

DECISÃO no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Decisão n.º	S04381-202403-D-00212-UOT/DGT	Requerimento	LSB 2024 / 09788	
		Operação Urbanística	Licenciamento de Operação de Loteamento com habitação multifamiliar, comércio, turismo e equipamento	
Requerente	GUADAMAD 2 - Development, Unipessoal, Lda.		Concelho	Lisboa
			Freguesia	Olivais
			Local	Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, tornejando para a Rotunda Matilde Bensaúde, Rua Padre Joaquim Aguiar, Rotunda da Circunvalação e Estrada da Circunvalação

APRECIÇÃO

1. Antecedentes

Encontram-se referenciados no Portal do Licenciamento SIRJUE como antecedentes os seguintes requerimentos:

- [LSB 2021/06730](#) - a CCDRLVT emitiu em 23/08/2021 a Decisão n.º S10906-202108-D-00708 -DSOT/DGT de teor desfavorável, face ao parecer desfavorável da DGRDN;
- [LSB 2021/07130](#) - a CCDRLVT emitiu em 05/01/2022 a Decisão n.º S00184-202201-D-00026-DSOT/DGT de teor desfavorável, face aos pareceres desfavoráveis da DGRDN e do Metropolitano de Lisboa, EPE;
- [LSB2022/07790](#) - consulta direta efetuada à DGPC que em 19/07/2022 emitiu parecer favorável condicionado;
- [LSB2022/07979](#) - a CCDRLVT emitiu em 15/09/2022 a Decisão n.º S12932-202209-D-00840-DSOT/DGT de teor desfavorável, face ao parecer desfavorável da DGRDN;
- [LSB2022/08034](#) - a CCDRLVT emitiu em 28/09/2022 a Decisão n.º S12932-202209-D-00840-DSOT/DGT de teor desfavorável, face ao parecer desfavorável da DGRDN;
- [LSB2022/08209](#) - consulta direta efetuada ao Turismo de Portugal que em 28/11/2022 emitiu parecer desfavorável;
- [LSB2024/09790](#) - consulta direta efetuada ao Turismo de Portugal que em 29/01/2024 emitiu parecer favorável condicionado.

2. Caracterização

Trata-se de uma Operação de Loteamento para um terreno delimitado pela Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, tornejando para a Rotunda Matilde Bensaúde, Rua Padre Joaquim Aguiar, Rotunda da Circunvalação e Estrada da Circunvalação, na freguesia de Olivais, concelho de Lisboa. O terreno possui a área total de 42.155,00m² (4,215ha), prevendo-se a constituição de 7 lotes destinados à construção de blocos contemplando edifícios de habitação multifamiliar, comércio, turismo e equipamento. Possuem o máximo de 12 pisos acima da cota de soleira (no caso do Lote 7) e 5 pisos em cave. Totalizam a área de implantação de 12.276,00m² e a área de construção de 104.145,00m². Contemplam 460 fogos. A área destinada a comércio encontra-se quantificada em 2.900,00m². O

Lote 5 destina-se a turismo, totalizando a área de construção de 8.200,00m² e 200 unidades de alojamento. Os Lotes 3 e 4 destinam-se a equipamento, totalizando à área de construção de 17.100,00m². A área de cedência totaliza 29.879,00m² (16.197,99m² de espaços verdes e de utilização coletiva + 1.700,33m² de equipamento de utilização coletiva + 11.980,68m² para infraestruturas viárias e estacionamento público). Prevêem-se 699 lugares de estacionamento privado e 189 lugares de estacionamento à superfície.

3. Pareceres

ANAC - Autoridade Nacional de Aviação Civil emitiu parecer favorável em 06/02/2024, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando a Informação n.º DIN/DIA - 2024/0255 de 05/02/2024, consubstanciando parecer favorável homologado em 06/02/2024.

CCDRLVT considerou em 09/02/2024 que não há lugar à emissão de parecer, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o Parecer n.º S02692-202402-P-00049-UOT de 09/02/2024, com o seguinte teor:

“(…) conclui-se que a ação não afeta solos da REN pelo que o seu regime jurídico (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22/08, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 124/2019, de 28 de agosto) não lhe é aplicável, não havendo lugar a parecer no âmbito desta restrição de utilidade pública.”

Metropolitano de Lisboa, EPE emitiu parecer favorável condicionado em 29/02/2024, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o ofício n.º 1781415 de 29/02/2024, dirigido ao requerente, consubstanciando parecer favorável condicionado nos seguintes termos:

“(…) reitera-se na íntegra o exposto na Ref. ML 1658931 de 27 de setembro de 2022.

Conforme esclarecimento prestado na reunião realizada a 07 de setembro de 2022 e de acordo com a correspondência trocada no âmbito deste processo, reforça-se que a submissão dos projetos das especialidades condiciona a emissão de parecer conclusivo pelo Metropolitano de Lisboa, face ao afastamento de cerca de 11,00 metros entre os limites propostos nos elementos de arquitetura e as infraestruturas do poço de ventilação e do troço 97º da Linha Vermelha, conforme Peça Desenhada N.º ML 113310 A.

Assim, para análise e emissão de parecer conclusivo pelo Metropolitano de Lisboa, relativo à interferência do projeto de loteamento na Avenida Doutor Alfredo Bensaúde, 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, apresentando modelos que indiquem a alteração de tensões no solo e eventuais movimentos induzidos nas referidas infraestruturas do Metropolitano de Lisboa.

Salienta-se ainda que os projetos solicitados devem ser elaborados de acordo com os requisitos expostos nos dois procedimentos anteriormente enviados, referentes à Interferência de Terceiros com as infraestruturas do Metropolitano de Lisboa.”

DGRDN - Direção - Geral de Recursos da Defesa Nacional não emitiu parecer dentro do prazo de tempo estabelecido no Portal do Licenciamento SIRJUE.

4. Outras matérias

Compete ao município verificar o cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território e o enquadramento nos demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis (ex: RJAIA, RJRAN), procedendo à rejeição ou indeferimento dos requerimentos, dos pedidos e das comunicações prévias nos termos dos artigos 11.º e 24.º do RJUE na sua redação atual.

DECISÃO

Favorável	X	Condicionado	Desfavorável		
Face ao parecer do Metropolitano de Lisboa, EPE (ofício n.º 1781415 de 29/02/2024).					

O Diretor da Unidade de Ordenamento do Território,

(Competências delegadas pelo Despacho n.º 6432/2022, de 2 de maio, publicado na 2ª série do DR de 20 de maio de 2022)

Carlos Pina
/PT

Exmo.(s) Senhores
Guadamad 2 – Development,
Unipessoal, Lda.

V/Comunicação: 01/02/2024

N/Refª.: SAI/2024/1741/DRO/DEOT/SS

Procº.: 14.01.12/588

Data: 08.02.2024

ASSUNTO: Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento – Av. Dr.
Alfredo Bensaúde, Olivais, concelho de Lisboa – Elementos adicionais
Promotor: Guadamad 2 – Development Unipessoal, Lda.

Reportando-nos ao assunto mencionado em epígrafe, junto se envia cópia da
Informação de Serviço deste Instituto, com o n.º INT/2024/1575[DRO/HR], bem
como dos despachos que sobre a mesma recaíram.

Com os melhores cumprimentos,



Fernanda Praça
Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico

Em anexo: O mencionado

Informação de Serviço nº INT/2024/1575 [DRO/DEOT/HR]

Assunto: Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento – Av. Dr. Alfredo Bensaúde, Olivais, concelho de Lisboa – Elementos adicionais

Promotor: Guadamad 2 Development Unipessoal, Lda

Processo: 14.01.12/588

Concordando com a análise e apreciação efetuadas na Informação de serviço que antecede, emite-se parecer favorável ao *Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento – Av. Dr. Alfredo Bensaúde, Olivais*, ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 2 do art.º 21 do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, na atual redação (Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos).

Alerta-se para os *Guias*, indicados no ponto III.4, que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo.

Comunique-se ao requerente.

A Diretora do Departamento de
Ordenamento Turístico



Fernanda Praça
(Por subdelegação de competências)
07.02.2024

Informação de Serviço nº INT/2024/1575 [DRO/DEOT/HR]

07/02/2024

Assunto: Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento – Av. Dr. Alfredo Bensaúde, Olivais, concelho de Lisboa – Elementos adicionais

Promotor: Guadamad 2 Development Unipessoal, Lda

Processo: 14.01.12/588

I – ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

O presente parecer analisa o pedido de licenciamento de operação de loteamento referenciado em epígrafe, no âmbito das competências atribuídas ao Turismo de Portugal, IP (TdP), na alínea b) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2017, de 30 de junho, tendo como suporte os elementos remetidos pela promotora em 01.02.2024 (N/ Ref.ª ENT/2024/3038).

O pedido, que pretende responder aos reparos formulados no anterior parecer deste Instituto (INT/2024/968 [DRO/HR]), é instruído com *Memória Descritiva e Justificativa, Planta de Síntese e Quadro Sinótico*.

1. Antecedentes

Este Instituto pronunciou-se, em agosto de 2022 e, posteriormente, em março de 2023, sobre os pedidos de parecer enviados, respetivamente, através do portal do SIRJUE (n.º LSB2022/08209) e diretamente pela promotora, para licenciamento de operação de loteamento para o mesmo local, tendo emitindo os seguintes pareceres:

- Informação de serviço n.º INT/2022/12839 [DVO/DEOT/SP], com despacho superior de 25.11.2022, de teor desfavorável com base na insuficiente instrução processual e incongruências entre peças do projeto (SAI/2022/19404);
- Informação de serviço n.º INT/2023/2958 [DVO/DEOT/SP], com despacho superior de 23.03.2023, de teor favorável (SAI/2023/3778/DVO/DEOT/SS).

Recentemente, o TdP apreciou dois pedidos de parecer para licenciamento de operação de loteamento, instruídos com projeto idêntico, enviados diretamente pela promotora e através do portal SIRJUE (n.º LSB2024/09790), ambos em janeiro de 2024, tendo emitido os seguintes pareceres:

- Informação de serviço n.º INT/2024/968 [DRO/HR], com despacho superior de 29.01.2024, de teor favorável condicionado a complementar a Memória Descritiva e Justificativa e o Quadro Sinótico (SAI/2024/1254/DRO/DEOT/SS);
- Informação de serviço n.º INT/2024/1059, com despacho superior de 29.01.2024, de teor favorável condicionado a complementar a Memória Descritiva e Justificativa e o Quadro Sinótico, inserido no mesmo dia no portal SIRJUE.

2. Localização

A área objeto de loteamento, com 42.155 m², localiza-se no limite nordeste do concelho de Lisboa, na zona oriental da cidade, vizinhando a norte com o conjunto habitacional da Portela e a nascente com a urbanização Jardins do Cristo Rei, no concelho de Loures, e, a sul e poente com os Bairros da Encarnação e dos Olivais Norte, na freguesia dos Olivais, abrangendo um único prédio urbano que confronta a poente com a Av. Dr. Alfredo Bensaúde.

Na imagem seguinte¹ (Figura 1), assinala-se a localização da operação de loteamento e do alojamento turístico situado na sua envolvente, destacando-se a forte presença de estabelecimentos de alojamento local (AL).



Figura 1: Localização da pretensão e do alojamento turístico na sua envolvente (SIGTUR 07.02.2024)

II – DESCRIÇÃO

A presente proposta de loteamento prevê a constituição de 7 lotes destinados a habitação, comércio, equipamento privado e turismo, distribuídos da seguinte forma:

- **Lotes 1 e 2**, localizados ao longo da Av. Dr. Alfredo Bensaúde, destinados a edifícios de habitação coletiva com o máximo de 8 pisos acima do solo (dois volumes com 8 pisos e outros dois recuados com 7 pisos);
- **Lotes 3 e 4**, localizados ao longo da mesma via, destinados a equipamento – residências para estudantes – e comércio, com o máximo de 9 pisos de altura acima do solo (dois volumes com 9 pisos e outros dois recuados com 5 pisos mais um piso vazado);
- **Lote 5**, localizado igualmente ao longo da mesma via, destinado a estabelecimento hoteleiro (“conceito de *co-living* turístico”) e comércio, com o máximo de 9 pisos de altura acima do solo (volume com 9 pisos e outro com 5 pisos mais um piso vazado);
- **Lotes 6 e 7**, localizados a noroeste da área de intervenção, mais próximo do Bairro da Portela, destinados a edifícios de habitação coletiva, com o máximo de 10 pisos de altura para o lote 6 (volume com 10 pisos e outro com 6 pisos) e de 12 pisos para o lote 7 (volume com 12 pisos e outro com 10 pisos).

Prevê ainda parcelas a ceder ao domínio municipal destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva (totalizando a área de 16.197,99 m²), a equipamento de utilização coletiva (1.700,33 m² de área destinada equipamento de natureza socioeducativa - creche) e o total de 11.980,68 m² de área destinada a infraestruturas (arruamentos, estacionamento, passeios e ciclovia).

Salientam-se as condições especiais incidentes sobre os lotes 3, 4, 5 e 7, nomeadamente, o “ónus de utilização pública à superfície em logradouro privado”.

Não está prevista a execução faseada das obras de urbanização.

A operação de loteamento apresenta as seguintes características:

¹ Fonte: SIGTUR - Sistema de Informação Geográfica do Turismo. Alerta-se que a georreferenciação dos estabelecimentos de alojamento local foi obtida de forma automática a partir do endereço, sendo a respetiva localização indicativa

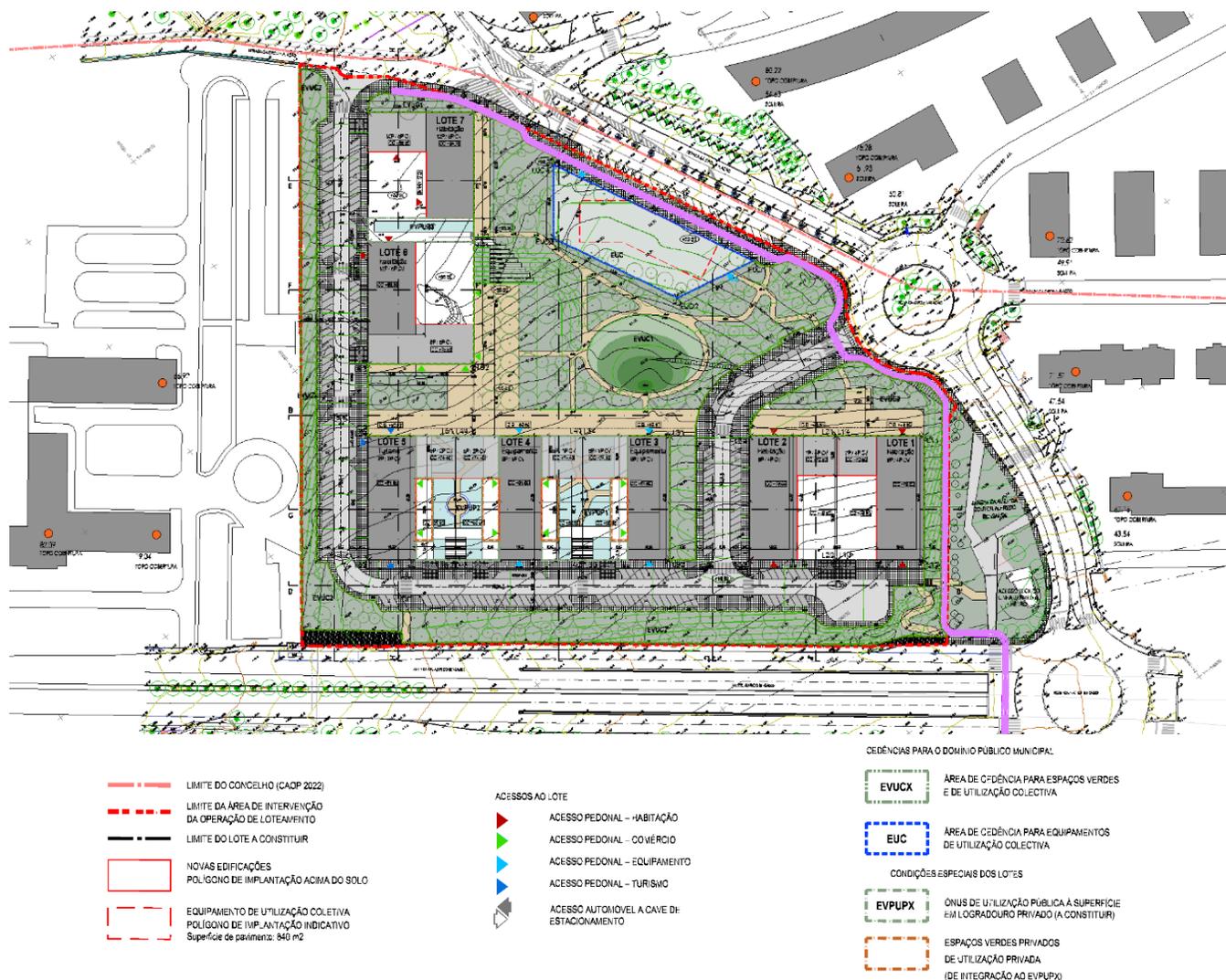


Figura 2: Excerto da *Planta de Síntese*

A proposta traduz-se nos seguintes valores globais:

Área a lotear	42.155 m ²
Área total dos lotes	12.276 m ²
Área total de cedências à Câmara Municipal (na área a lotear)	29.879 m ²
N.º total de lotes	7
N.º lotes afetos a empreendimentos turísticos	1
Área do lote afeto a empreendimento turístico (e comércio)	1.551 m ²

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor **impacte ambiental**. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

Relativamente à componente turística, da qual faz parte um único lote (lote 5), este integra os usos turismo e comércio, correspondendo a superfície de pavimento a 8.200 m² e 600 m², respetivamente, sendo assinalados acessos pedonais distintos para cada uso. Para o uso turismo, é definida a tipologia Estabelecimento Hoteleiro, com a categoria mínima de 2*. É proposto um edifício composto por dois volumes, um com 9 pisos de altura máxima e outro com 5 pisos mais um piso vazado. O logradouro deste lote (incluindo o piso térreo vazado) terá, na sua maioria, um “ónus de utilização pública à superfície em logradouro privado”, sendo o restante, “espaço verde privado de utilização privada”.

No quadro seguinte assinalam-se os parâmetros urbanísticos propostos para o lote 5, fazendo a comparação com a anterior proposta de loteamento sobre a qual o TdP emitiu parecer em março de 2023:

	Proposta de Loteamento (fevereiro 2024)	Proposta de Loteamento (março 2023)
Identificação do lote	Lote 5	Lote 5
Uso do lote	turismo e comércio	turismo
Tipologia e categoria do ET	Estabelecimento Hoteleiro (EH) de 2*	Estabelecimento Hoteleiro (EH) de 3*
Área do lote (m ²)	1.551	1.550
N.º de camas/utentes	400	360
N.º de unidades de alojamento (UA)	200	180
Área do polígono de implantação (m ²)	1.551	1.550
Superfície máxima de pavimento (m ²) ⁽¹⁾	8.800 (8.200 EH + 600 comércio)	8.635
Áreas máxima de construção em cave (estacionamento e áreas técnicas)	3.102	6.200
Área total de construção (m ²)	11.902	14.835
N.º de pisos acima cota soleira	9 (comércio em parte do piso térreo)	8
N.º de pisos abaixo cota soleira ⁽²⁾	2	4
Nº de lugares de estacionamento privado	72 (60 EH + 9 com + 3 para umc) ⁽³⁾	63 (59 + 4 para umc)
Área de construção/UA (m ² /UA)	41,00	47,97

⁽¹⁾ “À superfície de pavimento de cada lote podem acrescer as áreas das salas de condomínio e átrios de edifícios previstos, até um máximo de 4% da respetiva superfície de pavimento, nos termos do artigo 38.º, n.º 4 do RPDML”.

⁽²⁾ “É admitida a variação do número de caves destinadas a estacionamento, inc. cargas e descargas, acessos, arrecadações e áreas técnicas, sempre que justificado, por alteração de composição de tipologias ou necessidade comercial, cumprindo as dotações mínimas e máxima de estacionamento do RPDML”.

⁽³⁾ A *Memória Descritiva e Justificativa* e o *Quadro Sinótico* especificam a distribuição do n.º de lugares de estacionamento privado por uso (EH: 60 lugares; comércio: 9 lugares) e ainda um lugar de estacionamento de autocarro para tomada e largada de passageiros localizado no exterior, adjacente ao lote 5 e assinalado na *Planta de Síntese*.

III – APRECIÇÃO

Analisada a pretensão, do ponto de vista do turismo, cumpre referir o seguinte:

O Turismo de Portugal dá preferência a produtos e serviços com menor impacto ambiental. Agradecemos contacto através dos canais digitais.
Turismo de Portugal prefers products and services with low environmental footprint. Please use digital channels.

Turismo de Portugal, IP
Rua Ivone Silva, Lote 6 1050-124 Lisboa - Portugal T. +351 211 140 200 F. +351 211 140 830 NIF: 508 666 236 info@turismodeportugal.pt www.turismodeportugal.pt
www.visitportugal.com

1. Quanto ao enquadramento da área de intervenção no PDM de Lisboa², verifica-se que a mesma, insere-se em espaço urbano, na categoria/subcategoria de “Espaços centrais e habitacionais a consolidar” em “POLU” (polaridade urbana), onde se privilegia a predominância do uso habitacional, admitindo-se a coexistência entre vários usos urbanos, entre os quais o uso “turismo” (n.º 4 do artigo 41.º, por remissão do n.º 2 do Artigo 59.º do Regulamento do PDM de Lisboa). A área de intervenção é ainda abrangida por unidade operativa de planeamento e gestão - UOPG 2 (Oriental).
2. Após análise dos elementos agora disponibilizados, verifica-se que os mesmos foram complementados, de modo a colmatar os aspetos identificados na anterior informação de serviço n.º INT/2024/968 [DRO/HR] de 29.01.2024.

Assim, no que se refere à análise do cumprimento do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos - RJET³, verifica-se que a presente proposta salvaguardada a instalação do empreendimento turístico previsto, indicando a tipologia e a categoria mínima pretendidas, bem como o número máximo de UA, o número máximo de camas/utentes e o número mínimo de lugares de estacionamento.

Destaca-se positivamente, como critérios aplicáveis a todas as edificações, o estabelecimento de “Medidas de Eficiência nos Edifícios”, nomeadamente, a sugestão de reciclagem das águas cinzentas para reutilização em usos não potáveis nas áreas comuns dos edifícios e a classificação energética superior ao mínimo legalmente exigido (50% das frações em cada edifício de uso habitacional e 100% dos edifícios de uso não habitacional).

Informa-se ainda que, relativamente ao número de lugares de estacionamento proposto para o usos turístico no lote 5, especificamente, “Estabelecimento Hoteleiro”, é respeitado o número mínimo de lugares de estacionamento definido na legislação turística (Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril na sua atual redação), sendo também respeitado o estabelecido no PDM de Lisboa para a zona de estacionamento “D”(artigo 74.º e Anexo X do seu Regulamento), propondo 60 lugares de estacionamento de veículos ligeiros no interior do lote e 1 lugar de autocarro para tomada e largada de passageiros fora do lote, mas adjacente a este.

3. Reitera-se, por fim, que o TdP, enquanto entidade responsável pela promoção, valorização e sustentabilidade da atividade turística, disponibiliza informação sobre esta matéria no site deste Instituto⁴, que releva para a fase de desenvolvimento dos projetos dos empreendimentos turísticos previstos, designadamente guias e ferramentas que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo, destacando-se:
 - i. O *Guia de Boas Práticas para uma Economia Circular no Alojamento Turístico*: apresenta exemplos e princípios orientadores sobre a circularidade e exemplos de como implementar um modelo de negócio mais sustentável, aplicados ao Alojamento Turístico;
 - ii. O *Guia Neutralidade Carbónica nos Empreendimentos Turísticos*: Disponibiliza os princípios orientadores, conceitos e práticas que permitem aos empreendimentos turísticos reduzir as suas emissões de Gases com Efeito de Estufa. Também é disponibilizada a ferramenta *GEET – Emissões de Gases com Efeito de Estufa de um Empreendimento Turístico*;
 - iii. O *Guia para a Construção Sustentável em Empreendimentos Turísticos*: ferramenta que visa a adoção de práticas sustentáveis ao nível da construção, tornando o negócio mais sustentável, com menor consumo de recursos e maior benefício económico e ambiental;

² PDM de Lisboa publicado através do Aviso n.º 11622/2012, de 30 de agosto, com posteriores alterações e correções materiais

³ RJET aprovado pelo DL n.º 39/2008, de 7 de março, com a redação dada pelo DL n.º 80/2017, de 30 de junho

⁴ Em <http://business.turismodeportugal.pt/pt/crescer/sustentabilidade/Paginas/guias-ferramentas-projeto-turismo-sustentavel-um-melhor-futuro-para-com-todos.aspx>

- iv. O *Guia para o Alojamento Turístico "Vamos Reduzir os Plásticos de Uso Único"*: juntamente com o Guia de Comunicação e a Checklist de Autoavaliação que o acompanha, tem como objetivo ajudar os empresários e colaboradores a eliminar e reduzir a utilização de plástico de uso único.

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto, e do ponto de vista do turismo, propõe-se a emissão de **parecer favorável** à operação de loteamento em apreço.

Alerta-se para os *Guias*, indicados no ponto III.3, que visam potenciar a adoção de práticas sustentáveis no setor do turismo.

À consideração superior,

Mania Henriqueta Reis

Henriqueta Reis (arquiteta)