



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

Folha n.º

**Informação**

N.º 11543/INF/DMURB\_DepLPE\_DivLU/GESTURBE/2019

**Data**

06-03-2019

**Assunto:** Alteração a Operação de Loteamento de Iniciativa Municipal

**Processo n.º** 34/URB/2018

**Requerente:** Câmara Municipal de Lisboa

**Local:** Bairro São João de Brito

**Freguesia:** Alvalade

**Despacho**

Através do presente processo é apresentada alteração à operação de loteamento de iniciativa municipal do Bairro São João de Brito, titulada pelo alvará n.º 2017/02 emitido no âmbito do processo 11/URB/2017.

A área de intervenção integra duas qualificações de espaço na planta de ordenamento do PDM (Espaço Central e Residencial a Consolidar / Espaço Verde de Enquadramento a Infraestruturas Consolidado).

A presente alteração refere-se a:

- Acertos de áreas e da geometria em 40 lotes já constituídos, em resultado de contributos recolhidos junto dos moradores;
- Anulação de 3 lotes (Lotes 2, 112 e 87) que passam a constituir áreas de utilização coletiva;
- Criação de 11 novos lotes para realojar moradores do bairro (lote n.º 114 pela divisão do lote 8 e criação de 10 novos lotes com n.ºs 115 a 124), passando o n.º de fogos de 110 para 120;
- Criação de área para equipamento de utilização coletiva com 4.692,55m<sup>2</sup>;
- São efetuados ajustes ao desenho de vias e espaços verdes e reduzido o n.º de lugares de estacionamento público (de 114 para 77 lugares);
- É aumentada a área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva (de 15.846,61m<sup>2</sup> para 17.285,17m<sup>2</sup>), sendo reduzida a área verdes (de 15.846,61m<sup>2</sup> para 12.592,62m<sup>2</sup>) e acrescida uma área para equipamento (4.692,55m<sup>2</sup>).

**1. EDIFICABILIDADE / USOS**

Os novos lotes que são criados localizam-se em Espaço Central e Residencial não agravando o incumprimento verificado no loteamento inicial relativamente à localização de áreas edificáveis em Espaços Verdes de Enquadramento a Infraestruturas.

Em resultado das alterações propostas a superfície de pavimento em Espaço Central e Residencial aumenta, passando de 12.782,66m<sup>2</sup> para 14.036,61m<sup>2</sup>, passando o índice de edificabilidade de 0,24 para 0,26, abaixo do limite de 1,2 admitido na alínea e) do n.º 3 do art.º 60º do regulamento do PDM.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes  
Divisão de Loteamentos Urbanos

É ainda mantida a possibilidade de existência de 20% de uso diferente do predominante ( $20\% \times 14.036,61\text{m}^2 = 2.807,32\text{m}^2$ ) prevista no n.º 4 do art.º 59º do regulamento do PDM. Tal área é concretizada no Lote 49 para Equipamento com  $121,44\text{m}^2$ , assim como pela previsão de uma parcela destinada a Equipamento com  $4.692,55\text{m}^2$  que permitirá edificar a área remanescente.

## 2. SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA

Tendo ocorrido ajustes que influenciam o cálculo da SVP atualiza-se a verificação desse parâmetro, nos termos da alínea g) do n.º 3 do art.º 60º do regulamento do PDM, considerando a atual área de referência (Aref) e o critério utilizado no processo de loteamento inicial:

$Aref = 24.026,02$  (área líquida loteamento) +  $12.592,62$  (espaços verdes e utilização coletiva) =  $36.618,64\text{m}^2$

$SVP \geq 0,4 \times Aref = 14.647,46$

$A \geq 0,3 \times Aref = 10.985,59$

Consideram-se como áreas permeáveis integráveis no parâmetro A, as áreas dos logradouros ( $11.017,78\text{m}^2$ ) e os espaços verdes e de utilização coletiva ( $12.592,62\text{m}^2$ ), totalizando  $23.610,4\text{m}^2$  superando o exigido para os parâmetros SVP e A.

## 3. ESTACIONAMENTO PRIVATIVO

Em resultado das alterações decorrentes do presente projeto e das condicionantes impostas pelas dimensões dos lotes é referido em memória descritiva (pág. 31) que será possível garantir 132 lugares dentro dos lotes para um total exigível no PDM de 155 lugares.

Não resulta claro nos elementos de projeto se os novos lotes prevêm a existência de lugares no seu interior, tendo no processo inicial esta matéria sido remetida para verificação em sede de licenciamento das edificações.

## 4. ESTACIONAMENTO PÚBLICO

Verifica-se que a memória descritiva (pág. 32) é incoerente quanto ao nº de lugares públicos previstos (77 ou 89) e quanto ao n.º de lugares acessíveis (3 ou 5), devendo este aspeto ser clarificado. Considerando 77 lugares a presente proposta diminui em 37 o número de lugares públicos (anteriormente 114 lugares), dos quais 5 são acessíveis.

Em função da superfície de pavimento habitacional ( $15.353,77\text{m}^2$ ) é exigível o mínimo de 62 lugares ( $15.353,7 / 100 \times 0,4$ ), pelo que os 77 lugares previstos garantem o cumprimento do regulamento do PDM.

## 5. CEDÊNCIAS

Nos termos do n.º 1 do art.º 88º do regulamento do PDM, em função da superfície de pavimento proposta em Espaço Central e Residencial a Consolidar ( $15.475,21\text{m}^2$ ), por cada  $100\text{m}^2$  de superfície de pavimento deverão ser garantidos  $50\text{m}^2$  de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, totalizando  $7.737,60\text{m}^2$  ( $15.475,21 / 100 \times 50$ ).



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes  
Divisão de Loteamentos Urbanos

Embora seja reduzida a cedência para espaços verdes e de utilização coletiva (de 15.846,61m<sup>2</sup> para 12.592,62m<sup>2</sup>) é criada uma nova área de cedência para equipamento com 4.692,55m<sup>2</sup>, totalizando 17.285,17m<sup>2</sup> de cedências para efeitos do n.º 1 do art.º 88º do RPDM, excedendo assim as áreas mínimas exigidas.

Em resultado do desenho do espaço público as áreas para infraestruturas viárias e estacionamento são reduzidas de 18.929,19m<sup>2</sup> para 15.603,09m<sup>2</sup>.

#### 6. CONSULTAS EXTERNAS

Em função das servidões em presença foi efetuada consulta à Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC) e à Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN), tendo a resposta da ANAC sido desfavorável e da DGRDN favorável, conforme pareceres recebidos a 19/02/2019 via Portal SIRJUE (requerimento LSB2019/00010).

O parecer da ANAC refere que foi consultada a ANA Aeroportos de Portugal, S.A. em função da pretensão estar abrangida pelas instalações atuais do aeroporto e pelas necessárias ao cumprimento do plano diretor do seu desenvolvimento, sendo referido que o plano se encontra "em fase de revisão(...)" sendo expectável a sua conclusão no decurso do presente ano".

#### 7. CONCLUSÃO

Em função da análise efetuada verificou-se que a proposta respeita os limites definidos no PDM relativamente a edificabilidade, usos, superfície vegetal ponderada, estacionamento público e áreas de cedência, ficando o cumprimento da captação de estacionamento privativo sujeito a verificação em fase de licenciamento das obras de edificação.

Considerando que a intervenção incide apenas em Espaço Central e Residencial a Consolidar, não ocorre agravamento da desconformidade identificada na operação de loteamento inicial, relativamente à edificação em Espaço Verde de Enquadramento a Infraestruturas Consolidado.

No âmbito da consulta a entidades externas foi recebido parecer desfavorável da Autoridade Nacional de Aviação Civil julgando-se que em face desse parecer a proposta não reúna condições de aprovação e que, por esse motivo, não seja oportuno despoletar o procedimento de discussão pública e de notificação dos proprietários dos lotes já transmitidos a particulares, nos termos dos n.º 2 e 3 do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Submete-se à consideração superior.

O(A) Técnico(a)

(Eduardo Carvalho (DMU/DPE/DLU))



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

Folha n.º

**Informação**

N.º 41679/INF/DMURB\_DepLPE\_DivLU/GESTURBE/2019

**Data**

23-08-2019

**Assunto:** Outra operação urbanística

---

**Processo n.º** 34/URB/2018

**Requerente:** Câmara Municipal de Lisboa

**Local:** Bairro São João de Brito

**Freguesia:** Alvalade

**Despacho**

Foi recebido a 22/08/2019 parecer da ANAC - desfavorável e da DGRDN - favorável, relativamente à consulta realizada através do portal SIRJUE a essas entidades.

A consulta foi realizada acompanhada de esclarecimentos prestados pela Divisão de Loteamentos Urbanos (fls. 86).

Submete-se à consideração superior o teor do parecer da ANAC.

O(A) Técnico(a)

(Eduardo Carvalho (DMU/DPE/DLU))



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

Folha n.º

**Informação**

N.º 61796/INF/DMURB\_DepLPE\_DivLU/GESTURBE/2019

**Data**

02-12-2019

**Assunto:** Outra operação urbanística

**Processo n.º** 34/URB/2018

**Requerente:** Câmara Municipal de Lisboa

**Local:** Bairro São João de Brito

**Freguesia:** Alvalade

**Despacho**

Na sequência da receção de parecer favorável condicionado da ANAC (fls. 97/97v), julga-se possível para dar continuidade ao procedimento de alteração do loteamento municipal do Bairro São João de Brito.

Conforme informação e despachos a fls. 83/84 deverá ainda ser despoletado o período de discussão pública e a notificação dos proprietários dos lotes já transmitidos, propondo-se efetuar ambos os procedimentos em simultâneo, matéria que se submete à consideração superior.

O(A) Técnico(a)

(Eduardo Carvalho (DMU/DPE/DLU))



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

Folha n.º

**Informação**

N.º 5562/INF/DMURB\_DepLPE\_DivLU/GESTURBE/2020

**Data**

30-01-2020

**Assunto:** Outra operação urbanística

**Processo n.º** 34/URB/2018

**Requerente:** Câmara Municipal de Lisboa

**Local:** Bairro São João de Brito

**Freguesia:** Alvalade

**Despacho**

Na sequência da informação e despachos a fls. 93/93v foi despoletada a 19/12/2019 consulta à ANAC e DGRDN para validar junto da CCDRLVT o parecer favorável condicionado da ANAC, obtido por consulta direta essa entidade. A DGRDN já havia elaborado parecer favorável à pretensão.

O parecer obtido foi desfavorável considerando a resposta da DGRDN: "... não é possível à Defesa Nacional analisar o assunto (...) em virtude do processo em análise não conter na referida alteração de loteamento a especificação da cota máxima da edificabilidade construtiva." (fls. 106)

Efetua-se de seguida descrição das consultas efetuadas e respetivos pareceres, com referência ao n.º de requerimento no portal SIRJUE:

1.

LSB2018/04719

Consulta inicial despoletada à ANAC e DGRDN através do sistema Gesturbe a 12/11/2018 (fls. 65-66)

- ANAC - Desfavorável - 07/12/2018

"... parecer não favorável por falta de elementos." (fls. 73/73v)

- DGRDN - Desfavorável - 19/11/2018

"... o processo não se fez acompanhar da respetiva memória descritiva, peças desenhadas de alçados e cortes devidamente cotados, que permitam a devida análise do processo." (fls. 72)

- CCDRLVT - Desfavorável face aos pareceres das entidades (fls. 71)

2.

LSB2019/00010

Consulta à ANAC e DGRDN a 16/01/2019 (fls. 76/77).

Foi junto ao processo adenda à memória descritiva elaborada pela projetista, com elementos complementares. (fls. 74/75v)

- ANAC - Desfavorável - 12/02/2019

"A alteração ao loteamento (...) encontra-se num local protegido pela servidão aeronáutica do aeroporto Humberto Delgado, no qual não se torna possível emitir um parecer favorável." (fls. 81/81v)



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes  
Divisão de Loteamentos Urbanos

- DGRDN - Favorável - 08/02/2019
- "... não há impedimento à pretensão..."
- CCDRLVT - Desfavorável face ao parecer da ANAC. (fls. 80)

3.

LSB2019/05034

Consulta à ANAC e DGRDN a 16/07/2019 (fls. 88/89).

Foi junto despacho da chefe da divisão de loteamentos urbanos com esclarecimentos adicionais relativamente à pretensão. (fls. 86/87)

- DGRDN - Favorável - 05/08/2019
- "... é emitida licença nos termos da Servidão Militar..." (fls. 90)
- ANAC - Desfavorável - 14/08/2019
- "... Emita-se parecer desfavorável. Em pretendendo queiram submeter novo requerimento com os esclarecimentos adicionais solicitados pela ANA ..." (fls. 91/91v)
- CCDRLVT - Desfavorável face ao parecer da ANAC (fls. 89A/89B)

4.

LSB2019/05157

Consulta à ANAC a 09/10/2019 (fls. 95/96).

Foi junto ao processo despacho do vereador do urbanismo com esclarecimentos adicionais relativamente à pretensão. (fls. 93)

- ANAC - Favorável condicionado - 22/11/2019
- "... o parecer (...) ao pedido de alteração ao loteamento é favorável, condicionado aos pressupostos acima mencionados." (fls. 97/97v)

5.

LSB2019/05271

Consulta à ANAC e DGRDN a 19/12/2019 (fls. 100/101).

Consulta efetuada com vista ao esclarecimento da CCDRLVT de que o parecer desfavorável da ANAC se encontrava ultrapassado. (fls. 99)

- ANAC - Favorável condicionado - 20/01/2020
- "Emita-se parecer favorável nas condições impostas." (fls. 103/105)
- DGRDN - Desfavorável - 22/01/2020
- "... não é possível à Defesa Nacional analisar o assunto (...) em virtude do processo em análise não conter (...) especificação da cota máxima da edificabilidade construtiva." (fls. 106)
- CCDRLVT - Desfavorável face ao parecer da DGRDN. 24/01/2020 (fls. 102).

Em face do exposto solicita-se orientação relativamente à continuidade do procedimento.

O(A) Técnico(a)

(Eduardo Carvalho (DMU/DPE/DLU))