6.2 e 6.3 da memória descritiva e justificativa.”

Face ao subscrito pelo técnico, remete-se para verificação do p. 4.5 da presente informação.

PEÇAS DESENHADAS

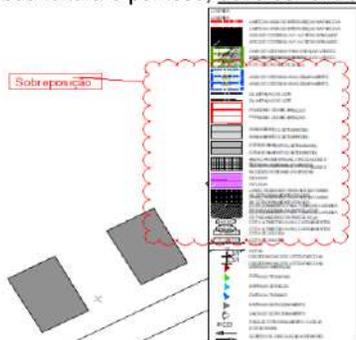
3.3. No seguimento da análise antecedente, (p.4.3 a p.4.9) e respetivos despachos, nomeadamente no que concerne à área total a lotear de 42.155,00m², justificada em função do Levantamento Topográfico e Conservatória do Registo Predial, procederam ao ajuste / correção das peças desenhadas:

- 3.3.1.1. Levantamento Topográfico, (n.º 3 do I, Anexo I) - Des. n.º ARQ.001- A;
- 3.3.1.2. Planta da situação existente, (e) do n.º 13 - III, Anexo I) - Des. N.º ARQ.003 - A;
- 3.3.1.3. Planta de Acessibilidades, g) do n.º 13 - III, Anexo I - Des. N.º ARQ.005 – A e Plano de Acessibilidades, i) do n.º 13 - III, Anexo I e n.º 5 do artigo 3º do Decreto –Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto);

Relativamente a esta matéria, para além do indicado no parecer do Departamento de Espaço Público, mantém-se o alerta para que, em sede de Licenciamento e/ou C. Prévias das obras de edificação, seja garantida a articulação e a identificação das cotas altimétricas de ligação entre o passeio pedonal e o acesso às edificações, garantindo a acessibilidade e desníveis \leq a 0,02m entre o piso térreo e o remate com a rua. (art.º 45º do RMUEL);

- 3.3.1.4. Planta de Implantação, (n.º 4 do I, Anexo I) - Des. ARQ.002- A;

Refere-se contudo, a existência de sobreposição de informação na legenda, situação que dificulta a sua leitura e por isso, deve ser entregue nova peça desenhada corrigida.



- 3.3.1.5. Planta de Síntese do Loteamento, f) do n.º 13 - III, Anexo I - Des. N.º ARQ.004.1 – A;

Face à reformulação da solução proposta, a Planta de Síntese foi ajustada, passando a contemplar 6 lotes, mantendo a delimitação dos polígonos de base de implantação dos edifícios georreferenciados, cotados e com a especificação dos usos, das áreas a edificar acima e abaixo da cota de soleira, bem como o número de fogos, cf. quadro síntese, (Des. N.º ARQ.004.1).



Câmara Municipal de Lisboa



3.3.1.6. Planta de Cedências, j) do n.º 13 - III, Anexo I - Des. N.º ARQ.007 - A;

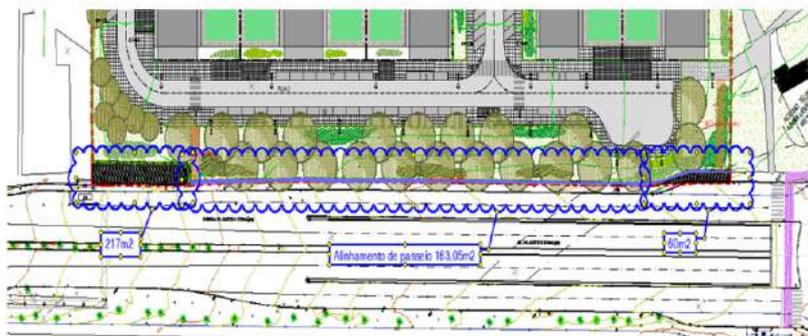
No seguimento, também a Planta de Cedências foi atualizada, assumindo a identificação de áreas a serem regularizadas na presente operação urbanística, aproximadamente 440,05m², que se refletem na contabilização total da área a lotear – 42.155,00m², correspondendo a:

Passagem de peões a poente – 217,00m²

Paragem de Autocarro a Sul – 60,00m²

Alargamento do passeio - 163,05m²

Mantendo-se assim, o entendimento de que deverá ser consolidada a informação com o cadastro.





Câmara Municipal de Lisboa

Neste contexto, para efeitos de cedências identificam-se as seguintes áreas:

Áreas de cedência identificadas no loteamento	Totais
Área p/ espaços verdes e de utilização coletiva	17356,3
Área p/ Equipamentos	1700
Total :	19056,3
Área p/ Infra-estruturas/arruamentos	
Arruamentos	4000,2
Estacionamento	1911,7
Passeios	5134,4
Ciclovias	346,35
Áreas a regularizar	440,05
Total :	11832,7
Área do Lote / Área das parcelas	11266
Área do Loteamento	42155

3.3.1.7. Planta Síntese – Infra-estruturas (Des. n.º ARQ.004.2-A)

Sobre a PI. Síntese – Infra-estruturas, mantém-se a indicação de que estes elementos devem fazer parte dos projetos inerentes às Obras de Urbanização, a entregar em processo autónomo. Mais se informa que, cf. sugerido, face à localização da operação de loteamento, a Nordeste, na Estrada da Circunvalação (limite fronteiro com o concelho de Loures), procederam à entrega de uma planta com referência às obras de urbanização a executar no espaço público - Des. n.º ARQ.011.



Assim, e embora a intervenção identificada possa não passar do limite do concelho de Lisboa (separador central da via), na possibilidade de ser necessária alguma concertação que envolva a operação urbanística, julga-se dever comunicar ao Município de Loures sobre a solução perspectivada para o local. Informação a ser comunicada em processo autónomo.

4. APRECIÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

OBSERVAÇÕES: Memória descritiva e justificativa
Projecto de Arquitectura - Peças desenhadas

4.1. Descrição da proposta:

Dentro da área do **Loteamento – 42.155,00m² (≈ 4,2ha)**, a proposta, passa a contemplar apenas 6 lotes, sendo que os polígonos de implantação dos lotes, perfazem agora um total de 11266m², identificados para uso **Habitacional, Terciário – Comércio e Serviços** e de **Turismo**, atualizando-se a contabilização da S.p. para 71.470,00m² no total, cf. quadro síntese o que, na presente operação



Câmara Municipal de Lisboa

urbanística, origina um **índice de edificabilidade de 1,69** (71.470,00/42.155,00m²) admissível em espaços localizados em polaridades urbanas (POLU), cf. e) do n.º 3 do art.º 60.º do RPDML, PL Síntese - Des. n.º ARQ.004.1.

A atual proposta compreende os seguintes parâmetros para análise:

Operação Urbanística - Loteamento	Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º);						Totais
Área a Lotear - CRP - 42,155,00m ² - 4,2h							42155
Identificação / N.º de Lotes	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	6
Área do Lote /Área das parcelas	1550	1550	1550	2256	1550	2810	11266
Área de implantação ac. cota soleira.	1550	1550	1550	2256	1550	2810	11266
N.º máximo de Pisos (lote)							
N.º acima C. Soleira.	8P	8P	8P (1Pr)	8P (1Pr)	8P (1Pr)	12P /14P	
N.º abaixo C. Soleira.	4	4	4	4	4	4	
Cota de Soleira.	50	50	50,5	50,5	50,5	53,50/55,35	
Altura Fachada	25	25	30,1	30,1	30,1	40	
Cércea / Cota máxima da Edificação.	78,6	78,6	85,2	85,2	85,2	102,25	
Usos	Habitacional	Habitacional	Terciário	Terciário	Turismo	Habitacional	
Nº de Fogos:	90	90				310	490
N.º de utilizações (Comércio / Serviços)	0	0	0	0	0	0	0
N.º de Alojamentos					180		180
AB. C. Ao. Cota Soleira /Superfície de Pavimento							
Habitação	8220	8220				26350	42790
Serviços			7395	9155,2			16550,2
Comércio			1240	1804,8		450	3494,8
Turismo					8635		8635
Totais: Parcelas da SP indicada			8635	10960			19595
Totais: SP indicada	8220	8220	8635	10960	8635	26800	71470
Índice de Edificabilidade atual (POLU - 1,7máximo)							1,695
30% S.p. para uso = do predominante							40,13
AB. C. Ab. Cota Soleira /Superfície de Pavimento							
Cave	6200	6200	6200	9024	6200	11240	45064
Totais	6200	6200	6200	9024	6200	11240	45064
Totais: Sp. Ac. C.s e Ab. C. s.							116534

4.2. Como referido, por remissão do n.º 2 do art.º 59º do PDML, o n.º 3 e n.º 4 do art.º 41º do PDML, admite-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.

Face às alterações agora propostas, o Uso Habitacional mantém-se como predominante, correspondendo a cerca de 60% e os Usos que Diferem correspondem a 40%, mantendo assim o cumprimento do n.º 3 do art.º 59.º do PDML.

- 4.2.1.1. Mantendo-se o uso Habitacional – no **Lote 1; Lote 2 e Lote 6**, com a atualização da S.p. para 42790,00m² no total, com referência a 490 fogos habitacionais;
- 4.2.1.2. Mantendo-se o uso Terciário (comércio/serviços) - no **Lote 3 e Lote 4**, com a atualização da S.p para 19595m² no total (8635m² + 10960m²);
- 4.2.1.3. Prevendo a alteração do Lote 5 para uso de Turismo – com a proposta de um estabelecimento hoteleiro de categoria mínima – 3*, 180 unidades de alojamento e indicando um n.º máximo de 360 camas.

4.3. **Altura Máxima Fachada /Volumetria /Nº Pisos - (c) do nº3 do art.º 60.º do PDML).**

No seguimento do enquadramento aferido na inf. antecedente e respetivos despachos



Câmara Municipal de Lisboa

refere-se que alguns dos volumes foram ajustados:

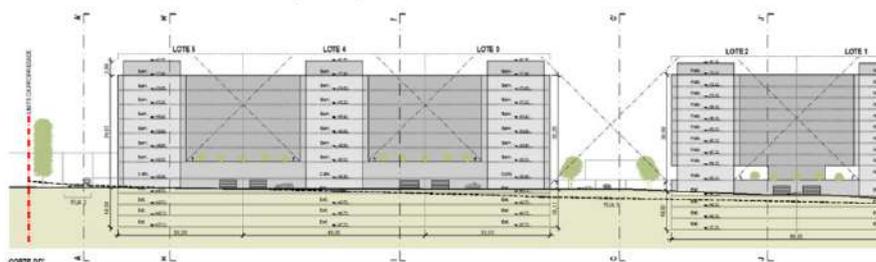
4.3.1.1. Na frente urbana para a AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, a sul/sudoeste - **L3, L4 e L5**, edifícios assentes em embasamentos, com uma Ac. C. soleira = 50,50m, passam a ter um total de 8 pisos em toda a sua extensão (+1 piso, sendo apenas uma parte do 8 piso parcialmente recuado), uma C. cobertura 81.60 e uma altura de fachada na ordem dos 31m.

No **L1 e L2**, na parte descendente, os edifícios, projetam-se agora com menos 2 pisos, apresentando no total 8 pisos, Ac. C. soleira = 50,50m e C. cobertura 75.00 e uma altura de fachada entre os 31m.

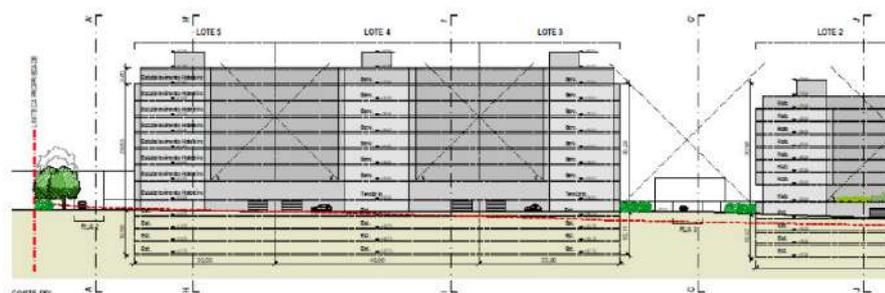
S.m.o., e considerando a volumetria de proximidade agora apresentada, a solução projetada para o L1 e L2, aproxima-se da existente a Nascente/Sueste, na Rua Padre Joaquim de Aguiar, com os edifícios de habitação com 8 Pisos Ac. C. soleira e C. cobertura entre 72.62, 71.60 e 67.76., promovendo assim, uma transição mais adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde.

No que concerne à atual volumetria projetada para os **L3, L4 e L5**, s.m.o., apresenta-se, de certa forma mais proeminente com os 8 pisos completos na sua extensão, tanto sobre a volumetria de proximidade, a Noroeste, com o Centro de Informação Geoespacial do Exército (4P+1P.R. Ac. C. soleira e C. cobertura 82.09 e o volume mais descendente à cota 79.04), como sobre a atual volumetria projetada para o L1 e L2, no entanto, coloca-se à consideração superior o entendimento.

Neste contexto, e s.m.o., em articulação com a volumetria de proximidade existente e a atual projetada, julga-se de concluir que a solução volumétrica para o L3, L4 e L5, ainda não promove uma transição adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, no entanto coloca-se à consideração superior.



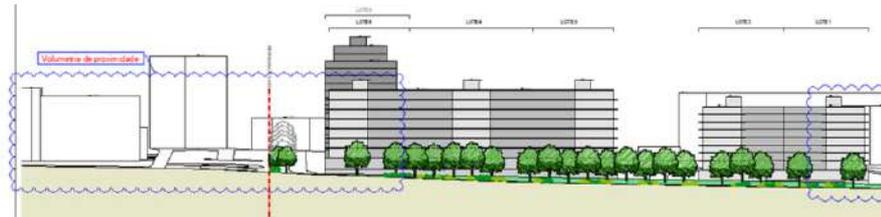
Solução Inicial



Solução atual



Câmara Municipal de Lisboa

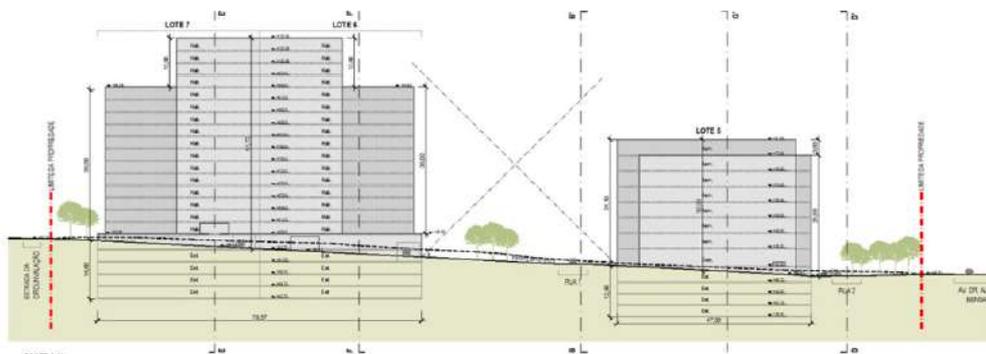


Solução atual

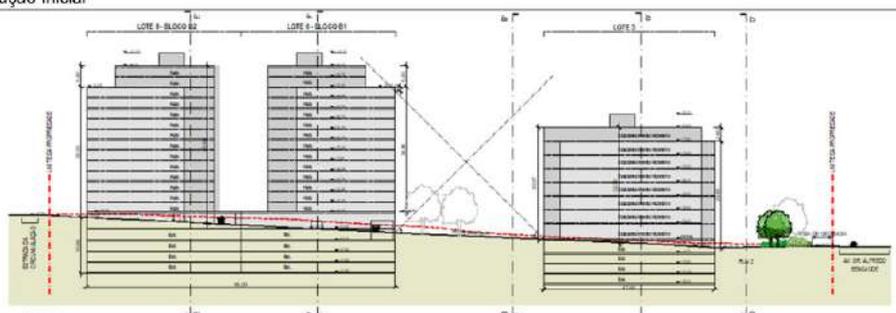
- 4.3.1.2. A Norte, dada a junção de lotes (L6 e L7), passa a ser identificado um lote, Lote 6, com um embasamento em toda a sua extensão, onde são implantados 2 volumes em torre (blocos habitacionais), agora com 12P e 14Pisos Ac. c. Soleira, menos 2 no volume mais proeminente.

No **Bloco 1 (B1)**, o edifício apresenta uma C. soleira = 53,50m e C. cobertura 98,65) e uma altura de fachada na ordem dos 43,30m e no **Bloco 2 (B2)**, o edifício apresenta uma C. soleira = 53,50m e C. cobertura 98,65) e uma altura de fachada na ordem dos 45,30m.

Embora a nova proposta volumétrica se aproxime mais das implantadas a Norte, zona de implantação de edifícios em torre na área do conselho de Loures (edifícios com 13 pisos e C. cobertura 80.22 e 75.28), os blocos propostos ainda conferem uma altura de fachada que, s.m.o., se mantém excessiva. Porém, podendo enquadrar-se na condição de edifício isolado (v. p.4.4), coloca-se o entendimento à consideração superior.



Solução Inicial



Solução atual

- 4.4. No que respeita à **profundidade máxima das empenas dos edifícios** - (art. 43º por remissão da alínea d) do nº 3 do art. 60.º do PDML), os edifícios projetados no **L1; L2; L3; L4 e L5**, mantêm-se em conformidade com o disposto no art.º 43º - RPDML, sendo representada uma profundidade máxima de 15m.



Câmara Municipal de Lisboa

Relativamente ao edifício projetado no L6 – 2 blocos habitacionais, apresentam-se com implantação unida através do embasamento, e projetam-se em torre por 2 níveis, 12/14 pisos. Prevendo-se um único edifício, com 2 blocos que se projetam em torre, entende-se enquadrar na exceção do n.º 1 e na condição de edifício isolado nos termos do n.º 6, não estando por isto sujeito a uma profundidade máxima de empena de 15m.

Não obstante de se enquadrar como edifício isolado, havendo a projeção de 2 blocos habitacionais, entende-se sujeito ao cumprimento do art. 59º e 73º do RGEU, no entanto, coloca-se este entendimento à consideração superior.

4.5. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES - (art. 88º e 89º do PDML e 10º do RMUEL);

Face ao parecer emitido pelos serviços Departamento de Planeamento Urbano (DPU), entende-se não ter sido considerada a compensação em espécie mediante a entrega do equipamento de utilização coletiva (Creche) construído na parcela a ceder, cf. sugerido pelo requerente. Indicando-se a obrigatoriedade de garantir a cedência total aplicada à S.p. Indicada = 71.470m², aferindo-se os seguintes cálculos:

Área a ceder sobre Sp. = $([71.470m^2 \times 30m^2] / 100m^2) = 21.441m^2$;

Constatando que a proposta apenas prevê um total de 19.056,30m² para cedências (17.356,30m² (EVUC) + 1.700m² (EUC), encontram-se em défice 2384,70m² (21.441m²-19.056,30m²), valor que difere ligeiramente do indicado pelo DPU.

4.6. Superfície Vegetal Ponderada – (g) do n.º 3 do art.º 60.º - RPDML);

Atualização dos cálculos em função dos apresentado em MD, considerando o seguinte:
O cumprimento do parâmetro de superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicado à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Em que:

$$Svp = A + 0,6B + 0,3C$$

(A = Solo orgânico; B = Sv sobre laje 1m terra viva/substrato; C = Sv sobre laje c/ mínimo 0,30m terra viva/substrato)

$$Svp \geq 0,4A_{ref}$$

$$A \geq 0,1A_{ref}$$

Área Líquida do Loteamento – 11.266m²

Área de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva – 17.356,30m²;

$$A_{ref} = 28.622,30m^2 (11.266,00m^2 + 17.356,30m^2)$$

Assim, terá que ser garantida:

$$Svp \geq 0,4 \times 28.622,30m^2 \rightarrow Svp \geq 11.448,92m^2$$

$$A \geq 0,1 \times 28.622,30m^2 \rightarrow A \geq 2.862,23m^2$$

Na aplicabilidade da alínea a) do n.º 1 - IV do Despacho n.º 6/DMU/CML/2021, para efeitos do parâmetro A - área de solo orgânico, apenas podem ser consideradas as superfícies de terreno exclusivamente em solo orgânico.

Sobre a atual proposta, considera-se que, a área de solo orgânico (A) coincide com a área identificada para espaços verdes, entende-se garantido o cumprimento do parâmetro A, sendo a SVP assegurada na totalidade através das áreas de cedência para espaços verdes para domínio público.

4.7. Parâmetros de estacionamento - (Anexo X e XI do RPDML);



Câmara Municipal de Lisboa

4.7.1.1. Uso Privativo:

Nos termos do n.º 1 do art.º 75º do RPDML, exige-se a observância de valores mínimos e máximos das áreas destinadas a estacionamento, assim para efeitos de cálculo a alocar a cada lugar de estacionamento deve ser aplicado o quadro normativo cf. n.º 2 do respetivo artigo, e com rácios contabilizados com referência à Zona – D.

Não obstante, a verificação dos lugares deve ser realizada em sede de licenciamento e/ou comunicação prévia de cada obra de edificação em função dos usos definidos e dos parâmetros de que dispõe o Anexo X do PDM por remissão do art.75º.

Assim, refere-se apenas uma estimativa em função dos usos inerentes à operação urbanística, considerando:

- b) **Habitação** – 490fogos distribuídos pelo Lote 1; Lote 2 e Lote 6:

Tipologia <T3 = 1lug. por fogo

Tipologia ≥ T3 ou com S.p. superior a 150 m2 =1,5lug. por fogo

Mínimo: 490lug. / Máximo: 735 lug.

- c) **Terciário** - Lote 3 e Lote 4 :

Em função da S.p. indicada aos usos nos lotes em geral, refere-se que:

Serviços: Mínimo - ([16550,20m2x0,90Lug] /100m2= 184lug)

Máximo - ([16550,20m2x2,2Lug] /100m2= 365lug)

Comércio: Mínimo (≤500m2) - ([3494,80m2x1Lug] /100m2= 35lug)

Máximo (≤500m2) - ([3494,80m2x2Lug] /100m2= 70lug)

Mínimo (≥500m2 e 2.500m2) - ([3494,80m2x1,5Lug] /100m2= 53lug)

Máximo (≥500m2 e 2.500m2) - ([3494,80m2x2,5Lug] /100m2= 88lug)

- d) **Turismo – Estabelecimento Hoteleiro:** 180 unidades de alojamento -
Lote 5:

Unidades de alojamento – 180: Mínimo - (180x0,30Lug = 54lug), cf. quadro normativo, da necessidade de Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, verifica-se a sua entrega.

Estimativa mais exigente, Mínimo: 291 lug. (184 lug. +53lug.+54lug.)

Sendo aferido um mínimo de 781lug., a indicação de 1118 lug. para operação urbanística satisfaz as exigências em função dos usos à apreciação.

No seguimento, tendo como previsão uma área de 45.064,00m2 de construção em cave (valor distribuído pelas 4 caves dos diferentes lotes), alerta-se apenas para o facto de poder não ser suficiente para os 1118 lug., considerando que se estima uma área de 40,30m2 por lugar de estacionamento para veículos ligeiros em estrutura edificada.

4.7.1.2. Na via pública:

Sobre a S.p. indicada nos diferentes lotes, aferir-se a exigência de mínima de 266 lugares, mais 2 do que o indicado pelo requerente e um máximo de 392lugares.

Assim, sobre a proposta, contabiliza-se um total de 162lug. de estacionamento à superfície incluindo 5 para M. condicionada, sendo 141lug. distribuídos dentro dos limites da parcela e 21 projetados no passeio adjacente à parcela a Nordeste, cf. n.º 2 do art. 76º.

Face à exigência mínima, o requerente propõe um total 143Lug. (115 lug.+28 lug. M.c) em Estrutura Edificada, cf. situações previstas nos termos do n.º 63.º F do RMUEL, mais, propõe que a estrutura edificada para estacionamento público se mantenha na titularidade privada, cf. termos do n.º 8 do art.º 63.ºF do RMUEL, com pagamento da respetiva compensação.



Câmara Municipal de Lisboa

Situação que se coloca à consideração superior, considerando que deverá ser articulada com o parecer emitido pela DMM.

Estacionamento público					
Uso (lugar por 100m2 de S.p.)	Zona D		S. p	Lugares	
	Mínimo	Máximo		Mínimo	Máximo
Habitação colectiva ou unifamiliar	0,40	0,60	42 790,0	172	257
Edifícios e áreas de serviços	0,40	0,60	16 550,2	67	100
Comércio retalhista	0,75	1,00	3 494,8	27	35
			Total	266	392
À superfície:				162	
Estrutura edificada				115	
			Total	277	

Nota: de acordo com nota de rodapé do Anexo X e Anexo XI do PDM, os valores decimais devem ser arredondados para o número interior imediatamente superior.

5. CONCLUSÃO

Face ao exposto, entendendo-se que a proposta deve ser reformulada em articulação com os pareceres emitidos, e por se considerar que ainda não se encontra em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis, propõe-se notificar o requerente ao abrigo do art.º 117º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO

Processo n.º: e-LOT/2021/4

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde - Freguesia: Olivais

Informação n.º: e-REG/INF/2023/3105

Ao Senhor Diretor do DLPE, Arq. Paulo Diogo,

Concordo. Considerando que o parecer emitido pela APA não se enquadra no âmbito das suas atribuições e competências conforme exposto, propõe-se que seja dado conhecimento da presente situação à CCDR e à APA indicando que, todos os restantes pareceres emitidos pelas entidades com servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção da operação do loteamento na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, são de teor favorável.

Conforme exposto na informação n.º e-REG/INF/2023/3105, o parecer emitido pela APA deve ser entendido no sentido técnico de coadjuvação dos órgãos da Administração (estabelecido no artigo 60º/1 do Código do Procedimento Administrativo) alertando a CML para a situação de potencial desconformidade da operação urbanística.

Assinado por: **SOFIA
MOURÃO**
Data: 2023.03.05 20:45:54+00'00'

A Diretora Municipal do Urbanismo
Sofia Mourão

Senhora Diretora Municipal, Engenheira Sofia Mourão.

Concordo com o despacho que antecede, de 11/02/2023, da Sra. Chefe da DLU, Arqta. Joana Monteiro, propondo que se promova como sugerido, ou seja, dando conhecimento da presente situação à CCDR, solicitando a alteração da decisão desfavorável emitida sobre a operação de loteamento a realizar na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde. Deverá ter-se em conta que todos os restantes pareceres emitidos pelas entidades com servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção da operação de loteamento, são de teor favorável.

À consideração superior.

O DDLPE



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo
Diretor do Departamento

Assinado por: PAULO

DIOGO

Data: 2023.02.13 19:17:23+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO

Data

Despacho n.º
e-REG/DSP/2023/840

Data
11/02/2023

Assunto: Loteamento - Licitação com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Ex.mo DDLPE,
Arq.º Paulo Diogo,

A presente análise jurídica foi suscitada na sequência da CCDR_LVT ter emitido, em 28.09.2022, e na qualidade de entidade coordenadora (artigo 13º/3 e 13º-A do RJUE), um parecer de teor desfavorável relativamente ao pedido de licenciamento da operação de loteamento a realizar na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, em curso no âmbito do processo n.º LOT/2021/4, fundamentado no parecer desfavorável da APA - Agência Portuguesa Ambiental, emitido em 30.08.2022, constatada a ausência de servidões administrativas e restrições de utilidade pública sobre a área de intervenção objeto da operação de loteamento que impliquem a sua consulta.

Da conclusão da análise jurídica salienta-se a confirmação que o local sobre o qual incide o projeto de loteamento não está classificado como servidão administrativa relativa a leitos ou margens de águas públicas e restrições de utilidade pública em zonas adjacentes, a que se refere a Lei n.º 54/2005, e que o parecer emitido pela APA não se enquadra no âmbito das suas atribuições e competências.

Assim, não obstante a apreciação que deverá ser realizada pelo município quanto ao cumprimento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), nas matérias elencadas no parecer da APA e que justificaram o seu sentido desfavorável, este não deve, s.m.o, ser considerado na decisão global e vinculativa de toda a administração a proferir pela CCDR, enquanto entidade coordenadora.

Face ao exposto, proponho que seja dado conhecimento da presente situação à CCDR, solicitando a alteração da decisão desfavorável emitida sobre a operação de loteamento a realizar na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, considerando que, são de teor favorável, todos os restantes pareceres emitidos pelas entidades com servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção da operação de loteamento.

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: JOANA
MONTEIRO

Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)



CARTÃO DE CIDADÃO

1/1



Exmo. Senhor
Clique ou toque aqui para introduzir texto.
Escolha um item.

Informação nº
e-REG/INF/2023/3105

Data
09/02/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Na sequência do despacho de 08/02/2023, solicita-se o esclarecimento se as servidões com incidência na área de intervenção impõem a consulta à entidade externa APA – Agencia Portuguesa do Ambiente.

Reitera-se assim a informação já prestada, agora com este esclarecimento expresso.

Como enquadramento prévio refira-se o seguinte:

No processo de licenciamento do loteamento para a Avenida Alfredo Bensaúde, Freguesia dos Olivais, registado no Município de Lisboa com o n.º e-LOT/2021/4, foram consultadas pela CCDR diversas entidades externas para se pronunciar sobre o processo, com as seguintes conclusões:

- ANAC- Favorável
- DGRDM - Favorável
- Turismo - Não emitiu parecer
- Metro - Favorável condicionado
- APA – Desfavorável, considerando que o PDM de Lisboa classifica a zona sujeita a risco natural de inundação;
- CCDR - Não emitiu parecer no âmbito do regime jurídico da REN, por o projeto não incidir sobre solos classificados como Reserva Ecológica Nacional.



Câmara Municipal de Lisboa

A CCDR foi consultada como entidade coordenadora e como entidade a consultar diretamente no âmbito do regime jurídico da REN.

Na qualidade de entidade coordenadora (artigo 13º/3 e 13º-A do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo D.L. 555/99), a CCDR emitiu a decisão final de desfavorável, tendo em conta o parecer da APA – Agencia Portuguesa do Ambiente.

I – Sobre o âmbito de decisão da APA e CCDR:

A APA foi convidada a emitir parecer pela CCDR no âmbito das competências previstas na Lei nº 54/2005, de 15/11, da Lei nº 58/2005, de 29/11 (artigo 7º) e Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31/05.

A Lei nº 54/2005, de 15 de Novembro, estabelece a titularidade dos recursos hídricos, determinando servidões administrativas relativamente a leitos ou margens de águas públicas e restrições de utilidade pública em zonas adjacentes (ou seja, áreas contíguas à margem).

Cabe à APA – Agencia Portuguesa de Ambiente exercer as competências previstas na presente lei (...) como autoridade nacional da água, representando o Estado como garante da política nacional e prosseguindo as suas atribuições, ao nível territorial, de gestão dos recursos hídricos, incluindo o respetivo planeamento, licenciamento, monitorização e fiscalização ao nível da região hidrográfica, através dos seus serviços desconcentrados. – Conforme disposto no n.º 1 do Artigo 7º da Lei n.º 54/2005.

É neste âmbito que o parecer da APA é vinculativo para efeitos de *uma decisão global vinculativa de toda a administração* por parte da CCDR (a que se refere o artigo 13º-A/ 1 do RJUE), pois conforme disposto no artigo 13.º, n.º 4, do RJUE: “As entidades exteriores ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências”.

Porém, o loteamento pretendido para a Avenida Dr. Alfredo Bensaúde não abrange qualquer leito, ou margem de águas públicas. **Não há quaisquer servidões ou restrições nesta matéria naquele local.**

Razão pela qual, o gestor do procedimento (o Município de Lisboa) não indicou à CCDR (como obriga o artigo 13º/ 1 e 3 do RJUE) a consulta da APA, para efeitos do artigo 13º-A/2 do mesmo diploma.

Inexistindo estas servidões, não caberia à APA pronunciar-se.



Câmara Municipal de Lisboa

Assim, a pronúncia da APA, fundamentada na conclusão de violação de regras do PDM de Lisboa, não se insere no âmbito das suas atribuições e competências.

O parecer emitido pela APA deve ser entendido no sentido técnico de coadjuvação dos órgãos da Administração (estabelecido no artigo 60º/1 do Código do Procedimento Administrativo) alertando a entidade competente para a situação de potencial desconformidade do projeto.

Apesar deste alerta técnico, a APA carece de atribuição para emissão de parecer desfavorável vinculativo nesta matéria. O controlo das regras estabelecidas em PDM, ou noutros planos municipais de ordem inferior, é dos Municípios:

A fiscalização de regras do PDM compete às câmaras municipais territorialmente competentes nos termos do disposto no artigo 131º do RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. 80/2015, de 14 de maio.

No mesmo sentido está o disposto no artigo 21º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo D.L. 555/99 ao referir que a apreciação dos projetos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, (...).

Também a Lei das Autarquias Locais, aprovada pela Lei n.º 75/2013, confere atribuições ao Município e competências aos seus órgãos em matéria de elaboração e fiscalização dos planos de ordenamento do território municipal, conforme disposições conjugadas dos artigos 23º/2-n); 25/1 – h) e 35º/2 ii);

Note-se que a competência municipal não está em contradição com a norma do artigo 42º do RJUE, segundo o qual, a CCDR avalia a conformidade do loteamento:

- apenas na falta de plano municipal (podendo mesmo suscitar-se a utilidade desta norma quando todas as autarquias têm um PDM válido) e
- à luz de outros instrumentos de desenvolvimento territorial (os quais, por uniformidade de aplicação do direito, só podem ser os planos regionais).

II – Sobre a violação das regras do Regulamento do PDM de Lisboa:

O parecer desfavorável da APA menciona que:

De acordo com a planta de síntese desenhada sobre levantamento topográfico apresentada, verifica-se que não se encontra marcada a mancha correspondente à área de Vulnerabilidade às Inundações –



Câmara Municipal de Lisboa

Moderada, constante na planta de ordenamento do PDM de Lisboa, facto que demonstraria à requerente que pelo menos metade da área de intervenção, correspondente aos lotes 1 a 5, está sob risco de inundação. Verifica-se ainda, nos perfis apresentados, que para os lotes 1 a 5 são propostos 5 pisos abaixo da cota de soleira, que não são permitidos em áreas vulneráveis a risco de inundação.

Mais se informa, que de acordo com o ponto 8, do artigo 13º, do PDM de Lisboa, em caso da existência de novas ocupações nas áreas de Vulnerabilidade às Inundações, deverão ser adotadas soluções de amortecimento e laminagem de caudais das novas ocupações, visando a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem.

O PDM de Lisboa classifica as áreas sujeitas a riscos naturais de inundação como de:

- “Muito elevada vulnerabilidade a inundações”;
- “Elevada vulnerabilidade a inundações”;
- “Moderada vulnerabilidade a inundações”;

A área está classificada e cartografada como de moderada vulnerabilidade a inundações.

Ora, de acordo com o artigo 22.º, n.º 3, do RPDML, nas áreas sujeitas a riscos naturais e classificadas como de elevada e moderada vulnerabilidade a inundações, cartografadas na planta de riscos naturais e antrópicos I, aplica-se o disposto no n.º 7 do artigo 13.º do RPDML.

De acordo com o artigo 13.º, n.º 7, *“Nas situações em que a Câmara Municipal não dispõe de dados de caracterização hidrogeológica, exige-se a prévia apresentação desses dados em áreas integradas em bacias hidrográficas com área superior a 75 ha, assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos I” para a “adoção de soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas e estabelecer limites à construção de caves que garantam o funcionamento dos sistemas.”*

Também o RMUEL - Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação determina no artigo 13º/4 que *“Nas áreas de vulnerabilidade a inundações (...) identificadas no PDML, a construção em subsolo é interdita, ou depende da prévia apresentação de estudos e dados complementares, nos termos estabelecidos no mesmo diploma.”*

Ou seja, embora a regra seja a interdição de edificação em subsolo, não constitui uma proibição absoluta. Confere-se uma exigência maior de cuidado com a apresentação de dados de caracterização hidrogeológica complementares e de estudos e que comprovem a viabilidade construtiva.

Assim, sem prejuízo do Município de Lisboa vir ainda a proferir uma decisão de indeferimento, a análise destes dados e destes estudos, é uma atribuição da



Câmara Municipal de Lisboa

autarquia.

E sempre se diga que mesmo nas áreas de *“muito elevada vulnerabilidade a inundações”* (artigo 22º/a do RPDML) – o que não é o caso concreto - a interdição da ocupação do subsolo, também não é absoluta. Tem exceções, por exemplo, para estacionamento nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.

Relativamente ao enquadramento com ocupações novas a que se refere o artigo 13.º, n.º 8 do PDM, o que se prevê que seja acautelado são *“soluções de amortecimento e laminagem de caudais das novas ocupações, visando a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem”*.

Mas não impede estas novas ocupações.

Mas reafirma-se que, uma eventual decisão de indeferimento com base em violação de regras do PDM, ou em estudos hidrológicos suscitados no âmbito de regras municipais, é competência da autarquia territorialmente competente e não da CCDR, APA ou outra entidade.

Nestes termos e em conclusão:

- **A CCDR consulta as entidades indicadas pelo gestor do procedimento que se devam pronunciar no âmbito das suas atribuições e competências, conforme disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 13º e n.ºs 1 e 2 do artigos 13º-A do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo D.L. 555/99;**
- **O Município de Lisboa, enquanto gestor do procedimento, não indicou a APA – Agência Portuguesa do Ambiente para consulta; dado que,**
- **O local sobre o qual incide o projeto de loteamento não está classificado como servidão administrativa relativa a leitos ou margens de águas públicas e restrições de utilidade pública em zonas adjacentes, a que se refere a Lei n.º 54/2005, pelo que,**
- **O parecer emitido pela APA não se enquadra no âmbito das suas atribuições e competências;**
- **A pronúncia da APA sobre violações de normas do PDM - Plano Diretor Municipal de Lisboa, não poder ser tomada como vinculativa para que a entidade coordenadora – CCDR *emita***



Câmara Municipal de Lisboa

decisão global e vinculativa de toda a administração;

- É atribuição e competência municipal, a fiscalização das normas previstas nos planos territoriais intermunicipais e municipais, nos termos do disposto no artigo 131º/1 do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do artigo 21º do RJUE e artigos 23º/2 m), 25º/1-h) e 35º/2- ii) da Lei das Autarquias Locais, aprovada pela Lei n.º 75/2013;
- O PDM de Lisboa não impede a construção em subsolo nas áreas classificadas de “risco natural” de “inundação moderada”, mas requer:
 - a adoção de soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas, a apresentar em estudos para o efeito, nos termos do disposto no artigo 13º/7 do RPDML e artigo 13º /4 do RMUEL; nem,
 - a adoção de *amortecimento e laminagem* de caudais em caso de ocupações novas, visando a conservação da rede hidrográfica / rede de drenagem;
- A fiscalização de conformidade dos estudos a apresentar para este efeito, é também uma atribuição municipal, conforme conjugação do disposto nos 131º/1 do RJIGT e 21º do RJUE.

O Técnico

Miguel Cabaco (DMU/DLPE)



Câmara Municipal de Lisboa

Concordo com a proposta da Sra. Chefe de Divisão da DLU.

Notificar em conformidade.

Assinado por: **JOANA MONTEIRO**

Assinado por: **PAULO DIOGO**

Num. de Identificação:

Data: 2022.05.12 15:08:09+01'00'



Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo
Diretor do Departamento



Informação n.º

Data

Despacho n.º

e-REG/DSP/2022/1954

Data

09/05/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Ex.mo Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Arq.º Paulo Diogo,

O presente processo constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento a realizar na parcela de terreno sita entre a Estrada da Circunvalação, a Rua Doutor Alfredo Bensaúde e a Rua Padre Joaquim Aguiar, contíguo à parcela ocupada por equipamentos estatais, sita na freguesia dos Olivais;

Considerando o teor da presente informação n.º REG/INF/2022/2575, de 18.02.2022, conclui-se que não estão reunidas as condições para prosseguimento da presente proposta, propondo-se a notificação da entidade requerente, nos termos dos artigos 116.º e 177.º do CPA, para correções/ reformulação do projeto de loteamento e entrega de informação/elementos complementares, de forma a dar resposta às informações, pareceres e despachos elaborados, após a qual devem ser realizadas novas consultas e integrar os serviços municipais indicados (geologia e higiene urbano) sendo, no entanto, de salientar os seguintes aspetos que resultam da análise efetuada:

1. Entidades externas consultadas no âmbito das condicionantes e servidões administrativas que abrangem o local;

A CCDRLVT emitiu parecer desfavorável, considerando os resultados das seguintes consultas às entidades:

ANAC – Favorável;

DDRDN – Desfavorável (implica entrega de elementos com informação completada de caracterização dos volumes propostos);

Metropolitano – Desfavorável (implica entrega de projeto de estrutura/ escavação e contenção, com cálculos e avaliação do impacto na estrutura do metropolitano);

2. Pareceres dos Serviços Municipais:

Departamento de Espaço Público

Parecer de teor desfavorável que efetua diversas considerações sobre a proposta, salientando-se a sugestão de garantir simetria nos alinhamentos arbóreos da Estrada da Circunvalação, reforçando o seu caráter de Alameda; a intervenção com barreira visual ao nível do espaço verde, para proteger os edifícios do ambiente sonoro da via; a continuidade dos percursos pedonais, com garantia de 3m de largura, no mínimo, em todos os passeios; a articulação com a ciclovia a corrigir pontualmente; a promoção de consulta aos serviços da mobilidade, da higiene urbano e de infraestruturas de subsolo, e a apresentação de projeto de exteriores e de sinalização;



Câmara Municipal de Lisboa

Departamento de Planeamento

Parecer de teor desfavorável, que confirma a necessidade da área de equipamento solicitada no projeto de loteamento antecedente, exigindo, no entanto, o cumprimento integral das áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos, previstas no artigo 88.º do RPDM;

Departamento de Gestão de Mobilidade (recebido após elaboração da presente informação técnica)

Parecer de teor favorável, dando conhecimento do acompanhamento do projeto de loteamento e solicitando a apresentação de Estudo de tráfego, com informação complementar;

3. Sobre os elementos instrutórios será de reforçar, relativamente ao referido na presente informação, que a área da parcela a lotear deve ser apurada por levantamento topográfico e regularizada através de registo na Conservatória do Registo Predial, sendo a fixação da mesma fundamental para garantir a análise da viabilidade do enquadramento da proposta no PDM (apuramento de índice, contabilização das áreas de cedências, etc) e para verificar os parâmetros que decorrem da transformação fundiária pretendida, chamando a atenção que o somatório das áreas ocupadas com lotes e das áreas de cedência a integrar o domínio municipal, terá de ser equivalente à área de terreno objeto de loteamento, requisito não verificado na proposta apresentada;

A operação de loteamento deveria integrar perfis dos arruamentos com a representação das edificações existentes na envolvente;

Haverá ainda de realizar uma proposta com a indicação da abrangência da intervenção com obras de urbanização fora da área de terreno objeto da operação de loteamento;

No âmbito da operação de loteamento os usos/ finalidades têm de ser definidos, não podendo ser convertidos em outras utilizações, após decisão sobre a mesma, como apontado no quadro sinóptico;

4. Em termos de enquadramento no Plano Diretor Municipal de Lisboa verifica-se que o terreno está abrangido pela qualificação de Espaço Central e Habitacional a Consolidar – POLU, aplicando-se os artigos 58.º a 60.º do RPDM;

Concordo com o entendimento constante na informação, ponto 5.1 da p.i., que a operação de loteamento pode promover uma correta articulação formal e funcional com a envolvente;

Nesse pressuposto, e sendo o terreno contíguo a um espaço consolidado central e habitacional (traçado C e D) e de equipamentos, a operação de loteamento terá enquadramento no regime excepcional de dispensa de prévia delimitação de unidade de execução, no termos da alínea c), do n.º 5 do artigo 58.º do RPDM;

Note-se que a parcela de terreno não goza de enquadramento na alínea d) porque não abrange a totalidade do polígono qualificado como espaço a consolidar - POLU, estando, contudo, e apenas de fora, a zona ocupada pelo Acesso Técnico à Linha Vermelha do Metro, onde se infere não vir a ser proposta qualquer edificação;

Concordo igualmente que a intervenção constitui uma rutura com a morfologia da envolvente, pelo que a altura máxima da fachada tem de promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, devendo ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade, situação prevista na alínea c), do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

Nesse pressuposto, não está a nova edificação sujeita ao cumprimento das alturas das edificações envolventes, havendo apenas de garantir que existe um adequado enquadramento urbanístico;

Considerando a simulação virtual apresentada e mesmo na ausência de perfis de arruamento com a representação da situação existente na envolvente, entendo aceitáveis as alturas propostas para os lotes 3, 4 e 5, com 7 pisos + 1 recuado e excessiva a altura dos lotes 1 e 2, com 9 pisos + 1 recuado, devendo ser reduzido para 7 pisos + 1 recuado, de forma a se aproximar das alturas a nascente;

Quanto aos lotes 6 e 7, a solução deve ser revista para redução da expressão do volume proposto, pois mesmo compreendendo a intenção de pontuar com uma edificação o remate desta zona limítrofe da cidade, aproximando a sua altura da presente na realidade a norte, e admitindo-se ruturas, especialmente em área de POLU, entendo que a conjugação do volume que decorre da implantação e do número de pisos propostos, revela não estar salvaguardado um adequado enquadramento urbanístico;



Câmara Municipal de Lisboa

Não obstante, entendo que não estamos perante uma intervenção de remate de malha, pelo que as novas edificações não se encontram sujeitas às regras de empenas que decorrem do artigo 43.º do RPDM, referidas na alínea d) do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

O índice de edificabilidade proposto não ultrapassa o previsto para POLU (1.7), relembrando que se trata de um valor máximo, cujo alcance implica um equilíbrio com a programação de áreas de cedência, não salvaguardado na proposta;

São cumpridas as regras referentes à diversidade de usos (considerando as utilizações de habitação, comércio e serviços) e infere-se salvaguardado o cumprimento da SVP;

As capitações de estacionamento privado e público devem obedecer aos valores constantes nos Anexos X e XI e serem acompanhados de estudo de impacte de tráfego e transportes;

No sentido de evitar o atravessamento viário geral da área objeto de operação de loteamento, a partir da rotunda, proponho que o arruamento interior possua um carácter acentuado mais local, através da utilização de pavimentação diferenciada, em termos a analisar com o DEP e a DGM;

Remete-se o assunto à consideração superior,

A Chefe de Divisão

Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq.^a Joana Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2022/2575

Data
18/02/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

1. ENQUADRAMENTO

Através do presente processo (p.p.) n.º e-Lot/2021/4, vem a entidade requerente, GUADAMAD 2 Development, unipessoal, Lda, apresentar um pedido de Licenciamento para operação de loteamento, ao abrigo do art.º 4.º/2/a) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, para uma parcela de terreno localizado na Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e a Estrada da Circunvalação, freguesia de Olivais.

2. ANTECEDENTES

Da pesquisa elaborada para o mesmo local encontra-se:

- 2.1. **Proc. n.º 4/URB/2019** – Pedido de Informação Prévia, com despacho de Arquivo por desistência do requerente;

Neste contexto, submete-se à consideração superior a seguinte análise:

DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

OBSERVAÇÕES: Licenciamento Operação de Loteamento (art.º 4.º /2/a) do RJUE).

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E REGULAMENTAR INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

A presente proposta, assenta na aplicação do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), e o local integra-se em Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º) e nas seguintes plantas de ordenamento:

- 3.1. Condicionantes da Classificação e Qualificação do Espaço Urbano:

Valores e recursos ambientais:

- Estrutura Ecológica Municipal – Fundamental - Sistema Húmido (art. 13º);



Câmara Municipal de Lisboa

- Riscos Naturais e Antrópicos I: - Vulnerabilidade a Inundações – Moderada (art. 22º);
- Riscos Naturais e Antrópicos II: - Vulnerabilidade Sísmica dos Solos – Elevada e moderada (art. 24º);

A CML pode solicitar "(...) estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos."

Refere-se que a proposta contempla intervenções em subsolo, no caso, apresentam 4c.+1 semicave Ab. C. soleira. Assim, e sendo apresentado Estudo Geológico- Geotécnico, Anexo II à MD, julga-se de promover consulta dos serviços para avaliação e emissão de parecer.

Acessibilidades e Transportes: (art. 73º a 77º - Anexo X)

- Estacionamento - A área de intervenção localiza-se na Zona D

CONSULTA A ENTIDADES

3.2. Consultas a entidades externas:

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública - (art. 7.º).

- Aeroporto de Lisboa** – Plano Horizontal Interior – Área sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se a cota Máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m.
- Zona de Protecção de Rádio – Ajudas. Determina sujeição a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC);
- Servidões Militares** – Áreas Sujeitas a Servidão Militar Aeronáutica: Base Aérea nº 6 no Montijo e Depósito Geral de Material da Força Aérea em Alverca. Determina sujeição a parecer da Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN).
- Metropolitano de Lisboa;**

Decorrente da última consulta – LSB2021/07130, foi emitida pela CCDR- **Decisão Desfavorável** - " Face ao teor dos pareceres da DGRDN - Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional e do Metropolitano de Lisboa, EPE"

3.3. Consultas Internas aos Serviços:

Internamente, foram ainda reunidos os seguintes pareceres por parte de serviços municipais:

- 3.3.1.1. Departamento de Espaço Público (DEP) – Informação técnica n.º e-REG/INF/2021/14569 - 04-01-2022, com sentido Desfavorável, é solicitada correção



Câmara Municipal de Lisboa

dos elementos.

No parecer expõem algumas considerações sobre o desenho proposto, sobre a rede de espaços de circulação pedonal, ciclável, rodoviária, espaços verdes e infraestruturas e iluminação pública, remete-se assim para a sua leitura.

3.3.1.2. Departamento de Planeamento Urbano (DPU) – Informação técnica n.º e-REG/INF/2021/13996 – 14-12-2021, com sentido Desfavorável. A proposta não cumpre as áreas de cedência regulamentares decorrentes da aplicação do art. 88º do PDML.

Ainda, no parecer emitido, fazem referência à Inf. técnica n.º 13008/INF/DMURB_/DepPU_DivPDM/GESTURB/2019 – 14-03-2019 no proc. 4/URB/2019, onde se concluiu “ (...) necessidade de afetar uma área mínima de 1680m2 do total a ceder para o município para a construção de uma Creche.. (...)”

3.3.1.3. Direção Municipal de Mobilidade (DMM) – Decorrente da consulta a 08-10-2020 - até à presente data ainda não foi registado parecer.

Refere-se que o Estudo de Impacte de Trafego e Transportes consta na MD - Anexo IV.

4. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

OBSERVAÇÕES: No que respeita aos elementos de instrução, o Licenciamento para Operação de Loteamento obedece ao estipulado na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

4.1. Legitimidade / Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP);

O presente pedido recai sobre prédio urbano descrito cf. CRP com o n.º 2707/19960923, inscrito na matriz sob o n.º 4207, freguesia Sta. Maria dos Olivais - área total de 42.155,00m2;

4.2. Termo de Responsabilidade (TR) - (c) e d) do n.º 13 do III, Anexo I);

Apresentação do TR - do **técnico autor do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização e Coordenador do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização**, subscrito pelo Arq.to. António Gomez Fernandez (Ordem dos Arquitectos – n.º 1087) a declarar que o projeto de Operação de Loteamento com obras de Urbanização, observa as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis, e está conforme com os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis, salvo:



Câmara Municipal de Lisboa

- a) "Artigo 88/89 do RPDML (Cedências), justificativo de acordo com o n.º 6.2 e 6.3 da memória descritiva"
- b) "Artigo 76 anexo XI do RPDML (estacionamento) justificativo de acordo com o n.º 6.6.2 da memória descritiva."

Neste contexto, remete-se para verificação do p. 5.8 e p.5.10.1.3 da presente informação.

- Os TR, encontram-se com assinatura digital, acompanhados de cópia da declaração da ordem profissional válida e certificado de seguro de responsabilidade civil;

PEÇAS DESENHADAS

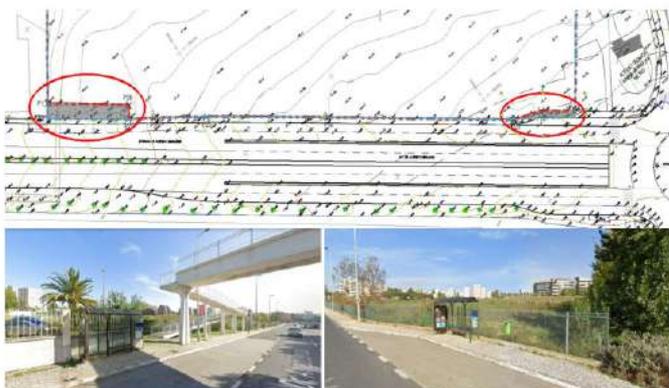
- 4.3. Planta da situação existente – (e) do n.º 13 - III, Anexo I);
Apresenta-se à escala 1:500, a que se refere a operação urbanística, com a identificação do limite dos terreno, delimitação da área de intervenção e identificação de áreas a regularizar, no entanto, devem indicar em legenda as áreas correspondentes, (Des. Nº ARQ.003).

Refere-se que, de acordo com a Planta de Cedências (Des. Nº ARQ.007), apresentam um total de 41.878,00m² (área de levantamento), valor que difere em 277,00m² do indicado na CRP (42.155,00m²) e que consta indicado como área a regularizar, correspondente a:

Passagem de peões a ponte – 217,00m²
Paragem de Autocarro a Sul – 60,00m²

LEGENDA:

	LIMITE DO TERRENO	
	LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO NA PARCELA	42.155,00 m ²
	ÁREA DA PARCELA (Conforme levantamento Topográfico)	41.878,00 m ²
	ÁREA DA PARCELA A REGULARIZAR	277,00 m ²
	PASSAGEM DE PEÕES A PONTE	217,00 m ²
	PARAGEM DE AUTOCARRO A SUL	60,00 m ²





Câmara Municipal de Lisboa

S.m.o., a regularização de áreas em relação à CRP (permutas/acertos) deveriam preceder a aprovação da presente operação urbanística, uma vez que se poderá refletir na área total sobre a qual assenta a proposta em apreciação.

Neste contexto, foi elaborada pesquisa através do sistema interno Lxi., Temática de Cadastro, e embora não se verifique a existência de compromissos para o local, coloca-se à consideração superior promover consulta à Divisão de Cadastro.



No seguimento, confirmando-se a ausência de compromissos, e sendo intenção do requerente, julga-se que estas áreas poderão ser regularizadas no âmbito da presente operação de loteamento como sendo áreas de cedência para infraestruturas, assumindo-se assim o valor total de 42.155,00m² de área a lotear, no entanto, coloca-se à consideração superior.

- 4.4. Levantamento Topográfico – (n.º 3 do I, Anexo I);
Acompanhado da Declaração da Associação Nacional de Topógrafos (A.N.T.) - Topógrafo Nuno Miguel Mendes Serra, inscrito na associação profissional com o n.º 2524. Apresenta-se à escala 1:500, no entanto, à semelhança do indicado no p. 2.2, devem indicar as respetivas áreas em legenda.
- 4.5. Planta de Implantação – (n.º 4 do I, Anexo I);
No seguimento do p.2.2 e p.2.3, indica-se apenas para a sua atualização, (Des. ARQ.002).
- 4.6. Planta de Síntese do Loteamento – (f) do n.º 13 - III, Anexo I);

À escala 1:500, a planta apresenta-se com a delimitação da área de intervenção, com referência à divisão em 7 lotes, a delimitação do polígono base de implantação dos edifícios devidamente cotado e especificação dos usos, áreas a edificar acima e abaixo da cota de soleira, bem como o número de fogos, cf. quadro síntese, (Des. N.º



Câmara Municipal de Lisboa

ARQ.004.1);

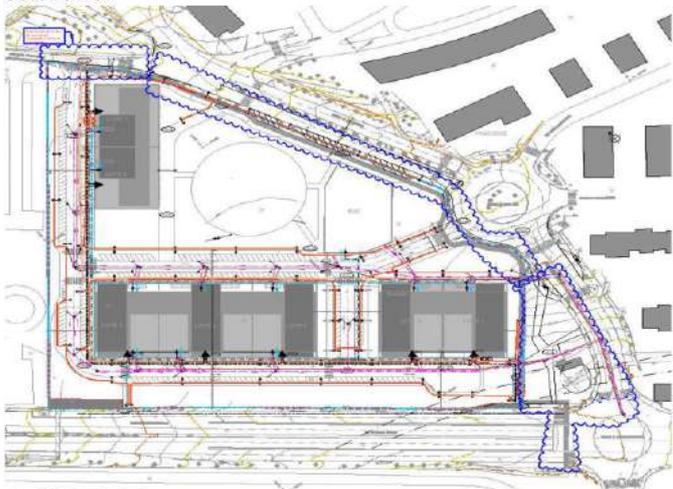
Refere-se no entanto que, deverão proceder à georreferenciação dos polígonos de base de implantação das edificações, e refletir no quadro síntese as áreas para espaços verdes e as áreas de utilização coletiva.



Mais se informa que, dos elementos faz parte a entrega de uma Planta Síntese – Infra-estruturas (Des. n.º ARQ.004.2), com referência aos traçados gerais das redes de abastecimento e saneamento com ligação ao existente, área que envolve a operação urbanística.

Faz ainda parte dos elementos, a referência da localização dos postos de transformação necessários à operação de loteamento, integrados dentro dos edifícios, cf. art.º 30º do RMUEL.

Inferre-se que estes elementos devem fazer parte dos projetos inerentes às Obras de Urbanização, a entregar em processo autónomo.





Câmara Municipal de Lisboa



Não sendo impeditiva eventual adaptação, entende-se ser fundamental identificar a delimitação das obras de urbanização necessárias à operação de loteamento uma vez que, a Nordeste, na Estrada da Circunvalação, se identificam alterações que se refletem para além dos limites da área a lotear, em área de espaço público. Área que, smo., poderá ser alvo de concertação tendo em conta o limite fronteiro com o concelho de Loures.

4.7. Planta de Cedências – (j) do n.º 13 - III, Anexo I);

Não obstante de ser validada a situação indicada no p. 4.3, é sobre a área da parcela a lotear 42.155,00m² que, a Planta de Cedências (Des. N.º ARQ.007), apresenta:

14.491,65m² – Áreas de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva;

1.710,35m²- Área de cedência para equipamentos;

14.622,20 - Áreas de cedência para Infraestruturas / arruamentos;



No seguimento, tendo em conta os dados propostos cf. quadro síntese, refere-se que o somatório da área dos lotes (11.053,8m²) e as áreas de cedência (30.824,2m²), não perfazem a área indicada a lotear – 42.155,00m², aferindo-se uma diferença 277,m2 que, salvo outra indicação se entende corresponder à área da parcela a regularizar. No entanto, a situação deverá ser esclarecida pelo requerente.

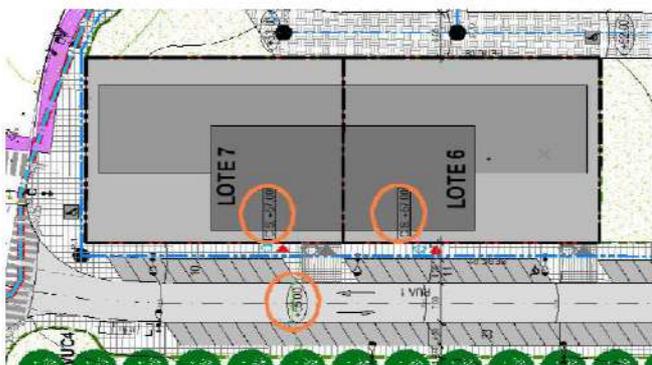


Câmara Municipal de Lisboa

4.8. Planta de Acessibilidades - (g) do n.º 13 - III, Anexo I);

À escala 1:500, apresentam uma Pl. de Acessibilidades com a identificação de percursos de ligação entre o passeio pedonal que envolve os lotes e as edificações propostas. São ainda apresentados detalhes métricos / construtivos e uma peça escrita que descreve e justifica as soluções adotadas enquadrando o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade, (Des. N.º ARQ.005).

Contudo, não sendo indicada cota de passeio pedonal adjacente ao Lote 6 e Lote 7, alerta-se para a diferença de cotas entre a via (+55.00) e a cota de soleira (+57.00) identificadas. Situação que deverá ser articulada, devendo os eventuais desníveis de acesso aos edifícios serem garantidos dentro dos lotes.



Mais se informa que, em sede de Licenciamento e/ou C. Prévia das obras de edificação, deverá estar garantida a articulação e identificação das cotas altimétricas de ligação entre o passeio pedonal e as de acesso às edificações, por forma a garantir a acessibilidade e desníveis \leq a 0,02m entre o piso térreo e remate com a rua. (art.º 45º do RMUEL);

4.9. Plano de Acessibilidades – (i) do n.º 13 - III, Anexo I) e n.º 5 do artigo 3º do Decreto –Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto);

Para além da entrega do termo de responsabilidade (TR) - do **técnico autor do Plano de Acessibilidade**, subscrito pelo Arq.to. António Gomez Fernandez (Ordem dos Arquitectos – n.º 1087) a **declarar que o plano de acessibilidades de que é autor, relativo à obra de construção**, observa a as normas legais e regulamentares aplicáveis, **sem exceções**, acompanhado pela respetiva **declaração da ordem profissional e certificado de Seguro de Responsabilidade Civil**, verifica-se a entrega do Plano de Acessibilidades, adaptado ao projeto que envolve o loteamento, com a identificação da rede de espaços e equipamentos acessíveis, a que se refere o art. 2º do Decreto –Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, (cf. Des. N.º ARQ.006).

4.9.1.1. Ainda, sobre a matéria de acessibilidades, alerta-se para o parecer emitido pelo Departamento de Espaço Público (DEP) – Informação técnica n.º e-



Câmara Municipal de Lisboa

REG/INF/2021/14569 - 04-01-2022.

4.10. Estudo de conformidade com o Regulamento Geral do Ruído – (h) do n.º 13 - III, Anexo I);

Entrega do termo de responsabilidade (TR) - **do técnico autor de conformidade com o Regulamento Geral do Ruído**, subscrito pelo Eng. Nuno Alexandre de Brito Lopes Ferreira (Ordem dos Engenheiros – n.º 62511) a declarar que o projeto, relativo à operação de loteamento, se encontra em conformidade com o regulamento, acompanhado pela respetiva **declaração da ordem profissional e certificado de Seguro de Responsabilidade Civil**.

4.10.1.1. Mais se informa que, agregado à M.D., consta Estudo Geral do Ruído - (Anexo I);

4.11. Simulação virtual tridimensional – (k) do n.º 13 - III, Anexo I);

Entrega de proposta, cf. Des. N.º ARQ.008.





Câmara Municipal de Lisboa



5. APRECIÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

OBSERVAÇÕES: Memória descritiva e justificativa.

Projecto de Arquitectura - Peças desenhadas em formato digital.

Descrição da proposta:

- 5.1. A presente proposta apresenta-se sobre o terreno de um único proprietário que abrange a totalidade do polígono delimitado para intervenção – 42.155,00m² (≈ 4,2ha), estando limitada Norte/Nordeste pela Estrada da Circunvalação, sendo o separador central da via o limite fronteiro com o concelho de Loures, a Nascente/Sueste pela Rua Padre Joaquim de Aguiar, a Sul/Sudoeste pela Av^a Dr. Alfredo Bensaúde e a Noroeste pelo Centro de Informação Geoespacial do Exército.

S.m.o., promove uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado, onde se promovem ligações à estrutura viária e pedonal existente, para a Estrada da Circunvalação e Av^a Dr. Alfredo Bensaúde, **cf. d) do nº 5 do art.º 58.º.**

Sendo proposto a análise:

Área a lotear:	42.155,00m ²
Área dos lotes:	11.053,8m ²
Área de implantação ac cota soleira:	11.053,8m ²
N.º de lotes:	7
N.º máximo de Pisos (lote)	
N.º acima:	8/10/16
N.º abaixo do solo:	5 (1 Semi-cave)
Superfície de Pavimento	
Habitação:	44.098,6m ²
Comércio:	4.025m ²
Serviços:	23.376m ²
Total:	71.500m²
Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva	
	14.491,65m ²
Área de cedência para equipamento de utilização coletiva	
	1.710,35
Total parcial:	16.202m²
Área de cedência Infra-estruturas/arruamentos	
	14.622,2m ²
Totais:	30.824,2m²
Estacionamento	
N.º Lug. Est. Privativo	800(mínimo) /1173 (máximo)
N.º Lug. Est. Público à superfície	276 (258+18)



Câmara Municipal de Lisboa

- 5.2. No seguimento do indicado no p.4.3, dentro da área do **Loteamento – 42.155,00m²**, a proposta visa a construção **de 7 lotes**, sendo que a os polígonos de implantação dos Lotes perfazem um total de 11.053,8m², identificados para **Uso Habitacional e Uso Terciário – Comércio e Serviços** contabilizando uma **S.p. de 71.500,00m² no total**, cf. quadro síntese o que, na presente operação urbanística, **origina um índice de edificabilidade de 1,7** (71.500,00/42.155,00m²) admissível em espaços localizados em polaridades urbanas (POLU), cf. e) do n.º 3 do art.º 60.º do RPDML, PL Síntese - Des. n.º ARQ.004.1. (Aplicável um índice de 1,7 à área a lotear, corresponderia a 71.663,5m² de Sp.)
- 5.3. **Por remissão do n.º 2 do art.º 59º do PDML, o n.º 3 e n.º 4 do art.º 41º do PDML**, admite-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, prevendo a proposta:

Sobre os lotes para **Uso Habitacional** - Lote 1; Lote 2; Lote 6 e Lote 7, é indicada uma **S.p de 44.098,6 m² no total**, com referência a 490 fogos habitacionais, sendo distribuídos pelos edifícios com 9P+1PR e 12P /16P Ac. c. soleira;

Sobre os lotes para **Uso Terciário** (comércio/serviços) - Lote 3; Lote 4 e Lote 5, é indicada uma **S.p de 27.401,4m² no total** (4.025m² + 23.376,4m²), sendo distribuída pelos edifícios com 7P+1PR Ac. c. soleira;

- 5.4. **No seguimento, em cumprimento do n.º 3 do art.º 59.º do PDML** - Refere-se que o **Uso Habitacional é predominante**, correspondendo a cerca de 62% e o **Uso que Difere** é correspondente a 38%.
- 5.5. **Altura Máxima Fachada /Volumetria /Nº Pisos - (c) do n.º3 do art.º 60.º do PDML).**

Refere o presente artigo que, nas situações em que o desenho urbano estabelece a rutura com a morfologia da envolvente, a altura máxima da fachada tem de promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente e deverá ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade.

Sm.o., a solução projetada confere, uma rotura com a morfologia envolvente, não só pelo facto da dimensão da própria parcela estabelecer relações com frentes urbanas diferentes, como proporcionado pela distribuição de implantação dos lotes e dos volumes projetados que, s.m.o, não promovem adequada transição com a envolvente.

Com a frente urbana para a AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, os edifícios apresentam-se agrupados e seguem, de certa forma, o alinhamento do edifício existente - Centro de Informação Geoespacial do Exército



Câmara Municipal de Lisboa

e a sua disposição, em forma de “U”, proporciona relações em diversas frentes incluindo as perspetivadas com a abertura dos novos arruamentos dentro da parcela.

A sul/sudoeste, os edifícios no Lote 3; Lote 4 e Lote 5 apresentam um total de 8 Pisos (7P+1P. Ac. C. soleira = 50,50m e C. cobertura 81.60 (bloco mais elevado) e uma altura de fachada na ordem dos 34m.

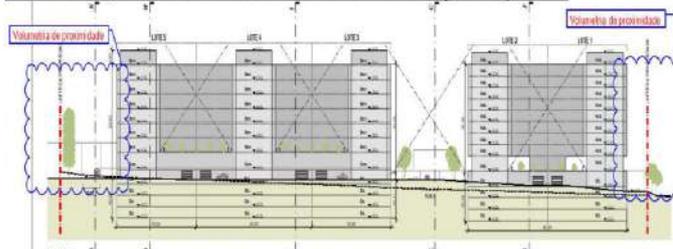
No Lote 1 e Lote 2, na parte descendente, os edifícios projetam-se com 10 pisos (9P+1P. Ac. C. soleira = 50,50m e C. cobertura 81.00 (bloco mais elevado) e uma altura de fachada entre os 34m e os 36m.

Embora não tenha sido possível recorrer a elementos digitalizados para confirmação das volumetrias de proximidade e não tenha sido apresentado nenhum esquema que justifique a solução proposta no conjunto, teve-se como referência as cotas de cobertura indicadas na Planta Síntese sobre levantamento (Des. N.º ARQ.004.1) e o n.º de pisos dos edifícios envolventes, aferindo-se que:

A Noroeste, Centro de Informação Geoespacial do Exército com 4P+1P.R. Ac. C. soleira e C. cobertura 82.09 e o volume mais descendente à cota 79.04.

A Nascente/Sueste, na Rua Padre Joaquim de Aguiar, os edifícios de habitação com 8 Pisos Ac. C. soleira e C. cobertura entre 72.62, 71.57 e 67.76.

Assim, s.m.o., podemos concluir que a solução volumétrica projetada para estes 5 Lotes com 8/10Pisos poderá não promover uma transição adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, no entanto coloca-se à consideração superior.





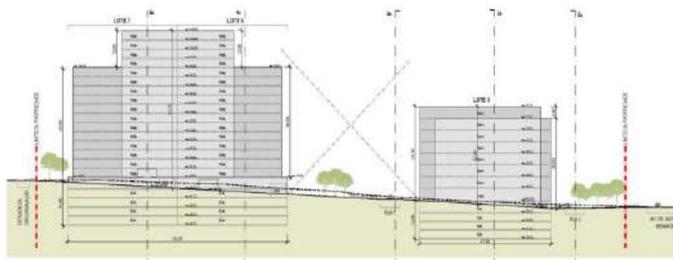
Câmara Municipal de Lisboa



A Norte, face à abertura do novo arruamento com ligação a Estrada da Circunvalação, a frente urbana perspétivada confere uma linguagem diferente.

Para os Lotes 6 e Lote 7, os 2 edifícios apresentam-se contínuos e projetam-se em torre, com um total de 16 Pisos (12P+ 4P Ac. C. soleira = 57,00m e C. cobertura 106,55) e uma altura de fachada na ordem dos 51,72m.

Assim, embora a solução volumétrica se aproxime das implantadas a Norte, zona de implantação de edifícios em torre na área do conselho de Loures (edifícios com 13 pisos e C. cobertura 80.22 e 75.28), os edifícios propostos conferem uma altura de fachada que, s.m.o., é excessiva e que se desenquadra da volumetria envolvente a Noroeste e a Nordeste.



5.6. Profundidade máxima das empenas dos edifícios - (art. 43º por remissão da alínea d) do nº 3 do art. 60.º do PDML);

Edifício projetado no Lote 1; Lote 2; Lote 3; Lote 4 e Lote 5 -
Encontra-se em conformidade com o disposto no art.º 43º - RPDML,
sendo representada uma profundidade máxima de 15m.



Câmara Municipal de Lisboa

Edifício projetado no Lote 6 e Lote 7 – Os 2 edifícios apresentam-se contínuos e projetam-se em torre. Assim, e salvo outro entendimento, não se prevendo na exceção do n.º 1 e na condição de edifício isolado nos termos do n.º 6, estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena de 15m.

5.7. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES - (art. 88º e 89º do PDML e 10º do RMUEL);

Na aplicabilidade do disposto no n.º 1 e 3 do art. 87º do RPDML, e sem prejuízo das situações previstas no art. 89º, em que são admitidas compensações, para além das infraestruturas viárias que resultem da operação urbanística, para efeitos de cedência nos termos do n.º 1 do art. 88º RPDML, deverão ser aplicados sobre a contabilização total de Sp os parâmetros definidos no quadro, a que se refere a Polaridades Urbanas (POLU), pelo que se apresenta o seguinte cálculo:

Sp. Indicada = 71.500m²

Área a ceder sobre Sp. = $([71.500\text{m}^2 \times 30\text{m}^2] / 100\text{m}^2) = 21.450\text{m}^2$;

Área líquida de loteamento = 20.705m² (42155m²-21450m²);

Assim, considerando que a proposta apenas prevê um total de 16.202m² para cedências (14.491,65m² (EVUC) + 1.710,35m² (EUC), **encontram-se em défice 5.248m²** (21.450m²-16.202m²).

Sobre a cedência de equipamento de utilização colectiva, remete-se para o indicado no p.3.3.1.2 da presente informação.

Mais se informa que, para efeitos de compensação é proposto, p. 6.3 MD, que se considere a compensação em espécie mediante a entrega do equipamento de utilização coletiva (Creche) construído na parcela a ceder, situação que se coloca à consideração superior.

5.8. Superfície Vegetal Ponderada – (g) do n.º 3 do art.º 60.º - RPDML);

Refere-se que os cálculos apresentados em MD p.6.4, não se enquadram nos parâmetros e na fórmula de cálculo estabelecida no RPDML, pelo que devem proceder ao seu ajuste considerando o seguinte:

O cumprimento do parâmetro de superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicado à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Em que:

$$Svp = A + 0,6B + 0,3C$$

(A = Solo orgânico; B = Sv sobre laje 1m terra viva/substrato; C = Sv sobre laje c/ mínimo 0,30m terra viva/substrato)

$$Svp \geq 0,4A_{ref}$$

$$A \geq 0,1A_{ref}$$

Área Líquida do Loteamento – 20.705m² (42155m²-21450m²);

Área de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva – 14.491,65m²;

$$A_{ref} = 35.196,65\text{M}^2 (20.705\text{m}^2 + 14.491,65\text{m}^2)$$

Assim, terá que ser garantida:



Câmara Municipal de Lisboa

**Svp $\geq 0,4x$ 35.196,65m² → Svp $\geq 14.078,66m^2$
A $\geq 0,1x$ 35.196,65m² → A $\geq 3.519,66m^2$**

Na aplicabilidade da alínea a) do n.º 1 - IV do Despacho n.º 6/DMU/CML/2021, para efeitos do parâmetro A - área de solo orgânico, apenas podem ser consideradas as superfícies de terreno exclusivamente em solo orgânico.

Sobre a proposta, considera-se que, a área de solo orgânico (A) coincide com a área identificada para espaços verdes, e mesmo excluindo as áreas de que se prevêem pedonais pavimentadas ($\approx 1200m^2$), entende-se garantido o cumprimento do parâmetro A, sendo a SVP assegurada na totalidade através das áreas de cedência para espaços verdes para domínio público.

5.9. Parâmetros de estacionamento - (Anexo X e XI do RPDML); 5.9.1.1. Uso Privativo:

Nos termos do n.º 1 do art.º 75º do RPDML, exige-se a observância de valores mínimos e máximos das áreas destinadas a estacionamento, assim para efeitos de cálculo a alocar a cada lugar de estacionamento deve ser aplicado o quadro normativo cf. nº 2 do respetivo artigo, e com rácios contabilizados com referência à Zona - D.

Assim, sobre os valores mínimos e máximos em função dos usos à apreciação na presente operação de loteamento, **afериu-se um mínimo de 574lug. e um máximo de 680lug.**, considerando :

a) **Habitação** - Lote 1; Lote 2; Lote 6 e Lote 7:

Do total de 490 fogos habitacionais distribuídos pelos respetivos lotes, será exigível um número mínimo de 1,00 lugar por fogo de tipologia <T3 e 1,5 lugar por fogo de tipologia \geq T3 ou com S.p. superior a 150 m², não sendo aplicável valores máximos em função da zona de referência.

Mínimo: 490lug (considerando <T3 $\approx 89,99m^2$ /fogo)

b) **Terciário** - Lote 3; Lote 4 e Lote 5:

Em função da S.p. indicada aos usos nos respetivos lotes, refere-se que:

Serviços - será exigível um número mínimo de 0,90 e um máximo de 2,20 lugares por 100m² S.p.;

Comércio - $\leq 500m^2$, será exigível um número mínimo de 1,00 lugar e um máximo de 2 lugares por 100m² S.p.;

$\geq 500m^2$ e $2.500m^2$, será exigível um número mínimo de 1,50 lugar e um máximo de 2,50 lugares por 100m² S.p..

Mínimo: 84lug (66+18);

Máximo: 190lug (160+30);

5.9.1.2. Da necessidade de realizar de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, para áreas $\geq 2.000m^2$ de S.p, informa-se que consta na MD - Anexo IV.



Câmara Municipal de Lisboa

Assim, entende-se que a previsão de estacionamento privativo no interior dos lotes, com a indicação de uma estimativa mínima de 800 lug. e um máximo de 1173 lug. se encontra acima da exigência, (cf. p.6.6 MD e quadro síntese - Des. N.º ARQ.004.1);

No seguimento, sobre uma previsão de 44.215,20m² de área de construção em cave (valor distribuído pelas 4/5 caves dos diferentes lotes) estima-se uma área entre os 55,26m² e 37,69m² por lugar de estacionamento, valores que se enquadram no disposto para veículos ligeiros em estrutura edificada.

Refere-se ainda que, a verificação dos lugares deve ser realizada em sede de licenciamento e/ou comunicação prévia de cada obra de edificação em função dos usos concretos e dos parâmetros de que dispõe o Anexo X do PDM por remissão do art.75º.

5.9.1.3. Na via pública:

Da S.p. indicada nos diferentes lotes:

Habitação - 44.098,60m²

Mínimo: 44.098,60m²x0,40/100m² = 176,39 lug.

Máximo: 44.098,60m²x0,60/100m² = 264,59 lug.

Edifício e áreas de Serviço – 23.376,40m²

Mínimo: 23.376,40m²x0,40/100m² = 93,5 lug.

Máximo: 23.376,40m²x0,60/100m² = 140,25 lug.

Comércio – 4.025,00m²

Mínimo: 4.025,00m²x0,75/100m² = 30,18 lug.

Máximo: 4.025,00m²x1,00/100m² = 40,25 lug.

Total mínimo: 300 Lugares

Total máximo: 445 Lugares

Nota: de acordo com nota de rodapé do Anexo X e Anexo XI do PDM, os valores decimais devem ser arredondados para o número interior imediatamente superior.

De acordo com a contabilização aferida, a proposta prevê 276lug. (258 + 18) de estacionamento à superfície, dos quais 258 distribuídos dentro dos limites da parcela e 18 projetados no passeio adjacente à parcela a Nordeste, cf. n.º 2 do art. 76º.

Face aos cálculos acima indicados, a proposta apresenta um valor inferior em 24 lug. com referência à capitação mínima.

Assim, porque a dispensa total ou parcial da cedência ao domínio municipal apenas pode ocorrer em situações devidamente justificadas nos termos do n.º1 do art.º89º do RPDML, deverá ser esclarecido.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, considera-se que o presente processo não se encontra em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis no entanto, propõe-se notificar o requerente por forma a esclarecer e/ou retificar alguns aspetos de ordem instrutória elencados na presente informação, ao abrigo do art.º 117º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).



Câmara Municipal de Lisboa

Colocando-se ainda à consideração superior:

6.1. Consulta interna dos serviços:

- Para avaliação e emissão de parecer sobre o Estudo Geológico-Geotécnico apresentado, (p.3.1);
- Aferição de compromissos existentes – Divisão de Cadastro, para validação das áreas a regularizar no âmbito da presente operação de loteamento, (p.4.3);

- 6.2. Enquadramento sobre a altura da fachada/ volumetria tendo em conta a envolvente existente, (p.5.5);
- 6.3. Entendimento sobre a profundidade de empena para os edifícios projetados no Lote 6 e Lote 7, (p.5.6);
- 6.4. Informação sobre compensação em espécie proposta, (p. 5.7);

O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJETOS ESTRUTURANTES

Processo nº e-LOT/2021/4

Requerente: GUADAMAD 2 Development, Unipessoal, Lda.

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde

26 de Julho de 2023

DESPACHO:

Concordo com o despacho que antecede da Sra. Chefe da DLU, Arqta. Joana Monteiro.

Notificar em conformidade.

Este processo foi submetido a reunião de CCMU, compilando-se, nesta notificação, os aspetos que devem merecer uma reformulação no sentido de equilibrar a solução proposta.

Assinado por: PAULO
DIOGO

Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

(Despacho de subdelegação de competências nº 7/DMU/CML/2022, de 11 de maio de 2022)



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

e-LOT/2021/4
Loteamento da Av.ª Doutor Alfredo Bensaúde
26 de julho de 2023

Ao Exmo. Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes,
Arp. Paulo Diogo,

Na sequência da última informação técnica, e-REG/INF/2023/10620, de 22.05.2023, e previamente à notificação da entidade requerente do seu teor, procurou-se, face aos pareceres desfavoráveis emitidos pelos serviços da DMAEVC, DMM e DMU/DPU à presente proposta de loteamento, concertar internamente a solução urbana para o projeto, com vista à sua orientação.

a) Para o efeito foi realizada uma reunião entre serviços municipais, no âmbito da CCMU, de 04.07.2023, da qual resultou as seguintes correções de consensualização da solução:

DMAEVC – os eixos viários podem ter mais arborização, devendo ser feita uma articulação com o sistema de via. Parte dos canteiros poderá ser substituída por árvores em caldeira;

DMM – há um défice de 100 lugares à superfície, por não ser viável o estacionamento em estrutura edificada nesta zona, devendo ser otimizado o estacionamento à superfície ao longo dos arruamentos. O estacionamento e a arborização são compatíveis, devendo as passagens pedonais ser realocizadas.

O DMU/DPU não participou, lembrando-se que este serviço emitiu parecer desfavorável exigindo cedência integral de terreno para cedência de espaços verde e equipamentos de utilização coletiva (presumindo-se que não pretende receber construção como compensação em espécie);

b) Sobre a apreciação técnica efetuada no âmbito da informação acima referida aos novos elementos entregues, será de salientar o ponto 4.3 referente às alturas das edificações, considerando-se, s.m.o., que:

- A anterior solução volumétrica para os lotes L3, L4 e L5, seria mais adequada, prevendo apenas um piso recuado sobre os corpos perpendiculares, reduzindo o impacto da altura das edificações;

- Os lotes L1 e L2, apesar de contemplarem uma menor volumetria do que a solução anterior, apresentam um desalinhamento de pisos muito acentuado relativamente aos pisos dos lotes L3, L4 e L5, sendo de melhorar esta relação para garantir um conjunto mais harmonioso;

- O volume do novo lote único 6 revela-se mais adequado à envolvente do que a anterior solução, mas estando afeto a uso habitacional, fica sujeito ao disposto no quadro regulamentar do RGEU.

Considerando o exposto e atendendo a que não foi dispensado o cumprimento integral do parâmetro de cedências ao domínio municipal, nem foi aceite a previsão de estacionamento público em estrutura edificada em cave - o que implica um número considerável de lugares à superfície de difícil programação no espaço público disponível, considero que o projeto de loteamento deve ser revisto e ponderada uma redução da edificabilidade para garantir um maior equilíbrio entre os parâmetros urbanísticos (edificabilidade/ volumetria/ cedência de áreas e estacionamento público).

Será ainda de referir que foi, entretanto, recebido o parecer da DHU, de teor desfavorável, que se junta em anexo para conhecimento da entidade requerente.

Coloco assunto à consideração superior,

Assinado por: **JOANA**
MONTEIRO

Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arqta. Joana Monteiro
Chefe de Divisão

Informação nº
e-REG/INF/2023/18503

Data
29/08/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Não obstante da apreciação técnica sobre alguns dos elementos digitais inseridos em sistema, na etapa 55, constata-se a ausência de registo informático dos despachos proferidos a 26-07-2023, elaborados após reunião de concertação da CCMU de 04-07-2023.

Neste contexto, e, verificando-se a necessidade de notificar o requerente sobre os mesmos, bem como a de regularizar etapas no processo informático submete-se à consideração superior a presente informação.

Despacho

À Arq.ª Ana Camarate,
Notifique-se a entidade requerente dos documentos juntos na presente etapa 60, para resposta no prazo de 15 dias uteis.
06.09.2023
CLDU

Assinado por: JOANA
MONTEIRO



O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: ANA

CAMARATE

Senhora Chefe de Divisão da DLU, Arqta. Joana Monteiro.

Concordo com a proposta.

Promover:

- 1 - agendamento de CCMU, tal como sugerido;
 - 2 - comunicação à CCDRLVT, por parte do gabinete da Senhora Diretora Municipal, tal como acordado e de acordo com o sugerido;
 - 3 - dar conhecimento ao requerente, dos pareceres, externos e internos.
- O DDLPE



Câmara Municipal de Lisboa

Assinado por: **PAULO
DIOGO**

Data: 2023.06.09 10:08:15+01'00'

Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo,
Diretor do Departamento



Informação nº	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2023/2660	02/06/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Exmo. DDLPE,

Arq. Paulo Diogo,

Considerando que, na sequência de anteriores pareceres, a solução proposta evoluiu num sentido que não reúne consenso entre os serviços municipais, proponho a discussão da presente proposta de operação de loteamento, no âmbito de uma reunião de CCMU, convocando os serviços do DLPE/DLU (gestão urbanística), do DPU (planeamento), do DEP (espaço público), do GPEV (estrutura verde) e do DGM (mobilidade), com vista a preparar uma resposta concertada a comunicar à entidade requerente.

Será ainda de referir que deverá ser comunicado à CCDD-LVT o ofício enviado à APA, solicitando a reponderação do teor desfavorável do parecer de concertação elaborado, uma vez que se fundamentava no parecer desfavorável da APA, que se concluiu não possuir servidão administrativa/ restrições de utilidade pública com incidência neste terreno.

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: **JOANA
MONTEIRO**





Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo,
Diretor do Departamento

Informação nº	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2023/2660	02/06/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Exmo. DDLPE,

Arq. Paulo Diogo,

Considerando que, na sequência de anteriores pareceres, a solução proposta evoluiu num sentido que não reúne consenso entre os serviços municipais, proponho a discussão da presente proposta de operação de loteamento, no âmbito de uma reunião de CCMU, convocando os serviços do DLPE/DLU (gestão urbanística), do DPU (planeamento), do DEP (espaço público), do GPEV (estrutura verde) e do DGM (mobilidade), com vista a preparar uma resposta concertada a comunicar à entidade requerente.

Será ainda de referir que deverá ser comunicado à CCDD-LVT o ofício enviado à APA, solicitando a reponderação do teor desfavorável do parecer de concertação elaborado, uma vez que se fundamentava no parecer desfavorável da APA, que se concluiu não possuir servidão administrativa/ restrições de utilidade pública com incidência neste terreno.

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: **JOANA
MONTEIRO**





Exma. Senhora
Arqta. Joana Monteiro
Chefe de Divisão

Informação n.º
e-REG/INF/2023/10620

Data
22/05/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

1. ENQUADRAMENTO

Na sequência da notificação n.º e-REG/NOT/2022/13131 – 18-05-2022, emitida sobre a análise ao presente processo (p.p), **com o n.º e-LOT/2021/4**, pedido de Licenciamento para operação de loteamento, para uma parcela de terreno localizado na Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e a Estrada da Circunvalação, freguesia dos Olivais, vem a entidade requerente proceder à justificação de questões abordadas na informação técnica n.º e-REG/INF/2022/2575 – 18-02-2022 e respetivos despachos. Para o efeito, apresentam novos elementos considerando ainda a reformulação da proposta inicial.

- 1.1. A área de intervenção, mantém-se sobre terreno de um único proprietário que abrange a totalidade do polígono delimitado para intervenção – 42.155,00m² (≈ 4,2ha), está limitada Norte/Nordeste pela Estrada da Circunvalação, a Nascente/Sueste pela Rua Padre Joaquim de Aguiar, a Sul/Sudoeste pela Av.ª Dr. Alfredo Bensaúde e a Poente/Noroeste pelo Centro de Informação Geoespacial do Exército.
- 1.2. Sendo apresentando, no geral alterações sobre: a localização e volumetria de edifícios, diminuição e aumento de pisos, ajustes sobre as circulações pedonais e viárias, ainda, atribuição de um novo uso para o Lote – 5, Uso Turístico – Estabelecimento Hoteleiro.
- 1.3. Sobre a atual solução, s.m.o., refere-se manter uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado, onde se promovem ligações à estrutura viária e pedonal existente, para a Estrada da Circunvalação e Av.ª Dr. Alfredo Bensaúde, **cf. d) do n.º 5 do art.º 58.º**.

Porém, em face ao parecer emitido pelo **Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV)** e **Direção Municipal de Mobilidade (DMM)**, pareceres desfavoráveis, referindo-se que, no geral a solução proposta deverá ser reformulada, julga-se haver necessidade de promover uma reunião de concertação entre os serviços.

Não obstante, submete-se à consideração superior a seguinte análise:



Câmara Municipal de Lisboa

DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

OBSERVAÇÕES: Licenciamento Operação de Loteamento (artº 4.º /2/a) do RJUE).

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E REGULAMENTAR INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

Como indicado na inf. antecedente, a proposta, assenta na aplicação do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), e o local integra-se em Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º) e nas seguintes plantas de ordenamento:

2.1. Condicionantes da Classificação e Qualificação do Espaço Urbano:

Valores e recursos ambientais:

- Estrutura Ecológica Municipal – Fundamental - Sistema Húmido (art. 13º);
- Riscos Naturais e Antrópicos I: - Vulnerabilidade a Inundações – Moderada (art. 22º);
- Riscos Naturais e Antrópicos II: - Vulnerabilidade Sísmica dos Solos – Elevada e moderada (art. 24º);

A CML pode solicitar "(...) estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos."

Acessibilidades e Transportes: (art. 73º a 77º - Anexo X)

- Estacionamento - A área de intervenção localiza-se na Zona D

CONSULTA A ENTIDADES

2.2. Consultas a entidades externas:

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública - (art. 7.º).

- a) **Aeroporto de Lisboa** – Plano Horizontal Interior – Área sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se a cota Máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m.

- **Zona de Protecção de Rádio** – Ajudas. Determina sujeição a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC) - Decorrente da última consulta – LSB2022/08034, foi emitido – **Parecer Favorável**;

- b) **Servidões Militares** – Áreas Sujeitas a Servidão Militar Aeronáutica: Base Aérea nº 6 no Montijo e Depósito Geral de Material da Força Aérea em Alverca. Determina sujeição a parecer da Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN) - Decorrente da consulta – LSB2022/08034, foi emitido **Parecer Favorável** – “ (...) *Mais se informa que, nos termos da servidão, os projetos das construções a licenciar, com memória descritiva, implantação, cortes e alçados devidamente cotados que permitem aferir com rigor a cota máxima de todos os elementos construtivos, devem ser remetidos a este ministério para emissão de parecer final.*”
- c) **Metropolitano de Lisboa** - Decorrente consulta – LSB2022/08034, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado** – “ (...) *aguarda-se o envio do projeto de estruturas, bem como, do projeto de escavação e contenção periférica, incluindo os cálculos e avaliação do impacto no poço de ventilação e galeria do troço 97º da Linha Vermelha, (...)*”

- d) **Agência Portuguesa do Ambiente (APA)** - Decorrente consulta –



Câmara Municipal de Lisboa

LSB2022/08034, foi emitido **Parecer Desfavorável** – “ (...) deverá ser reformulada a proposta de intervenção na área abrangida pela Vulnerabilidade às Inundações, para que não sejam previstas quaisquer construções nessa área que venham a colocar em risco a segurança de pessoas e bens. (...)”

Assim, decorrente da última consulta – LSB2022/08034 – 29-08-2022, foi emitida pela CCDR- **Decisão Desfavorável** - “ Face ao teor do parecer da APA- Agência Portuguesa do Ambiente”

Ainda, decorrente das alterações submetidas, aferindo-se a implementação de um lote para uso de Turismo – Estabelecimento Hoteleiro, promoveu-se consulta:

- e) **Turismo de Portugal - Decorrente da consulta – LSB2022/08209 – 28-11-2022, foi emitido Parecer Desfavorável** - “ (...) o processo apresenta incongruências entre várias peças no que tange à dotação de estacionamento no lote 5, carecendo ainda de peça instrutória, conforme melhor referido no ponto III.5 da Informação de serviço, (...)”

Refere-se contudo que, informalmente à data da reunião nos nossos serviços, a 27-03-2023, o requerente procedeu à entrega de **parecer favorável** emitido pelo Turismo de Portugal a 23-03-2023, consulta elaborada diretamente à entidade. Neste sentido, julga-se que o requerente deverá oficializar a entrega na plataforma e, mantendo-se a proposta, face ao teor da informação disponibilizada no parecer poderá indicar-se dispensa de nova consulta.

2.3. Consultas Internas aos Serviços

Internamente foram atualizados os pareceres emitidos pelos serviços municipais. Não obstante da interpretação integral dos mesmos, evidenciam-se algumas das indicações:

- 2.3.1.1. **Departamento de Espaço Público (DEP):** Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1688 a 16-08-2022, foi emitido **Parecer Favorável Condicionado**.

2.3.1.1.1. Divisão de Gestão de Projeto de Espaço Público (DGPEP):

Sendo indicadas diversas correções a executar, remete-se para a respetiva análise técnica - Informação técnica n.º e-REG/INF/2022/18848.

Ainda, em conclusão, face à existência da pista clicável sobre percursos pedonais existentes e sobre paragens de autocarro, é indicada a necessidade de consulta aos serviços competentes para emissão de parecer sobre a Rede Clicável. Neste sentido, deve promover-se a consulta do mesmo.

2.3.1.1.2. Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público (DCIEP):

através da informação técnica n.º e-REG/INF/2023/6904;

“(…)O parecer técnico da DCIEP ao projeto apresentado é, na generalidade, Favorável. Contudo, o mesmo é Condicionado ao cumprimento das condições técnicas constantes da presente Informação Técnica, aquando da elaboração dos projetos das especialidades de infraestruturas e da execução da obra, e ao envio dos referidos projetos das especialidades de infraestruturas para parecer técnico da DCIEP, após a sua entrega. (...)”

- 2.3.1.2. **Departamento de Planeamento Urbano (DPU) – Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1687 a 16-08-2022, foi emitido Parecer Desfavorável** - Informação técnica n.º e-REG/INF/2022/20164;

“(…) a área a ceder deve ser de 21.441m², sendo proposta na versão agora apresentada a cedência de 19.053,30m² para os fins discriminados no n.º 1 do artigo 88º, subsistindo ainda um défice de 2.387,70m².”

“(…) julga-se que esta deve garantir a cedência total da área definida regulamentarmente.”

Em complemento, remete-se para verificação do p. 4.5 da presente informação.



Câmara Municipal de Lisboa

- 2.3.1.3. **Direção Municipal de Mobilidade (DMM)** – Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1691 a 16-08-2022, foi emitido Parecer Desfavorável - Informação técnica n.º e-REG/INF/2022/18848 – 4-11-2022.

" (...) no que diz respeito à edificação de um parque de estacionamento subterrâneo com cerca de 100 lugares, em substituição de alguns lugares à superfície, sabendo que para o local em causa não há pressão de estacionamento nem público nem residencial, não existe procura nem expectativa de poder vir a ter uma gestão e exploração equilibrada prevendo-se défices de exploração, para além do avultado investimento. Neste contexto, entendemos que essa proposta não reúne interesse municipal. Em conclusão a proposta não reúne a nossa aceitação e entendemos dever reajustar-se o programa de construção de lugares à superfície readaptando a organização, passando de lugares longitudinais e oblíquos para lugares de topo (ortogonais), e reajustando os espaços ocupados para que, (...) "

- 2.3.1.4. **Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (GPEV)** – Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2022/1697 a 17-08-2022, foi emitido Parecer Desfavorável - Informação técnica n.º INF/228/GPEV/DMAVCE/CML/22 .

" (...) propõe-se a reformulação do projeto de espaços exteriores, nas componentes de arruamentos, mobilidade e arquitetura paisagista, respeitando a estrutura ecológica municipal e contribuindo para um desenho urbano integrado e coerente, conforme os pontos referidos na pp. Informação técnica."

- 2.3.1.5. **Equipa de Projeto ReSist (EPRReSist):** Prevendo-se intervenções em subsolo, no caso, 4c.+1 semicave Ab. C. soleira, e em face da entrega do Estudo Geológico- Geotécnico e Hidrogeológico, Anexo II à MD, foi promovida a consulta dos serviços para avaliação e emissão de parecer.

Decorrente da consulta com o registo e-CSEN/2023/841 a 20-03-2023, foi emitido Parecer Favorável - Informação técnica n.º e-REG/INF/2023/7696 – 12-04-2023.

" (...) É nosso entender que deverá ser preconizado um plano de monitorização, a implementar durante e após a realização da intervenção prevista para monitorizar os fluxos existentes. Deverá igualmente prever-se a possibilidade de afetação significativa do nível freático, devendo prever-se a implementação de sistemas de drenagem de fluxos de forma a permitir gerir o afluxo de água à zona de escavação e minimizar impactos a montante. A definição do plano de monitorização e critérios de alerta são da responsabilidade do Projetista, sendo igualmente da sua responsabilidade a resolução de situações decorrentes da fase de obra, visando a minimização de impactos na envolvente. (...) "

3. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

OBSERVAÇÕES: No que respeita aos elementos de instrução, o Licenciamento para Operação de Loteamento obedece ao estipulado na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

- 3.1. **Legitimidade / Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP);**

Mantendo-se o pedido sobre:

Prédio urbano descrito cf. CRP com o nº 2707/19960923

Matriz sob o n.º 4207, freguesia Sta. Maria dos Olivais

Área total de 42.155,00m²;

- 3.2. **Termo de Responsabilidade (TR) - (c) e d) do n.º 13 do III, Anexo I);**

Observações: - Os TR, encontram-se com assinatura digital, acompanhados de cópia da declaração da ordem profissional válida e certificado de seguro de responsabilidade civil;

Apresentação de TR - do técnico autor do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização e Coordenador do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização, subscrito pelo Arq.to. António Gomez Fernandez (Ordem dos Arquitectos – n.º 1087) a declarar que o projeto de Operação de Loteamento com obras de Urbanização, observa as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis, e está conforme com os planos municipais



Câmara Municipal de Lisboa

e intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis, salvo:

- a) “ *Estar justificada a dispensa parcial da cedência ao domínio municipal das áreas referida no art.º 88º, ao abrigo do artigo 89º, ambos do RPDML, conforme melhor explicitado nos pontos 6.2 e 6.3 da memória descritiva e justificativa.* ”

Face ao subscrito pelo técnico, remete-se para verificação do p. 4.5 da presente informação.

PEÇAS DESENHADAS

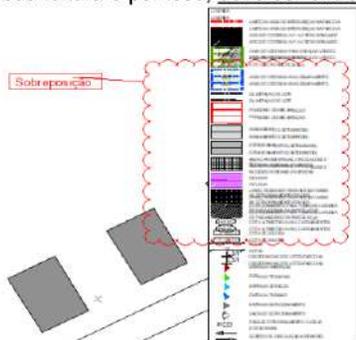
3.3. No seguimento da análise antecedente, (p.4.3 a p.4.9) e respetivos despachos, nomeadamente no que concerne à área total a lotear de 42.155,00m², justificada em função do Levantamento Topográfico e Conservatória do Registo Predial, procederam ao ajuste / correção das peças desenhadas:

- 3.3.1.1. Levantamento Topográfico, (n.º 3 do I, Anexo I) - Des. n.º ARQ.001- A;
- 3.3.1.2. Planta da situação existente, (e) do n.º 13 - III, Anexo I) - Des. N.º ARQ.003 - A;
- 3.3.1.3. Planta de Acessibilidades, g) do n.º 13 - III, Anexo I - Des. N.º ARQ.005 – A e Plano de Acessibilidades, i) do n.º 13 - III, Anexo I e n.º 5 do artigo 3º do Decreto –Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto);

Relativamente a esta matéria, para além do indicado no parecer do Departamento de Espaço Público, mantém-se o alerta para que, em sede de Licenciamento e/ou C. Prévia das obras de edificação, seja garantida a articulação e a identificação das cotas altimétricas de ligação entre o passeio pedonal e o acesso às edificações, garantindo a acessibilidade e desníveis \leq a 0,02m entre o piso térreo e o remate com a rua. (art.º 45º do RMUEL);

- 3.3.1.4. Planta de Implantação, (n.º 4 do I, Anexo I) - Des. ARQ.002- A;

Refere-se contudo, a existência de sobreposição de informação na legenda, situação que dificulta a sua leitura e por isso, deve ser entregue nova peça desenhada corrigida.



- 3.3.1.5. Planta de Síntese do Loteamento, f) do n.º 13 - III, Anexo I - Des. N.º ARQ.004.1 – A;

Face à reformulação da solução proposta, a Planta de Síntese foi ajustada, passando a contemplar 6 lotes, mantendo a delimitação dos polígonos de base de implantação dos edifícios georreferenciados, cotados e com a especificação dos usos, das áreas a edificar acima e abaixo da cota de soleira, bem como o número de fogos, cf. quadro síntese, (Des. N.º ARQ.004.1).



Câmara Municipal de Lisboa



3.3.1.6. Planta de Cedências, j) do n.º 13 - III, Anexo I - Des. N.º ARQ.007 - A;

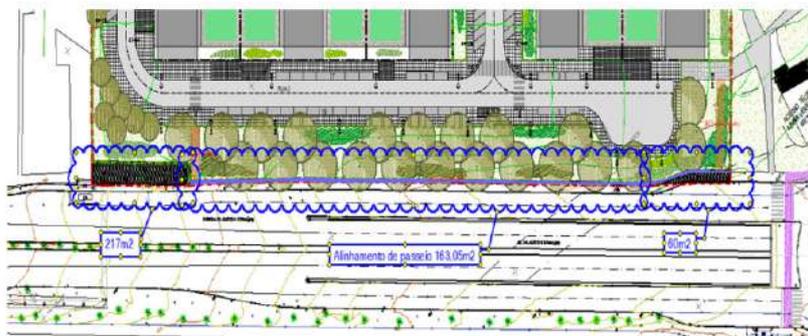
No seguimento, também a Planta de Cedências foi atualizada, assumindo a identificação de áreas a serem regularizadas na presente operação urbanística, aproximadamente 440,05m², que se refletem na contabilização total da área a lotear – 42.155,00m², correspondendo a:

Passagem de peões a poente – 217,00m²

Paragem de Autocarro a Sul – 60,00m²

Alargamento do passeio - 163,05m²

Mantendo-se assim, o entendimento de que deverá ser consolidada a informação com o cadastro.





Câmara Municipal de Lisboa

Neste contexto, para efeitos de cedências identificam-se as seguintes áreas:

Áreas de cedência identificadas no loteamento	Totais
Área p/ espaços verdes e de utilização coletiva	17356,3
Área p/ Equipamentos	1700
Total :	19056,3
Área p/ Infra-estruturas/arruamentos	
Arruamentos	4000,2
Estacionamento	1911,7
Passeios	5134,4
Ciclovias	346,35
Áreas a regularizar	440,05
Total :	11832,7
Área do Lote / Área das parcelas	11266
Área do Loteamento	42155

3.3.1.7. Planta Síntese – Infra-estruturas (Des. n.º ARQ.004.2-A)

Sobre a PI. Síntese – Infra-estruturas, mantém-se a indicação de que estes elementos devem fazer parte dos projetos inerentes às Obras de Urbanização, a entregar em processo autónomo. Mais se informa que, cf. sugerido, face à localização da operação de loteamento, a Nordeste, na Estrada da Circunvalação (limite fronteiro com o concelho de Loures), procederam à entrega de uma planta com referência às obras de urbanização a executar no espaço público - Des. n.º ARQ.011.



Assim, e embora a intervenção identificada possa não passar do limite do concelho de Lisboa (separador central da via), na possibilidade de ser necessária alguma concertação que envolva a operação urbanística, julga-se dever comunicar ao Município de Loures sobre a solução perspectivada para o local. Informação a ser comunicada em processo autónomo.

4. APRECIÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

OBSERVAÇÕES: Memória descritiva e justificativa
Projecto de Arquitectura - Peças desenhadas

4.1. Descrição da proposta:

Dentro da área do **Loteamento – 42.155,00m² (≈ 4,2ha)**, a proposta, passa a contemplar apenas 6 lotes, sendo que os polígonos de implantação dos lotes, perfazem agora um total de 11266m², identificados para uso **Habitacional, Terciário – Comércio e Serviços e de Turismo**, atualizando-se a contabilização da S.p. para 71.470,00m² no total, cf. quadro síntese o que, na presente operação



Câmara Municipal de Lisboa

urbanística, origina um **índice de edificabilidade de 1,69** (71.470,00/42.155,00m²) admissível em espaços localizados em polaridades urbanas (POLU), cf. e) do n.º 3 do art.º 60.º do RPDML, PL Síntese - Des. n.º ARQ.004.1.

A atual proposta compreende os seguintes parâmetros para análise:

Operação Urbanística - Loteamento	Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º);						Totais
Área a Lotear - CRP - 42,155,00m ² - 4,2h							42155
Identificação / N.º de Lotes	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	6
Área do Lote /Área das parcelas	1550	1550	1550	2256	1550	2810	11266
Área de implantação ac. cota soleira.	1550	1550	1550	2256	1550	2810	11266
N.º máximo de Pisos (lote)							
N.º acima C. Soleira.	8P	8P	8P (1Pr)	8P (1Pr)	8P (1Pr)	12P /14P	
N.º abaixo C. Soleira.	4	4	4	4	4	4	
Cota de Soleira.	50	50	50,5	50,5	50,5	53,50/55,35	
Altura Fachada	25	25	30,1	30,1	30,1	40	
Cércea / Cota máxima da Edificação.	78,6	78,6	85,2	85,2	85,2	102,25	
Usos	Habitacional	Habitacional	Terciário	Terciário	Turismo	Habitacional	
Nº de Fogos:	90	90				310	490
N.º de utilizações (Comércio / Serviços)	0	0	0	0	0	0	0
N.º de Alojamentos					180		180
AB. C. Ac. Cota Soleira /Superfície de Pavimento							
Habitação	8220	8220				26350	42790
Serviços			7395	9155,2			16550,2
Comércio			1240	1804,8		450	3494,8
Turismo					8635		8635
Totais: Parcelas da SP indicada			8635	10960			19595
Totais: SP indicada	8220	8220	8635	10960	8635	26800	71470
Índice de Edificabilidade atual (POLU - 1,7máximo)							1,695
30% S.p. para uso = do predominante							40,13
AB. C. Ab. Cota Soleira /Superfície de Pavimento							
Cave	6200	6200	6200	9024	6200	11240	45064
Totais	6200	6200	6200	9024	6200	11240	45064
Totais: Sp. Ac. C.s e Ab. C. s.							116534

4.2. Como referido, por remissão do n.º 2 do art.º 59º do PDML, o n.º 3 e n.º 4 do art.º 41º do PDML, admite-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.

Face às alterações agora propostas, o Uso Habitacional mantém-se como predominante, correspondendo a cerca de 60% e os Usos que Diferem correspondem a 40%, mantendo assim o **cumprimento do n.º 3 do art.º 59.º do PDML.**

- 4.2.1.1. **Mantendo-se o uso Habitacional** – no **Lote 1; Lote 2 e Lote 6**, com a atualização da S.p. para 42790,00m² no total, com referência a 490 fogos habitacionais;
- 4.2.1.2. **Mantendo-se o uso Terciário** (comércio/serviços) - no **Lote 3 e Lote 4**, com a atualização da S.p para 19595m² no total (8635m² + 10960m²);
- 4.2.1.3. **Prevendo a alteração do Lote 5 para uso de Turismo** – com a proposta de um estabelecimento hoteleiro de categoria mínima – 3*, 180 unidades de alojamento e indicando um n.º máximo de 360 camas.

4.3. **Altura Máxima Fachada /Volumetria /Nº Pisos - (c) do nº3 do art.º 60.º do PDML).**

No seguimento do enquadramento aferido na inf. antecedente e respetivos despachos



Câmara Municipal de Lisboa

refere-se que alguns dos volumes foram ajustados:

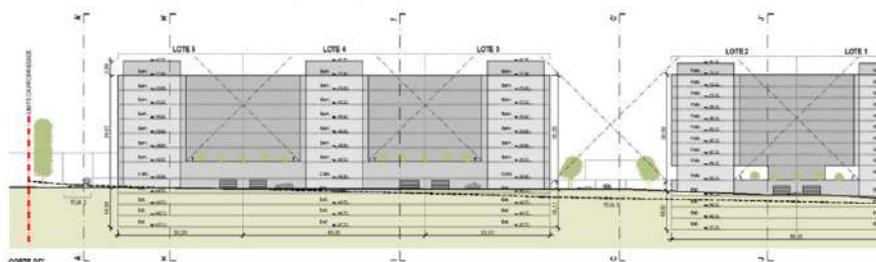
4.3.1.1. Na frente urbana para a AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, a sul/sudoeste - **L3, L4 e L5**, edifícios assentes em embasamentos, com uma Ac. C. soleira = 50,50m, passam a ter um total de 8 pisos em toda a sua extensão (+1 piso, sendo apenas uma parte do 8 piso parcialmente recuado), uma C. cobertura 81.60 e uma altura de fachada na ordem dos 31m.

No **L1 e L2**, na parte descendente, os edifícios, projetam-se agora com menos 2 pisos, apresentando no total 8 pisos, Ac. C. soleira = 50,50m e C. cobertura 75.00 e uma altura de fachada entre os 31m.

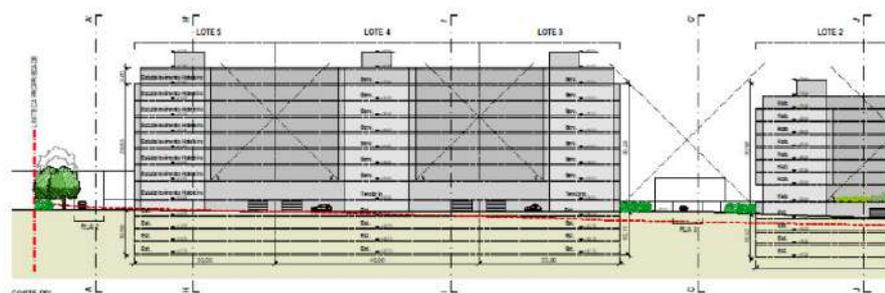
S.m.o., e considerando a volumetria de proximidade agora apresentada, a solução projetada para o L1 e L2, aproxima-se da existente a Nascente/Sueste, na Rua Padre Joaquim de Aguiar, com os edifícios de habitação com 8 Pisos Ac. C. soleira e C. cobertura entre 72.62, 71.60 e 67.76., promovendo assim, uma transição mais adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde.

No que concerne à atual volumetria projetada para os **L3, L4 e L5**, s.m.o., apresenta-se, de certa forma mais proeminente com os 8 pisos completos na sua extensão, tanto sobre a volumetria de proximidade, a Noroeste, com o Centro de Informação Geoespacial do Exército (4P+1P.R. Ac. C. soleira e C. cobertura 82.09 e o volume mais descendente à cota 79.04), como sobre a atual volumetria projetada para o L1 e L2, no entanto, coloca-se à consideração superior o entendimento.

Neste contexto, e s.m.o., em articulação com a volumetria de proximidade existente e a atual projetada, julga-se de concluir que a solução volumétrica para o L3, L4 e L5, ainda não promove uma transição adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, no entanto coloca-se à consideração superior.



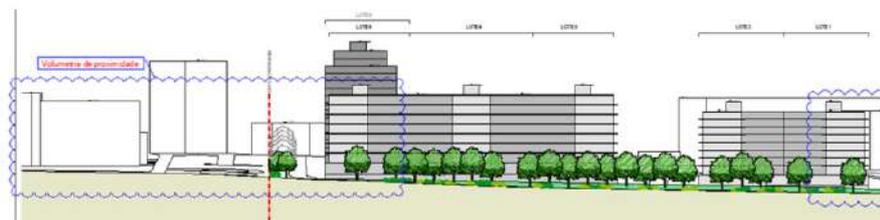
Solução Inicial



Solução atual



Câmara Municipal de Lisboa

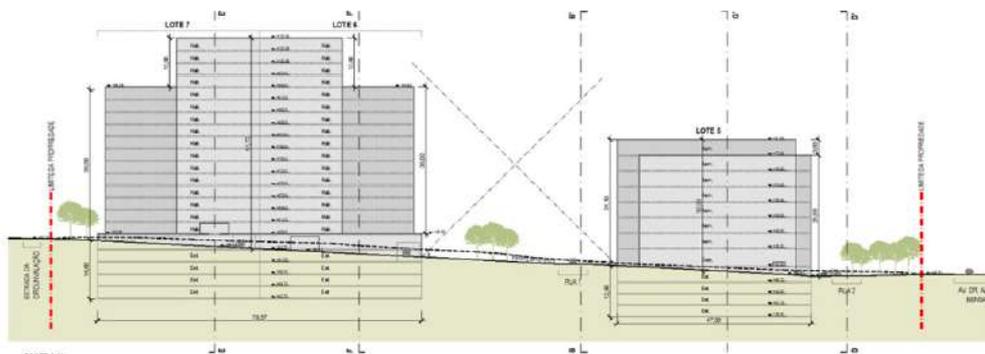


Solução atual

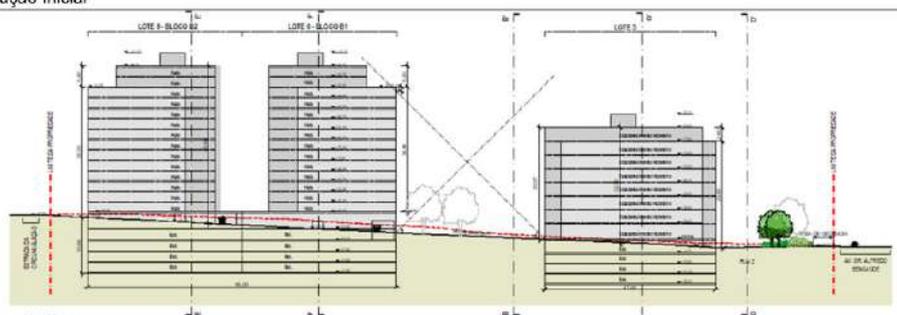
- 4.3.1.2. A Norte, dada a junção de lotes (L6 e L7), passa a ser identificado um lote, Lote 6, com um embasamento em toda a sua extensão, onde são implantados 2 volumes em torre (blocos habitacionais), agora com 12P e 14Pisos Ac. c. Soleira, menos 2 no volume mais proeminente.

No **Bloco 1 (B1)**, o edifício apresenta uma C. soleira = 53,50m e C. cobertura 98,65) e uma altura de fachada na ordem dos 43,30m e no **Bloco 2 (B2)**, o edifício apresenta uma C. soleira = 53,50m e C. cobertura 98,65) e uma altura de fachada na ordem dos 45,30m.

Embora a nova proposta volumétrica se aproxime mais das implantadas a Norte, zona de implantação de edifícios em torre na área do conselho de Loures (edifícios com 13 pisos e C. cobertura 80.22 e 75.28), os blocos propostos ainda conferem uma altura de fachada que, s.m.o., se mantém excessiva. Porém, podendo enquadrar-se na condição de edifício isolado (v. p.4.4), coloca-se o entendimento à consideração superior.



Solução Inicial



Solução atual

- 4.4. No que respeita à **profundidade máxima das empenas dos edifícios** - (art. 43º por remissão da alínea d) do nº 3 do art. 60.º do PDML), os edifícios projetados no **L1; L2; L3; L4 e L5**, mantém-se em conformidade com o disposto no art.º 43º - RPDML, sendo representada uma profundidade máxima de 15m.



Câmara Municipal de Lisboa

Relativamente ao edifício projetado no L6 – 2 blocos habitacionais, apresentam-se com implantação unida através do embasamento, e projetam-se em torre por 2 níveis, 12/14 pisos. Prevendo-se um único edifício, com 2 blocos que se projetam em torre, entende-se enquadrar na exceção do n.º 1 e na condição de edifício isolado nos termos do n.º 6, não estando por isto sujeito a uma profundidade máxima de empena de 15m.

Não obstante de se enquadrar como edifício isolado, havendo a projeção de 2 blocos habitacionais, entende-se sujeito ao cumprimento do art. 59º e 73º do RGEU, no entanto, coloca-se este entendimento à consideração superior.

4.5. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES - (art. 88º e 89º do PDML e 10º do RMUEL);

Face ao parecer emitido pelos serviços Departamento de Planeamento Urbano (DPU), entende-se não ter sido considerada a compensação em espécie mediante a entrega do equipamento de utilização coletiva (Creche) construído na parcela a ceder, cf. sugerido pelo requerente. Indicando-se a obrigatoriedade de garantir a cedência total aplicada à S.p. Indicada = 71.470m², aferindo-se os seguintes cálculos:

Área a ceder sobre Sp. = $([71.470m^2 \times 30m^2] / 100m^2) = 21.441m^2$;

Constatando que a proposta apenas prevê um total de 19.056,30m² para cedências (17.356,30m² (EVUC) + 1.700m² (EUC), encontram-se em défice 2384,70m² (21.441m²-19.056,30m²), valor que difere ligeiramente do indicado pelo DPU.

4.6. Superfície Vegetal Ponderada – (g) do n.º 3 do art.º 60.º - RPDML);

Atualização dos cálculos em função dos apresentado em MD, considerando o seguinte:
O cumprimento do parâmetro de superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicado à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Em que:

$$Svp = A + 0,6B + 0,3C$$

(A = Solo orgânico; B = Sv sobre laje 1m terra viva/substrato; C = Sv sobre laje c/ mínimo 0,30m terra viva/substrato)

$$Svp \geq 0,4A_{ref}$$

$$A \geq 0,1A_{ref}$$

Área Líquida do Loteamento – 11.266m²

Área de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva – 17.356,30m²;

$$A_{ref} = 28.622,30m^2 (11.266,00m^2 + 17.356,30m^2)$$

Assim, terá que ser garantida:

$$Svp \geq 0,4 \times 28.622,30m^2 \rightarrow Svp \geq 11.448,92m^2$$

$$A \geq 0,1 \times 28.622,30m^2 \rightarrow A \geq 2.862,23m^2$$

Na aplicabilidade da alínea a) do n.º 1 - IV do Despacho n.º 6/DMU/CML/2021, para efeitos do parâmetro A - área de solo orgânico, apenas podem ser consideradas as superfícies de terreno exclusivamente em solo orgânico.

Sobre a atual proposta, considera-se que, a área de solo orgânico (A) coincide com a área identificada para espaços verdes, entende-se garantido o cumprimento do parâmetro A, sendo a SVP assegurada na totalidade através das áreas de cedência para espaços verdes para domínio público.

4.7. Parâmetros de estacionamento - (Anexo X e XI do RPDML);



Câmara Municipal de Lisboa

4.7.1.1. Uso Privativo:

Nos termos do n.º 1 do art.º 75º do RPDML, exige-se a observância de valores mínimos e máximos das áreas destinadas a estacionamento, assim para efeitos de cálculo a alocar a cada lugar de estacionamento deve ser aplicado o quadro normativo cf. n.º 2 do respetivo artigo, e com rácios contabilizados com referência à Zona – D.

Não obstante, a verificação dos lugares deve ser realizada em sede de licenciamento e/ou comunicação prévia de cada obra de edificação em função dos usos definidos e dos parâmetros de que dispõe o Anexo X do PDM por remissão do art.75º.

Assim, refere-se apenas uma estimativa em função dos usos inerentes à operação urbanística, considerando:

- b) **Habitação** – 490fogos distribuídos pelo Lote 1; Lote 2 e Lote 6:

Tipologia <T3 = 1lug. por fogo

Tipologia ≥ T3 ou com S.p. superior a 150 m2 =1,5lug. por fogo

Mínimo: 490lug. / Máximo: 735 lug.

- c) **Terciário** - Lote 3 e Lote 4 :

Em função da S.p. indicada aos usos nos lotes em geral, refere-se que:

Serviços: Mínimo - ([16550,20m2x0,90Lug] /100m2= 184lug)

Máximo - ([16550,20m2x2,2Lug] /100m2= 365lug)

Comércio: Mínimo (≤500m2) - ([3494,80m2x1Lug] /100m2= 35lug)

Máximo (≤500m2) - ([3494,80m2x2Lug] /100m2= 70lug)

Mínimo (≥500m2 e 2.500m2) - ([3494,80m2x1,5Lug] /100m2= 53lug)

Máximo (≥500m2 e 2.500m2) - ([3494,80m2x2,5Lug] /100m2= 88lug)

- d) **Turismo – Estabelecimento Hoteleiro:** 180 unidades de alojamento -
Lote 5:

Unidades de alojamento – 180: Mínimo - (180x0,30Lug = 54lug), cf. quadro normativo, da necessidade de Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, verifica-se a sua entrega.

Estimativa mais exigente, Mínimo: 291 lug. (184 lug. +53lug.+54lug.)

Sendo aferido um mínimo de 781lug., a indicação de 1118 lug. para operação urbanística satisfaz as exigências em função dos usos à apreciação.

No seguimento, tendo como previsão uma área de 45.064,00m2 de construção em cave (valor distribuído pelas 4 caves dos diferentes lotes), alerta-se apenas para o facto de poder não ser suficiente para os 1118 lug., considerando que se estima uma área de 40,30m2 por lugar de estacionamento para veículos ligeiros em estrutura edificada.

4.7.1.2. Na via pública:

Sobre a S.p. indicada nos diferentes lotes, aferir-se a exigência de mínima de 266 lugares, mais 2 do que o indicado pelo requerente e um máximo de 392lugares.

Assim, sobre a proposta, contabiliza-se um total de 162lug. de estacionamento à superfície incluindo 5 para M. condicionada, sendo 141lug. distribuídos dentro dos limites da parcela e 21 projetados no passeio adjacente à parcela a Nordeste, cf. n.º 2 do art. 76º.

Face à exigência mínima, o requerente propõe um total 143Lug. (115 lug.+28 lug. M.c) em Estrutura Edificada, cf. situações previstas nos termos do n.º 63.º F do RMUEL, mais, propõe que a estrutura edificada para estacionamento público se mantenha na titularidade privada, cf. termos do n.º 8 do art.º 63.ºF do RMUEL, com pagamento da respetiva compensação.



Câmara Municipal de Lisboa

Situação que se coloca à consideração superior, considerando que deverá ser articulada com o parecer emitido pela DMM.

Estacionamento público					
Uso (lugar por 100m2 de S.p.)	Zona D		S. p	Lugares	
	Mínimo	Máximo		Mínimo	Máximo
Habitação colectiva ou unifamiliar	0,40	0,60	42 790,0	172	257
Edifícios e áreas de serviços	0,40	0,60	16 550,2	67	100
Comércio retalhista	0,75	1,00	3 494,8	27	35
			Total	266	392
À superfície:				162	
Estrutura edificada				115	
			Total	277	

Nota: de acordo com nota de rodapé do Anexo X e Anexo XI do PDM, os valores decimais devem ser arredondados para o número interior imediatamente superior.

5. CONCLUSÃO

Face ao exposto, entendendo-se que a proposta deve ser reformulada em articulação com os pareceres emitidos, e por se considerar que ainda não se encontra em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis, propõe-se notificar o requerente ao abrigo do art.º 117º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DO URBANISMO

Processo n.º: e-LOT/2021/4

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde - Freguesia: Olivais

Informação n.º: e-REG/INF/2023/3105

Ao Senhor Diretor do DLPE, Arq. Paulo Diogo,

Concordo. Considerando que o parecer emitido pela APA não se enquadra no âmbito das suas atribuições e competências conforme exposto, propõe-se que seja dado conhecimento da presente situação à CCDR e à APA indicando que, todos os restantes pareceres emitidos pelas entidades com servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção da operação do loteamento na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, são de teor favorável.

Conforme exposto na informação n.º e-REG/INF/2023/3105, o parecer emitido pela APA deve ser entendido no sentido técnico de coadjuvação dos órgãos da Administração (estabelecido no artigo 60º/1 do Código do Procedimento Administrativo) alertando a CML para a situação de potencial desconformidade da operação urbanística.

Assinado por: **SOFIA**
MOURÃO
Data: 2023.03.05 20:45:54+00'00'

A Diretora Municipal do Urbanismo
Sofia Mourão

Senhora Diretora Municipal, Engenheira Sofia Mourão.

Concordo com o despacho que antecede, de 11/02/2023, da Sra. Chefe da DLU, Arqta. Joana Monteiro, propondo que se promova como sugerido, ou seja, dando conhecimento da presente situação à CCDR, solicitando a alteração da decisão desfavorável emitida sobre a operação de loteamento a realizar na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde. Deverá ter-se em conta que todos os restantes pareceres emitidos pelas entidades com servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção da operação de loteamento, são de teor favorável.

À consideração superior.

O DDLPE



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo
Diretor do Departamento

Assinado por: **PAULO**
DIOGO

Data: 2023.02.13 19:17:23+00'00'



Data

Despacho n.º
e-REG/DSP/2023/840

Data
11/02/2023

Assunto: Loteamento - Licitação com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Ex.mo DDLPE,
Arq.º Paulo Diogo,

A presente análise jurídica foi suscitada na sequência da CCDR_LVT ter emitido, em 28.09.2022, e na qualidade de entidade coordenadora (artigo 13º/3 e 13º-A do RJUE), um parecer de teor desfavorável relativamente ao pedido de licenciamento da operação de loteamento a realizar na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, em curso no âmbito do processo n.º LOT/2021/4, fundamentado no parecer desfavorável da APA - Agência Portuguesa Ambiental, emitido em 30.08.2022, constatada a ausência de servidões administrativas e restrições de utilidade pública sobre a área de intervenção objeto da operação de loteamento que impliquem a sua consulta.

Da conclusão da análise jurídica salienta-se a confirmação que o local sobre o qual incide o projeto de loteamento não está classificado como servidão administrativa relativa a leitos ou margens de águas públicas e restrições de utilidade pública em zonas adjacentes, a que se refere a Lei n.º 54/2005, e que o parecer emitido pela APA não se enquadra no âmbito das suas atribuições e competências.

Assim, não obstante a apreciação que deverá ser realizada pelo município quanto ao cumprimento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), nas matérias elencadas no parecer da APA e que justificaram o seu sentido desfavorável, este não deve, s.m.o, ser considerado na decisão global e vinculativa de toda a administração a proferir pela CCDR, enquanto entidade coordenadora.

Face ao exposto, proponho que seja dado conhecimento da presente situação à CCDR, solicitando a alteração da decisão desfavorável emitida sobre a operação de loteamento a realizar na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, considerando que, são de teor favorável, todos os restantes pareceres emitidos pelas entidades com servidões administrativas e restrições de utilidade pública na área de intervenção da operação de loteamento.

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: **JOANA**
MONTEIRO

Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)



1/1



Câmara Municipal de Lisboa

Despacho na minuta em anexo.
13.02.2023

Assinado por: JOANA
MONTEIRO



Exmo. Senhor
Clique ou toque aqui para introduzir texto.
Escolha um item.

Informação nº
e-REG/INF/2023/3105

Data
09/02/2023

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Na sequência do despacho de 08/02/2023, solicita-se o esclarecimento se as servidões com incidência na área de intervenção impõem a consulta à entidade externa APA – Agencia Portuguesa do Ambiente.

Reitera-se assim a informação já prestada, agora com este esclarecimento expresso.

Como enquadramento prévio refira-se o seguinte:

No processo de licenciamento do loteamento para a Avenida Alfredo Bensaúde, Freguesia dos Olivais, registado no Município de Lisboa com o n.º e-LOT/2021/4, foram consultadas pela CCDR diversas entidades externas para se pronunciar sobre o processo, com as seguintes conclusões:

- ANAC- Favorável
- DGRDM - Favorável
- Turismo - Não emitiu parecer
- Metro - Favorável condicionado
- APA – Desfavorável, considerando que o PDM de Lisboa classifica a zona sujeita a risco natural de inundação;
- CCDR - Não emitiu parecer no âmbito do regime jurídico da REN, por o projeto não incidir sobre solos classificados como Reserva Ecológica Nacional.



Câmara Municipal de Lisboa

A CCDR foi consultada como entidade coordenadora e como entidade a consultar diretamente no âmbito do regime jurídico da REN.

Na qualidade de entidade coordenadora (artigo 13º/3 e 13º-A do RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo D.L. 555/99), a CCDR emitiu a decisão final de desfavorável, tendo em conta o parecer da APA – Agencia Portuguesa do Ambiente.

I – Sobre o âmbito de decisão da APA e CCDR:

A APA foi convidada a emitir parecer pela CCDR no âmbito das competências previstas na Lei nº 54/2005, de 15/11, da Lei n.º 58/2005, de 29/11 (artigo 7º) e Decreto-Lei nº 226-A/2007, de 31/05.

A Lei n.º 54/2005, de 15 de Novembro, estabelece a titularidade dos recursos hídricos, determinando servidões administrativas relativamente a leitos ou margens de águas públicas e restrições de utilidade pública em zonas adjacentes (ou seja, áreas contíguas à margem).

Cabe à APA – Agencia Portuguesa de Ambiente exercer as competências previstas na presente lei (...) como autoridade nacional da água, representando o Estado como garante da política nacional e prosseguindo as suas atribuições, ao nível territorial, de gestão dos recursos hídricos, incluindo o respetivo planeamento, licenciamento, monitorização e fiscalização ao nível da região hidrográfica, através dos seus serviços desconcentrados. – Conforme disposto no n.º 1 do Artigo 7º da Lei n.º 54/2005.

É neste âmbito que o parecer da APA é vinculativo para efeitos de *uma decisão global vinculativa de toda a administração* por parte da CCDR (a que se refere o artigo 13º-A/ 1 do RJUE), pois conforme disposto no artigo 13.º, n.º 4, do RJUE: “As entidades exteriores ao município pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas atribuições e competências”.

Porém, o loteamento pretendido para a Avenida Dr. Alfredo Bensaúde não abrange qualquer leito, ou margem de águas públicas. **Não há quaisquer servidões ou restrições nesta matéria naquele local.**

Razão pela qual, o gestor do procedimento (o Município de Lisboa) não indicou à CCDR (como obriga o artigo 13º/ 1 e 3 do RJUE) a consulta da APA, para efeitos do artigo 13º-A/2 do mesmo diploma.

Inexistindo estas servidões, não caberia à APA pronunciar-se.



Câmara Municipal de Lisboa

Assim, a pronúncia da APA, fundamentada na conclusão de violação de regras do PDM de Lisboa, não se insere no âmbito das suas atribuições e competências.

O parecer emitido pela APA deve ser entendido no sentido técnico de coadjuvação dos órgãos da Administração (estabelecido no artigo 60º/1 do Código do Procedimento Administrativo) alertando a entidade competente para a situação de potencial desconformidade do projeto.

Apesar deste alerta técnico, a APA carece de atribuição para emissão de parecer desfavorável vinculativo nesta matéria. O controlo das regras estabelecidas em PDM, ou noutros planos municipais de ordem inferior, é dos Municípios:

A fiscalização de regras do PDM compete às câmaras municipais territorialmente competentes nos termos do disposto no artigo 131º do RJGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo D.L. 80/2015, de 14 de maio.

No mesmo sentido está o disposto no artigo 21º do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo D.L. 555/99 ao referir que a apreciação dos projetos de loteamento, obras de urbanização e dos trabalhos de remodelação de terrenos pela câmara municipal incide sobre a sua conformidade com planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território, (...).

Também a Lei das Autarquias Locais, aprovada pela Lei n.º 75/2013, confere atribuições ao Município e competências aos seus órgãos em matéria de elaboração e fiscalização dos planos de ordenamento do território municipal, conforme disposições conjugadas dos artigos 23º/2-n); 25/1 – h) e 35º/2 ii);

Note-se que a competência municipal não está em contradição com a norma do artigo 42º do RJUE, segundo o qual, a CCDR avalia a conformidade do loteamento:

- apenas na falta de plano municipal (podendo mesmo suscitar-se a utilidade desta norma quando todas as autarquias têm um PDM válido) e
- à luz de outros instrumentos de desenvolvimento territorial (os quais, por uniformidade de aplicação do direito, só podem ser os planos regionais).

II – Sobre a violação das regras do Regulamento do PDM de Lisboa:

O parecer desfavorável da APA menciona que:

De acordo com a planta de síntese desenhada sobre levantamento topográfico apresentada, verifica-se que não se encontra marcada a mancha correspondente à área de Vulnerabilidade às Inundações –



Câmara Municipal de Lisboa

Moderada, constante na planta de ordenamento do PDM de Lisboa, facto que demonstraria à requerente que pelo menos metade da área de intervenção, correspondente aos lotes 1 a 5, está sob risco de inundação. Verifica-se ainda, nos perfis apresentados, que para os lotes 1 a 5 são propostos 5 pisos abaixo da cota de soleira, que não são permitidos em áreas vulneráveis a risco de inundação.

Mais se informa, que de acordo com o ponto 8, do artigo 13º, do PDM de Lisboa, em caso da existência de novas ocupações nas áreas de Vulnerabilidade às Inundações, deverão ser adotadas soluções de amortecimento e laminagem de caudais das novas ocupações, visando a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem.

O PDM de Lisboa classifica as áreas sujeitas a riscos naturais de inundação como de:

- “Muito elevada vulnerabilidade a inundações”;
- “Elevada vulnerabilidade a inundações”;
- “Moderada vulnerabilidade a inundações”;

A área está classificada e cartografada como de moderada vulnerabilidade a inundações.

Ora, de acordo com o artigo 22.º, n.º 3, do RPDML, nas áreas sujeitas a riscos naturais e classificadas como de elevada e moderada vulnerabilidade a inundações, cartografadas na planta de riscos naturais e antrópicos I, aplica-se o disposto no n.º 7 do artigo 13.º do RPDML.

De acordo com o artigo 13.º, n.º 7, *“Nas situações em que a Câmara Municipal não dispõe de dados de caracterização hidrogeológica, exige-se a prévia apresentação desses dados em áreas integradas em bacias hidrográficas com área superior a 75 ha, assinaladas na Planta de riscos naturais e antrópicos I” para a “adoção de soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas e estabelecer limites à construção de caves que garantam o funcionamento dos sistemas.”*

Também o RMUEL - Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação determina no artigo 13º/4 que *“Nas áreas de vulnerabilidade a inundações (...) identificadas no PDML, a construção em subsolo é interdita, ou depende da prévia apresentação de estudos e dados complementares, nos termos estabelecidos no mesmo diploma.”*

Ou seja, embora a regra seja a interdição de edificação em subsolo, não constitui uma proibição absoluta. Confere-se uma exigência maior de cuidado com a apresentação de dados de caracterização hidrogeológica complementares e de estudos e que comprovem a viabilidade construtiva.

Assim, sem prejuízo do Município de Lisboa vir ainda a proferir uma decisão de indeferimento, a análise destes dados e destes estudos, é uma atribuição da



Câmara Municipal de Lisboa

autarquia.

E sempre se diga que mesmo nas áreas de *“muito elevada vulnerabilidade a inundações”* (artigo 22º/a do RPDML) – o que não é o caso concreto - a interdição da ocupação do subsolo, também não é absoluta. Tem exceções, por exemplo, para estacionamento nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.

Relativamente ao enquadramento com ocupações novas a que se refere o artigo 13.º, n.º 8 do PDM, o que se prevê que seja acautelado são *“soluções de amortecimento e laminagem de caudais das novas ocupações, visando a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem”*.

Mas não impede estas novas ocupações.

Mas reafirma-se que, uma eventual decisão de indeferimento com base em violação de regras do PDM, ou em estudos hidrológicos suscitados no âmbito de regras municipais, é competência da autarquia territorialmente competente e não da CCDR, APA ou outra entidade.

Nestes termos e em conclusão:

- **A CCDR consulta as entidades indicadas pelo gestor do procedimento que se devam pronunciar no âmbito das suas atribuições e competências, conforme disposto nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 13º e n.ºs 1 e 2 do artigos 13º-A do RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo D.L. 555/99;**
- **O Município de Lisboa, enquanto gestor do procedimento, não indicou a APA – Agência Portuguesa do Ambiente para consulta; dado que,**
- **O local sobre o qual incide o projeto de loteamento não está classificado como servidão administrativa relativa a leitos ou margens de águas públicas e restrições de utilidade pública em zonas adjacentes, a que se refere a Lei n.º 54/2005, pelo que,**
- **O parecer emitido pela APA não se enquadra no âmbito das suas atribuições e competências;**
- **A pronúncia da APA sobre violações de normas do PDM - Plano Diretor Municipal de Lisboa, não poder ser tomada como vinculativa para que a entidade coordenadora – CCDR *emita***



Câmara Municipal de Lisboa

decisão global e vinculativa de toda a administração;

- É atribuição e competência municipal, a fiscalização das normas previstas nos planos territoriais intermunicipais e municipais, nos termos do disposto no artigo 131º/1 do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e do artigo 21º do RJUE e artigos 23º/2 m), 25º/1-h) e 35º/2- ii) da Lei das Autarquias Locais, aprovada pela Lei n.º 75/2013;
- O PDM de Lisboa não impede a construção em subsolo nas áreas classificadas de “risco natural” de “inundação moderada”, mas requer:
 - a adoção de soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas, a apresentar em estudos para o efeito, nos termos do disposto no artigo 13º/7 do RPDML e artigo 13º /4 do RMUEL; nem,
 - a adoção de *amortecimento e laminagem* de caudais em caso de ocupações novas, visando a conservação da rede hidrográfica / rede de drenagem;
- A fiscalização de conformidade dos estudos a apresentar para este efeito, é também uma atribuição municipal, conforme conjugação do disposto nos 131º/1 do RJIGT e 21º do RJUE.

O Técnico

Miguel Cabaco (DMU/DLPE)



Câmara Municipal de Lisboa

Concordo com a proposta da Sra. Chefe de Divisão da DLU.

Notificar em conformidade.

Assinado por: **JOANA MONTEIRO**



Assinado por: **PAULO DIOGO**

Num. de Identificação: L.....
Data: 2022.05.12 15:08:09+01'00'



Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo
Diretor do Departamento



Informação n.º

Data

Despacho n.º
e-REG/DSP/2022/1954

Data
09/05/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

Ao Ex.mo Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Arq.º Paulo Diogo,

O presente processo constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento a realizar na parcela de terreno sita entre a Estrada da Circunvalação, a Rua Doutor Alfredo Bensaúde e a Rua Padre Joaquim Aguiar, contíguo à parcela ocupada por equipamentos estatais, sita na freguesia dos Olivais;

Considerando o teor da presente informação n.º REG/INF/2022/2575, de 18.02.2022, conclui-se que não estão reunidas as condições para prosseguimento da presente proposta, propondo-se a notificação da entidade requerente, nos termos dos artigos 116.º e 177.º do CPA, para correções/ reformulação do projeto de loteamento e entrega de informação/elementos complementares, de forma a dar resposta às informações, pareceres e despachos elaborados, após a qual devem ser realizadas novas consultas e integrar os serviços municipais indicados (geologia e higiene urbano) sendo, no entanto, de salientar os seguintes aspetos que resultam da análise efetuada:

1. Entidades externas consultadas no âmbito das condicionantes e servidões administrativas que abrangem o local;

A CCDRLVT emitiu parecer desfavorável, considerando os resultados das seguintes consultas às entidades:

ANAC – Favorável;

DDRDN – Desfavorável (implica entrega de elementos com informação completada de caracterização dos volumes propostos);

Metropolitano – Desfavorável (implica entrega de projeto de estrutura/ escavação e contenção, com cálculos e avaliação do impacto na estrutura do metropolitano);

2. Pareceres dos Serviços Municipais:

Departamento de Espaço Público

Parecer de teor desfavorável que efetua diversas considerações sobre a proposta, salientando-se a sugestão de garantir simetria nos alinhamentos arbóreos da Estrada da Circunvalação, reforçando o seu caráter de Alameda; a intervenção com barreira visual ao nível do espaço verde, para proteger os edifícios do ambiente sonoro da via; a continuidade dos percursos pedonais, com garantia de 3m de largura, no mínimo, em todos os passeios; a articulação com a ciclovia a corrigir pontualmente; a promoção de consulta aos serviços da mobilidade, da higiene urbano e de infraestruturas de subsolo, e a apresentação de projeto de exteriores e de sinalização;



Câmara Municipal de Lisboa

Departamento de Planeamento

Parecer de teor desfavorável, que confirma a necessidade da área de equipamento solicitada no projeto de loteamento antecedente, exigindo, no entanto, o cumprimento integral das áreas de cedência para espaços verdes e equipamentos, previstas no artigo 88.º do RPDM;

Departamento de Gestão de Mobilidade (recebido após elaboração da presente informação técnica)

Parecer de teor favorável, dando conhecimento do acompanhamento do projeto de loteamento e solicitando a apresentação de Estudo de tráfego, com informação complementar;

3. Sobre os elementos instrutórios será de reforçar, relativamente ao referido na presente informação, que a área da parcela a lotear deve ser apurada por levantamento topográfico e regularizada através de registo na Conservatória do Registo Predial, sendo a fixação da mesma fundamental para garantir a análise da viabilidade do enquadramento da proposta no PDM (apuramento de índice, contabilização das áreas de cedências, etc) e para verificar os parâmetros que decorrem da transformação fundiária pretendida, chamando a atenção que o somatório das áreas ocupadas com lotes e das áreas de cedência a integrar o domínio municipal, terá de ser equivalente à área de terreno objeto de loteamento, requisito não verificado na proposta apresentada;

A operação de loteamento deveria integrar perfis dos arruamentos com a representação das edificações existentes na envolvente;

Haverá ainda de realizar uma proposta com a indicação da abrangência da intervenção com obras de urbanização fora da área de terreno objeto da operação de loteamento;

No âmbito da operação de loteamento os usos/ finalidades têm de ser definidos, não podendo ser convertidos em outras utilizações, após decisão sobre a mesma, como apontado no quadro sinóptico;

4. Em termos de enquadramento no Plano Diretor Municipal de Lisboa verifica-se que o terreno está abrangido pela qualificação de Espaço Central e Habitacional a Consolidar – POLU, aplicando-se os artigos 58.º a 60.º do RPDM;

Concordo com o entendimento constante na informação, ponto 5.1 da p.i., que a operação de loteamento pode promover uma correta articulação formal e funcional com a envolvente;

Nesse pressuposto, e sendo o terreno contíguo a um espaço consolidado central e habitacional (traçado C e D) e de equipamentos, a operação de loteamento terá enquadramento no regime excepcional de dispensa de prévia delimitação de unidade de execução, no termos da alínea c), do n.º 5 do artigo 58.º do RPDM;

Note-se que a parcela de terreno não goza de enquadramento na alínea d) porque não abrange a totalidade do polígono qualificado como espaço a consolidar - POLU, estando, contudo, e apenas de fora, a zona ocupada pelo Acesso Técnico à Linha Vermelha do Metro, onde se infere não vir a ser proposta qualquer edificação;

Concordo igualmente que a intervenção constitui uma rutura com a morfologia da envolvente, pelo que a altura máxima da fachada tem de promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, devendo ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade, situação prevista na alínea c), do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

Nesse pressuposto, não está a nova edificação sujeita ao cumprimento das alturas das edificações envolventes, havendo apenas de garantir que existe um adequado enquadramento urbanístico;

Considerando a simulação virtual apresentada e mesmo na ausência de perfis de arruamento com a representação da situação existente na envolvente, entendo aceitáveis as alturas propostas para os lotes 3, 4 e 5, com 7 pisos + 1 recuado e excessiva a altura dos lotes 1 e 2, com 9 pisos + 1 recuado, devendo ser reduzido para 7 pisos + 1 recuado, de forma a se aproximar das alturas a nascente;

Quanto aos lotes 6 e 7, a solução deve ser revista para redução da expressão do volume proposto, pois mesmo compreendendo a intenção de pontuar com uma edificação o remate desta zona limítrofe da cidade, aproximando a sua altura da presente na realidade a norte, e admitindo-se ruturas, especialmente em área de POLU, entendo que a conjugação do volume que decorre da implantação e do número de pisos propostos, revela não estar salvaguardado um adequado enquadramento urbanístico;



Câmara Municipal de Lisboa

Não obstante, entendo que não estamos perante uma intervenção de remate de malha, pelo que as novas edificações não se encontram sujeitas às regras de empenas que decorrem do artigo 43.º do RPDM, referidas na alínea d) do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

O índice de edificabilidade proposto não ultrapassa o previsto para POLU (1.7), relembrando que se trata de um valor máximo, cujo alcance implica um equilíbrio com a programação de áreas de cedência, não salvaguardado na proposta;

São cumpridas as regras referentes à diversidade de usos (considerando as utilizações de habitação, comércio e serviços) e infere-se salvaguardado o cumprimento da SVP;

As capitações de estacionamento privado e público devem obedecer aos valores constantes nos Anexos X e XI e serem acompanhados de estudo de impacte de tráfego e transportes;

No sentido de evitar o atravessamento viário geral da área objeto de operação de loteamento, a partir da rotunda, proponho que o arruamento interior possua um carácter acentuado mais local, através da utilização de pavimentação diferenciada, em termos a analisar com o DEP e a DGM;

Remete-se o assunto à consideração superior,

A Chefe de Divisão

Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq.^a Joana Monteiro
Chefe de Divisão

Informação nº
e-REG/INF/2022/2575

Data
18/02/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2021/4)

Informação

Despacho

Local: Avenida Doutor Alfredo Bensaúde
Freguesia: Olivais

1. ENQUADRAMENTO

Através do presente processo (p.p.) nº e-Lot/2021/4, vem a entidade requerente, GUADAMAD 2 Development, unipessoal, Lda, apresentar um pedido de Licenciamento para operação de loteamento, ao abrigo do artº 4.º/2/a) do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, para uma parcela de terreno localizado na Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e a Estrada da Circunvalação, freguesia de Olivais.

2. ANTECEDENTES

Da pesquisa elaborada para o mesmo local encontra-se:

- 2.1. **Proc. n.º 4/URB/2019** – Pedido de Informação Prévia, com despacho de Arquivo por desistência do requerente;

Neste contexto, submete-se à consideração superior a seguinte análise:

DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

OBSERVAÇÕES: Licenciamento Operação de Loteamento (artº 4.º /2/a) do RJUE).

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO E REGULAMENTAR INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

A presente proposta, assenta na aplicação do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), e o local integra-se em Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º) e nas seguintes plantas de ordenamento:

- 3.1. Condicionantes da Classificação e Qualificação do Espaço Urbano:

Valores e recursos ambientais:

- Estrutura Ecológica Municipal – Fundamental - Sistema Húmido (art. 13º);



Câmara Municipal de Lisboa

- Riscos Naturais e Antrópicos I: - Vulnerabilidade a Inundações – Moderada (art. 22º);
- Riscos Naturais e Antrópicos II: - Vulnerabilidade Sísmica dos Solos – Elevada e moderada (art. 24º);

A CML pode solicitar "(...) estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos."

Refere-se que a proposta contempla intervenções em subsolo, no caso, apresentam 4c.+1 semicave Ab. C. soleira. Assim, e sendo apresentado Estudo Geológico- Geotécnico, Anexo II à MD, julga-se de promover consulta dos serviços para avaliação e emissão de parecer.

Acessibilidades e Transportes: (art. 73º a 77º - Anexo X)

- Estacionamento - A área de intervenção localiza-se na Zona D

CONSULTA A ENTIDADES

3.2. Consultas a entidades externas:

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública - (art. 7.º).

- Aeroporto de Lisboa** – Plano Horizontal Interior – Área sujeita a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se a cota Máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m.
- Zona de Protecção de Rádio – Ajudas. Determina sujeição a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC);
- Servidões Militares** – Áreas Sujeitas a Servidão Militar Aeronáutica: Base Aérea nº 6 no Montijo e Depósito Geral de Material da Força Aérea em Alverca. Determina sujeição a parecer da Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN).
- Metropolitano de Lisboa;**

Decorrente da última consulta – LSB2021/07130, foi emitida pela CCDR- **Decisão Desfavorável** - " Face ao teor dos pareceres da DGRDN - Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional e do Metropolitano de Lisboa, EPE"

3.3. Consultas Internas aos Serviços:

Internamente, foram ainda reunidos os seguintes pareceres por parte de serviços municipais:

- 3.3.1.1. Departamento de Espaço Público (DEP) – Informação técnica n.º e-REG/INF/2021/14569 - 04-01-2022, com sentido Desfavorável, é solicitada correção



dos elementos.

No parecer expõem algumas considerações sobre o desenho proposto, sobre a rede de espaços de circulação pedonal, ciclável, rodoviária, espaços verdes e infraestruturas e iluminação pública, remete-se assim para a sua leitura.

- 3.3.1.2. Departamento de Planeamento Urbano (DPU) – Informação técnica n.º e-REG/INF/2021/13996 – 14-12-2021, com sentido Desfavorável. A proposta não cumpre as áreas de cedência regulamentares decorrentes da aplicação do art. 88º do PDML.

Ainda, no parecer emitido, fazem referência à Inf. técnica n.º 13008/INF/DMURB_/DepPU_DivPDM/GESTURB/2019 – 14-03-2019 no proc. 4/URB/2019, onde se concluiu “ (...) necessidade de afetar uma área mínima de 1680m2 do total a ceder para o município para a construção de uma Creche.. (...)”

- 3.3.1.3. Direção Municipal de Mobilidade (DMM) – Decorrente da consulta a 08-10-2020 - até à presente data ainda não foi registado parecer.

Refere-se que o Estudo de Impacte de Trafego e Transportes consta na MD - Anexo IV.

4. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS

OBSERVAÇÕES: No que respeita aos elementos de instrução, o Licenciamento para Operação de Loteamento obedece ao estipulado na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

- 4.1. Legitimidade / Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP);

O presente pedido recai sobre prédio urbano descrito cf. CRP com o n.º 2707/19960923, inscrito na matriz sob o n.º 4207, freguesia Sta. Maria dos Olivais - área total de 42.155,00m2;

- 4.2. Termo de Responsabilidade (TR) - (c) e d) do n.º 13 do III, Anexo I);

Apresentação do TR - do **técnico autor do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização e Coordenador do projeto da Operação de Loteamento com Obras de Urbanização**, subscrito pelo Arq.to. António Gomez Fernandez (Ordem dos Arquitectos – n.º 1087) a declarar que o projeto de Operação de Loteamento com obras de Urbanização, observa as normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como as normas legais e regulamentares aplicáveis, e está conforme com os planos municipais e intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis, salvo:



Câmara Municipal de Lisboa

- a) "Artigo 88/89 do RPDML (Cedências), justificativo de acordo com o n.º 6.2 e 6.3 da memória descritiva"
- b) "Artigo 76 anexo XI do RPDML (estacionamento) justificativo de acordo com o n.º 6.6.2 da memória descritiva."

Neste contexto, remete-se para verificação do p. 5.8 e p.5.10.1.3 da presente informação.

- Os TR, encontram-se com assinatura digital, acompanhados de cópia da declaração da ordem profissional válida e certificado de seguro de responsabilidade civil;

PEÇAS DESENHADAS

- 4.3. Planta da situação existente – (e) do n.º 13 - III, Anexo I);
Apresenta-se à escala 1:500, a que se refere a operação urbanística, com a identificação do limite dos terreno, delimitação da área de intervenção e identificação de áreas a regularizar, no entanto, devem indicar em legenda as áreas correspondentes, (Des. Nº ARQ.003).

Refere-se que, de acordo com a Planta de Cedências (Des. Nº ARQ.007), apresentam um total de 41.878,00m² (área de levantamento), valor que difere em 277,00m² do indicado na CRP (42.155,00m²) e que consta indicado como área a regularizar, correspondente a:

Passagem de peões a ponte – 217,00m²
Paragem de Autocarro a Sul – 60,00m²

LEGENDA	
	LIMITE DO TERRENO
	LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO NA PARCELA
	ÁREA DA PARCELA (Cálculo levantamento Topográfico)
	ÁREA DA PARCELA A REGULARIZAR
	PASSAGEM DE PEÕES A PONTE
	PARAGEM DE AUTOCARRO A SUL





S.m.o., a regularização de áreas em relação à CRP (permutas/acertos) deveriam preceder a aprovação da presente operação urbanística, uma vez que se poderá refletir na área total sobre a qual assenta a proposta em apreciação.

Neste contexto, foi elaborada pesquisa através do sistema interno Lxi., Temática de Cadastro, e embora não se verifique a existência de compromissos para o local, coloca-se à consideração superior promover consulta à Divisão de Cadastro.



No seguimento, confirmando-se a ausência de compromissos, e sendo intenção do requerente, julga-se que estas áreas poderão ser regularizadas no âmbito da presente operação de loteamento como sendo áreas de cedência para infraestruturas, assumindo-se assim o valor total de 42.155,00m² de área a lotear, no entanto, coloca-se à consideração superior.

- 4.4. Levantamento Topográfico – (n.º 3 do I, Anexo I);
Acompanhado da Declaração da Associação Nacional de Topógrafos (A.N.T.) - Topógrafo Nuno Miguel Mendes Serra, inscrito na associação profissional com o n.º 2524. Apresenta-se à escala 1:500, no entanto, à semelhança do indicado no p. 2.2, devem indicar as respetivas áreas em legenda.
- 4.5. Planta de Implantação – (n.º 4 do I, Anexo I);
No seguimento do p.2.2 e p.2.3, indica-se apenas para a sua atualização, (Des. ARQ.002).
- 4.6. Planta de Síntese do Loteamento – (f) do n.º 13 - III, Anexo I);

À escala 1:500, a planta apresenta-se com a delimitação da área de intervenção, com referência à divisão em 7 lotes, a delimitação do polígono base de implantação dos edifícios devidamente cotado e especificação dos usos, áreas a edificar acima e abaixo da cota de soleira, bem como o número de fogos, cf. quadro síntese, (Des. Nº



ARQ.004.1);

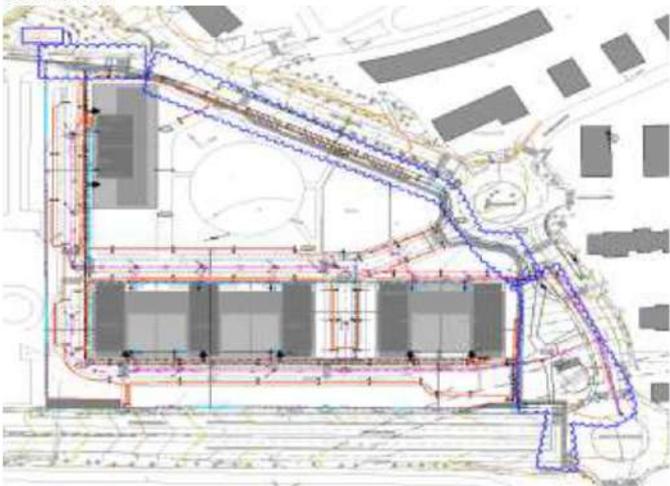
Refere-se no entanto que, deverão proceder à georreferenciação dos polígonos de base de implantação das edificações, e refletir no quadro síntese as áreas para espaços verdes e as áreas de utilização coletiva.



Mais se informa que, dos elementos faz parte a entrega de uma Planta Síntese – Infra-estruturas (Des. n.º ARQ.004.2), com referência aos traçados gerais das redes de abastecimento e saneamento com ligação ao existente, área que envolve a operação urbanística.

Faz ainda parte dos elementos, a referência da localização dos postos de transformação necessários à operação de loteamento, integrados dentro dos edifícios, cf. art.º 30º do RMUEL.

Inferre-se que estes elementos devem fazer parte dos projetos inerentes às Obras de Urbanização, a entregar em processo autónomo.





Não sendo impeditiva eventual adaptação, entende-se ser fundamental identificar a delimitação das obras de urbanização necessárias à operação de loteamento uma vez que, a Nordeste, na Estrada da Circunvalação, se identificam alterações que se refletem para além dos limites da área a lotear, em área de espaço público. Área que, smo., poderá ser alvo de concertação tendo em conta o limite fronteiro com o concelho de Loures.

4.7. Planta de Cedências – (j) do n.º 13 - III, Anexo I);

Não obstante de ser validada a situação indicada no p. 4.3, é sobre a área da parcela a lotear 42.155,00m² que, a Planta de Cedências (Des. N.º ARQ.007), apresenta:

14.491,65m² – Áreas de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva;

1.710,35m²- Área de cedência para equipamentos;

14.622,20 - Áreas de cedência para Infraestruturas / arruamentos;



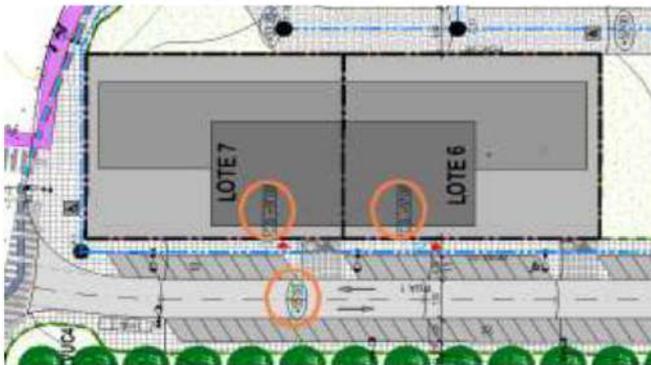
No seguimento, tendo em conta os dados propostos cf. quadro síntese, refere-se que o somatório da área dos lotes (11.053,8m²) e as áreas de cedência (30.824,2m²), não perfazem a área indicada a lotear – 42.155,00m², aferindo-se uma diferença 277,m² que, salvo outra indicação se entende corresponder à área da parcela a regularizar. No entanto, a situação deverá ser esclarecida pelo requerente.



4.8. Planta de Acessibilidades - (g) do n.º 13 - III, Anexo I);

À escala 1:500, apresentam uma Pl. de Acessibilidades com a identificação de percursos de ligação entre o passeio pedonal que envolve os lotes e as edificações propostas. São ainda apresentados detalhes métricos / construtivos e uma peça escrita que descreve e justifica as soluções adotadas enquadrando o cumprimento das normas técnicas de acessibilidade, (Des. N.º ARQ.005).

Contudo, não sendo indicada cota de passeio pedonal adjacente ao Lote 6 e Lote 7, alerta-se para a diferença de cotas entre a via (+55.00) e a cota de soleira (+57.00) identificadas. Situação que deverá ser articulada, devendo os eventuais desníveis de acesso aos edifícios serem garantidos dentro dos lotes.



Mais se informa que, em sede de Licenciamento e/ou C. Prévia das obras de edificação, deverá estar garantida a articulação e identificação das cotas altimétricas de ligação entre o passeio pedonal e as de acesso às edificações, por forma a garantir a acessibilidade e desníveis \leq a 0,02m entre o piso térreo e remate com a rua. (art.º 45º do RMUEL);

4.9. Plano de Acessibilidades – (i) do n.º 13 - III, Anexo I) e n.º 5 do artigo 3º do Decreto –Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto);

Para além da entrega do termo de responsabilidade (TR) - **do técnico autor do Plano de Acessibilidade**, subscrito pelo Arq.to. António Gomez Fernandez (Ordem dos Arquitectos – n.º 1087) a declarar que o plano de acessibilidades de que é autor, **relativo à obra de construção**, observa a as normas legais e regulamentares aplicáveis, **sem exceções**, acompanhado pela respetiva **declaração da ordem profissional e certificado de Seguro de Responsabilidade Civil**, verifica-se a entrega do Plano de Acessibilidades, adaptado ao projeto que envolve o loteamento, com a identificação da rede de espaços e equipamentos acessíveis, a que se refere o art. 2º do Decreto –Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, (cf. Des. N.º ARQ.006).

4.9.1.1. Ainda, sobre a matéria de acessibilidades, alerta-se para o parecer emitido pelo Departamento de Espaço Público (DEP) – Informação técnica n.º e-



REG/INF/2021/14569 - 04-01-2022.

4.10. Estudo de conformidade com o Regulamento Geral do Ruído – (h) do n.º 13 - III, Anexo I);

Entrega do termo de responsabilidade (TR) - **do técnico autor de conformidade com o Regulamento Geral do Ruído**, subscrito pelo Eng. Nuno Alexandre de Brito Lopes Ferreira (Ordem dos Engenheiros – n.º 62511) a declarar que o projeto, relativo à operação de loteamento, se encontra em conformidade com o regulamento, acompanhado pela respetiva **declaração da ordem profissional e certificado de Seguro de Responsabilidade Civil**.

4.10.1.1. Mais se informa que, agregado à M.D., consta Estudo Geral do Ruído - (Anexo I);

4.11. Simulação virtual tridimensional – (k) do n.º 13 - III, Anexo I);

Entrega de proposta, cf. Des. N.º ARQ.008.





5. APRECIÇÃO DA INTERVENÇÃO PROPOSTA

OBSERVAÇÕES: Memória descritiva e justificativa.

Projecto de Arquitectura - Peças desenhadas em formato digital.

Descrição da proposta:

- 5.1. A presente proposta apresenta-se sobre o terreno de um único proprietário que abrange a totalidade do polígono delimitado para intervenção – 42.155,00m² (≈ 4,2ha), estando limitada Norte/Nordeste pela Estrada da Circunvalação, sendo o separador central da via o limite fronteiro com o concelho de Loures, a Nascente/Sueste pela Rua Padre Joaquim de Aguiar, a Sul/Sudoeste pela Av^a Dr. Alfredo Bensaúde e a Noroeste pelo Centro de Informação Geoespacial do Exército.

S.m.o., promove uma correta articulação formal e funcional com o espaço consolidado, onde se promovem ligações à estrutura viária e pedonal existente, para a Estrada da Circunvalação e Av^a Dr. Alfredo Bensaúde, cf. d) do n.º 5 do art.º 58.º.

Sendo proposto a análise:

Área a lotear:	42.155,00m ²
Área dos lotes:	11.053,8m ²
Área de implantação ac cota soleira:	11.053,8m ²
N.º de lotes:	7
N.º máximo de Pisos (lote)	
N.º acima:	8/10/16
N.º abaixo do solo:	5 (1 Semi-cave)
<u>Superfície de Pavimento</u>	
Habitação:	44.098,6m ²
Comércio:	4.025m ²
Serviços:	23.376m ²
Total:	71.500m²
<u>Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva</u>	
	14.491,65m ²
<u>Área de cedência para equipamento de utilização coletiva</u>	
	1.710,35
Total parcial:	16.202m²
<u>Área de cedência Infra-estruturas/arruamentos</u>	
	14.622,2m ²
Totais:	30.824,2m²
<u>Estacionamento</u>	
N.º Lug. Est. Privativo	800(mínimo) /1173 (máximo)
N.º Lug. Est. Público à superfície	276 (258+18)



- 5.2. No seguimento do indicado no p.4.3, dentro da área do **Loteamento – 42.155,00m²**, a proposta visa a construção **de 7 lotes**, sendo que a os polígonos de implantação dos Lotes perfazem um total de 11.053,8m², identificados para **Uso Habitacional e Uso Terciário – Comércio e Serviços** contabilizando uma **S.p. de 71.500,00m² no total**, cf. quadro síntese o que, na presente operação urbanística, **origina um índice de edificabilidade de 1,7** (71.500,00/42.155,00m²) admissível em espaços localizados em polaridades urbanas (POLU), cf. e) do n.º 3 do art.º 60.º do RPDML, PL Síntese - Des. n.º ARQ.004.1. (Aplicável um índice de 1,7 à área a lotear, corresponderia a 71.663,5m² de Sp.)
- 5.3. Por remissão do n.º 2 do art.º 59º do PDML, o n.º 3 e n.º 4 do art.º 41º do PDML, admite-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, prevendo a proposta:

Sobre os lotes para **Uso Habitacional** - Lote 1; Lote 2; Lote 6 e Lote 7, é indicada uma **S.p de 44.098,6 m² no total**, com referência a 490 fogos habitacionais, sendo distribuídos pelos edifícios com 9P+1PR e 12P /16P Ac. c. soleira;

Sobre os lotes para **Uso Terciário** (comércio/serviços) - Lote 3; Lote 4 e Lote 5, é indicada uma **S.p de 27.401,4m² no total** (4.025m² + 23.376,4m²), sendo distribuída pelos edifícios com 7P+1PR Ac. c. soleira;

- 5.4. No seguimento, em cumprimento do n.º 3 do art.º 59.º do PDML - Refere-se que o **Uso Habitacional é predominante**, correspondendo a cerca de 62% e o **Uso que Difere** é correspondente a 38%.
- 5.5. Altura Máxima Fachada /Volumetria /Nº Pisos - (c) do n.º3 do art.º 60.º do PDML).

Refere o presente artigo que, nas situações em que o desenho urbano estabelece a rutura com a morfologia da envolvente, a altura máxima da fachada tem de promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente e deverá ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade.

Sm.o., a solução projetada confere, uma rotura com a morfologia envolvente, não só pelo facto da dimensão da própria parcela estabelecer relações com frentes urbanas diferentes, como proporcionado pela distribuição de implantação dos lotes e dos volumes projetados que, s.m.o, não promovem adequada transição com a envolvente.

Com a frente urbana para a AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, os edifícios apresentam-se agrupados e seguem, de certa forma, o alinhamento do edifício existente - Centro de Informação Geoespacial do Exército



Câmara Municipal de Lisboa

e a sua disposição, em forma de “U”, proporciona relações em diversas frentes incluindo as perspetivadas com a abertura dos novos arruamentos dentro da parcela.

A sul/sudoeste, os edifícios no Lote 3; Lote 4 e Lote 5 apresentam um total de 8 Pisos (7P+1P. Ac. C. soleira = 50,50m e C. cobertura 81.60 (bloco mais elevado) e uma altura de fachada na ordem dos 34m.

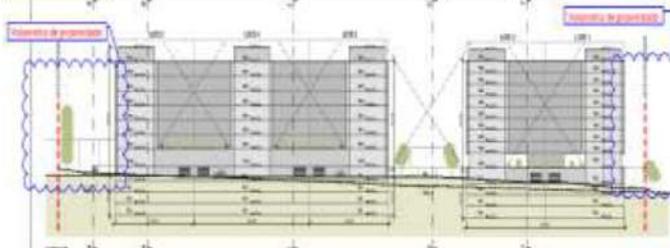
No Lote 1 e Lote 2, na parte descendente, os edifícios projetam-se com 10 pisos (9P+1P. Ac. C. soleira = 50,50m e C. cobertura 81.00 (bloco mais elevado) e uma altura de fachada entre os 34m e os 36m.

Embora não tenha sido possível recorrer a elementos digitalizados para confirmação das volumetrias de proximidade e não tenha sido apresentado nenhum esquema que justifique a solução proposta no conjunto, teve-se como referência as cotas de cobertura indicadas na Planta Síntese sobre levantamento (Des. N.º ARQ.004.1) e o n.º de pisos dos edifícios envolventes, aferindo-se que:

A Noroeste, Centro de Informação Geoespacial do Exército com 4P+1P.R. Ac. C. soleira e C. cobertura 82.09 e o volume mais descendente à cota 79.04.

A Nascente/Sueste, na Rua Padre Joaquim de Aguiar, os edifícios de habitação com 8 Pisos Ac. C. soleira e C. cobertura entre 72.62, 71.57 e 67.76.

Assim, s.m.o., podemos concluir que a solução volumétrica projetada para estes 5 Lotes com 8/10Pisos poderá não promover uma transição adequada à frente urbana na AV^a Dr. Alfredo Bensaúde, no entanto coloca-se à consideração superior.





Câmara Municipal de Lisboa



A Norte, face à abertura do novo arruamento com ligação a Estrada da Circunvalação, a frente urbana perspétivada confere uma linguagem diferente.

Para os Lotes 6 e Lote 7, os 2 edifícios apresentam-se contínuos e projetam-se em torre, com um total de 16 Pisos (12P+ 4P Ac. C. soleira = 57,00m e C. cobertura 106,55) e uma altura de fachada na ordem dos 51,72m.

Assim, embora a solução volumétrica se aproxime das implantadas a Norte, zona de implantação de edifícios em torre na área do conselho de Loures (edifícios com 13 pisos e C. cobertura 80.22 e 75.28), os edifícios propostos conferem uma altura de fachada que, s.m.o., é excessiva e que se desenquadra da volumetria envolvente a Noroeste e a Nordeste.



5.6. Profundidade máxima das empenas dos edifícios - (art. 43º por remissão da alínea d) do nº 3 do art. 60.º do PDML);

Edifício projetado no Lote 1; Lote 2; Lote 3; Lote 4 e Lote 5 - Encontra-se em conformidade com o disposto no art.º 43º - RPDML, sendo representada uma profundidade máxima de 15m.



Edifício projetado no Lote 6 e Lote 7 – Os 2 edifícios apresentam-se contínuos e projetam-se em torre. Assim, e salvo outro entendimento, não se prevendo na exceção do n.º 1 e na condição de edifício isolado nos termos do n.º 6, estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena de 15m.

5.7. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES - (art. 88º e 89º do PDML e 10º do RMUEL);

Na aplicabilidade do disposto no n.º 1 e 3 do art. 87º do RPDML, e sem prejuízo das situações previstas no art. 89º, em que são admitidas compensações, para além das infraestruturas viárias que resultem da operação urbanística, para efeitos de cedência nos termos do n.º 1 do art. 88º RPDML, deverão ser aplicados sobre a contabilização total de Sp os parâmetros definidos no quadro, a que se refere a Polaridades Urbanas (POLU), pelo que se apresenta o seguinte cálculo:

Sp. Indicada = 71.500m²

Área a ceder sobre Sp. = $([71.500\text{m}^2 \times 30\text{m}^2] / 100\text{m}^2 = 21.450\text{m}^2$;

Área líquida de loteamento = 20.705m² (42155m²-21450m²);

Assim, considerando que a proposta apenas prevê um total de 16.202m² para cedências (14.491,65m² (EVUC) + 1.710,35m² (EUC), encontram-se em défice 5.248m² (21.450m²-16.202m²).

Sobre a cedência de equipamento de utilização colectiva, remete-se para o indicado no p.3.3.1.2 da presente informação.

Mais se informa que, para efeitos de compensação é proposto, p. 6.3 MD, que se considere a compensação em espécie mediante a entrega do equipamento de utilização coletiva (Creche) construído na parcela a ceder, situação que se coloca à consideração superior.

5.8. Superfície Vegetal Ponderada – (g) do n.º 3 do art.º 60.º - RPDML);

Refere-se que os cálculos apresentados em MD p.6.4, não se enquadram nos parâmetros e na fórmula de cálculo estabelecida no RPDML, pelo que devem proceder ao seu ajuste considerando o seguinte:

O cumprimento do parâmetro de superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicado à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Em que:

$$Svp = A + 0,6B + 0,3C$$

(A = Solo orgânico; B = Sv sobre laje 1m terra viva/substrato; C = Sv sobre laje c/ mínimo 0,30m terra viva/substrato)

$$Svp \geq 0,4A_{ref}$$

$$A \geq 0,1A_{ref}$$

Área Líquida do Loteamento – 20.705m² (42155m²-21450m²);

Área de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva – 14.491,65m²;

$$A_{ref} = 35.196,65\text{M}^2 (20.705\text{m}^2 + 14.491,65\text{m}^2)$$

Assim, terá que ser garantida:



Câmara Municipal de Lisboa

**Svp $\geq 0,4x 35.196,65m^2 \rightarrow Svp \geq 14.078,66m^2$
A $\geq 0,1x 35.196,65m^2 \rightarrow A \geq 3.519,66m^2$**

Na aplicabilidade da alínea a) do n.º 1 - IV do Despacho n.º 6/DMU/CML/2021, para efeitos do parâmetro A - área de solo orgânico, apenas podem ser consideradas as superfícies de terreno exclusivamente em solo orgânico.

Sobre a proposta, considera-se que, a área de solo orgânico (A) coincide com a área identificada para espaços verdes, e mesmo excluindo as áreas de que se prevêem pedonais pavimentadas ($\approx 1200m^2$), entende-se garantido o cumprimento do parâmetro A, sendo a SVP assegurada na totalidade através das áreas de cedência para espaços verdes para domínio público.

5.9. Parâmetros de estacionamento - (Anexo X e XI do RPDML);

5.9.1.1. Uso Privativo:

Nos termos do n.º 1 do art.º 75º do RPDML, exige-se a observância de valores mínimos e máximos das áreas destinadas a estacionamento, assim para efeitos de cálculo a alocar a cada lugar de estacionamento deve ser aplicado o quadro normativo cf. nº 2 do respetivo artigo, e com rácios contabilizados com referência à Zona - D.

Assim, sobre os valores mínimos e máximos em função dos usos à apreciação na presente operação de loteamento, **afериu-se um mínimo de 574lug. e um máximo de 680lug.**, considerando :

a) **Habitação** - Lote 1; Lote 2; Lote 6 e Lote7:

Do total de 490fogos habitacionais distribuídos pelos respetivos lotes, será exigível um número mínimo de 1,00 lugar por fogo de tipologia <T3 e 1,5 lugar por fogo de tipologia $\geq T3$ ou com S.p. superior a 150 m², não sendo aplicável valores máximos em função da zona de referência.

Mínimo: 490lug (considerando <T3 $\approx 89,99m^2$ /fogo)

b) **Terciário** - Lote 3; Lote 4 e Lote 5:

Em função da S.p. indicada aos usos nos respetivos lotes, refere-se que:

Serviços - será exigível um número mínimo de 0,90 e um máximo de 2,20 lugares por 100m² S.p.;

Comércio - $\leq 500m^2$, será exigível um número mínimo de 1,00 lugar e um máximo de 2 lugares por 100m² S.p.;

$\geq 500m^2$ e $2.500m^2$, será exigível um número mínimo de 1,50 lugar e um máximo de 2,50 lugares por 100m² S.p..

Mínimo: 84lug (66+18);

Máximo: 190lug (160+30);

5.9.1.2. Da necessidade de realizar de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, para áreas $\geq 2.000m^2$ de S.p. informa-se que consta na MD - Anexo IV.



Câmara Municipal de Lisboa

Assim, entende-se que a previsão de estacionamento privativo no interior dos lotes, com a indicação de uma estimativa mínima de 800 lug. e um máximo de 1173 lug. se encontra acima da exigência, (cf. p.6.6 MD e quadro síntese - Des. N.º ARQ.004.1);

No seguimento, sobre uma previsão de 44.215,20m² de área de construção em cave (valor distribuído pelas 4/5 caves dos diferentes lotes) estima-se uma área entre os 55,26m² e 37,69m² por lugar de estacionamento, valores que se enquadram no disposto para veículos ligeiros em estrutura edificada.

Refere-se ainda que, a verificação dos lugares deve ser realizada em sede de licenciamento e/ou comunicação prévia de cada obra de edificação em função dos usos concretos e dos parâmetros de que dispõe o Anexo X do PDM por remissão do art.75º.

5.9.1.3. Na via pública:

Da S.p. indicada nos diferentes lotes:

Habitação - 44.098,60m²

Mínimo: 44.098,60m²x0,40/100m² = 176,39 lug.

Máximo: 44.098,60m²x0,60/100m² = 264,59 lug.

Edifício e áreas de Serviço – 23.376,40m²

Mínimo: 23.376,40m²x0,40/100m² = 93,5 lug.

Máximo: 23.376,40m²x0,60/100m² = 140,25 lug.

Comércio – 4.025,00m²

Mínimo: 4.025,00m²x0,75/100m² = 30,18 lug.

Máximo: 4.025,00m²x1,00/100m² = 40,25 lug.

Total mínimo: 300 Lugares

Total máximo: 445 Lugares

Nota: de acordo com nota de rodapé do Anexo X e Anexo XI do PDM, os valores decimais devem ser arredondados para o número inteiro imediatamente superior.

De acordo com a contabilização aferida, a proposta prevê 276lug. (258 + 18) de estacionamento à superfície, dos quais 258 distribuídos dentro dos limites da parcela e 18 projetados no passeio adjacente à parcela a Nordeste, cf. n.º 2 do art. 76º.

Face aos cálculos acima indicados, a proposta apresenta um valor inferior em 24 lug. com referência à captação mínima.

Assim, porque a dispensa total ou parcial da cedência ao domínio municipal apenas pode ocorrer em situações devidamente justificadas nos termos do n.º1 do art.º89º do RPDML, deverá ser esclarecido.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, considera-se que o presente processo não se encontra em conformidade com as disposições regulamentares aplicáveis no entanto, propõe-se notificar o requerente por forma a esclarecer e/ou retificar alguns aspetos de ordem instrutória elencados na presente informação, ao abrigo do art.º 117º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).



Câmara Municipal de Lisboa

Colocando-se ainda à consideração superior:

6.1. Consulta interna dos serviços:

- Para avaliação e emissão de parecer sobre o Estudo Geológico-Geotécnico apresentado, (p.3.1);
- Aferição de compromissos existentes – Divisão de Cadastro, para validação das áreas a regularizar no âmbito da presente operação de loteamento, (p.4.3);

- 6.2. Enquadramento sobre a altura da fachada/ volumetria tendo em conta a envolvente existente, (p.5.5);
- 6.3. Entendimento sobre a profundidade de empena para os edifícios projetados no Lote 6 e Lote 7, (p.5.6);
- 6.4. Informação sobre compensação em espécie proposta, (p. 5.7);

O Técnico

Ana Camarate (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **ANA** **CAMARATE**

Num. de Identificação:

Data: 2022.02.18 16:34:07+00'00'