



## PROCESSO 34/URB/2018 – ALTERAÇÃO DO LOTEAMENTO DO BAIRRO SÃO JOÃO DE BRITO (BSJB)

### CONSULTA A ENTIDADES EXTERNAS AO MUNICÍPIO:

- **Autoridade Nacional da Aviação Civil (ANAC)**
- **Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN)**

A consulta às entidades referidas decorreu durante os meses de novembro/dezembro de 2018, tendo estas emitido proposta de parecer.

Da análise dos pareceres verifica-se que ambas as entidades elaboraram pareceres desfavoráveis, por não terem sido enviados todos os elementos necessários para a sua apreciação, nomeadamente a memória descritiva e justificativa, que já constava do processo.

Ambas as entidades solicitam informação adicional quanto às alturas dos novos lotes propostos.

#### **a. Fundamentação da Alteração à Operação de Loteamento**

Na sequência do loteamento aprovado em julho de 2017 e no âmbito dos projetos em curso para a realização de obras de requalificação das infraestruturas e do espaço de utilização pública do BSJB, verificou-se a necessidade de reformular vários lotes e, dando origem a um projeto de alteração desse loteamento, que está em curso desde fevereiro de 2018.

Este projeto dá continuidade aos pressupostos que orientaram o Loteamento inicial e visa incorporar, por um lado, as alterações dos lotes resultantes dos contributos recolhidos nas várias reuniões com os moradores do BSJB e, por outro, a estratégia municipal para esta área da cidade (criação de novos lotes para realojar moradores do bairro e a reserva de espaço para um novo equipamento público).

A operação de loteamento do BSJB tem por objetivos:

1. **dar continuidade aos pressupostos que nortearam o Loteamento aprovado,** designadamente:

- o **legalizar as construções existentes**, através da incorporação das alterações ao limite de propriedade privada de cada ocupação - lote (com efeitos registais aquando da emissão do Alvará de Loteamento), resultantes dos contributos recolhidos nas várias reuniões com os moradores do BSJB;
- o **qualificar o espaço público**, mediante a definição das “linhas mestras” de intervenção no espaço de utilização pública do bairro.

No que se refere à qualificação do espaço público e, em conformidade com o estabelecido no Regulamento do PDML para as áreas que se inserem na categoria de espaço Estrutura Ecológica Integrada - Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas da Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, as intervenções nestes espaços encontram-se sujeitas a projeto de espaços exteriores.

2. **Incorporar a estratégia municipal para esta área da cidade.**

Perante a necessidade de remover as construções existentes na Rua das Mimosas (área qualificada no PDM de Lisboa como Espaços consolidados, Espaços Verdes de Enquadramento a Infraestruturas Viárias, na qual não é possível edificar), esta alteração do Loteamento do BSJB permite assim a criação de novos lotes para realojar os moradores da referida rua, no mesmo bairro.

Esta proposta contempla ainda a reserva de espaço para um novo equipamento de utilização coletiva, com função a determinar.

Para um maior detalhe sobre o projeto de alteração do Loteamento do Bairro São João de Brito, sugere-se a consulta da respetiva memória descritiva e justificativa.

## **b. Informação Adicional solicitada pelas Entidades**

As entidades consultadas indicaram nos respetivos pareceres que seria necessário:

- ANAC - Lista dos novos lotes (e de qualquer outro caso tenha sofrido alteração de altura) com a indicação das respetivas coordenadas ao centro dos lotes (latitude e longitude) e da altitude máxima (informação que já consta na planta síntese);



- DGRDN - É solicitado cortes/alçados com indicação da informação altimétrica.

Da análise dos pareceres verifica-se que a preocupação destas entidades prende-se fundamentalmente com as alturas das construções, face à proximidade com o Aeroporto Humberto Delgado, em particular com alturas dos novos lotes propostos.

Da alteração da operação de loteamento resultam 121 lotes, dos quais:

- 110 lotes, correspondem a lotes aprovados no projeto de loteamento, dos quais 40 foram alterados os seus limites, que devem ser objeto de licenciamento e nos quais devem ser promovidas obras de reabilitação do edificado, bem como de acesso automóvel ao interior dos seus logradouros;
- 1 lote novo, Lote 114, que resulta da divisão do Lote 8 em 2 (dois) ;
- 10 lotes novos (Lotes 115 a 124), para realojar os moradores da Rua das Mimosas.

De salientar que as alterações efetuadas ao projeto de loteamento, que acolheu parecer favorável das entidades consultadas em 2017, foram na sua grande maioria de planimetria, exceção feita aos 10 novos lotes (Lotes 115 a 124).

Apresenta-se em seguida, excerto do quadro sinóptico da alteração do loteamento do BSJB, referente aos Lotes 114 a 124, contendo a informação:

- ID Lote;
- Coordenadas (centro do Lote);
- Área do Lote;
- Área de implantação dos edifícios;
- Área de construção dos edifícios;
- Superfície de pavimento;
- Número de pisos;
- Número de fogos;
- Altura da fachada;
- Cota altimétrica máxima dos edifícios;
- Usos;
- Alteração/Proposta de intervenção.

Excerto de Quadro sinóptico da alteração do loteamento do BSJB

ID Lote	Coordenadas (centro do lote)		Área do lote prevista no Alvará de Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área do lote proposta na Alteração do Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área de implantação dos edifícios prevista no Alvará de Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área de implantação dos edifícios proposta na Alteração do Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área de logradouro prevista no Alvará de Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área de logradouro proposta na Alteração do Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área de construção dos edifícios prevista no Alvará de Loteamento (m <sup>2</sup> )	Área de construção dos edifícios proposta na Alteração do Loteamento (m <sup>2</sup> )	Superfície de Pavimento prevista no Alvará de Loteamento (m <sup>2</sup> )	Superfície de Pavimento proposta na Alteração do Loteamento (m <sup>2</sup> )	Alteração do Loteamento							
	Número de Pisos												Número de fogos (Un)	Altura da fachada (ml)	Cota Altimétrica Máxima dos Edifícios (ml)	Usos	Alteração/Proposta de Intervenção			
	Total (Un)	Acima da cota de soleira (Un)																Abaixo da cota de soleira (Un)		
114	-87.061,20	-100.154,49	---	144,85	---	34,27	---	110,58	---	34,27	---	34,27	1	1	0	1	3,5	109,70	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
115	-86.996,95	-100.117,80	---	175,35	---	80,50	---	94,85	---	161,00	---	161,00	2	2	0	1	7	109,60	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
116	-86.970,85	-100.188,31	---	219,49	---	93,97	---	125,52	---	187,94	---	187,94	2	2	0	1	7	109,25	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
117	-86.957,59	-100.178,30	---	223,87	---	95,14	---	128,73	---	190,28	---	190,28	2	2	0	1	7	110,50	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
118	-86.934,75	-100.160,70	---	153,53	---	65,69	---	87,84	---	131,38	---	131,38	2	2	0	1	7	112,40	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
119	-86.950,67	-100.103,27	---	134,20	---	56,24	---	77,96	---	112,48	---	112,48	2	2	0	1	7	111,30	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
120	-86.919,57	-100.127,27	---	267,77	---	80,30	---	187,47	---	160,60	---	160,60	2	2	0	1	7	112,50	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
121	-86.911,16	-100.141,76	---	156,55	---	67,30	---	89,25	---	134,60	---	134,60	2	2	0	1	7	112,60	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
122	-86.894,20	-100.124,29	---	204,37	---	93,16	---	111,21	---	186,32	---	186,32	2	2	0	1	7	111,80	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
123	-86.873,85	-100.131,11	---	170,21	---	73,33	---	96,88	---	146,66	---	146,66	2	2	0	1	7	111,00	Uso Habitacional	A CONSTRUIR
124	-86.974,27	-100.236,80	---	273,86	---	99,02	---	174,84	---	198,04	---	198,04	2	2	0	1	7	109,00	Uso Habitacional	A CONSTRUIR

15 Janeiro 2019

Rosa Gisela Lampião Sclápio