



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

Folha n.º

Informação

N.º 28905/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019

Data

12-06-2019

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 17/URB/2019

Requerente: EDP Distribuição - Energia S.A.

Local: Av Marechal Gomes da Costa / R do Vale Formoso de Cima, Lote 1

Freguesia: Marvila

Despacho

1. INTRODUÇÃO

Solicita a sociedade EDP Distribuição - Energia S.A., alteração à licença de loteamento localizada na Av Marechal Gomes da Costa e R do Vale Formoso de Cima, titulada pelo alvará n.º 01/2011 e respetivo aditamento n.º 1.

O procedimento de alteração à licença decorre do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, não se aplicando ao caso a notificação de proprietários referida no n.º 3 desse artigo, por se tratar de um loteamento com um único lote e proprietário.

O alvará n.º 01/2011 foi emitido no âmbito do processo 70/URB/2005 e o 1º aditamento no âmbito do processo 8/URB/2011.

Ambos os procedimentos decorreram estando em vigor o PDM na versão de 1994. Em 2012 ocorreu a revisão deste instrumento, sob a qual se fará a apreciação do presente pedido.

Na referida revisão do PDM a área do loteamento passou a integrar duas qualificações urbanas: Espaço de Atividades Económicas Consolidado com 14.648,00m² e Espaço Central e Residencial a Consolidar com 741,60m².

2. ENQUADRAMENTO

O local está caracterizado nas seguintes plantas de ordenamento do PDM:

- Planta de Riscos Naturais: Vulnerabilidade às inundações > Moderada (localização pontual) / Vulnerabilidade Sísmica dos Solos > Elevada
- Planta Condicionantes: Canal do Alviela / Corredores de Alta Tensão / Servidão Militar Aeronáutica / Aeroporto de Lisboa
- Qualificação Espaço Urbano: UOPG 02 - Oriental / Espaço de Atividades Económicas Consolidado / Espaço Central e Residencial a Consolidar / Nível Arqueológico III / Zonamento Acústico > Zona Mista
- Estrutura Ecológica: Sistema Húmido (localização pontual)
- Acessibilidades e Transportes: Estacionamento > Zona D



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

3. ALTERAÇÕES PROPOSTAS

Conforme aditamento n.º 1 ao alvará 01/2011 foram fixados parâmetros urbanísticos para o lote único da operação, que se comparam com a proposta agora em apreciação:

	Loteamento	Proposta
Área a Lotear	15.190,25m ²	15.389,60m ²
Área do Lote	13.073,09m ²	13.073,09m ²
Á. Máx. Implantação (piso térreo)	7.737,40m ²	7.737,40m ²
Área Bruta Construção	56.705,00m ²	48.131,01m ²
Superfície Pavimento	22.450,40m ²	23.084,40m ²
Índice Edificabilidade	1.47	1.5
Uso	Indústria	Serviços
Pisos acima / abaixo soleira	4 / 4	3 / 3
Estacionamento Privativo Lote	717	507
Público Lote	207	122
Público Ext.	18	40

Em função das alterações apresentadas julga-se relevante aferir alguns dos parâmetros urbanísticos da proposta.

3.1. ÁREA DE INTERVENÇÃO

A proposta integra adicionalmente o prédio urbano descrito na conservatória do registo predial sob o n.º 1059 da freguesia de Santa Maria dos Olivais, com 199,35m², propriedade da requerente (certidão a fls. 21). A área a lotear aumenta assim de 15.190,25m² para 15.389,60m².

É acrescida a área sujeita a obras de urbanização, de 9.833,00m² para 10.032,35m². É mantida a área do lote único com 13.073,09m² correspondendo a área remanescente (2.316,51m²) a cedências.

3.2. ÁREA DE CONSTRUÇÃO

A proposta prevê a redução da área bruta de construção, de 56.705m² para 48.131,28m².

A superfície de pavimento é acrescida em 634m² (de 22.450,40m² para 23.084,40m²), concretizando um índice de edificabilidade de 1,5 em relação à área a lotear (15.389,60m² x 1,5). A edificabilidade aprovada corresponde a 1,47(7), considerando a superfície de pavimento e área a lotear no projeto aprovado (22.450,40m² / 15.190,25m²).

A pretensão de ver majorada a edificabilidade até 1,5 tem enquadramento legal, considerando que o regulamento do PDM, em ambas as qualificações urbanas em presença, prevê que o índice de edificabilidade de 1,2 possa ser excepcionalmente majorado até 1,5 por recurso a "créditos de construção" (art.º 48º e art.º 60º do regulamento do PDM).

Julga-se que o recurso a "créditos de construção" deverá ser concretizado em procedimento autónomo e de acordo com o regulamento municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, matéria que se coloca à consideração superior.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

3.3. CEDÊNCIAS E COMPENSAÇÕES

De acordo com a planta de cedências nos processos 70/URB/2005 e 8/URB/2011 foram consideradas as seguintes áreas de cedência, que se comparam com as constantes no presente projeto de alteração:

	Loteamento	Proposta
Espaços Verdes / Util. Coletiva	351,49m ²	516,23m ²
Domínio Público / Ciclovía	1.096,97m ²	1.150,48m ²
Total parcial	1.448,46m ²	1.666,71m ²
Infraestruturas Viárias	668,70m ²	649,80m ²
Total Cedências	2.117,16m ²	2.316,51m ²

Em relação ao loteamento aprovado a área de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva foi acrescida em 218,25m² (de 1.448,46m² para 1.666,71m²). É de referir que no loteamento aprovado a ciclovía foi considerada para efeitos de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva. Manteve-se esse critério embora esta área integre passeios e uma zona verde que não cumpre os requisitos atuais para efeitos de cedência.

O regulamento do PDM em vigor define, no n.º 1 do art.º 88º, as cedências para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva e Equipamentos de Utilização Coletiva, em função da superfície de pavimento em espaço consolidado (30m² de cedência por 100m² de superfície de pavimento) ou em espaço a consolidar (50m²/100m²).

Na proposta o acréscimo de Sp corresponde a 634m² a localizar em espaço consolidado. Embora localizado em espaço consolidado o acréscimo de Sp decorre do aumento da área de intervenção em espaço a consolidar e do aumento do índice de Edificabilidade (de 1,47 para 1,5) aplicado a ambas as qualificações de espaço. Nesse entendimento, que se coloca à consideração superior, julga-se de apurar a exigência de cedência não em razão da localização da Sp mas em função da sua "origem", assim:

- O acréscimo de Sp em espaço consolidado corresponde a 323,08m² (de 21.648,92m² para 21.972m²) gerando a necessidade de ceder 96,92m² (323,08m² / 100 x 30m²);
- O acréscimo de Sp em espaço a consolidar corresponde a 310,92m² (de 801,48m² para 1.112,4m²) gerando a necessidade de ceder 155,46m² (310,92m² / 100 x 50m²);

Daqui resulta uma área a ceder de 252,38m², acima da cedência adicional proposta (218,25m²), gerando a necessidade de compensar 34,13m², cujo valor será de calcular nos termos do art.º 63º-B do RMUEL.

3.4. N.º DE PISOS

Em memória descritiva e no quadro sinóptico é identificado que o n.º de pisos acima e abaixo do solo não é alterado (4 / 4), no entanto, quer nos cortes, quer na contabilização de área bruta de construção, essa redução está explícita ou implicitamente contemplada, passando a 3 pisos acima e abaixo do solo, pelo que será de solicitar correção ou esclarecimento ao projetista.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

3.5. USOS

A proposta de alteração de uso de Indústria para Serviços (Terciário) no edifício tem enquadramento legal no n.º 2 do art.º 47º do regulamento do PDM por se localizar em Espaço Consolidado de Atividades Económicas.

Verifica-se não ser possível distribuir a totalidade da Sp proposta (23.084,40m²) nos 3 pisos acima do solo, com a implantação indicada para o edifício (3 pisos x 6.451,12m² = 19.353,36m²).

Assim, existirão áreas em cave destinadas a serviços, possibilidade não prevista nos artigos 47º e 48º do regulamento do PDM para a qualificação urbana, matéria que se submete à consideração superior.

3.6. VOLUMETRIA E IMPLANTAÇÃO

A proposta prevê a alteração da configuração do edifício, passando este a ter 3 pisos em toda a extensão, desenvolvendo-se em redor de 2 pátios. Anteriormente o edifício era caracterizado por um embasamento com 1 piso numa configuração em "H", a que se sobrepunham 2 volumes com 3 pisos.

A altura de fachada proposta é reduzida em relação à aprovada, sendo representados, nos cortes e alçados, volumes na cobertura destinados a áreas técnicas que excedem pontualmente a altura da edificação aprovada.

O regulamento do PDM em vigor não define critério para determinar a altura de fachada ou de edificação em Espaço Consolidado de Atividades Económicas, pelo que a solução proposta, não incumprindo outras normas, se julga adequada.

3.7. ESTACIONAMENTO

O cálculo de estacionamento público e privativo é função do zonamento da planta de acessibilidades e transportes do PDM, estando o local na zona D.

A proposta contempla 507 lugares de estacionamento privativo e 162 lugares públicos (122 lugares dentro do lote e 40 lugares na via pública). A proposta identifica 138 lugares públicos (122 no lote e 16 no exterior o que se julga tratar de um lapso).

Os 40 lugares no exterior incluem os localizados no passeio confinante com o lote, dentro do espaço limitado pelo seu alinhamento, conforme n.º 2 do art.º 76º do regulamento do PDM.

3.7.1. ESTACIONAMENTO PÚBLICO

Conforme anexo XI do regulamento do PDM, em zona D, deverão ser garantidos entre 0,4 e 0,6 lugares por cada 100m² de Sp para Serviços.

Considerando a existência de 23.084,40m² de Sp para esse uso são exigíveis entre 93 e 139 lugares de estacionamento público, estando os 162 lugares da proposta acima do máximo indicado.

Os lugares no exterior deverão garantir ¼ do total dos lugares públicos disponibilizados, conforme n.º 1 do art.º 63º-F do RMUEL.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

3.7.2. ESTACIONAMENTO PRIVATIVO

Conforme anexo X do regulamento do PDM, para uma Superfície de Pavimento superior a 2.000m² de Serviços, é necessário realizar Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, que não consta no processo.

O projetista considerou o rácio definido para edifícios de Serviços com área inferior a 2.000m² (entre 0,9 e 2,2 lugares por cada 100m² de Sp).

Considerando 23.084,40m² de Sp para Serviços seriam exigíveis entre 208 e 508 lugares de estacionamento privativo, estando os 507 lugares propostos em linha com a regra geral, devendo tal ser validado pelo Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.

4. SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA

Conforme plantas de síntese aprovadas na operação de loteamento e no aditamento n.º 1, foram considerados 3.602,83m² de "Área Permeável (incluindo ciclovias)".

De acordo com a versão do PDM em vigor aplica-se, à generalidade das operações urbanísticas, o conceito de Superfície Vegetal Ponderada, no entanto, uma vez que a proposta não agrava mas aumenta a área permeável, julga-se não ser aplicável o parâmetro SVP sendo de aceitar o proposto, matéria que se coloca à consideração superior.

5. INSTRUÇÃO DO PROCESSO

A instrução do pedido segue o disposto no Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22/4. Verificou-se estar em falta:

5.1. Planta de Implantação indicando as áreas impermeabilizadas e permeáveis e os respetivos materiais que clarifique a solução de arranjos exteriores na área de intervenção;

5.2. Plano de Acessibilidades que inclua planta com identificação dos percursos acessíveis, detalhes métricos, técnicos e construtivos, acompanhado do termo de responsabilidade do seu autor;

5.3. Estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído, acompanhado de termo de responsabilidade do respetivo técnico;

5.4. Simulação virtual tridimensional, considerando que a operação urbanística está sujeita a discussão pública.

Submete-se à consideração e deliberação sobre a necessidade de solicitar:

5.5. Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes - A proposta considera a alteração de uso de Indústria para Serviços, sendo o estudo de tráfego obrigatório em operações com mais de 2.000m² de Serviços (conforme Anexo X do regulamento do PDM);

5.6. Plano de descontaminação dos solos - Conforme art.º 25º do regulamento do PDM, se em ocupação anterior do local tiverem ocorrido atividades poluentes, ou se existirem indícios de que os solos se encontram contaminados com substâncias de risco para a população e para o ambiente, com possibilidade de afetação de aquíferos e aquíferos, será obrigatório proceder a uma avaliação da respetiva perigosidade.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

Identificaram-se ainda elementos de projeto que se julga deverem ser corrigidos ou confirmados pelo projetista:

5.7. Planta de Síntese:

- Não estão representadas as redes de infraestruturas (água, saneamento, gás, telecomunicações e eletricidade - incluindo localização de PT's).
- A implantação do edifício acima do solo poderia ser simplificada, anulando a representação do edifício (com um detalhe que não é relevante no projeto de loteamento) e mantendo apenas o polígono dessa implantação, cotado.
- Caso se pretenda manter a representação de um polígono máximo de implantação acima do solo, diferente do polígono do edifício referido acima e cuja representação em planta é uma linha tracejada verde, deverá ter uma legenda no desenho, caso contrário será uma indicação a remover dos desenhos e quadros de áreas.
- As alterações que sejam efetuadas na Planta de Síntese deverão ser refletidas na Planta de Cedências e outras plantas.

5.8. Quadros de áreas na Planta de Síntese:

- São identificados 4 pisos acima e abaixo do solo, sendo 3.
- De acordo com definição no art.º 38º do regulamento do PDM o Índice de Utilização do Solo é o quociente entre a área total de construção e a área do solo, não correspondendo a 1,5 como indicado.
- Os parâmetros "Índice de Ocupação" e "I.U.B." não estão caracterizados no atual PDM julgando-se poder ser retirados do quadro.
- A SVP indicada no quadro é diferente da indicada na memória descritiva e considera áreas porosas ou semi-permeáveis no parâmetro A, devendo apenas integrar áreas de "solo orgânico verde".
- A área indicada para a Implantação do edifício ao nível do piso térreo (6.451,12m²) não parece corresponder à área efetiva do polígono de implantação (aprox. 6.510m² por medição).
- O total de lugares de estacionamento públicos permitidos pelo RPDM será 139 considerando a regra de arredondamento no anexo XI.
- O n.º de lugares de estacionamento público à superfície será 40, considerando os localizados no passeio confinante com o lote.
- O total de lugares propostos para estacionamento público será de 162 (122 + 40).
- O total de lugares de estacionamento privativos permitidos pelo RPDM será 508 considerando a regra de arredondamento no anexo X.
- O uso previsto será Serviços e não Industrial.

5.9. Quadro de áreas na Planta de Cedências:

- A área total de cedência indicada (1.938,28m²) não corresponde ao somatório dos parciais no quadro.
- A área indicada no estacionamento público a ceder à CML em fração deverá ser coerente entre a planta de síntese (3.315,94m²) e a planta de cedências (3.500m²).

5.10. A Ficha do INE apresenta discrepâncias de valores com outros elementos do projeto e erros de preenchimento, apontando-se:



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

Na ficha do INE do Lote 1:

- A área bruta de construção deve corresponder à soma da Sp com áreas não contabilizadas para edificabilidade (23.084,4 + 25.046,61m²).
- A indicação de lugares de estacionamento público e privado está trocada e o estacionamento público no lote será 122 lugares.
- A Sp proposta está indicada como "Indústria", devendo ser "Serviços".
- Não está indicada a Sp pré-existente (22.450,40m²) para Indústria.
- O n.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira deverá ser 3 e não 4.

Na ficha do Loteamento (para além do referido acima que seja aplicável):

- A área de cedência ao domínio público será 2.316,51m².
- O n.º de lugares de estacionamento público será 162.

6. CONSULTAS INTERNAS

São propostas alterações no desenho do espaço público, redefinindo os acessos viários ao interior do lote, bem como o perfil da R do Vale Formoso de Cima na área de intervenção, questionando-se a necessidade de solicitar pareceres sobre o projeto a outros serviços municipais

7. CONSULTAS EXTERNAS

Em 14/05/2019 foi efetuada consulta à Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN), Eletricidade de Portugal (EDP) e Autoridade Nacional da Aviação Civil (ANAC), aguardando-se parecer das entidades.

Considerando a localização do Canal do Alviela sob a Rua do Vale Formoso de Cima, onde se prevê a realização de obras de urbanização, coloca-se à consideração superior deliberação sobre a necessidade de efetuar consulta à EPAL, atento os n.º 2 e 4 do art.º 35º do regulamento do PDM.

8. TAXAS

O acréscimo à superfície de pavimento aprovada ficará sujeita ao pagamento de TRIU, a calcular nos termos do Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas.

9. CONCLUSÃO

O presente pedido corresponde a pedido de alteração a operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 01/2011 e respetivo aditamento n.º 1.

De acordo com a análise efetuada as alterações respeitam globalmente o disposto no PDM em vigor, devendo a proposta esclarecer ou corrigir os seguintes aspetos, que se submetem à consideração superior:

9.1. A constituição de "créditos de construção" para majoração do índice de edificabilidade até 1,5, conforme admitido no regulamento do PDM, deverá ser efetuado em procedimento autónomo (ponto 3.2);

9.2. Em função do acréscimo de Superfície de Pavimento apurou-se que a área de cedência proposta, embora aumentada em relação ao loteamento aprovado, não supre a totalidade da área exigida, podendo o défice ser objeto de compensação (ponto 3.3);



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

- 9.3. É proposta a alteração de uso de Indústria para Serviços, tendo tal enquadramento no n.º 2 do art.º 47º do regulamento do PDM. Deverá ser esclarecido se é prevista a utilização de áreas em cave destinadas a Serviços, situação não prevista na referida norma do PDM (ponto 3.5);
- 9.4. Verificou-se que o estacionamento público (162 lugares) excede o máximo indicado no regulamento do PDM (139 lugares) (ponto 3.7.1);
- 9.5. Verificou-se que o estacionamento privativo, em função da Superfície de Pavimento para Serviços exceder 2.000m², deverá ser objeto de Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes (ponto 3.7.2 e 5.5);
- 9.6. Considerou-se que à presente operação não será de aplicar o parâmetro de Superfície Vegetal Ponderada, ocorrendo em todo o caso o acréscimo da área permeável (ponto 4);
- 9.7. Identificou-se estarem em falta elementos instrutórios referidos na Portaria 113/2015 de 22/4: planta de implantação, plano de acessibilidades, estudo de ruído, simulação virtual tridimensional (ponto 5.1 a 5.4);
- 9.8. Questiona-se a necessidade de solicitar Plano de Descontaminação dos Solos, considerando o art.º 25º do regulamento do PDM (ponto 5.6);
- 9.9. Identificaram-se elementos de projeto que se julga deverem ser corrigidos / confirmados pelo projetista (ponto 5.7 a 5.10);
- 9.10. Considerando as alterações propostas questionou-se a necessidade de solicitar pareceres sobre o projeto a outros serviços municipais (ponto 6);
- 9.11. Considerando a localização do Canal do Alviela sob a Rua do Vale Formoso de Cima, onde se prevê a realização de obras de urbanização, questiona-se a necessidade de efetuar consulta à EPAL, atento os n.º 2 e 4 do art.º 35º do regulamento do PDM (ponto 7).

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 1150/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

08-01-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 17/URB/2019

Requerente: EDP Distribuição - Energia S.A.

Local: Av Marechal Gomes da Costa / R do Vale Formoso de Cima, Lote 1

Freguesia: Marvila

Despacho

Na sequência da informação e despachos a fls. 57/60v e 66/66v, a requerente do presente pedido de alteração da operação de loteamento titulada pelo alvará n.º 01/2011, foi notificada para apresentar retificações ou completar elementos do processo.

1. JUNÇÃO DE ELEMENTOS

Foram entregues elementos (fls. 70/210 e duplicado a fls. 211/350) que incluem correções em peças desenhadas (fls. 206/210) e ficha do INE (fls. 204/205), bem como elementos instrutórios solicitados: estudo de ruído com termo de responsabilidade (fls. 140/171), plano de acessibilidades com termo de responsabilidade (fls. 173/176 e 210), simulação virtual tridimensional da proposta (fls. 187/193) e planta de implantação/arranjos exteriores com indicação de revestimentos permeáveis e impermeáveis (fls. 209).

Em relação às correções efetuadas verificou-se:

- No quadro sinóptico da planta de síntese a "área total de implantação", com 7.737,40m², não parece ter correspondência gráfica com nenhum dos polígonos representados na planta;
- O polígono da "área de implantação máxima do edifício no subsolo" não integra os poços de ventilação das caves, representados em planta, o que se julga dever ser integrado no polígono;
- Na ficha do INE deverá ser inscrito o valor correto da área de implantação (conforme pontos anteriores). A área privada de uso público indicada (318,19) deveria integrar a servidão de passagem para acesso ao estacionamento público, com 53,03m². É indicado que o n.º máximo de pisos acima e abaixo do solo é 4, sendo 3;
- Deverá ainda ser corrigido o ficheiro DWF uma vez que a planta de síntese não permite efetuar medições.

2. ESTUDO DE TRÁFEGO

Foi entregue estudo de tráfego (fls. 71/139), tendo-se solicitado parecer à Direção Municipal de Mobilidade.

Foi recebido parecer, para cuja leitura se remete, ingresso a fls. 354/368, sendo solicitadas correções e esclarecimentos.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

3. ESTACIONAMENTO

É solicitado em memória descritiva (fls. 177/180) a dispensa de que o n.º de lugares de estacionamento público no exterior corresponda a ¼ do total dos lugares públicos disponibilizados, conforme n.º 1 do art.º 63º-F do RMUEL, considerando que nesse cenário, os 104 lugares públicos admitidos em estrutura edificada comprometeriam a viabilidade de exploração do parque.

4. PLANO DE DESCONTAMINAÇÃO DOS SOLOS

Não foi apresentado Plano de Descontaminação dos Solos, sendo referido pela requerente (fls. 70) que o estudo será submetido à apreciação da CML assim que concluído.

Questiona-se todavia que o procedimento de consulta pública possa ser despoletado sem esse elemento, o que se coloca à consideração superior.

5. CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

Foi apresentado requerimento autónomo (processo 13842/OTR/2019) para constituição de "créditos de construção" com vista à majoração do índice de edificabilidade da operação urbanística. No âmbito desse processo considerou-se justificada a atribuição de 9.695,45 créditos de construção, embora apenas possam ser utilizados 634 até ser atingido o índice de edificabilidade máximo de 1.5 admitido no PDM.

Os créditos remanescentes extinguem-se por não poderem ser utilizados noutra operação urbanística, considerando serem gerados pela integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência energética, nos termos do n.º 3 do art.º 10º do regulamento que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal.

6. CONCLUSÃO

6.1. Identificaram-se incorreções em elementos de projeto que deverão ser retificados (ponto 1);

6.2. O Departamento de Gestão da Mobilidade solicita que sejam apresentadas correções ou justificações ao projeto e ao estudo de tráfego (ponto 2);

6.3. É solicitada a dispensa de cumprimento do n.º 1 do art.º 63º-F do RMUEL, que refere a necessidade de garantir que o n.º de lugares de estacionamento público no exterior corresponda a ¼ do total dos lugares públicos disponibilizados (ponto 3);

6.4. Submete-se à consideração superior decisão sobre o momento para que seja entregue o plano de descontaminação de solos (ponto 4);

6.5. A deliberação sobre a constituição de créditos de construção será efetuada no âmbito do processo 13842/OTR/2019 (ponto 5).

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 34438/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

10-08-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 17/URB/2019

Requerente: EDP Distribuição - Energia S.A.

Local: Av Marechal Gomes da Costa / R do Vale Formoso de Cima, Lote 1

Freguesia: Marvila

Despacho

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de alterações à licença de loteamento titulada pelo alvará n.º 01/2011 e respetivo aditamento n.º 1, para a Av Marechal Gomes da Costa e R do Vale Formoso de Cima, ao abrigo do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

O presente projeto de alteração já foi objeto de análise, de que resultaram as informações 28905/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/2019 de 12/06 e 1150/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/2020 de 08/01 e respetivos despachos.

As principais questões suscitadas na última informação e despachos, referiam-se à necessidade de dar resposta ao parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade, ser apresentado estudo que aferisse a necessidade de descontaminação de solos, para além de serem efetuadas correções pontuais em elementos de projeto.

2. ELEMENTOS ENTREGUES

Na sequência de notificação, a requerente apresentou elementos corrigidos, junção 6040/OTR/2020, que agora se analisam.

2.1. Foi entregue estudo de impacte de tráfego e de transportes (doc. digital 100763/2020), objeto de parecer favorável do DGM – ver ponto 6.

2.2. Foi entregue um estudo relativo à contaminação dos solos (doc. digital 100764/2020), que conclui pela necessidade de se promover o Licenciamento de uma Operação de Gestão de Resíduos / Descontaminação de Solos, julgando-se que tal licenciamento, a decorrer na CCDRLVT, deva ser condição de deferimento dos projetos de obras de urbanização, matéria que se coloca à consideração superior.

2.3. Nas peças desenhadas entregues (doc. digital 101522/2020) identificou-se discrepância no valor apresentado para a área a sujeitar a obras de urbanização, tendo-se considerado a indicada na planta de síntese (10.477,94m²), julgando-se que a correção possa ser efetuada até decisão final.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

3. PROPOSTA

Apontam-se as principais alterações propostas na presente versão do projeto, em relação ao previsto no aditamento n.º 1 ao alvará 01/2011:

- . Aumento da área a lotear de 15.190,25m² para 15.389,60m², por inclusão de prédio urbano com 199,35m² na operação de loteamento;
- . Aumento da área sujeita a obras de urbanização (de 9.833m² para 10.477,94m²);
- . Aumento da superfície de pavimento, de 22.450,40m² para 23.084,40m², por majoração do índice de edificabilidade até 1,5 por recurso a "créditos de construção", cuja deliberação decorrerá em procedimento autónomo;
- . Aumento das áreas de cedências para espaços verdes e utilização coletiva, de 1.448,46m² para 1.666,71m², tendo-se apurado um défice de cedência de 34,13m², que gera a necessidade de compensação;
- . Diminuição do n.º de pisos acima e abaixo do solo (de 4 para 3 pisos em ambos os casos);
- . Alteração do uso de Indústria para Serviços;
- . Alteração da configuração do edifício;
- . Redução do n.º de lugares de estacionamento privativo (de 717 para 508);
- . Redução do n.º de lugares de estacionamento público no lote (de 207 para 122), aumento do n.º de lugares públicos no exterior (de 18 para 40), reduzindo, no total, de 225 para 162 lugares de estacionamento público.

	Loteamento aprovado	Proposta
Área a Lotear	15.190,25m ²	15.389,60m ²
Limite obras de urbanização	9.833m ²	10.477,94m ²
Área do Lote	13.073,09m ²	13.073,09m ²
Á. Máx. Implantação (subsolo)	não indicado	10.126,64
Área Bruta Construção	56.705,00m ²	48.131,28m ²
Superfície Pavimento	22.450,40m ²	23.084,40m ²
Índice Edificabilidade	1.47	1.5
Uso	Indústria	Serviços
Pisos acima / abaixo soleira	4 / 4	3 / 3
Estacionamento Privativo Lote	717	508
Público Lote	207	122
Público Ext.	18	40
Cedências	Loteamento aprovado	Proposta
Espaços Verdes / Util. Coletiva	351,49m ²	516,23m ²
Domínio Público / Ciclovia	1.096,97m ²	1.150,48m ²
Total parcial	1.448,46m ²	1.666,71m ²
Infraestruturas Viárias	668,70m ²	649,80m ²
Total Cedências	2.117,16m ²	2.316,51m ²

4. ANÁLISE

De acordo com a análise efetuada nas anteriores informações, considerou-se que as alterações propostas respeitam os parâmetros previstos no PDM ou vão no sentido de acompanhar a estratégia do atual PDM, nomeadamente através da redução dos lugares de estacionamento, do aumento das áreas permeáveis e da adequação ao uso terciário. Destacam-se os seguintes aspetos:



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

4.1. Índice de edificabilidade

Com a revisão do PDM de 2012, a área de solo do loteamento, que concorre para aferição do índice de edificabilidade, passou a corresponder a duas qualificações urbanas (Espaço de Atividades Económicas Consolidado / Espaço Central e Residencial a Consolidar).

A proposta prevê uma edificabilidade de 1,5 no conjunto da área a lotear por majoração do índice através da constituição de créditos de construção, admissível em ambas as qualificações urbanas, conforme art.º 48º e art.º 60º do regulamento do PDM.

No entanto, a superfície de pavimento está concentrada apenas em Espaço de Atividades Económicas Consolidado, pelo que, o índice de edificabilidade calculado nessa qualificação – critério a utilizar de acordo com o n.º 3 do art.º 38º do regulamento do PDM – excede 1,5. Esta matéria foi objeto de ponderação no âmbito dos despachos sobre a informação 28905/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019.

4.2. Cedências

Embora toda a edificação esteja concentrada em espaço consolidado, no cálculo das cedências considerou-se que o acréscimo de Sp decorre do aumento da área de intervenção em espaço a consolidar e do aumento do índice de edificabilidade (de 1,47 para 1,5) aplicado a ambas as qualificações de espaço, consolidado e a consolidar, cuja exigência de cedência é diferente (30m² por 100m² de Sp ou 50m² por 100m² de Sp).

Desta ponderação resultou a obrigação de serem cedidos 252,38m² de espaços verdes e de utilização coletiva em função do acréscimo de Sp, de que a proposta apenas garante 218,25m², ocorrendo a necessidade de compensar 34,13m², a calcular nos termos do art.º 63º-B do RMUEL.

5. CONSULTAS EXTERNAS

Foram efetuadas consultas à Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN) e Autoridade Nacional da Aviação Civil (ANAC), que se pronunciaram favoravelmente à pretensão (docs. digitais 122881 e 122880/2019).

O projeto de construção fica condicionado à altitude máxima de 152,06m e sujeito a parecer da DGRDN, como resulta da decisão comunicada pela CCDRLVT através do ofício S08851-201906-D-00344-P (doc. digital 122879/2019).

Foi ainda consultada a Eletricidade de Portugal (EDP) que se pronunciou sobre a viabilidade de fornecimento ao local e não sobre a proposta de alteração, inferindo-se não haver objeção à pretensão (doc. digital 122882/2019).

Foi ponderada a consulta à EPAL, por o loteamento se localizar nas imediações do Canal do Alviela, tendo-se considerando em despacho que as alterações previstas não justificavam tal consulta.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

6. CONSULTAS INTERNAS

Foi consultado o Departamento de Gestão da Mobilidade, remetendo-se para a fase de apreciação dos projectos de obras de urbanização o pedido de emissão de parecer aos restantes serviços municipais.

O parecer da DGM sobre a revisão do projeto agora em análise é favorável, conforme informação INF/881/DGM/DMM/CML/20 de 22/07 (doc. digital 155419/2020), sendo apontadas matérias a desenvolver em projeto de obras de urbanização (semaforização no cruzamento da Rua Vale Formoso de Cima com a Rua Dr José Espírito Santo), no âmbito do procedimento das obras de edificação (entrega de projeto de sinalização interior do estacionamento público) e previamente à entrada em funcionamento do estacionamento público no lote (entrega de regulamento e tarifário).

7. TAXAS e COMPENSAÇÕES

Em resultado do aumento da superfície de pavimento a proposta está sujeita a pagamento de TRIU, a calcular previamente ao deferimento.

Não sendo atingida a área de cedência exigida a proposta está sujeita a compensação, a calcular previamente ao deferimento.

8. CONCLUSÃO

Em face do exposto julga-se que o plano de descontaminação de solos possa ser apresentado até deferimento dos projetos de obras de urbanização (ponto 2.2).

Em caso de concordância submete-se à consideração superior a continuação do procedimento pela sujeição da proposta a discussão pública. Pese embora a alteração da superfície de pavimento não ultrapasse os 3%, atendendo ao alargamento da área a lotear, mudança de uso, alteração das áreas de cedência, redução de volumetria e das captações de estacionamento público, julga-se que a proposta não esteja abrangida pelo regime simplificado previsto no n.º 8 do art.º 27º do RJUE.

Para deferimento do presente pedido serão liquidadas taxas e compensação urbanística e será elaborada informação no âmbito do processo 13842/OTR/2019, relativo à constituição de créditos de construção para majoração da edificabilidade na operação de loteamento, ao abrigo do art.º 48º e art.º 60º do regulamento do PDM.

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 2178/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2021

Data

18-01-2021

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 17/URB/2019

Requerente: EDP Distribuição - Energia S.A.

Local: Av Marechal Gomes da Costa / R do Vale Formoso de Cima, Lote 1

Freguesia: Marvila

Despacho

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo refere-se a pedido de licenciamento de alterações à licença de loteamento titulada pelo alvará n.º 01/2011 e respetivo aditamento n.º 1, para a Av Marechal Gomes da Costa e R do Vale Formoso de Cima, ao abrigo do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

O presente projeto de alteração já foi objeto de análise, de que resultaram as informações 28905/INF/DivLU/2019 de 12/06, 1150/INF/DivLU/2020 de 08/01 e 34438/INF/DivLU/2020 de 10/08 e respetivos despachos.

Na sequência do despacho de 26/11/2020 do sr. vereador do urbanismo, a requerente do processo foi notificada para apresentar esclarecimentos adicionais relativamente à integração de conceitos de eficiência energética (constantes dos pontos 5.3 e 5.5 do Anexo III do regulamento do SIOUIM), com vista à majoração do índice de edificabilidade até 1.5 na operação de loteamento, por recurso a créditos de construção.

2. ELEMENTOS ENTREGUES

Na sequência de notificação, a requerente apresentou elementos através da junção 14587/OTR/2020 e por email. Os documentos em análise encontram-se ingressos em gesturbe (processo 17/URB/2019), fazendo-se referência ao respetivo n.º de registo nessa plataforma:

2.1. É apresentado relatório técnico, subscrito por técnico habilitado, que caracteriza as várias soluções a implementar em obra que permitirão obter uma classe energética A (doc. digital 13711/2021 de 18/01);

2.2. No ponto 3.5 e 11 do mesmo documento é referido que é expectável a geração local de 25% das necessidades energéticas globais do edifício, não constituindo tal objetivo um requisito regulamentar, considerando que o edifício não se encontra num "local sem ligação à rede elétrica; município que dispõe de uma rede integrada de recolha de resíduos florestais; ou local com recurso geotérmico com temperatura superior a 40 °C" (doc. digital 13711/2021 de 18/01);



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

2.3. Para além dos esclarecimentos prestados a requerente apresenta uma correção ao projeto de loteamento (docs. digitais 13708, 13709, 13710/2021 de 18/01) que consta no acréscimo de 35,55m² à área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva / ciclovia. Na versão anterior do projeto havia-se apurado um défice de cedência de 34,13m², sujeito a compensação urbanística.

O aumento da área de cedência é obtido pela redução da área do lote (de 13.073,09m² para 13.037,54m²), libertando uma faixa ao longo da estrema poente que passa a integrar a área de cedências. A posição de implantação do edifício é ajustada para manter-se coincidente com o limite do lote, que por sua vez foi regularizado.

3. PROPOSTA

Atualiza-se de seguida a última informação elaborada, referindo-se as principais alterações propostas na presente versão do projeto, em relação ao previsto no aditamento n.º 1 ao alvará 01/2011:

- . Aumento da área a lotear de 15.190,25m² para 15.389,60m², por inclusão de prédio urbano com 199,35m² na operação de loteamento;
- . Redução da área do lote (de 13.073,09m² para 13.037,54m²);
- . Aumento da área sujeita a obras de urbanização (de 9.833m² para 10.490,85m²);
- . Aumento da superfície de pavimento, de 22.450,40m² para 23.084,40m², por majoração do índice de edificabilidade até 1,5 por recurso a "créditos de construção", cuja deliberação decorrerá em procedimento autónomo (13842/OTR/2019);
- . Aumento das áreas de cedências para espaços verdes e utilização coletiva / ciclovia, de 1.448,46m² para 1.702,26m²;
- . Diminuição do n.º de pisos acima e abaixo do solo (de 4 para 3 pisos em ambos os casos);
- . Alteração do uso de Indústria para Serviços;
- . Alteração da configuração do edifício;
- . Redução do n.º de lugares de estacionamento privativo (de 717 para 508);
- . Redução do n.º de lugares de estacionamento público no lote (de 207 para 122), aumento do n.º de lugares públicos no exterior (de 18 para 40), reduzindo, no total, de 225 para 162 lugares de estacionamento público.

	Loteamento aprovado	Proposta
Área a Lotear	15.190,25m ²	15.389,60m ²
Limite obras de urbanização	9.833m ²	10.490,85m ²
Área do Lote	13.073,09m ²	13.037,54m ²
Á. Máx. Implantação (subsolo)	não indicado	10.126,64m ²
Área Bruta Construção	56.705,00m ²	48.131,28m ²
Superfície Pavimento	22.450,40m ²	23.084,40m ²
Índice Edificabilidade	1.47	1.5
Uso	Indústria	Serviços
Pisos acima / abaixo soleira	4 / 4	3 / 3
Estacionamento Privativo Lote	717	508
Público Lote	207	122
Público Ext.	18	40 (17 + 23)



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

Cedências		
Espaços Verdes / Util. Coletiva	351,49m ²	516,23m ²
Domínio Público / Ciclovia	1.096,97m ²	1186,03m ²
Total parcial	1.448,46m ²	1702,26m ²
Infraestruturas Viárias	668,70m ²	649,80m ²
Total Cedências	2.117,16m ²	2.352,06m ²

4. ANÁLISE

De acordo com a análise efetuada nas anteriores informações, considerou-se que as alterações propostas respeitam os parâmetros previstos no PDM ou vão no sentido de acompanhar a estratégia do atual PDM, nomeadamente através da redução dos lugares de estacionamento, do aumento das áreas permeáveis e da adequação ao uso terciário.

Destacam-se os seguintes aspetos:

4.1. Índice de edificabilidade

A proposta prevê uma edificabilidade de 1,5 no conjunto da área a lotear por majoração do índice através da constituição de créditos de construção, admissível em ambas as qualificações urbanas, conforme art.º 48º e art.º 60º do regulamento do PDM. Atribuição de créditos de construção será deliberado no âmbito do processo 13842/OTR/2019.

4.2. Cedências

Em anterior informação apurou-se a necessidade de serem cedidos 252,38m² de espaços verdes e de utilização coletiva em função do acréscimo de Sp, sendo que a atual versão da proposta acresce 253,8m² (1702,26 - 1.448,46m²) de cedência para esses fins, cumprindo a exigência regulamentar e dispensando-se desta forma a necessidade de compensação urbanística. É de referir que no loteamento aprovado a ciclovia foi considerada para efeitos de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva. Manteve-se esse critério embora esta área integre passeios e uma zona verde que não cumpre os requisitos atuais para efeitos de cedência.

4.3. Plano de descontaminação

Em anterior entrega foi apresentado um estudo relativo à contaminação dos solos (doc. digital 100764/2020), que conclui pela necessidade de se promover o Licenciamento de uma Operação de Gestão de Resíduos / Descontaminação de Solos, julgando-se que tal licenciamento, a decorrer na CCDRLVT, seja condição de deferimento dos projetos de obras de urbanização,

5. CONSULTAS EXTERNAS

Foram efetuadas consultas à Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional (DGRDN) e Autoridade Nacional da Aviação Civil (ANAC), que se pronunciaram favoravelmente (docs. digitais 122881 e 122880/2019).

O projeto de construção fica condicionado à altitude máxima de 152,06m e sujeito a parecer da DGRDN, como resulta da decisão comunicada pela CCDRLVT através do ofício S08851-201906-D-00344-P (doc. digital 122879/2019).



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

Foi ainda consultada a Eletricidade de Portugal (EDP) que se pronunciou sobre a viabilidade de fornecimento ao local e não sobre a proposta de alteração, inferindo-se não haver objeção à pretensão (doc. digital 122882/2019).

Foi ponderada a consulta à EPAL, por o loteamento se localizar nas imediações do Canal do Alviela, tendo-se considerando em despacho que as alterações previstas não justificavam tal consulta.

6. CONSULTAS INTERNAS

Foi consultado o Departamento de Gestão da Mobilidade, remetendo-se para a fase de apreciação dos projectos de obras de urbanização o pedido de emissão de parecer aos restantes serviços municipais.

O parecer da DGM sobre a revisão do projeto agora em análise é favorável, conforme informação INF/881/DGM/DMM/CML/20 de 22/07 (doc. digital 155419/2020), sendo apontadas matérias a desenvolver em projeto de obras de urbanização (semaforização no cruzamento da Rua Vale Formoso de Cima com a Rua Dr José Espírito Santo), no âmbito do procedimento das obras de edificação (entrega de projeto de sinalização interior do estacionamento público) e previamente à entrada em funcionamento do estacionamento público no lote (entrega de regulamento e tarifário).

7. TAXAS

Em resultado do aumento da superfície de pavimento a proposta está sujeita a pagamento de TRIU, a calcular previamente ao deferimento, não existindo na presente versão do projeto a necessidade de ser prestada compensação urbanística uma vez que é atingida a área de cedência obrigatória em função da ampliação proposta.

8. CONCLUSÃO

Em face dos esclarecimentos prestados ao despacho de 26/11/2020 do sr. vereador do urbanismo e das alterações propostas ao projeto, que visaram o cumprimento do parâmetro de cedências obrigatórias, submete-se à consideração superior a continuação do procedimento pela sujeição da proposta a discussão pública.

O(A) Técnico(a)

(Eduardo Carvalho (DMU/DPE/DLU))