

Processo: 17/URB/2019

Data recepção: 03-05-2019

Procedimento: Licença

Requerente: Edp - Distribuição - Energia, Sa

Estado: Em apreciação

Op. Urbanística: Operações de Loteamento

Consulta de Apreciação

Pareceres/Despachos

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
22-07-2019	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Ex.mo Sr. Diretor do Departamento de Projectos Estruturantes, Arq. Eduardo Campelo, 1. O presente processo constitui um pedido de alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 01/2011 e respectivo aditamento n.º 1, que constituiu um lote único e visa, essencialmente, a integração de uma parcela com 199,35m<sup>2</sup> na área a lotear, o aumento da superfície de pavimento em 634m<sup>2</sup>, a mudança do uso de indústria para serviços, a redução dos números de pisos acima/ abaixo da cota de soleira e a redução dos lugares de estacionamento privado e público, em cave. 2. Nos termos da informação técnica elaborada verifica-se que a área a lotear abrange duas qualificações de espaço, nomeadamente: (i) Espaço Consolidado de Actividades Económicas (ECAE), coincidente com a área do lote único constituído (ii) e Espaço a Consolidar Central e Residencial (ECCR), a que correspondem áreas de cedências para espaço verde. Em termos de parâmetros urbanísticos foi aplicado um índice de edificabilidade de 1.5 à totalidade da área a lotear, viável quer nos termos do artigo 48.º do RPDM (ECAE), quer por aplicação do artigo 60.º do RPDM (ECCR), ficando no entanto a edificabilidade concentrada no lote único constituindo, o que contabilizando o índice por qualificação de espaço urbano, resulta num valor superior efectivo se aplicado à área do ECAE. Considero contudo justificável, nesta situação em concreto, que a edificabilidade seja concentrada somente na qualificação de ECAE, atendendo a que o PDM de 2012 qualificou como 2 a parcela, as parcelas de terreno do loteamento que correspondiam a áreas de cedência para espaço verde, e que isoladamente estas parcelas não tinham, nem têm, características e dimensão para gerarem um espaço verde, tendo desde o início sido intenção integrar a parcela municipal contígua, para criação de um espaço verde a sul do novo edifício. A parcela que veio agora a ser adquirida pela EDP não deverá ter outra finalidade para além da proposta, ou seja, de afectação a uma cedência ao domínio público para viabilizar a criação do referido espaço verde de utilização colectiva, sendo que o proveito da sua aquisição está no índice de edificabilidade gerado para acréscimo à superfície de pavimento do lote constituído, que se julga de aceitar, mesmo sendo proveniente de outra qualificação de espaço. Qualificação de Espaço Urbano/ Área a Lotear Planta de Cadastro 3. Sobre os restantes aspectos da proposta verifica-se que as alterações propostas são no sentido de acompanhar a estratégia do actual PDM, nomeadamente através da redução dos lugares de estacionamento, privados e públicos, do aumento das áreas permeáveis e da adequação ao uso de terciário, pelo que se entende de aceitar o pretendido, mesmo não estando totalmente conforme as atuais disposições e exigências do PDM, lembrando que estamos perante um loteamento titulado. Haverá no entanto necessidade de ser apresentado estudo de impacto de tráfego e de corrigir alguns elementos de instrutórios, inferindo-se ainda que deverá ser adoptado um procedimento de descontaminação de solos. 4. A atribuição de créditos de construção constitui um procedimento autónoma a requerer em simultâneo com o presente pedido de alteração ao loteamento, para decisão conjunta em sessão da CML. Pese embora a alteração da</p>

23-07-2019	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	<p>superfície de pavimento não ultrapasse os 3%, atendendo ao alargamento da área a lotear, mudança de uso, redução de volumetria e das captações de estacionamento público, considero que a proposta deve ser submetida a discussão pública. Foram entretanto recepcionados os pareceres das entidades externas consultadas, DGRDN (favorável condicionado), ANAC (favorável) e EDP que se pronunciou sobre questões de abastecimento. 5. Julgo que as alterações propostas não justificam consulta à EPAL, remetendo-se para a fase de apreciação dos projectos de obras de urbanização o pedido de emissão de parecer aos restantes serviços municipais. Para Director Municipal da DMU, Arqt Jorge Catarino 1. Concordo com a interpretação considerada no ponto 2. 2. Nesta perspetiva, considero que devem ser entregues os elementos em falta nomeadamente o estudo de tráfego e documento relativo ao estado de contaminação dos solos , bem como as alterações e justificações relativas aos aspetos do projeto constantes na presente informação. 3. Deverá ainda ser entregue requerimento autónomo para atribuição dos créditos de construção, para decisão conjunta. 4. Apos recepção dos elementos referido, concordo que a proposta deverá ainda ser submetida a período de discussão publica.</p>
06-08-2019	DMURB-Jorge Tavares (DMPRGU)	Parecer	Indeferimento	<p>Arq. Eduardo Campelo, Concordo. O Director Municipal, Subdelegação de competências Despacho 125/P/2017 de 12 /12/2017. Ao Exmo. DDLPE, Arqt.º Eduardo Campelo Proponho a notificação da entidade requerente para resposta às questões sintetizadas em 6.1 e 6.2. Considero de aceitar a justificação apresentada para que não seja cumprida a regra dos 1/4 de lugares de superfície. Dos 139 lugares a criar, 17 são no exterior (12%), mas considerando 23 no exterior existentes, está garantido o rácio <math>(139+23=162/4=40)</math> garantindo-se 40 no exterior (17+23). Coloco à consideração superior o ponto 6.4, podendo ser aceite que a descontaminação de solos seja a primeira intervenção, prévia à execução das obras de urbanização. Junta-se o requerimento de créditos.</p>
15-01-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Ao Ex.mo Arq. Eduardo Campelo, Tendo sido recebido o parecer da DMM, proponho a submissão do presente pedido de licenciamento de alteração ao loteamento titulado pelo Alvará n.º 01/2011, a período de discussão pública, concordando com as conclusões da presente informação, designadamente as constantes no ponto 4.1 e 4.2, objecto do despacho de 22.07.2019, aqui junto, e cujos pressupostos de enquadramento se colocam novamente à consideração superior. Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos</p>
14-08-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Para Director Municipal da DMU, em substituição, Arqt.º Nuno Morais. Tendo em consideração os pressupostos de enquadramento explanados, no que concerne à adequação aos parâmetros do PDML, à aceitação da área cedência para espaço verde e de utilização colectiva, assim como da compensação da área residual, bem como no que respeita à viabilidade do plano de descontaminação dos solos poder ser entregue até ao licenciamento do projecto de obras de urbanização, concordo com a proposta de se dar início ao período de discussão pública do pedido de licenciamento da alteração ao loteamento, com alvará nº 01/2011, de acordo com o estipula o art.º 22º do RJUE e uma vez que não estão cumpridas as condições de dispensa do art.º27º, conforme informação e despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arqt.ª Joana Pardal Monteiro.</p>
17-08-2020	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo Concordo com a análise que foi realizada da presente alteração de loteamento. Contudo, a mesma prevê um índice de edificabilidade ("Ie") majorado de 1,5, através da utilização de créditos de construção, nos termos previstos no artigo 84.º, 48.º alínea b) e 60.º, n.º 3, alínea f) , todos do RPDML. Ora, a atribuição de créditos de construção foi solicitada em requerimento em autónomo, baseado na integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos</p>

18-09-2020	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>edifícios, mas este pedido ainda não mereceu qualquer análise, para efeitos da decisão que deve ser adotada sobre o mesmo, nos termos do artigo 6.º do "Regulamento Municipal que Aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas Com Interesse Municipal". A decisão sobre o pedido de atribuição de créditos não pode ser deixada para ser adotada posteriormente, até porque o deferimento do pedido sobre a operação urbanística determina o deferimento tácito do pedido de atribuição de créditos. De resto, a aceitação da presente alteração de loteamento depende inteiramente, no que respeita ao respetivo le, do que for proposto decidir em sede de pedido de atribuição de créditos de construção, pelo que é indispensável promover, desde já, a essa definição antes de se promover a consulta pública. A este propósito, importa ter em consideração que a atribuição de créditos pretende constituir um incentivo à opção, por parte dos interessados, por operações que se revelam mais onerosas do que seria exigível, mas que são de interesse público. Deste modo, a atribuição de créditos não pode retribuir soluções que são ou se tornaram obrigatórias em sede de eficiência no uso dos recursos.</p>
26-11-2020	Gav_Ricardo Veludo-Ricardo Veludo	Parecer	Indeferimento	<p>À DMU: Concordo com o despacho da Senhora Diretora Municipal. Solicito esclarecimento, com fundamentação técnica e normativa, que confirme o despacho do DLPE relativo ao ponto 5.5 da tabela de cálculo de créditos de construção, de modo a esclarecer se a geração de 25% das necessidades energéticas globais, na operação, não se encontra já no âmbito das exigências regulamentares aplicáveis nesta matéria. Relativamente ao fator 5.3 - classe energética a obter, a requerente deve submeter estudo técnico, ainda que preliminar, subscrito por engenheiro com habilitação para o efeito e termo de responsabilidade que ateste que os projetos de edificação a desenvolver permitem obter a classe energética A, sob pena de a atribuição destes créditos ficar condicionada à apreciação dos respetivos projetos de especialidade, em sede de licenciamento das obras de edificação.</p>
15-02-2021	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Ex.mo Director do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes, Arq. Eduardo Campelo, Remeto à consideração superior os esclarecimentos apresentados relativamente à integração de conceitos de eficiência energética, com vista à majoração do índice de edificabilidade na operação de loteamento, por recurso a créditos de construção. Não se vê inconveniente na redução da área do lote em 35,55m<sup>2</sup> para aumento da área de cedência para espaço verde e de utilização colectiva, deixando de haver a área de cedência em défice, de 34,13m<sup>2</sup>, que estava sujeita a compensação urbanística na anterior solução.</p> <p>Para Directora Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo. 1. No âmbito deste processo foi apresentado o requerimento 13842/OTR/2019, solicitando a apreciação dos elementos respeitantes à pretensão de beneficiar do sistema de incentivos previstos no Regulamento Municipal que Aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (RMASIOUIM), para poder majorar o índice de edificabilidade. 2. Os critérios considerados, pela entidade requerente, para a geração de créditos, no âmbito da presente operação urbanística, e a respectiva apreciação efectuada pelos serviços, foram os seguintes: a) Classe Energética a obter ç 1385,06 m<sup>2</sup> - Critério Aceitável, sujeito a Relatório e certificação técnica, a apresentar; b) Promoção de produção local de energia ç 2770,13 m<sup>2</sup> - Critério Aceitável, sujeito a Relatório e certificação técnica, a apresentar; c) Promoção da recolha e armazenamento de águas pluviais em coberturas de edifícios para reutilização no espaço público, em rega e lavagens - 2770,13 m<sup>2</sup> - Critério Não Aceite; d) Promoção da adoção de sistemas de Iluminação pública mais eficientes - 2770,13 m<sup>2</sup> - Critério Não Aceite. 3. Foi apresentando um documento técnico pela AFACONSULT de cujas conclusões se</p>

08-03-2021 DMURB\_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)

Parecer À Consideração Superior

saliência que, a concepção do edifício e dos seus sistemas técnicos conduzem à obtenção de uma classificação energética A no Sistema de Certificação Energética dos Edifícios (SCE) e que, com base na experiência de projecto e do processo de Certificação Energética realizados em edifícios análogos da mesma tipologia, volumetria e sistemas, e com as mesmas fontes de Produção de energia renovável, que estes garantem a geração local mínimo da 25% das necessidades energéticas globais expectáveis, de acordo com a metodologia de cálculo definidas no âmbito dos regulamentos que compõem o Sistema Nacional de Certificação Energética. O projecto será realizado por projectista reconhecido para o efeito, que apresenta um termo de responsabilidade, no qual atesta o cumprimento do RECS, no que é aplicável. Retira-se que, apesar de a certificação energética e a instalação de painéis solares serem já uma obrigação legal, a obtenção do nível A e a geração de 25% das necessidades energéticas, são um desempenho acrescido que está num nível superior ao habitual e, por essa razão, susceptível de ser considerado para efeitos de créditos de edificabilidade. Por outro lado, apesar dos créditos gerados, pelas duas medidas que se entendem ser de aceitar, tendo em conta os critérios expressos no Regulamento RMASIOUIM em vigor, os créditos de construção resultantes, utilizáveis na própria operação urbanística, são apenas 634 m<sup>2</sup>, nem há pedido para a utilização de créditos restantes noutras operações. 4. Contudo, é reconhecido tanto pelos serviços, mas também por outros agentes externos, que o RMASIOUIM, aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa, em maio de 2013, carece de adaptações. Nessa medida, coloco por conseguinte à consideração, a aceitação dos critérios referidos. 5. Caso haja o entendimento que os documentos entregues e a apreciação efectuada, são esclarecedores relativamente à integração dos conceitos de eficiência energética, com vista à majoração do índice de edificabilidade da operação urbanística, considero que estão criadas as condições para se dar início ao período de discussão publicado pedido de alteração ao loteamento, titulado pelo alvará n.º 01/2011.

29-03-2021 DMURB-Rosália Russo (DMU)

Parecer À Consideração Superior

Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo Concordo. A alteração de loteamento vem proposta com base num projeto do Sr. Arq. Souto Moura, promovendo alteração de usos de industria para terciário, o aumento das áreas de cedência e das áreas permeáveis e a redução dos lugares de estacionamento. A proposta cumpre todas as normas e parâmetros urbanísticos definidos no RPDML, baseando-se, no que ao índice de edificabilidade (Ie) diz respeito, num Ie majorado, por geração e utilização de créditos de construção, nos termos previstos no artigo 84.º, 48.º alínea b) e 60.º, n.º 3, alínea f), todos do RPDML. Com efeito, o loteamento já apresentava um Ie de 4,7, pelo que a proposta prevê, apenas, a utilização de 634 m<sup>2</sup> dos créditos de construção gerados, passando a superfície de pavimento de 22.450,40m<sup>2</sup> para 23.084,40m<sup>2</sup>. Esses créditos de construção foram solicitados autonomamente, no processo 13842/OTR/2019, conforme define o artigo 4.º do Regulamento do Sistema de Incentivos a Operações de Interesse Municipal, tendo sido apresentados, conforme solicitado à interessada, nesta última fase do processo, elementos técnicos comprovativos dos critérios de atribuição de créditos. Importa clarificar que, sem prejuízo da análise e aceitação da comprovação agora apresentada nesta matéria, as condições que determinam a atribuição de créditos de construção carecem de ser demonstradas por relatório e certificação técnica, a entregar no pedido de emissão da autorização de utilização, após a realização da obra, sob pena de, não se confirmando mesmas condições, haver lugar a uma compensação do Município, pelo valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo de superfície de pavimento obtido, acrescido uma penalização de 20%, de acordo com o artigo 15.º do mesmo regulamento municipal. O deferimento do pedido de loteamento que

venha a ocorrer é sempre condicionado, assim, à demonstração posterior dos pressupostos de atribuição de créditos, e no caso concreto, face ao plano de descontaminação de solos apresentado, é condicionado, ainda, à demonstração do licenciamento da descontaminação dos solos junto das entidades competentes, sem o qual não poderão ser licenciadas obras de urbanização ou de construção no local. Termos em que proponho o início da discussão pública da alteração de loteamento proposta.  
CONCORDO. Promova-se a discussão pública. Nos termos e com os fundamentos constantes na informação e despachos inseridos no sistema Geslis e que se anexam ao presente despacho. A discussão pública deve incluir duas sessões de apresentação do projeto e de esclarecimento de questões, uma à Junta de Freguesia e outra à população em geral, utilizando os canais de comunicação da Câmara Municipal, devendo ser promovida a adequada divulgação prévia da discussão pública e das sessões de esclarecimento

13-04-2021 Gav\_Ricardo Veludo-Ricardo Veludo

Parecer Aprovação

#### Consulta a Entidades

Entidade Consultada	Tipo	Data Consulta	Parecer	Data Resposta	Utilizador Resposta
Anac - Autoridade Nacional da Aviação Civil	Externa	14-05-2019	Favorável	04-06-2019	
Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional	Externa	14-05-2019	Condicionado	12-06-2019	
Edp - Electricidade de Portugal	Externa	14-05-2019	Condicionado	11-06-2019	
Departamento de Gestão da Mobilidade e Tráfego	Interna CML	04-06-2020	Condicionado	29-07-2020	Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)