



Câmara Municipal de Lisboa

Concordo. Submeta-se o Processo de Loteamento a Discussão Pública nos termos propostos.

██████████ JOANA ██████████
CASTRO E ALMEIDA
Data: 2023.01.02 ██████████



Exma. Senhora
Vereadora do Urbanismo
Eng.ª Joana Castro e Almeida

Informação nº	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2022/6382	29/12/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Despacho

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica

Exma. Senhora Vereadora Joana Castro e Almeida,

Atendendo a que o processo já foi objeto de apreciação, tendo-se considerado que os parâmetros urbanísticos do projeto cumprem as disposições do PDML para a qualificação de Espaço Central e Habitacional a consolidar e que foram emitidos pareceres favoráveis ou condicionados das entidades internas e externas consultadas, proponho que o projeto de loteamento seja submetido a período de discussão pública, concordando-se com as questões referidas nas alíneas a) a f) do ponto 3 do despacho proferido pela Sra. Chefe da DLU, Arq.ª Joana Monteiro.

A Diretora Municipal

Sofia Mourão (DMU)



Senhora Diretora Municipal, Engenheira Sofia Mourão
Concordo com o teor do despacho que antecede da Sra. Chefe da DLU, Arqta. Joana Monteiro. Proponho que o projeto de loteamento seja submetido a período de discussão pública, concordando-se com o referido nas alíneas a) a f) do ponto 3 do referido despacho, questões que se colocam, também, à consideração superior.
O Diretor do DLPE



Câmara Municipal de Lisboa

Assinado por: PAULO [REDACTED]
[REDACTED] DIOGO

Data: 2022.12.21 [REDACTED]

Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo,
Diretor do Departamento



Informação n.º	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2022/5933	09/12/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Despacho

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica

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

1. A presente proposta constitui um pedido de licenciamento de uma operação de loteamento conjunta, com área de intervenção de 10.466,29m², abrangendo terreno municipal (4.846,29m²/ 46,3%) e terreno particular (5.620m²/ 53,70%), e visa a constituição de dois lotes com superfície de pavimento total de 8.896,35m² (índice de edificabilidade de 0.85), distribuída na proporção da área de terreno pertencente a cada uma das partes, sendo o lote municipal destinado a habitação (3.619,35m²/55 fogos) e a terciário (500m²) e o lote privado destinado a turismo (4.777m²/82 apartamentos de 3*), ambas as edificações com cinco pisos acima da cota de soleira e três pisos abaixo;

O loteamento localiza-se na contiguidade da operação de loteamento na modalidade de reparcelamento de iniciativa municipal n.º 2017/03, do Alto dos Moinhos/ Bensaúde, respeitando o mesmo índice de edificabilidade, e será servido pelas infraestruturas viárias que serão executadas no âmbito do mesmo e por um novo arruamento com ligação pela Rua João Hogan, prevendo a cedência ao domínio público de 3.498,42m² para arruamentos (incluindo 19 lugares de estacionamento), 1.780,39m² para equipamentos e 2.688,48m² para espaços verdes e de utilização coletiva.

2. O pedido de licenciamento foi antecedido por um pedido de informação prévia, que formou o processo n.º 4/URB/2016, objeto de Decisão favorável por Deliberação n.º 520/CM/2017, de 03/08, válida na data de entrada do processo em análise, com o qual a pretensão não se conforma totalmente, apresentando uma alteração ao nível dos usos/ fogos e outros ajustes na volumetria dos edifícios e nas áreas de cedência, mas mantendo genericamente o desenho urbano então aprovado.

3. Abrangida pela qualificação de espaço urbano central e residencial a consolidar, a operação de loteamento foi objeto de análise no âmbito das informações técnicas n.º e-REG/INF/2021/371, de 13.01.2021, n.º e-REG/INF/2021/12379, de 04.11.2021, e respetivos despachos, mantendo-se os entendimentos então expressos relativamente à dispensa de unidade de execução e à não exigência de captação de estacionamento público pelo uso de turismo (artigos 58.º e 76.º do RPDM);

Na sequência de acertos ao projeto e conforme informações técnicas n.º e-REG/INF/2022/14644, de 01.09.2022, respetivo despacho, e a presente n.º e-REG/INF/2022/20766, de 02.12.2022, revelam-se garantidos os parâmetros exigíveis relativamente à diversidade de usos, ao índice de edificabilidade, às cedências ao domínio municipal e superfície vegetal ponderada (artigos 59.º e 60.º e 88.º do RPDM) e a solução final obteve pareceres

1/2



Câmara Municipal de Lisboa

favoráveis dos serviços municipais da DEP (DEU/DCIEP), DGM e DHU (também o DPU foi consultado aquando do PIP) e da entidade externa Turismo de Portugal (na condição de colocação da capacidade da unidade hoteleira na planta de síntese);

A desafetação do domínio público municipal, para afetação ao domínio privado do Município, do antigo troço da Azinhaga do Ramalho, com área de 865m², sito na Rua João Hogan, foi aprovada através da Deliberação n.º 699/2022, de 16.11.2022 (CML) e de 29.11.2022 (AML), estando salvaguardada a integração desta parcela de terreno municipal na operação de loteamento.

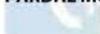
Conforme decorre da última informação técnica com a qual concordo, entendo que o projeto de loteamento se encontra em condições de ser submetido a período de discussão pública, propondo a tomada de decisão nesse sentido, sendo, contudo, de referir o seguinte:

- a) A operação de loteamento implica a realização de obras de urbanização, quer para criação das áreas a ceder ao domínio municipal destinadas a arruamentos, incluindo estacionamento público, espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos (aqui apenas com vista a garantir que a parcela seja servida de infraestruturas de subsolo), quer na área envolvente, para salvaguardar a coerência e continuidade com a nova ocupação e todas as ligações funcionais necessárias, pelo que apenas com o desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização, em sede posterior, se poderá conhecer, em definitivo, qual a área total a abranger na intervenção ao nível das obras de urbanização;
- b) Nessa sede, admite-se correções ao projeto de loteamento no que respeita ao desenho urbano de espaço público, desde que não sejam colocados em causa os princípios gerais aprovados relativos ao cumprimento dos parâmetros das áreas de cedências, número de lugares de estacionamento público e da áreas permeáveis;
- c) Remete-se para a fase de apreciação dos projetos de obras de urbanização a avaliação exploratória dos riscos de contaminação, para definição dos trabalhos a realizar em cada um dos terrenos;
- d) A execução e financiamento das obras de urbanização será assumida pelas partes, nos termos a definir em contrato de urbanização que regulará as obrigações de cada uma das partes, e cuja minuta deverá ser aprovada simultaneamente com a proposta de deferimento da operação de loteamento;
- e) O faseamento da execução das obras de urbanização dependerá da análise pormenorizada de uma proposta concreta a ponderar com os serviços municipais, designadamente com a DGM, e pode determinar igualmente acertos na área da envolvente a intervir com obras de urbanização;
- f) Deverá ser realizado cálculo da TRIU para a globalidade da operação de loteamento, mas liquidada apenas a correspondente à obra de edificação da entidade privada, não havendo lugar a compensações urbanísticas por cumprimento integral das áreas de cedência;

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Assinado por: **JOANA** [REDACTED]
PARDAL MONTEIRO



U)



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arq. Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão de Loteamentos Urbanos

Informação n.º
e-REG/INF/2022/20766

Data
02/12/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Informação

Despacho

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, na sequência de homologação favorável condicionada de pedido de informação prévia, processo 4/URB/2016 (deliberação n.º 520/CM/2017 de 03/08).

O processo já foi objeto de apreciação, tendo-se considerado na última informação e despachos elaborados que os parâmetros urbanísticos do projeto cumprem as disposições do PDM 2012 para a qualificação de Espaço Central e Habitacional a consolidar (informação e-REG/INF/2022/14644 de 01/09/2022 e respetivos despachos de 22/09/2022 e 02/10/2022).

No âmbito da análise efetuada identificaram-se alguns aspetos que careciam de retificação, particularmente os decorrentes da apreciação da DMU/DLU e dos pareceres dos serviços municipais que se pronunciaram sobre a última revisão do projeto (DMM/DGM, DMU/DEP, DMHU/DHU), bem como do parecer do Turismo de Portugal.

Na sequência de notificação a requerente apresentou elementos de projeto retificados (etapa n.º 43 de 25/10/2022 na plataforma "Edoc"), que foram submetidos a nova ronda de consultas e que agora se analisam.

2. APRECIÇÃO DA PROPOSTA

Como referido, na anterior análise da Divisão de Loteamentos Urbanos considerou-se que a proposta respeitava os parâmetros previstos pelo PDM para o local, com a exceção de se prever 1 lugar de estacionamento público para além do máximo admitido. Identificou-se ainda um erro de representação nos desenhos, que indicava uma sobreposição de aprox. 0,7m entre as parcelas de cedência para espaços verdes/equipamento e o passeio da via projetada no Loteamento Alto dos Moinhos / Bensaude.



Câmara Municipal de Lisboa

Ambas as situações foram corrigidas, sendo agora propostos 19 lugares de estacionamento público, conforme máximo admitido no regulamento do PDM para os usos propostos.

Foi ainda corrigido nos desenhos a implantação da via projetada no loteamento Alto dos Moinhos / Bensaude, anulando a sobreposição identificada. Esta correção originou uma redução da área de cedência para espaços verdes e, por consequência, também do cálculo de SVP, parâmetros que se atualizam:

2.1. CEDÊNCIAS

Nos termos do n.º 1 do art.º 88º do RPDM, em espaços a consolidar, a área a ceder para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, corresponde a 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento (Sp).

Considerando 8.896,35m² de Sp propostos, devem ser cedidos 4.448,17m² para os fins referidos.

A proposta prevê agora 2.688,48m² de espaços verdes (em vez de 2.761,65m²), mantendo-se 1.780,39m² para equipamento, totalizando 4.468,87m² de áreas de cedência, superando o valor exigível em 20,7m². Em memória descritiva (capítulo 5.2) é referido que a área destinada a espaços verdes VR2 apresenta declive máximo de 25 graus, cumprindo os requisitos do n.º 5 do art.º 88º do regulamento do PDM.

2.2. SUP. VEGETAL PONDERADA

Nos termos da alínea g) do n.º 3 do art.º 60º do PDM a superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva (Aref):

$Svp \geq 0,4 \cdot Aref$

$A \text{ (solo orgânico)} \geq 0,3 \cdot Aref$

O parâmetro Aref corresponde, no caso, a 5.187,48m² (2.499m² dos lotes + 2.688,48m² cedência para espaços verdes). Assim:

Svp e A mínimas a garantir em função da Aref:

$Svp = 0,4 \times 5.187,48m^2 = 2.074,99m^2$

$A = 0,3 \times 5.187,48m^2 = 1.556,24m^2$

Conforme memória descritiva (capítulo 5.2), a área de solo orgânico nas parcelas de cedência para espaços verdes (VR1 e VR2) é 2.206,30m², cumprindo o valor de A e Svp exigíveis.

3. CONSULTA INTERNAS

Na presente revisão do projeto foram consultados os seguintes serviços municipais, que anteriormente haviam solicitado correções ao projeto:



Câmara Municipal de Lisboa

3.1. DEP/DEU – Divisão de Estudos Urbanos

Foi recebido parecer (informação e-REG/INF/2022/19883, de 21/11 (e-CSEN/2022/2164)). O parecer é favorável, sendo remetido para o desenvolvimento dos projetos de obras de urbanização correções apontadas na informação e a necessária articulação com o projeto das obras de urbanização do loteamento do Alto dos Moinhos / Bensaude.

3.2. DEP/DCIEP – Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público

Foi recebido parecer (informação e-REG/INF/2022/19156, de 09/11 (e-CSEN/2022/891)). O parecer é favorável, condicionado ao cumprimento das disposições técnicas constantes na informação e que os projetos de execução das especialidades das infraestruturas de subsolo, no âmbito das Obras de Urbanização, sejam remetidos à DCIEP para parecer.

3.3. DGM – Departamento de Gestão da Mobilidade

Foi recebido parecer (informação e-REG/INF/2022/19866, de 21/11 (e-CSEN/2022/2166)) que refere terem sido corrigidos os aspetos de projeto anteriormente identificados, com exceção da introdução de estacionamento longitudinal em ambos os lados do arruamento projetado.

O parecer conclui, no entanto, que se mantêm "(...) as condições atuais da envolvente relativamente à capacidade de escoamento rodoviário, que se esgotam no perfil limitado da rua João Hogan. Num pressuposto de que, simultaneamente à implementação da presente pretensão, seja otimizada a estrutura viária que serve esta envolvente, assim como comprovadas as suas condições funcionais através da apresentação de um estudo de tráfego, poderá haver margem para uma viabilização condicionada. Contudo, face à geração prevista no presente loteamento, reforça-se que o novo arruamento paralelo à rua Ernâni Lopes, previsto no loteamento da Quinta Bensaúde, e que serve também a envolvente ao presente loteamento, não é considerado dispensável (...)"

3.4. DHU – Departamento de Higiene Urbana

Foi recebido parecer (informação INF/450/DMHU/CML/22, de 28/10). O parecer é favorável, considerando que foi retirada do projeto a "eco-ilha" subterrânea e que foram prestados esclarecimentos quanto aos aspetos referidos no anterior parecer do DHU.

4. CONSULTAS EXTERNAS

O local está abrangido por condicionante do Aeroporto de Lisboa, para cotas iguais ou superiores a 145m, que o projeto não atinge, não se tendo promovido consulta a esta entidade.



Câmara Municipal de Lisboa

O projeto integra o uso de Turismo no lote LT2, tendo-se promovido consulta ao Turismo de Portugal através do Portal SIRJUE (LSB2022/08207). Foi recebido parecer favorável, sendo alertado que "(...) o número máximo de camas/utentes do empreendimento (...) deverá também constar do quadro sinóptico da planta síntese (informação 2022.I.12683 (DVO/DEOT/JC), de 14/11/2022), julgando-se que esta menção possa ser inscrita nas peças até deferimento do pedido.

5. OUTRAS MATÉRIAS

No âmbito da apreciação do pedido, identificaram-se procedimentos que deverão ser concluídos para deferimento do pedido, designadamente a elaboração do Contrato de Urbanização, a desafetação de uma área do domínio público da Azinhaga do Ramalho, assim como a realização de "Avaliação Exploratória do Risco de Contaminação do Solo".

Na sequência dos anteriores despachos no processo, promoveu-se contacto com a DMGP via correio eletrónico, com datas de 03 e 04/10/2022, solicitando contributos na redação da minuta do contrato de urbanização, assim como o início do procedimento de desafetação da área de domínio público.

6. CONCLUSÃO

Em face do exposto verificou-se que as matérias urbanísticas do presente projeto de loteamento, que haviam sido identificadas em anterior apreciação, foram corrigidas, tendo o projeto sido objeto de pareceres favoráveis ou condicionados das entidades internas e externas consultadas.

Ressalva-se que o parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade apenas é favorável caso se verifique a conclusão da via projetada paralela à rua Hernâni Lopes que está prevista no loteamento do Alto dos Moinhos / Bensaude.

Verifica-se permanecerem por concluir os procedimentos de desafetação de uma área do domínio público, elaboração do contrato de urbanização e a realização de "Avaliação Exploratória do Risco de Contaminação do Solo", matérias que se julga não serem impeditivas para despoletar o procedimento de discussão pública ao abrigo do n.º 1 do art.º 7º do RMUEL, o que se submete à consideração superior.

O Técnico

Assinado por: **EDUARDO**

CARVALHO

Data: 2022.12.02

Eduardo Carvalho (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

Concordo com o despacho da Sra. Chefe DLU, Arqta. Joana Monteiro.
Promover como proposto no ponto 4 do referido despacho, incluindo reunião interna necessária.

Assinado por: JOANA [REDACTED]
PARDAL MONTEIRO

Assinado por: PAULO [REDACTED]
DIOGO

Data: 2022.10.02 [REDACTED]



Exmo. Senhor
Arq. Paulo Diogo
Diretor do Departamento



Informação n.º

Data

Despacho n.º
e-REG/DSP/2022/4594

Data
22/09/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Despacho

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica

1. A presente proposta constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento conjunto, municipal e privado, que visa a constituição de dois lotes, sendo o municipal destinado a habitação e a terciário e lote privado a turismo (apartamentos), localizado na contiguidade do loteamento do Alto dos Moinhos/ Bensaúde, e servido por infraestruturas viárias que serão executadas no âmbito do mesmo;

A operação de loteamento respeita um índice de edificabilidade de 0,85 (8.896,35m² de sp/ 10.466,29m² de terreno), semelhante ao índice da operação de loteamento contigua e prevê áreas de cedência para arruamentos, espaços verdes (2761,65m²) e equipamento (1.780,39m²);

Tem por antecedente um PIP, que formou o processo n.º 4/URB/2016, objeto de Decisão favorável por Deliberação n.º 520/CM/2017 de 03/08, válida na data de entrada do processo em análise, com o qual a pretensão não se conforma totalmente, apresentando uma alteração ao nível dos usos/ fogos e outros ajustes na volumetria dos edifícios e nas áreas de cedência, mas mantendo genericamente o desenho urbano então aprovado;

2. A operação de loteamento foi objeto de uma análise inicial, efetuada no âmbito da informação técnica n.º e-REG/INF/2021/12379, de 04.11.2021 e despachos de 04.02.2022, mantendo-se os entendimentos expressos no mesmo relativamente à dispensa de unidade de execução e à não exigência de captação de estacionamento público pelo uso de turismo;

Atendendo às restantes questões então colocadas foram entregues novos elementos analisados no âmbito da informação técnica n.º e-REG/INF/2022/14644, de 01.09.2022, sendo de referir sobre a mesma o seguinte:

- No que respeita à volumetria foi dada resposta ao solicitado - distanciamento de 10 m entre edifícios para viabilizar abertura de vãos em todas as fachadas dos edifícios e a altura máxima do edifício do lote 2 não ultrapassar a altura do edifício mais próximo, concordando que devem ser mencionados 5 pisos acima da cota de soleira e não 6 pisos, por este último corresponder apenas a um volume sobre a cobertura;
- Concordo que no lote 1 (municipal) os terraços sobre os pisos em cave devem promover uma relação franca entre as ocupações com terciário do piso térreo e o espaço público, e nesse pressuposto, a sua delimitação com muros poderá causar obstáculos, situação a definir no âmbito do desenvolvimento de um futuro projeto da obra de edificação, mas a suprimir nas peças desenhadas do loteamento;
- Os parâmetros urbanísticos da operação de loteamento cumprem as disposições do PDM 2012 para a qualificação de Espaço Central e Habitacional a consolidar e são cedidas ao domínio municipal as áreas exigidas, havendo apenas um lugar de estacionamento público acima do valor máximo admitido, que se entende de aceitar para apoio à área do equipamento coletivo;
- A operação de loteamento obteve pareceres favoráveis das entidades externas consultadas - apesar da necessidade de serem prestados os esclarecimentos solicitados pelo Turismo de Portugal quanto à classificação mínima do empreendimento - bem como a emissão de pareceres dos serviços municipais, salientando-se que:

1/2



Câmara Municipal de Lisboa

- i) conforme parecer do DEP/DEU haverá de alargar a área de intervenção com obras de urbanização na exterior do loteamento, propondo-se a realização de reunião para acerto deste limite e análise das questões colocadas no parecer;
 - ii) a DGM coloca diversas questões sobre a intervenção proposta, sendo relevante o entendimento de que a operação de loteamento fica dependente da execução das obras de urbanização do loteamento contíguo, entre outros acertos a realizar;
 - iii) a DHU não recomenda a instalação de uma eco-ilha enterrada neste local, por falta de condições para a sua recolha, devendo esta ser retirada do projeto;
 - iii) a integração dos terrenos municipais implica a desafetação de uma área do domínio público da Azinhaga do Ramalho, conforme parecer da DMGP;
- e) Deverá ser realizado cálculo da TRIU para a globalidade da operação de loteamento, mas liquidada apenas a correspondente à obra de edificação da entidade privada, não havendo lugar a compensações urbanísticas por cumprimento integral das áreas de cedência;

3. Foi apresentada uma proposta de minuta do contrato de urbanização a celebrar entre o Município de Lisboa e a Eltes Benfica Unipessoal Lda, para regular a execução da obra de urbanização quanto à distribuição das obrigações das partes, as responsabilidades a que ficam sujeitas e os prazos de execução.

Em termos gerais a Eltes Benfica assume a responsabilidade pela execução da totalidade das obras de urbanização necessárias (projeto e obra), considerando o seu interesse em avançar de forma célere com as operações urbanística, ficando o Município de Lisboa responsável pela comparticipação na sua quota-parte dos custos, nos termos e pressupostos constantes no Anexo VII, sendo igualmente proposto que os pagamentos entre as partes possam ser objeto de acerto no âmbito de uma compensação de taxas (TRIU); Os trabalhos preparatórios não incluem a descontaminação de solos, que são assumidos por cada uma das partes relativamente aos seus terrenos;

Da minuta do contrato salienta-se ainda a preocupação em que o desenvolvimento da operação de loteamento não fique dependente da obra de urbanização do loteamento contíguo, caso esta não seja realizada atempadamente, bem como outros pontos relativos à articulação das intervenções, matéria que colide com o parecer emitido pela DGM;

Não obstante uma análise jurídica mais detalhada da minuta do contrato, entendo que deve ser acrescida uma referência escrita quanto aos critérios da distribuição dos lotes e das edificabilidades pelas partes, efetuada na proporção dos terrenos que integram a operação de loteamento e considerando os usos pretendidos, conforme demonstrado no Anexo VII;

4. Considerando o exposto entendo que a operação de loteamento se conforma genericamente com o PDM 2012 carecendo a proposta, contudo, de algumas correções ao nível das obras de urbanização que devem ser integradas no projeto previamente à sua submissão a discussão pública, aguardando-se ainda o parecer da DCIEP, a reiterar;

Sobre contrato de urbanização, haverá de concertar a forma como o Município de Lisboa assumirá os custos com a execução das obras de urbanização, solicitando-se a promoção de reunião interna sobre este assunto para análise da solução proposta, relevando-se igualmente importante preparar os trabalhos de descontaminação de solos da propriedade municipal, prévios à intervenção;

Paralelamente, haverá de dar conhecimento da situação do presente projeto de loteamento à DMGP, para preparação da proposta de desafetação do domínio público do troço da Azinhaga do Ramalho e eventuais contributos a integrar na minuta do contrato.

À consideração superior,

A Chefe de Divisão

Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arq. Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão de Loteamentos Urbanos

Informação nº
e-REG/INF/2022/14644

Data
01/09/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Informação

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica
Requerente: Eltes Square Benfica, Unipessoal Lda.

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, na sequência de homologação favorável condicionada de pedido de informação prévia, processo 4/URB/2016 (deliberação n.º 520/CM/2017 de 03/08).

A área a lotear totaliza 10.466,29m² e integra o prédio descrito sob o n.º 1695 / Benfica, com 5.620m², propriedade da requerente e 4.846,29m² de uma parte do prédio 4021 / Benfica de propriedade municipal e de uma área em Leito de Via Pública / Az. do Ramalho a desafetar do domínio público para integrar a operação.

O instrumento de gestão territorial em vigor é o PDM, que define o local como Espaço Central e Habitacional a Consolidar.

No âmbito do pedido de informação prévia, considerou-se que a operação de loteamento de iniciativa municipal do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, em terrenos fronteiros (alvará n.º 2017/03 - processo 14/URB/2017), concretiza um quadro de infraestruturação geral que permite dispensar a delimitação de uma unidade de execução.

Deliberou-se que a presente operação de loteamento deveria acompanhar o índice de edificabilidade de 0,85 previsto no loteamento confinante, apesar de inferior ao admitido no PDM, garantindo uma ocupação equitativa do território entre todos os proprietários na área a consolidar.

A presente informação refere-se a revisão do projeto, na sequência de informação técnica e-REG/INF/2021/12379, de 04/11 e respetivos despachos.

Despacho

Nos termos do despacho de
22.09.2022

Assinado por: **JOANA
PARDAL MONTEIRO**





Câmara Municipal de Lisboa

2. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO PDM

O local está qualificado nas seguintes plantas de ordenamento:

- . Qualificação do Espaço Urbano: UOPG 05 / Espaço Central e Habitacional a Consolidar / CMP – Logradouros: Qta. da Panasqueira (IMP 39.51) / Nível Arqueológico: não integrado em nível de proteção / Zonamento Acústico: Zona Mista
- . Riscos Naturais II: Vulnerabilidade Sísmica: Moderada
- . Sistema de Vistas: Sub-sistema de pontos dominantes (ponto dominante mais próximo: Alto dos Moinhos)
- . Acessibilidades e Transportes: Estacionamento - Zona B
- . Servidões e restrições de utilidade pública: Servidão Aeronáutica – Se cota máxima igual ou superior a 145m

3. PROPOSTA

A proposta prevê a constituição de 2 lotes (LT1 destinado a habitação e terciário e LT2 destinado a Apartamentos Turísticos), 1 parcela de cedência para equipamento (EQ1), áreas de cedência para espaços verdes (VR1 e VR2), infraestruturas viárias e estacionamento público.

Os principais parâmetros propostos são:

Área a Lotear	10.466,29m ²
Área dos Lotes	2.499m ²
Índice Edificabilidade	0,85
Superfície Pavimento	8.896,35m ²
Habitação (LT1)	3.619,35m ² / 55 fogos
Terciário (LT1)	500m ²
Turismo (LT2)	4.777m ² / 82 UA
Cedências	
Espaços Verdes	2.761,65m ²
Equipamento	1.780,39m ²
Total parcial	4.542,04m ²
Infraestruturas Viárias	3.425,25m ²
Total	7.967,29m ²
Pisos acima /abaixo soleira	5 + utilização cobertura / 3
Estacionamento	
Privativo	136 (54 + 82)
Público	20

3.1. IMPLANTAÇÃO

Na presente revisão a implantação dos edifícios acima do solo foi estreitada para uma profundidade de 16,5m (anteriormente 17m), não ocupando a largura total do polígono de implantação máxima dos lotes (com 20m), libertando uma faixa para terraços



Câmara Municipal de Lisboa

de uso privado no interior do lote (delimitados por muros), acessos ao edifício e para passeio no topo nordeste de LT1 (faixas com ónus de utilização pública) (ver planta de cedências, Des. ARQ 05).

No caso do lote LT1, que prevê áreas comerciais no piso térreo, a solução de terraços delimitados por muros não será ideal, julgando-se que a adaptação da solução possa ocorrer no respetivo processo de edificação.

Os pisos em cave ocupam a totalidade da área dos lotes.

A presente revisão repõe para 10m a distância entre os lotes LT1 e LT2 (anteriormente 8m), permitindo a abertura de vãos de habitação nessas fachadas.

3.2. USOS

Nos termos do n.º 4 do art.º 59º do RPDM, em loteamentos com área de intervenção superior a 1ha, 20% da superfície total de pavimento deve ser destinada a uso diferente do predominante, incluindo equipamentos públicos a transmitir à CML.

Na presente revisão do projeto, o uso predominante é Turismo, com 4.777m², representando 53,7% do total da superfície de pavimento, verificando-se assim a existência de mais de 20% de usos diferentes (terciário, habitação e equipamento).

3.3. ALTURA DA FACHADA / VOLUMETRIA / Nº PISOS

Em operações de loteamento em Espaço Central e Habitacional a Consolidar, quando não se trate de situações de colmatação da malha urbana, o regulamento do PDM prevê que a altura das fachadas seja definida por concordância com as alturas em áreas consolidadas adjacentes, ou que seja promovida uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, avaliando o impacto na silhueta da cidade.

O edifício mais próximo, localizado a poente (Rua João de Freitas Branco, 16-16N – Obra 67846), serviu de referência para a definição da altura da proposta no pedido de informação prévia (4/URB/2016). De acordo com as telas finais desse edifício (1522/POL/2013), a cobertura do último piso habitacional (recuado) está à cota 128.10.

Na presente proposta, o lote LT2 prevê a mesma cota de 128,10 na cobertura do último piso habitável (5º piso), julgando-se que tal corresponde a uma transição de cotas adequada, matéria que se coloca à consideração superior.

Nas plantas e cortes do projeto estão marcados volumes sobre esse último piso habitacional (54,69m² de área de construção



Câmara Municipal de Lisboa

em cada um dos lotes) que correspondem, conforme capítulo 5.1.3 da memória descritiva, a "(...) caixa de escadas, a caixa dos elevadores e poderão ser instalados espaços de utilização comum, tais como piscinas (...)", estando a cumeeira marcada à cota 131,50 (LT2) e 133,60 (LT1).

Estes volumes não correspondem assim a um piso coberto com utilização para habitação ou turismo, questionando-se por isso a menção no quadro de áreas à existência de 6 pisos acima da cota de soleira, julgando-se mais correto indicar 5 pisos.

São apresentadas imagens tridimensionais da solução na memória descritiva, julgando-se pertinente que seja apresentada imagem a partir do ponto dominante mais próximo do sistema de vistas, no Alto dos Moinhos.

3.4. PROFUNDIDADE DA EMPENA

Conforme alínea d) do n.º 3 do art.º 60º do regulamento do PDM, em áreas a consolidar a profundidade das empenas apenas está condicionada nas situações de remate da malha. Não sendo esse o caso, julga-se que a profundidade da proposta com 16,5m (anteriormente 17m) não contraria a norma referida.

3.5. ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE

À semelhança do índice de edificabilidade definido para o loteamento do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, será aplicável o índice de 0,85, que corresponde a 8.896,35m² de superfície de pavimento em função da área a lotear (10.466,29m²).

A superfície de pavimento está distribuída pelos 2 lotes proporcionalmente às áreas de terreno com que cada parte integra a operação.

Conforme capítulo 5.1.3 da memória descritiva é referido que a soma de todas as áreas de construção acima da cota de soleira, conforme representado em projeto, excede a superfície máxima de pavimento admitida em cada lote (mais 150,66m² em LT1 e 175,67m² em LT2), sendo justificado que esse excesso será compensado em caixas de elevadores, áreas técnicas e recuos de fachada, que são excluídos da superfície de pavimento.

3.6. SUP. VEGETAL PONDERADA

Nos termos da alínea g) do n.º 3 do art.º 60º do PDM a superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva (Aref), de acordo com a seguinte fórmula de cálculo:

$$\begin{aligned} Svp &= A + 0,6B \text{ (1m solo sobre laje)} + 0,3C \text{ (0.3m solo sobre laje)} \\ Svp &\geq 0,4.Aref \\ A \text{ (solo orgânico)} &\geq 0,3.Aref \end{aligned}$$



Câmara Municipal de Lisboa

O parâmetro Aref corresponde, no caso, a 5.260,65m² (2.499m² dos lotes + 2.761,65m² cedência para espaços verdes). Assim:
Svp e A mínimas a garantir em função da Aref:
 $Svp = 0,4 \times 5.260,65m^2 = 2.104,26m^2$
 $A = 0,3 \times 5.260,65m^2 = 1.578,19m^2$

Conforme memória descritiva (capítulo 5.2), a área prevista de solo orgânico é 2.179,95m², integrada nas parcelas de cedência para espaços verdes (VR1 e VR2) ficando cumprido o valor de A e Svp exigíveis.

Aponta-se que o limite sul da área indicada para espaços verdes (VR1 e VR2), bem como para equipamento (EQ1), sobrepõe-se à área de passeio na via projetada a sul do loteamento (Loteamento Alto dos Moinhos / Bensaude), situação que se julga corresponder a um erro, a confirmar pelo projetista (ver também ponto 3.7.2).

3.7. CEDÊNCIAS / TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme planta de proveniências elaborada pela Divisão de Cadastro, a área de terreno municipal integra a Az do Ramalho, caracterizada como "Leito de Via Pública" e uma área a extrair da descrição predial n.º 4021 / Benfica.

3.7.1. Infraestruturas viárias

O projeto prevê 3.425,25m² para este fim, correspondendo à criação de uma via de acesso viário a norte do loteamento, bem como passeios e áreas de estacionamento.

3.7.2. Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Nos termos do n.º 1 do art.º 88º do RPDM, em espaços a consolidar, a área a ceder para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, corresponde a 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento (Sp).

Considerando 8.896,35m² de Sp propostos, devem ser cedidos 4.448,17m² para os fins referidos.

A proposta prevê 2.761,65m² de espaços verdes e 1.780,39m² para equipamento, totalizando 4.542,04m², superando o valor exigível em 93,87m². Em memória descritiva (capítulo 5.2) é referido que a área destinada a espaços verdes VR2 apresenta declive máximo de 25 graus, cumprindo os requisitos do n.º 5 do art.º 88º do regulamento do PDM.

Conforme referido no ponto 3.6 verifica-se haver uma faixa com aprox. 0,7m nas parcelas de cedência para espaços verdes e equipamento que se sobrepõem ao passeio previsto na via



Câmara Municipal de Lisboa

projetada a sul do loteamento (Loteamento Alto dos Moinhos / Bensaude), situação que se julga corresponder a um erro, situação a confirmar pelo projetista.

A soma de todas as áreas de cedência (7.967,29m²), acrescidas da área dos lotes (2.499m²), totaliza 10.466,29m², coincidindo com a área a lotear.

3.7.3. Estacionamento público

A dotação de lugares de estacionamento público está indicada no Anexo XI do regulamento do PDM, correspondendo o local de intervenção à Zona B.

Considerando que o uso de Turismo não gera necessidade de estacionamento público (conforme anexo XI do regulamento do PDM), deverão ser garantidos entre 13 e 19 lugares na área de intervenção, de acordo com o seguinte cálculo:

Habitação: entre 0,25 e 0,40 lugares / 100m² de Sp
 $3.619,35\text{m}^2 / 100 \times 0,25 = 10$ lugares (mín.)
 $3.619,35\text{m}^2 / 100 \times 0,40 = 15$ lugares (máx.)

Comércio: entre 0,55 e 0,75 lugares / 100m² de Sp
 $500\text{m}^2 / 100 \times 0,55 = 3$ lugares (mín.)
 $500\text{m}^2 / 100 \times 0,75 = 4$ lugares (máx.)

A proposta localiza 20 lugares públicos ao longo da via projetada (dos quais 3 acessíveis), excedendo marginalmente o n.º máximo de lugares previstos no PDM (19).

3.8. ESTACIONAMENTO PRIVATIVO

O dimensionamento de estacionamento privativo para a zona B está definido no Anexo X do regulamento do PDM. Não se identificou na memória descritiva da presente revisão do projeto cálculo do estacionamento privativo, o que deveria ser integrado.

São propostos 54 lugares em LT1 (50 habitação + 4 comércio) e 82 lugares em LT2 (apartamentos turísticos).

São definidos 3 pisos em cave nos lotes, totalizando uma área de construção de aprox. 3.400m² em LT1 e de 3.900m² em LT2, correspondendo a 63m² e 47m² por lugar, pelo que deverá ser possível a concretização de um n.º superior de lugares.

3.8.1. Habitação

A proposta considera no lote LT1, 55 fogos com área média aprox. de 72m²/fogo, pelo que admitindo tratarem-se de tipologias inferiores a T3 será exigível o mínimo de 50 lugares



Câmara Municipal de Lisboa

(0,9 lugares por fogo), o que a proposta prevê, não existindo um máximo de lugares definido.

3.8.2. Terciário

A proposta considera no lote LT1, 500m² de terciário. Considerando o rácio de comércio, por ser mais exigente do que serviços, serão exigíveis entre 4 e 5 lugares (mín. 0,75 e máx. 0,9 lugares por 100/Sp).

Deverá ser novamente aferido no processo de edificação a exigência de lugares, efetuando o cálculo para cada uma das utilizações / frações previstas e respetivas áreas, considerando ainda os necessários lugares acessíveis.

3.8.3. Turismo / Apartamentos turísticos

Conforme quadro de áreas nas plantas, é indicado que se prevê 1 lugar de estacionamento para cada apartamento turístico (nos termos do Anexo III da Portaria n.º 309/2015, de 25/09, todas as classificações de Apartamentos Turísticos obrigam a prever 1 lugar por UA).

Conforme anexo X do regulamento do PDM, os apartamentos turísticos são equiparados a habitação. Não se identificou nas peças de projeto qual a tipologia prevista dos 82 apartamentos, não sendo assim possível aferir se aplicando o critério do PDM se verifica uma exigência maior de lugares do que a da legislação específica de turismo, julgando-se dever prevalecer a regra mais exigente, situação a esclarecer pelo projetista.

3.8.4. Equipamento

O estacionamento privativo na parcela de equipamento ficará sujeita a verificação em sede de projeto de edificação.

4. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

É junto ao processo plantas com os traçados gerais das redes de infraestruturas.

Na anterior versão do projeto havia sido entregue minuta de contrato de urbanização a celebrar com o município, minuta que foi atualizada a 26/08/2022 por correio eletrónico (elementos carregados na plataforma eDOC – Etapa 37).

É proposto realizar obras de urbanização fora da área a lotear numa área de 952,63m² (542,56m² + 410,07m²), conforme Planta do Existente (Des. Arq. 01).

A área a sujeitar a obras de urbanização está identificada nas plantas, sendo indicado pela Divisão de Estudos Urbanos que deveria ser prevista a realização do passeio no lado nascente da rua João Hogan (julgando referir-se à totalidade dessa via) e



Câmara Municipal de Lisboa

dar continuidade à solução na azinhaga do Ramalho (passeio e espaço verde) dentro do limite do polígono a sujeitar a obras de urbanização que coincide com o loteamento da Qta. Bensaude.

O posto de transformação foi integrado num dos edifícios (LT2), conforme previsto no art.º 30º do RMUEL.

No capítulo 9.1 da memória descritiva é descrito o muro de contenção, com altura máxima de 3m, que se prevê realizar no limite norte da área a lotear, confinando com uma propriedade privada. Não são apresentadas peças desenhadas que representem a proposta com detalhe. O muro deverá ser executado para o interior da área a lotear e objeto de projeto em sede de obras de urbanização.

5. CONSULTAS

5.1. CONSULTAS EXTERNAS

O local está abrangido por condicionante do Aeroporto de Lisboa, para cotas iguais ou superiores a 145m, que o projeto não atinge, não se tendo promovido consulta a esta entidade.

A atual revisão do projeto integra o uso de Turismo no lote LT2, tendo-se promovido consulta ao Turismo de Portugal através do Portal SIRJUE (LSB2022/07641). Foi recebido parecer favorável, condicionado à identificação, no quadro sinóptico da Planta de Síntese, da categoria mínima do empreendimento (informação INT/2022/5968 (DVO/DEOT/CS), de 25/05/2022).

5.2. CONSULTAS INTERNAS

Na presente revisão do projeto foram ainda consultados os seguintes serviços municipais:

5.2.1. DEP/DEU – Divisão de Estudos Urbanos

Foi recebido parecer (informação e-REG/INF/2022/11509, de 15/07 (e-CSEN/2022/890)), sendo indicados aspetos do projeto a corrigir / melhorar, designadamente alargando a área a sujeitar a obras de urbanização, efetuando o nivelamento altimétrico do passeio no acesso automóvel aos lotes nos termos do art.º 44º do RMUEL, corrigindo incoerências de representação, entre outras questões, concluindo-se no entanto que estas "(...) poderão ser vertidas em fase de desenvolvimento dos respetivos projetos de obras de urbanização".

5.2.2. DEP/DCIEP – Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público

Foi efetuada consulta a 06/05/2022 através do registo e-CSEN/2022/891. A DCIEP não se pronunciou até ao momento. Considerando que em fase posterior haverá lugar à análise dos projetos de obras de urbanização, propõe-se dar continuidade ao procedimento sem a resposta deste serviço.



Câmara Municipal de Lisboa

5.2.3. DGM – Departamento de Gestão da Mobilidade

Foi recebido parecer (informação e-REG/INF/2022/12115, de 22/07 (e-CSEN/2022/892)) que, além de aspetos pontuais da proposta a corrigir, conclui que “(...) o local em análise não se encontra infraestruturado, pelo que atualmente não dispõe de condições de edificação”.

5.2.4. DHU – Departamento de Higiene Urbana

Foi solicitado parecer ao DHU, considerando a integração de uma eco-ilha no projeto. O DHU elaborou parecer desfavorável constante na informação INF/307/DMHU/CML/22, de 21/07. É referido que o projeto não justifica a instalação da eco-ilha nem o seu dimensionamento, que a via proposta não permite o acesso e regresso de uma viatura de recolha de RSU e que este tipo de dispositivo deve funcionar de forma complementar ao sistema de armazenamento no interior dos edifícios.

Em esclarecimento adicional obtido por correio eletrónico é sugerido que a eco-ilha seja removida uma vez que não se justifica a sua necessidade, devendo ser acrescentado um capítulo em memória descritiva que indique que a solução de RSU será efetuada nos edifícios, com acesso para o arruamento projetado e que o mesmo permite o acesso e manobra a veículos pesados de remoção.

Em anteriores fases do projeto foram ainda consultadas as seguintes entidades, que se pronunciaram:

5.2.5. DC - Divisão de Cadastro

Elaborou planta de proveniências e planta com indicação de compromissos para a área do loteamento.

5.2.6. DMGP - Direção Municipal de Gestão Patrimonial. Foi consultada no processo 4/URB/2016 (informação prévia) relativamente à viabilidade de integrar parte de terreno municipal na operação de loteamento e quanto à desafetação do domínio público de parte da Az. do Ramalho;

5.2.7. DP - Departamento de Planeamento. Pronunciou-se, no processo 14/URB/2017 (Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude), quanto à parcela EQ1, sendo preconizada a instalação de um Lar / Residência de Idosos com área de construção de 1.280m², indo ao encontro do compromisso indicado na planta fornecida pela Divisão de Cadastro;

5.2.8. ECR - Estrutura Consultiva Residente. Pronunciou-se no processo 14/URB/2017 (Loteamento Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude) sobre a intervenção no imóvel CMP 39.51 - Qta. da



Câmara Municipal de Lisboa

Panasqueira. É referido que "(...) dessa propriedade só subsiste o espaço, abandonado, com umas edificações precárias não associáveis à importância do que foi assinalado no IMP (...)". A proposta prevê que a área que interseja a Qta. da Panasqueira seja cedida para espaços verdes (parcela VR2) não se tendo solicitado novo parecer à ECR no âmbito do presente loteamento.

6. DESCONTAMINAÇÃO DE SOLOS

Conforme n.º 1 do art.º 25º do regulamento do PDM, nas áreas onde existam indícios de que os solos se encontram contaminados com substâncias de risco é obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade.

Na presente revisão do projeto é apresentada uma "Avaliação Preliminar do Risco de Contaminação do Solo", que identificou no local a existência de depósitos de resíduos, de uma oficina de reparação automóvel, bem como a presença de fibrocimento em coberturas.

É preconizada a realização de uma "Avaliação Exploratória do Risco de Contaminação do Solo" que inclua amostras de solo, por forma a determinar a eventual necessidade de uma licença de Descontaminação dos Solos. Julga-se que tal avaliação deva ser elaborada previamente ao deferimento da operação de loteamento, ou ser condição desse deferimento elaborar o estudo em fase de projetos de obras de urbanização, matéria que se coloca à consideração superior.

7. OUTRAS CONDICIONANTES

Em face dos níveis de risco e das condicionantes em presença no local será de apontar as seguintes condições genéricas:

. Conforme n.º 1 do art.º 24º do regulamento do PDM, nas "(...) obras de construção de edifícios (...) e de infraestruturas de subsolo têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica";

. Conforme n.º 6 do art.º 33º do regulamento do PDM, os "(...) achados arqueológicos fortuitos são comunicados (...) nos termos da lei".

8. TRIU e COMPENSAÇÕES

A operação urbanística está sujeita a TRIU relativamente à superfície de pavimento concretizada em LT2, de propriedade privada.

Sendo garantida a área de cedências exigida no regulamento do PDM, não haverá lugar a compensação.



Câmara Municipal de Lisboa

9. CONCLUSÃO

9.1. A presente análise refere-se a revisão do projeto de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, que implica, na parte municipal, a desafetação de uma área de domínio público e a integração de uma parte do prédio descrito sob o n.º 4021 / Benfica (ponto 1);

9.2. Considerou-se que a proposta respeita os parâmetros aplicáveis do PDM quanto aos usos (ponto 3.2); volumetria (ponto 3.3); profundidade das empenas (ponto 3.4); edificabilidade (ponto 3.5); SVP, com ressalva quanto a um eventual erro de representação dos limites do loteamento (ponto 3.6); cedências, com ressalva que o estacionamento público excede em 1 lugar o n.º máximo de lugares definido no PDM (ponto 3.7), estacionamento privativo, com ressalva quanto ao cálculo do estacionamento no lote LT2 (Turismo), devendo ser integrado na memória descritiva capítulo sobre esta matéria (ponto 3.8);

9.3. As obras de urbanização deverão ser sujeitas a contrato de urbanização com a CML, tendo já sido entregue uma minuta para avaliação do município (ponto 4);

9.4. Foi recebido parecer favorável do Turismo de Portugal, condicionado à menção da classificação mínima do empreendimento turístico na planta de síntese, que deverá assim ser corrigida (ponto 5.1);

9.5. Na presente revisão do projeto foram consultados serviços municipais (DEU, DGM e DHU, que se pronunciaram de forma condicionada / desfavorável (pontos 5.2.1 a 5.2.4), não tendo ainda sido recebido o parecer do DCIEP. Em anterior versão do projeto foram recebidos pareceres de outros serviços municipais cuja consulta se julgou desnecessária repetir (ponto 5.2.5 a 5.2.8);

9.6. Foi entregue uma "Avaliação Preliminar do Risco de Contaminação do Solo" que identificou a necessidade de ser elaborada uma "Avaliação Exploratória do Risco de Contaminação do Solo" que inclua a análise de amostras de solo, colocando-se à consideração superior o momento para que tal estudo seja entregue (ponto 6);

9.7. Identificam-se outras condicionantes genéricas que as operações urbanísticas deverão acautelar (ponto 7).

O Técnico

Eduardo Carvalho (DMU/DLPE/DLU)

Assinado por: **EDUARDO**

CARVALHO

Data: 2022.09.01

11/11



Câmara Municipal de Lisboa

Assinado por: JOANA
PARDAL MONTEIRO

Data: 2022.02.04



Exmo. Senhor
Arq.^a Ana Beça,
Diretora do Departamento

Assinado por: ANA
BEÇA

Data: 2022.02.04



Informação nº	Data	Despacho n.º	Data
		e-REG/DSP/2022/454	04/02/2022

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Despacho

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica

À Ex.ma Diretora do Departamento de Licenciamentos Estruturantes,
Arq.^a Ana Beça,

A presente proposta constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento conjunta, municipal (habitação e comércio) e privada (apartamentos turísticos) e foi antecedida de um PIP, que formou o processo n.º 4/URB/2016, objeto de Decisão Favorável por Deliberação n.º 520/CM/2017 de 03/08, válido na data de entrada do processo em análise, com o qual não se conforma totalmente, apresentando uma alteração aos usos/ fogos e ajustes na volumetria dos edifícios e nas áreas de cedência.

Concordo com o teor da presente informação, propondo a notificação da entidade requerente para promover alterações à proposta de loteamento, nas questões identificadas, colocando à consideração superior os seguintes aspetos:

Dispensa de Unidade de Execução: A operação de loteamento foi dispensada da prévia elaboração de unidade de execução, considerando que a operação de loteamento conjunta do Alto dos Moinhos/ Qta. Bensaude, contígua a este terreno, titulado pela Alvará n. 2017/3, concretiza um quadro de infraestruturação geral que permite dispensar a delimitação de uma unidade de execução.

A sua viabilidade está, contudo, dependente da execução das infraestruturas viárias previstas neste loteamento fronteiro, sem o qual não haverá acesso viário, em condições aos dois lotes previstos.

Índice: No âmbito do PIP foi deliberado um índice de edificabilidade de 0.85, equivalente ao previsto na operação de loteamento do Alto dos Moinhos/ Qta. Bensaude, que se entendeu garantir, neste território, um equilíbrio adequado entre as áreas construídas e os espaços de cedência.

Volumetria: Em termos de altura das edificações, esta não deverá exceder o previsto no PIP (128,10m/ 5 pisos), igual à do edifício mais próximo a nascente, e a distância entre os lotes deverá permanecer de 10m, para viabilizar a abertura de vãos habitacionais;

Estacionamento Público: O Anexo X equipara os apartamentos turísticos a habitação, para efeitos de capitação de estacionamento privado, no entanto, o Anexo XI não possui esta referência e tem sido entendimento que os estabelecimentos turísticos não estão sujeitos a capitações de estacionamento público, nos termos do PDM, situação cuja confirmação superior solicito, para orientação da presente proposta.

Não obstante, o número de lugares públicos previstos excede já o máximo previsto no Anexo XI, situação que será agravada com o entendimento acima colocado, pese embora se considere que estes lugares serão todos necessários para apoio ao equipamento.

Obras de Urbanização: A intervenção com a execução de obras de urbanização não poderá integrar áreas do domínio privado, concordando-se que na zona a norte da rotunda "o espaço público beneficiaria no afastamento da via projetada para poente (solução prevista na informação prévia)".

Após estabilização da proposta será analisada a minuta do contrato de urbanização entregue e promovida nova consulta ao Turismo de Portugal.

1/2



Câmara Municipal de Lisboa

À consideração superior,

.

A Chefe de Divisão

Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arq. Joana Pardal Monteiro
Chefe de Divisão dos Loteamentos Urbanos

Informação nº
e-REG/INF/2021/12379

Data
04/11/2021

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Informação

Local: Azinhaga do Ramalho | Rua Joao Hogan
Freguesia: São Domingos de Benfica
Requerente: Eltes Square Benfica, Unipessoal Lda.

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, na sequência de homologação favorável condicionada de pedido de informação prévia, processo 4/URB/2016 (deliberação n.º 520/CM/2017 de 03/08).

A área a lotear totaliza 10.466,29m² e integra o prédio descrito sob o n.º 1695 / Benfica, com 5.620m², propriedade da requerente e uma parcela de terreno municipal com 4.846,29m².

O instrumento de gestão territorial em vigor é o PDM, que define o local como Espaço Central e Habitacional a Consolidar.

No âmbito do pedido de informação prévia, considerou-se que a operação de loteamento de iniciativa municipal do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, em terrenos fronteiros (alvará n.º 2017/03 - processo 14/URB/2017), concretiza um quadro de infraestruturização geral que permite dispensar a delimitação de uma unidade de execução.

Deliberou-se que a presente operação de loteamento deveria acompanhar o índice de edificabilidade de 0,85 previsto no loteamento confinante, apesar de inferior ao admitido no PDM, garantindo uma ocupação equitativa do território entre todos os proprietários na área a consolidar.

A presente informação refere-se a revisão do projeto, na sequência de informação técnica e-

Despacho

Despacho na minuta em anexo.

Assinado por: **JOANA**
PARDAL MONTEIRO

Data: 2022.02.04





Câmara Municipal de Lisboa

REG/INF/2021/371, de 13/01 e respetivo despacho.

2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Identificam-se em documento anexo incoerências ou incorreções de elementos do projeto que deverão objeto de revisão pelos projetistas.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO PDM

O local está qualificado nas seguintes plantas de ordenamento:

- . Qualificação do Espaço Urbano: UOPG 05 / Espaço Central e Habitacional a Consolidar / CMP – Logradouros: Qta. da Panasqueira (IMP 39.51) / Nível Arqueológico: não integrado em nível de proteção / Zonamento Acústico: Zona Mista
- . Riscos Naturais II: Vulnerabilidade Sísmica: Moderada
- . Sistema de Vistas: Sub-sistema de pontos dominantes (ponto dominante mais próximo: Alto dos Moinhos)
- . Acessibilidades e Transportes: Estacionamento - Zona B
- . Servidões e restrições de utilidade pública: Servidão Aeronáutica – Se cota máxima igual ou superior a 145m

4. PROPOSTA

A proposta prevê a constituição de 2 lotes (LT1 destinado a habitação e terciário e LT2 destinado a Apartamentos Turísticos), 1 parcela de cedência para equipamento (EQ1), áreas de cedência para espaços verdes (VR1 e VR2), infraestruturas viárias e estacionamento público.

A proposta diverge do apresentado no pedido de informação prévia (implantação, volumetria, usos, n.º de fogos, áreas de cedência, estacionamento, desenho urbano). É proposto:

Área a Lotear	10.466,29m ²
Área dos Lotes	2.499m ²
Índice Edificabilidade	0.85
Superfície Pavimento	8.896,35m ²
Habitação (LT1)	3.619,35m ² / 55 fogos
Terciário (LT1)	500m ²
Turismo (LT2)	4.777m ² / 62
UA	

Cedências



Câmara Municipal de Lisboa

Espaços Verdes	2.859,06m ²
Equipamento	1.780,39m ²
Total parcial	4.639,45m ²
Infraestruturas Viárias	3.361,40m ²
Total	8.000,85m ²
Pisos acima /abaixo soleira	6 / 3
Estacionamento	
Privativo	112
Público	44

4.1. IMPLANTAÇÃO

Na presente revisão a implantação dos edifícios acima do solo foi estreitada para uma profundidade de 17m (anteriormente 20m), libertando uma faixa de 3m dentro dos lotes, a norte dos edifícios. Aponta-se que o alinhamento dos edifícios pelo limite sul dos lotes condiciona a existência de varandas / corpos balançados em LT1 (municipal), nos termos do art.º 46º do RMUEL, dado que a largura do arruamento adjacente tem 3m.

Embora exista pouca informação altimétrica nas plantas (que deverá ser integrada), na faixa de 3m a norte dos lotes, a laje de cobertura da 1ª cave parece elevar-se pontualmente acima da cota do passeio, situação não representada. A solução a propor para esta faixa deverá delimitar claramente a fronteira entre os lotes e o espaço público e representar eventuais desníveis no acesso aos edifícios.

No lote LT2, do lado poente, é proposto um recuo da implantação no piso térreo de aprox. 2m, criando uma zona em galeria, não sendo indicado se é uma área de utilização pública. A solução em galeria não tem continuidade com as restantes fachadas e é criada num ponto onde o passeio apresenta uma largura de 5m, não parecendo resultar um claro benefício para o espaço público (ver também o ponto 6.2.2).

A presente revisão propõe uma redução da distância entre os lotes LT1 e LT2, de 10m para 8m. Nos termos do art.º 60º do RGEU tal impossibilita a abertura de vãos de habitação nessas fachadas, situação que se julga condicionar injustificadamente o desenvolvimento dos futuros projetos de



Câmara Municipal de Lisboa

arquitetura.

4.2. USOS

Nos termos do n.º 4 do art.º 59º do RPDM, em loteamentos com área de intervenção superior a 1ha, 20% da superfície total de pavimento deve ser destinada a uso diferente do predominante, incluindo equipamentos públicos a transmitir à CML.

Na presente revisão do projeto, o uso predominante é Turismo, com 4.777m², representando 53,7% do total da superfície de pavimento, verificando-se assim a existência de mais de 20% de usos diferentes (terciário, habitação e equipamento).

4.3. ALTURA DA FACHADA / VOLUMETRIA / Nº PISOS

Em operações de loteamento em Espaço Central e Habitacional a Consolidar, quando não se trate de situações de colmatação da malha urbana, o regulamento do PDM prevê que a altura das fachadas seja definida por concordância com as alturas em áreas consolidadas adjacentes, ou que seja promovida uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, avaliando o impacto na silhueta da cidade.

O edifício mais próximo, localizado a poente (Rua João de Freitas Branco, 16-16N – Obra 67846), serviu de referência para a definição da altura da proposta no pedido de informação prévia (4/URB/2016). De acordo com as telas finais desse edifício (1522/POL/2013), a cobertura do último piso habitacional (recuado) está à cota 128.10.

Na proposta, o lote LT2 prevê a cota de 131,50 na cobertura do último piso habitável (recuado), ficando assim 3,4m acima do edifício mais próximo. São apresentadas algumas imagens tridimensionais na memória descritiva.

Julga-se, em todo o caso, que a construção do 6º piso é excessiva, quer por ter uma altura superior à dos edifícios mais próximos, quer porque a volumetria e o n.º de pisos propostos permitem exceder a edificabilidade admitida (ver ponto 4.5).

4.4. PROFUNDIDADE DA EMPENA

Conforme alínea d) do n.º 3 do art.º 60º do regulamento do PDM, em áreas a consolidar a



Câmara Municipal de Lisboa

profundidade das empenas apenas está condicionada nas situações de remate da malha. Não sendo esse o caso, julga-se que a profundidade máxima das empenas proposta, com 17m, não contraria a norma referida.

4.5. ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE

À semelhança do índice de edificabilidade definido para o loteamento do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, será aplicável o índice de 0.85, que corresponde a 8.896,35m² de superfície de pavimento, em função da área a lotear (10.466,29m²).

A superfície de pavimento está distribuída pelos 2 lotes proporcionalmente às áreas de terreno com que cada parte integra a operação.

Verifica-se que a volumetria indicada no projeto, tal como na anterior versão, permite edificar significativamente mais área do que a Sp máxima admitida. Em LT1 (município), considerando os 6 pisos propostos, com a geometria constante nos desenhos, obtém-se 4.960m² (840m² acima da Sp máxima admitida). Em LT2 (privado), obtém-se uma área de aproximadamente 5.805m² (1.028m² acima da Sp máxima admitida).

4.6. SUP. VEGETAL PONDERADA

Nos termos da alínea g) do n.º 3 do art.º 60º do PDM a superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva (Aref), de acordo com os seguintes parâmetros e fórmula de cálculo:

$Svp = A + 0,6B$ (1m solo sobre laje) + $0,3C$ (0.3m solo sobre laje)

$Svp \geq 0,4.Aref$

A (solo orgânico) $\geq 0,3.Aref$

O parâmetro Aref corresponde, no caso, a 5.358,06m² (2.499m² dos lotes + 2.859,06m² cedência para espaços verdes). Assim:

Svp e A mínimas a garantir em função da Aref:

$Svp = 0,4 \times 5.358,06m^2 = 2.143,22m^2$

$A = 0,3 \times 5.358,06m^2 = 1.607,42m^2$

A área prevista de solo orgânico é 2.859,06m², coincidindo com as parcelas de cedência para



Câmara Municipal de Lisboa

espaços verdes (VR1 e VR2) ficando cumprido o valor de A e Svp exigíveis.

Considerando o despacho n.º 6/DMU/CML/2021 (1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1404, de 14/01/2021), apenas podem ser consideradas no parâmetro A as superfícies de terreno em solo orgânico, sem revestimentos. Em parte da área de cedência para espaços verdes prevêm-se passagens pedonais pavimentadas, que deverão ser excluídas do cálculo da SVP.

Por medição, obteve-se aproximadamente uma área pavimentada de 430m², deixando uma área de solo orgânico suficiente para garantir o cumprimento do parâmetro SVP e A. Será no entanto de solicitar ao projetista que integre no projeto a verificação deste parâmetro.

4.7. CEDÊNCIAS / TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme planta de proveniências elaborada pela Divisão de Cadastro, a área de terreno municipal integra a Az do Ramalho, caracterizada como "Leito de Via Pública" e uma área a destacar da descrição predial n.º 4021 / Benfica (99.000m²), informação que se julga dever integrar a planta da situação existente.

4.7.1. Infraestruturas viárias

O projeto prevê 3.361,40m² para este fim, correspondendo à criação de uma via de acesso viário a norte do loteamento, bem como passeios e áreas de estacionamento.

4.7.2. Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Nos termos do n.º 1 do art.º 88º do RPDM, em espaços a consolidar, a área a ceder para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, corresponde a 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento (Sp).

Considerando 8.896,35m² de Sp propostos, devem ser cedidos 4.448,17m² para os fins referidos.

A proposta prevê 2.859,06m² de espaços verdes e 1.780,39m² para equipamento, totalizando 4.639,45m², superando o valor exigível em



Câmara Municipal de Lisboa

191,28m². Em memória descritiva (capítulo 4) é referido que a área destinada a espaços verdes VR2 apresenta declive de 18 graus, cumprindo os requisitos do n.º 5 do art.º 88º do regulamento do PDM.

Aponta-se que a soma de todas as áreas de cedência (8.000,85m²), acrescidas da área dos lotes (2.499m²), totaliza 10.499,85m², excedendo a área a lotear (10.466,29), o que deverá ser corrigido, devendo estes valores serem iguais.

4.7.3. Estacionamento público

A dotação de lugares de estacionamento público está indicada no Anexo XI do regulamento do PDM, correspondendo o local de intervenção à Zona B.

Equiparando os apartamentos turísticos a habitação (como referido no anexo X do regulamento do PDM), deverão ser garantidos entre 24 e 38 lugares na área de intervenção, de acordo com o seguinte cálculo:

Apartamentos turísticos e Habitação: entre 0,25 e 0,40 lugares / 100m² de Sp
 $4.777\text{m}^2 + 3.619,35\text{m}^2 / 100 \times 0,25 = 21$ lugares (mín.)
 $4.777\text{m}^2 + 3.619,35\text{m}^2 / 100 \times 0,40 = 34$ lugares (máx.)

Comércio: entre 0,55 e 0,75 lugares / 100m² de Sp
 $500\text{m}^2 / 100 \times 0,55 = 3$ lugares (mín.)
 $500\text{m}^2 / 100 \times 0,75 = 4$ lugares (máx.)

A proposta localiza 44 lugares públicos ao longo da via projetada, excedendo o n.º máximo de lugares previstos no PDM (38). O estacionamento público foi objeto de observações nos pareceres da DEP e DGM (ver ponto 6.2).

4.8. ESTACIONAMENTO PRIVATIVO

O dimensionamento de estacionamento privativo para a zona B está definido no Anexo X do regulamento do PDM.

São propostos 50 lugares em LT1 (habitação e comércio) e 62 lugares em LT2 (apartamentos turísticos). De acordo com o cálculo em baixo apurou-se que em LT1 deverão ser previstos, no mínimo, 54 lugares (50 habitação + 4 comércio).



Câmara Municipal de Lisboa

São definidos 3 pisos em cave nos lotes, totalizando uma área de construção de aprox. 3.400m² em LT1 e de 3.900m² em LT2, correspondendo a 68m² e 63m² por lugar, pelo que deverá ser possível a concretização de um n.º superior de lugares.

4.8.1. Habitação

A proposta considera no lote LT1, 55 fogos de tipologia T2 (aprox. 65m²/fogo), sendo exigível o mínimo de 50 lugares (0,9 lugares por fogo), sem máximo definido.

4.8.2. Terciário

A proposta considera no lote LT1, 500m² de terciário. Considerando o rácio de comércio, por ser mais exigente do que serviços, serão exigíveis entre 4 e 5 lugares (mín. 0,75 e máx. 0,9 lugares por 100/Sp).

4.8.3. Turismo / Apartamentos turísticos

De acordo com memória descritiva (capítulo 11) é indicado que se prevê 1 lugar para cada apartamento turístico (nos termos do Anexo III da Portaria n.º 309/2015, de 25/09, todas as classificações de Apartamentos Turísticos obrigam a prever 1 lugar por UA).

Conforme anexo X do regulamento do PDM, os apartamentos turísticos são equiparados a habitação. No quadro sinóptico da memória descritiva (capítulo 12) é indicada a existência de 60 apartamentos de tipologia inferior a T3 e 2 apartamentos de tipologia T4.

Para 60 fogos de tipologia inferior a T3, são exigíveis o mínimo de 54 lugares (0,9 lugares por fogo). Para 2 fogos de tipologia superior a T3 são exigíveis 3 lugares (1,25 lugares por fogo), totalizando 57 lugares.

Verifica-se assim que a exigência do PDM (57 lugares) será inferior à da legislação específica de turismo (62 lugares), prevalecendo a mais exigente.

4.8.4. Equipamento

O estacionamento privativo na parcela de equipamento ficará sujeita a verificação em sede de projeto de edificação.

5. OBRAS DE URBANIZAÇÃO



Câmara Municipal de Lisboa

É junto ao processo plantas com os traçados gerais das redes de infraestruturas.

Na anterior versão do projeto havia sido entregue minuta de contrato de urbanização a celebrar com o município, cuja análise deverá integrar as revisões do projeto.

A delimitação da área com obras de urbanização necessárias à operação de loteamento foi alargada, até contacto com as obras prevista no loteamento do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, remetendo-se para o parecer do Departamento de Espaço Público as questões a acautelar no projeto.

Ainda relativamente às obras de urbanização, a localização do posto de transformação foi integrado dentro de um dos edifícios (LT1), conforme previsto no art.º 30º do RMUEL.

6. CONSULTAS

6.1. CONSULTAS EXTERNAS

O local está abrangido por condicionante do Aeroporto de Lisboa, para cotas iguais ou superiores a 145m, que o projeto não atinge, não se tendo promovido consulta a esta entidade.

A atual revisão do projeto integra o uso de Turismo no lote LT2, tendo-se promovido consulta ao Turismo de Portugal, IP através do Portal SIRJUE (LSB2021/06787). Foi recebido parecer desfavorável, por o processo estar incorretamente instruído, conforme informação INT_2021_DEOT_6AG (DVO/DEOT/JC).

6.2. CONSULTAS INTERNAS

Foram ainda consultados os seguintes serviços municipais:

6.2.1. DC - Divisão de Cadastro

Foi recebida planta de proveniências e planta com indicação de compromissos para a área do loteamento.

Verifica-se nas plantas recebidas que parte da área a nascente da Rua João Hogan, embora tenha acesso público (passeios, escadas e muros), pertence a terreno privado, julgando-se que a intervenção não possa incluir essas áreas.



Câmara Municipal de Lisboa

6.2.2. DEP - Departamento de Espaço Público

Foi recebido parecer através da informação 30787/INF/DMURB_DepEP_DivEU/2021, para cuja leitura se remete, sendo indicados aspetos a retificar e justificar.

No parecer do DEP é indicado que no passeio poente da Rua João Hogan existe um muro junto da escada de ligação à Rua João de Freitas Branco, criando um obstáculo à circulação pedonal nesse canal, sendo sugerida a sua alteração.

Conforme elementos da Divisão de Cadastro o muro referido, assim como a escadaria que liga a Rua João de Freitas Branco à Rua João Hogan, serão propriedade do prédio da Rua João de Freitas Branco, 16-16N, pelo que se julga não possam ser intervencionados sem autorização dos proprietários.

Dado que a via projetada a norte da rotunda não é equidistante ao lote LT2 e ao edifício na Rua João Hogan, o passeio no lado poente tem aprox. 5m de largura e no lado nascente entre 1,2m e 3m. Julga-se que o espaço público beneficiaria no afastamento da via projetada para poente (solução prevista na informação prévia), equilibrando a largura de passeio nos dois lados da rua, evitando ainda interferir nos muros e canteiros do lado poente, de propriedade privada.

6.2.3. DGM – Departamento de Gestão da Mobilidade

Foi recebido parecer através da informação INF/964/DGM/DMM/CML/21, de 11/10, que além de aspetos pontuais da proposta a corrigir, assinala que "(...) a viabilidade deste projeto está dependente da execução de um arruamento que não é abrangido pela sua área de intervenção, e sem o qual este terreno não dispõe de capacidade de edificação, devido às características geométricas da rua João Hogan que não suporta os 2 sentidos de circulação (...)".

6.2.4. DMGP - Direção Municipal de Gestão Patrimonial. Foi consultada no processo 4/URB/2016 (informação prévia) relativamente à viabilidade de integrar parte de terreno municipal na operação de loteamento e quanto à desafetação do domínio público de parte da Az. do Ramalho;



Câmara Municipal de Lisboa

6.2.5. DP - Departamento de Planeamento. Pronunciou-se, no processo 14/URB/2017 (Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude), quanto à parcela EQ1, sendo preconizada a instalação de um Lar / Residência de Idosos com área de construção de 1.280m², indo ao encontro do compromisso indicado na planta fornecida pela Divisão de Cadastro;

6.2.6. ECR - Estrutura Consultiva Residente. Pronunciou-se no processo 14/URB/2017 (Loteamento Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude) sobre a intervenção no imóvel CMP 39.51 - Qta. da Panasqueira. É referido que "(...) dessa propriedade só subsiste o espaço, abandonado, com umas edificações precárias não associáveis à importância do que foi assinalado no IMP (...)". A proposta prevê que a área que interseja a Qta. da Panasqueira seja cedida para espaços verdes (parcela VR2) não se tendo solicitado novo parecer à ECR.

7. TRIU e COMPENSAÇÕES

A operação urbanística está sujeita a TRIU relativamente à superfície de pavimento concretizada em LT2, de propriedade privada. Sendo garantida a área de cedências exigida no regulamento do PDM, não haverá lugar a compensação.

8. OUTRAS CONDICIONANTES

Em face dos níveis de risco e das condicionantes em presença no local será de apontar as seguintes condições genéricas:

. Conforme n.º 1 do art.º 24º do regulamento do PDM, nas "(...) obras de construção de edifícios (...) e de infraestruturas de subsolo têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica";

. Conforme n.º 1 do art.º 25º do regulamento do PDM, nas "(...) áreas onde (...) existam indícios de que os solos se encontram contaminados com substâncias de risco (...) é obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade";

. Conforme n.º 6 do art.º 33º do regulamento do PDM, os "(...) achados arqueológicos fortuitos são comunicados (...) nos termos da lei".

9. CONCLUSÃO

9.1. O presente pedido refere-se a licenciamento



Câmara Municipal de Lisboa

de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, que implica, na parte municipal, a desafetação de uma área de domínio público e o destaque de uma parte do prédio descrito sob o n.º 4021 / Benfica (ponto 1);

9.2. Identificam-se em documento anexo elementos de projeto com incorreções ou incoerências (ponto 2);

9.3. Considerou-se que a proposta cumpre o PDM quanto aos usos propostos (ponto 4.2); profundidade das empenas (ponto 4.4); edificabilidade (ponto 4.5); SVP, devendo ser discriminada a área de parâmetro A (ponto 4.6); cedências, embora o estacionamento público exceda o n.º máximo de lugares definido no PDM (ponto 4.7);

9.4. Considerou-se que a proposta deve ser objeto de revisão, designadamente quanto à implantação (ponto 4.1); volumetria (ponto 4.3); exigência mínima de estacionamento privativo no lote LT1 (ponto 4.8);

9.5. Identificou-se que a delimitação das obras de urbanização não deve incluir prédios confinantes de propriedade privada e sugeriu-se equacionar a deslocação da via projetada a norte da rotunda (pontos 6.2.1 e 6.2.2);

9.6. Foi recebido parecer desfavorável do Turismo de Portugal e pareceres de serviços municipais (DEP e DGM) que solicitam correções, sendo parecer do DGM que o loteamento não tem viabilidade até à execução das vias de acesso previstas no loteamento do Alto dos Moinhos / Bensaude (ponto 6);

9.7. Identificam-se condicionantes genéricas que as operações urbanísticas deverão acautelar, julgando-se de avaliar a necessidade de realizar estudo de perigosidade dos solos, ou ser justificada a sua dispensa (ponto 8).

O Técnico

Eduardo Carvalho (DMU/DLPE/DLU)



Câmara Municipal de Lisboa

INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Conforme referido no ponto 2 da informação identificaram-se incoerências e incorreções nos elementos de projeto:

. Na ficha de elementos estatísticos (quadro sinóptico modelo CML) a área a lotear indicada (10.469,25m) não é coerente com outras peças de projeto, não está indicado o n.º máximo de fogos (campo 16), o n.º de pisos acima e abaixo do solo e o n.º de lugares de estacionamento privado estão indicados em campos errados, o n.º de lugares de estacionamento privado indicado (119) não é coerente com outras peças de projeto, o n.º de unidades de habitação indicada (50) não é coerente com outras peças de projeto. Não foram apresentadas fichas individuais dos lotes com os respetivos parâmetros.

. O quadro de áreas no ponto 7 da memória descritiva apresenta valores incorretos na superfície de pavimento do lote 1 (4.119,35 de habitação em vez de 3.619,35m²). Nesse quadro não será correto utilizar o parâmetro "área total de construção", mas "superfície de pavimento" e não deve integrar a parcela de cedência para equipamento pois esta não terá parâmetros de edificabilidade fixados no alvará.

. No quadro sinóptico do ponto 12 da memória descritiva a área indicada dos lotes LT1 e LT2 corresponde à área das parcelas de origem municipal e privada. São indicados 50 fogos em LT1 e nos quadros das plantas indica 55 fogos.

. No quadro síntese do ponto 13 da memória descritiva existem divergências de áreas com o quadro de áreas nas plantas, designadamente da área a lotear (identificada com 10.469,25m², nas plantas com 10.466,29m²), da área de espaços verdes de utilização coletiva (2.830,39m², nas plantas com 2.859,06m²), de arruamentos (os parciais não parecem ter correspondência com os 3.361,40m² da planta).

. O ficheiro DWF deve ser criado com "layers" ativas. Sugere-se integrar o levantamento topográfico no ficheiro DWF.

Quadro Síntese (nas várias plantas):

- . Não está indicada a "Área a Lotear" com 10.466,29m² (4.846,29 + 5.620).
- . A soma das áreas de cedência (8.000,85) com a área dos lotes (2.499m²), que totaliza 10.499,85, deve coincidir com a área a lotear (10.466,29m²), o que não se verifica.
- . A coluna "Área de máxima implantação" refere-se à implantação acima do solo, o que deverá ser explicitado, a "Área máxima de implantação" refere-se ao contacto do edifício com o solo, acima e abaixo do solo (Dec. Regulamentar 5/2019, de 27/09), que neste caso coincide com a implantação das caves, valor que se julga dever ser inscrito no quadro.
- . Sugere-se que a "altura da edificação" seja referenciada à cota altimétrica.
- . Sugere-se incluir no quadro o parâmetro "altura de fachada", com referência à cota altimétrica.
- . O n.º de lugares de estacionamento privativo indicado para LT2 não deverá ser referenciado a "frações" mas a "Unidades de Alojamento", conforme regime dos empreendimentos turísticos, julgando-se desnecessária a nota "***" em rodapé sobre esta matéria.

Planta de Implantação sobre levantamento topográfico (des. ARQ 02):

- . A delimitação das obras de urbanização não deve incluir prédios confinantes de propriedade privada (igualmente nas restantes plantas);
- . Algumas das legendas estão cortadas;
- . A trama associada à área de "equipamentos de utilização coletiva" deve ser diferenciada da dos "espaços verde e de utilização coletiva";
- . Representar o muro de contenção no limite norte da propriedade (representar igualmente nas restantes peças desenhadas);
- . Indicar mais cotas altimétricas no espaço público, incluindo nos vértices das edificações e legendar as cotas nas curvas de nível (incluir também nas restantes plantas);
- . Indicar a cota de acesso nas 4 entradas pedonais e no acesso automóvel dos edifícios (também nas restantes plantas e nos alçados);
- . O acesso automóvel às garagens deveria indicar o arranque e desenvolvimento das rampas, não sendo perceptível como se desenvolve o acesso às caves e se as rampas são descobertas (representar igualmente nas restantes plantas e cortes);
- . Havendo alterações na via pública deverá ser apresentada planta dessas alterações (n.º 4 do anexo da portaria n.º 113/2015, de 22/04).

Planta de Síntese (des. ARQ 04):

- . Os polígonos do cadastro existente estão representados, mas não legendados;



Câmara Municipal de Lisboa

. A legenda "iluminação pública" não tem nenhum grafismo associado nem na planta se identifica a localização desses equipamentos.

Planta de Cedências (des. ARQ 05):

. Deverão ser representadas e quantificadas as áreas com ónus de utilização pública nos lotes.

Cortes (des. ARQ 06):

Apesar de terem sido efetuadas retificações aos cortes mantêm-se incoerências e incorreções que dificultam a análise da proposta:

- . Existe discrepância entre cortes e alçados quanto à altimetria da via projetada a norte do empreendimento, devendo ser aferida a relação dessa via com a cobertura da 1ª cave, que se julga elevar-se pontualmente acima do passeio;
- . O pé-direito da 1ª cave na zona sob o passeio não atinge o mínimo regulamentar de 2,2m (altura livre de circulação à face inferior de vigas ou de quaisquer instalações técnicas ou tubagens);
- . A representação dos acessos às garagens não é clara. Nos cortes estão indicadas lajes nos pontos de acesso, não sendo perceptível como o acesso será feito;
- . Nos cortes e alçados longitudinais os volumes do piso recuado apresentam dimensões diferentes, quando nas plantas são idênticos.



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Arq. Joana Pardal Monteiro
Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Informação n.º
e-REG/INF/2021/371

Data
13/01/2021

Assunto: Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2020/2)

Informação

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, na sequência de homologação favorável condicionada de pedido de informação prévia, processo 4/URB/2016, nos termos da deliberação n.º 520/CM/2017 de 03/08.

A área a lotear totaliza 10.466,29m² e integra o prédio descrito sob o n.º 1695 / Benfica, com 5.620m², propriedade da requerente e uma parcela de terreno do município com 4.846,29m² a autonomizar da descrição predial n.º 4021 / Benfica (99.000m²) – cuja certidão predial não consta no processo.

O instrumento de gestão territorial em vigor é o PDM, que define o local como Espaço Central e Habitacional a Consolidar. No âmbito do pedido de informação prévia, considerou-se que a operação de loteamento de iniciativa municipal do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, em terrenos fronteiros (alvará n.º 2017/03 - processo 14/URB/2017), concretiza um quadro de infraestruturação geral que permite dispensar a delimitação de uma unidade de execução.

Deliberou-se que a presente operação de loteamento deveria acompanhar o índice de edificabilidade de 0,85 previsto no loteamento confinante, apesar de inferior ao admitido no PDM para a respetiva qualificação urbana, garantindo uma ocupação equitativa do território entre todos os proprietários na área a consolidar.

2. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

O processo encontra-se instruído nos termos da portaria n.º 113/2015 de 22/04, tendo-se identificado elementos de projeto a corrigir:

Planta de Implantação (des. ARQ 03):

. No quadro de áreas, designar a "área p/ verde intercalar" como "espaços verdes e de utilização coletiva;

Despacho

Ao Arq. Eduardo Carvalho,
Concordo com a apreciação efetuada e com a proposta de solicitação de revisão e correção do projeto de loteamento nos termos elencados, sem prejuízo de se aguardar os pareceres da DMGP e da DMM para conclusão da apreciação, devendo ser confirmado com a DEU se o parecer enviado será o final.

Saliento das questões a corrigir que a volumetria dos edifícios deve adequar-se à superfície de pavimento proposta, e entendo que a adoção de uma profundidade de empena com 15m de referência, como previsto no PIP, estabelece um melhor enquadramento da proposta com a envolvente.

Notifique-se o requerente para apresentação de novos elementos.

Assinado por: **JOANA**
PARDAL MONTEIRO

Data: 2021.02.21





Câmara Municipal de Lisboa

Planta de Síntese (des. ARQ 04):

- . Identificaram-se incorreções nos quadros da planta (contabilização de ALL e SVP) sugerindo-se que estes sejam substituídos pelo quadro na planta de implantação, com informação suficiente, mais sintetizada;
- . Legendar os "espaços verdes de recreio" como "espaços verdes e de utilização coletiva";
- . Inserir polígono e medição da área sujeita a obras de urbanização, fora da área a lotear (conforme anexo IV do contrato de urbanização);
- . Sugere-se a marcação dos pontos de acesso pedonal aos edifícios, devendo estes e os acessos automóveis estarem legendados;
- . Sugere-se a marcação das cotas altimétricas da altura de fachada e da edificação na planta;

Planta de Transformação Fundiária (des. ARQ 05):

- . Sugere-se alterar a designação da planta para "planta de cedências";
- . Alterar a designação da parcela "LT3 - EQ1" para "EQ1";
- . Suprimir a trama relativa a "espaços verdes" localizada fora da área a lotear junto à rotunda;
- . Deverá ser integrado no quadro o parâmetro "altura da fachada", sendo esse a que faz referência a alínea b), n.º 3 do art.º 60º do regulamento do PDM em áreas a consolidar. A altura identificada no quadro (19m) deverá ser explicitada como "altura da edificação";

Cortes (des. ARQ 06):

- . Identificaram-se incorreções nesta peça que deve ser revista pelo projetista (corte 2 não corresponde à planta nas dimensões da parcela de equipamento e via projetada a sul / cortes 2 e 3, a altura da fachada representada é diferente nas fachadas sul e norte / corte 4 e 5 são idênticos; a distância entre os edifícios tem 8m mas na planta indica 10m; geometria dos pisos recuados não corresponde às plantas);

Planta de Acessibilidades (des. ARQ 08):

- . Sugere-se a indicação das pendentes nos percursos acessíveis e a marcação dos pontos de acesso pedonal aos edifícios;

Quadro Sinótico (parâmetros gerais):

- . A área de implantação indicada (2.289,06m²) não corresponde à indicada na Planta de Síntese (2.499m²);
- . A área total de construção indicada (8.896,35m²) deve integrar a área de construção em cave;
- . O n.º de pisos acima do solo (5) não corresponde à proposta (6);
- . A área com obras de urbanização indicado (10.466,29m²) deve ser atualizado em função do anexo IV do contrato de urbanização;



Câmara Municipal de Lisboa

Quadro Sinótico (parâmetros lote 1 e 2):

- . A área com ónus de utilização pública indicada (3.687,29 e 4.280m²) não tem correspondência com o projeto;
- . A área de implantação indicada (988,64 e 1.348m²) não corresponde à Planta de Síntese (1.159 e 1.340m²);
- . A área total de construção indicada (4.119,35 e 4.777m²) não integra a área de construção em cave;
- . O n.º de pisos acima do solo (5) não corresponde à proposta (6);
- . A altura da fachada (16,2m) não tem correspondência nos cortes;
- . Os campos 29 a 31 das fichas apresentam áreas de cedência, cuja inscrição não deve ser feita nos parâmetros dos lotes.

- Sugere-se ainda a integração da planta das infraestruturas (anexo V do contrato de urbanização) no ficheiro de conjunto da proposta;
- Os ficheiros DWF devem ser criados com os "layers" ativos.

3. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO PDM

O local está qualificado nas seguintes plantas de ordenamento:

- . Qualificação do Espaço Urbano: UOPG 05 – Benfica / Qualificação do Espaço: Espaço Central e Habitacional a Consolidar / CMP – Logradouros: Qta. da Panasqueira (IMP 39.51) / Nivel Arqueológico: não integrado em nível de proteção / Zonamento Acústico: Zona Mista
- . Riscos Naturais II: Vulnerabilidade Sísmica dos Solos: Moderada
- . Sistema de Vistas: Sub-sistema de ângulos de visão
- . Acessibilidades e Transportes: Estacionamento - Zona B
- . Servidões e restrições de utilidade pública: Servidão Aeronáutica – Se cota máxima absoluta de construção igual ou superior a 145m

4. PROPOSTA

A proposta prevê a constituição de 2 lotes de habitação (LT1 e LT2), 1 parcela de cedência para equipamento (EQ1), áreas de cedência para espaços verdes (VR1 e VR2), infraestruturas viárias e estacionamento público.

Verificam-se diferenças em relação ao projeto apresentado no pedido de informação prévia, designadamente quanto à implantação dos edifícios, n.º de pisos, volumetria, n.º de fogos, áreas de cedência, lugares de estacionamento ou o desenho da rede viária.

Área a Lotear	10.466,29m ²
Área dos Lotes	2.499m ²

Cedências	
Espaços Verdes	2.852,01m ²



Câmara Municipal de Lisboa

Equipamento	1.780,39m ²
Total parcial	4.632,40m ²
Infraestruturas Viárias	3.334,89m ²
Total Cedências	7.967,29m ²

Superfície Pavimento	8.896,35m ²
Índice Edificabilidade	0.85
Uso	Habitação
Nº de fogos	131
Pisos acima / ab. soleira	6 / 3

Estacionamento	
Privativo	119
Público	47

4.1. USOS

Nos termos do n.º 4 do art.º 59º do RPDM, em loteamentos com área de intervenção superior a 1ha tem de ser assegurado que 20% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante, incluindo equipamentos públicos a transmitir à CML.

Para uma superfície de pavimento de 8.896,35m² destinada a habitação deverão ser afetos a uso diferente 1.780m² (8.896,35m² x 0.2) o que a inclusão de um equipamento com 1.280m², como indicado pelo Departamento de Planeamento (ponto 6) não permite atingir, devendo assim ser previstas áreas adicionais a afetar a uso diferente do habitacional.

4.2. ALTURA DA FACHADA / VOLUMETRIA

A altura das fachadas propostas corresponde às cotas 130.67 em LT1 e 128.95 em LT2 (no pedido de informação prévia às cotas 131 e 130). A altura da edificação está indicada às cotas 133.22 em LT1 e 131.5 em LT2 (no pedido de informação prévia às cotas 133.7 e 132.7).

A volumetria agora proposta para os edifícios diverge do pedido de informação prévia. Por um lado passa a ser proposto apenas 1 edifício em cada lote (em vez de 2 blocos na versão do PIP), os edifícios têm uma profundidade de empena de 20m em toda a extensão (no PIP variava entre 15 e 20m) e o piso recuado foi aumentado e passa a incluir habitação (no PIP eram áreas técnicas e salas de condomínio).

Refira-se que os cortes apresentados apresentam discrepâncias com a planta e representarem incorretamente a volumetria dos edifícios fronteiros, não permitindo aferir corretamente quer o cumprimento da regra de 45º do art.º 59º do RGEU, quer a adequação da volumetria proposta em relação aos prédios vizinhos (o edifício na Rua João de Freitas Branco, com uma relação próxima com LT2 não tem correspondência com a volumetria do edifício conforme construído).



Câmara Municipal de Lisboa

Será assim de solicitar ao projetista a retificação de perfis e cortes. Os cortes transversais pelos edifícios devem ser efetuados nos pontos de aferição da linha de 45° de edifícios em vias inclinadas, conforme art.º 59º do RGEU, isto é, no seu ponto médio.

Deverá ainda ser delimitado o polígono de implantação máximo do edifício a localizar na parcela para equipamento, considerando o art.º 59º do RGEU, permitindo aferir a possibilidade de serem edificados aproximadamente 1.280m² de superfície de pavimento, tal como indicado pelo Departamento de Planeamento (ver ponto 6).

4.3. PROFUNDIDADE DA EMPENA

Conforme alínea d) do n.º 3 do art.º 60º do regulamento do PDM, em áreas a consolidar a profundidade das empenas apenas está condicionada nas situações de remate da malha. Não sendo esse o caso, julga-se que a profundidade das empenas proposta, com 20m, não contraria a norma referida.

4.4. ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE

À semelhança do índice de edificabilidade definido para o loteamento do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, será aplicável ao loteamento o índice de 0.85, que corresponde a uma superfície de pavimento de 8.896,35m² em função da área do terreno (10.466,29m²).

A superfície de pavimento está distribuída pelos 2 lotes, 4.119,35m² em LT1 (município) e 4.777m² em LT2 (privado), proporcionalmente às áreas de terreno com que cada parte integra a operação. O mesmo critério foi seguido no dimensionamento dos lotes.

Verifica-se que a volumetria representada nas peças desenhadas permitiria no entanto edificar significativamente mais área do que a Sp máxima admitida.

Em LT1, considerando 5 pisos e 1 piso recuado com a geometria constantes nos desenhos, obtém-se uma área de aproximadamente 6.640m² (1.863m² acima da Sp máxima admitida).

Em LT2 obtém-se 5.685m² (1.565m² acima da Sp máxima admitida).

Julga-se assim que deve ser considerada a revisão das volumetrias propostas, aproximando-as da Sp máxima admitida em cada lote.

4.5. SUP. VEGETAL PONDERADA

Nos termos da alínea g) do n.º 3 do art.º 60º do PDM a



Câmara Municipal de Lisboa

superfície vegetal ponderada (Svp) é aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva (Aref) definindo os seguintes parâmetros e fórmula de cálculo:

$Svp = A + 0,6 B$ (1m solo sobre laje) + $0,3 C$ (0.3m solo sobre laje)

$Svp \geq 0,4 \cdot Aref$

A (solo orgânico) $\geq 0,3 \cdot Aref$

O parâmetro Aref corresponde, no caso, a 5.351,01m² (2.499m² dos lotes + 2.852,01m² cedência para espaços verdes). Assim:

Svp e A mínimas a garantir em função da Aref:

$Svp = 0,4 \times 5.351,01m^2 = 2.140,40m^2$

$A = 0,3 \times 5.351,01m^2 = 1.605,30m^2$

A área prevista de solo orgânico é 2.852,01m², coincidindo com as parcelas de cedência para espaços verdes (VR1 e VR2) ficando automaticamente verificado o valor de A e a Svp exigíveis.

4.6. ÁREAS DE CEDÊNCIA

4.6.1. Infraestruturas viárias

As cedências para infraestruturas viárias são as que resultarem das necessidades do projeto e atendendo às normas legais e regulamentares aplicáveis. O projeto prevê 3.334,89m² para esse fim.

4.6.2. Espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva

Nos termos do n.º 1 do art.º 88º do RPDM, em espaços a consolidar, a área a ceder para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, corresponde a 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento (Sp).

Considerando 8.896,35m² de Sp propostos, devem ser cedidos 4.448,17m² para os fins referidos.

A proposta prevê ceder 2.852,01m² de espaços verdes e 1.780,39m² para equipamento, totalizando 4.632,4m², superando o valor exigível.

Será de solicitar a confirmação ao projetista de que a área destinada a espaços verdes VR2 apresenta declive inferior a 25 graus, dando cumprimento ao n.º 5 do art.º 88º do regulamento do PDM.

4.6.3. Estacionamento público

A dotação de lugares de estacionamento público está indicada no Anexo XI do RPDM, correspondendo o local de intervenção à Zona B.

Por cada 100m² de Sp de Habitação, deve ser garantido



Câmara Municipal de Lisboa

o mínimo de 0,25 e o máximo de 0,40 lugares de estacionamento na via pública, não sendo definido parâmetro para equipamentos.

Considerando a S_p de 8.896,35m² para habitação devem ser garantidos entre 23 e 36 lugares na área de intervenção. A proposta contempla 47 lugares ao longo da via projetada, excedendo o n.º de lugares previstos no PDM, o que se coloca à consideração superior.

4.7. ESTACIONAMENTO PRIVATIVO

Os valores de dimensionamento de estacionamento privativo para a zona B são os constantes do Anexo X do RPDM.

O cálculo apresentado no projeto considera tipologias inferiores a T3 (embora em memória descritiva sejam indicados 2 fogos de tipologia T4 em LT2, situação a verificar pelo projetista), sendo exigíveis o mínimo de 0,9 lugares por fogo, sem máximo definido.

Sendo propostos 55 fogos em LT1 e 76 fogos em LT2, devem ser garantidos, no mínimo, 50 lugares em LT1 e 69 lugares em lote LT2. A proposta prevê o n.º de lugares mínimos, totalizando 119 lugares.

São propostos 3 pisos em cave em ambos os lotes, totalizando uma área de construção de 3.477m² em LT1 e de 4.020m² em LT2, correspondendo, respetivamente, a 60m² e 70m² por lugar, pelo que será expectável prever um n.º superior de lugares de estacionamento.

Tal como referido no pedido de informação prévia, julga-se que a delimitação dos lotes nos topos norte (poente e nascente), deve coincidir com o recuo proposto na implantação acima do solo. Conforme proposto verifica-se que a primeira cave de LT2 está acima da cota do passeio e de LT1 de nível com o passeio, originando desconformidade com o art.º 32º do RMUEL.

Em caso de manutenção da solução proposta julga-se que sob estas 2 áreas não deve existir a 1ª cave, devendo ainda ser marcado nas plantas um ónus de utilização pública à superfície.

O estacionamento privativo na parcela de equipamento ficará sujeita a verificação em sede de projeto de edificação, julgando-se que o uso de Lar / Residência de Idosos previsto integra o uso habitacional (conforme definição no art.º 4º do PDM).

5. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

É junto ao processo planta com o traçado das redes de infraestruturas (verifica-se que estas são dependentes das obras de urbanização do loteamento do Alto dos



Câmara Municipal de Lisboa

Moinhos) e minuta de contrato de urbanização a celebrar com o município, cuja análise não se efetuou.

Verifica-se não estar delimitada na planta de síntese a área com obras de urbanização necessárias à operação de loteamento, entre elas a ligação à rotunda, a poente. A nascente seria relevante estender a área de intervenção ao longo da Azinhaga do Ramalho, até contacto com a via projetada. No entanto tal sobrepõe-se à parcela de cedência P.EV4 do loteamento do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude, desconhecendo-se a existência de projeto para essa área.

Julga-se ainda relevante compatibilizar a proposta com eventuais projetos para a parcela P.EV2 – Qta do Furão, cedida ao município no loteamento do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude.

Ainda relativamente às obras de urbanização, verifica-se estar a ser proposto um posto de transformação no passeio a norte/nascente, junto do estacionamento público, em desconformidade com o art.º 30º do RMUEL, devendo o PT ser integrado nos edifícios, ou em muros de suporte ou através de outras soluções que os absorvam e que acautelem a necessária integração no desenho do espaço público.

6. CONSULTAS

O local está abrangido por condicionante do Aeroporto de Lisboa, para cotas iguais ou superiores a 145m, o que não se verifica. Foram consultados os seguintes serviços municipais:

- . Divisão de Cadastro para obtenção de planta de proveniências. Não se obteve ainda resposta;
- . Direção Municipal de Mobilidade quanto aos aspetos da rede viária. Não se obteve ainda resposta;
- . Departamento de Espaço Público. Foi recebido parecer em 29/9, previamente a ter sido despoletada consulta formal a esse serviço (datada de 13/10), pelo que se desconhece se o parecer emitido teve por base os elementos em análise. No parecer são solicitados ajustes ao projeto e esclarecimentos;
- . Direção Municipal de Gestão Patrimonial. Foi consultada no processo 4/URB/2016 (informação prévia) relativamente à viabilidade de integrar parte de terreno municipal na operação de loteamento e quanto à desafetação do domínio público de parte da Az. do Ramalho;
- . O Departamento de Planeamento pronunciou-se, no processo 14/URB/2017 (Alto dos Moinhos / Qta.



Câmara Municipal de Lisboa

Bensaude), quanto à parcela EQ1, sendo preconizada a instalação de um Lar / Residência de Idosos com área de construção de 1.280m²;

. A Estrutura Consultiva Residente pronunciou-se no processo 14/URB/2017 sobre a intervenção no imóvel CMP 39.51 - Qta. da Panasqueira. É referido que "(...) dessa propriedade só subsiste o espaço, abandonado, com umas edificações precárias não associáveis à importância do que foi assinalado no IMP (...)". A proposta prevê que a área que interseja a Qta. da Panasqueira seja cedida para espaços verdes (parcela VR2) não se tendo solicitado novo parecer à ECR.

7. TRIU

A operação urbanística está sujeita a TRIU relativamente à superfície de pavimento concretizada em LT2, de propriedade privada.

8. OUTRAS CONDICIONANTES

Em face dos níveis de risco e das condicionantes em presença no local será de apontar as seguintes condições genéricas:

. Conforme n.º 1 do art.º 24º do regulamento do PDM, nas "(...) obras de construção de edifícios (...) e de infraestruturas de subsolo têm que ser aplicadas medidas de resistência estrutural antissísmica";

. Conforme n.º 1 do art.º 25º do regulamento do PDM, nas "(...) áreas onde (...) existam indícios de que os solos se encontram contaminados com substâncias de risco (...) é obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade";

. Conforme n.º 6 do art.º 33º do regulamento do PDM, os "(...) achados arqueológicos fortuitos são comunicados (...) nos termos da lei".

9. CONCLUSÃO

9.1. O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município, na sequência de homologação favorável condicionada de pedido de informação prévia (ponto 1);

9.2. Identificaram-se elementos de projeto a retificar (ponto 2);

9.3. Identificou-se que a superfície de pavimento afeta aos usos previstos não garante uma percentagem de 20% de uso diferente do predominante (ponto 4.1);

9.4. Apontou-se que a proposta não apresenta os elementos necessários para aferir o cumprimento do art.º



Câmara Municipal de Lisboa

59º do RGEU e a adequada integração volumétrica na envolvente (ponto 4.2);

9.5. Considerou-se que a proposta cumpre o PDM quanto a: profundidade das empenas (ponto 4.3); edificabilidade, embora as volumetrias representadas excedam a superfície de pavimento máxima admitida (ponto 4.4); SVP (ponto 4.5); cedências, embora o estacionamento público exceda o limite máximo (ponto 4.6); estacionamento privativo, existindo desconformidade dos pisos em cave com o RMUEL e sugerindo-se nova delimitação dos lotes (4.7);

9.6. Identificou-se a necessidade das obras de urbanização se articularem com o loteamento municipal do Alto dos Moinhos / Qta. Bensaude; refere-se ter sido entregue minuta de contrato de urbanização a avaliar pela CML; aponta-se incumprimento do art.º 30º do RMUEL quanto à localização do posto de transformação (ponto 5);

9.7. Identificaram-se as consultas efetuadas (ponto 6);

9.8. Identificaram-se condicionantes genéricas que os projetos de obras de urbanização e edificação deverão acautelar (ponto 8).

Submete-se à consideração superior deliberação sobre a presente informação, sem prejuízo das questões que possam ainda ser suscitadas pelos pareceres das entidades internas consultadas.

O Técnico

Eduardo Carvalho (DMU/DLPE/DLU)