



Processo: 18-URB-2018

Informação n.º 51082/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

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

O Vereador

Ricardo Veludo

Por delegação e subdelegação de competências conforme Desp. N.º 99/P/2017, publicado no 1.º Supl. ao B.M. n.º 1240, de 23/11/2017 alterado e republicado pelo Desp. N.º 120/2019, publicado no 5.º Supl. ao B.M. n.º 1342, de 7/11/2019.





Informação

N.º 51082/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

09-12-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 18/URB/2018

Requerente: Alextoma Venda e Administracao de Bens S.A.

Local: Quinta de são Bento,s/n

Freguesia: Santa Clara

Despacho

1- No âmbito da última informação técnica elaborada n.º 41141/INF/DMURB DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020 e respectiva notificação, procede a Sociedade Requerente à entrega de elementos que visam sanar as questões apontadas.

2- Introdução

Refere-se o presente pedido a um licenciamento para operação de loteamento, que tem como Antecedente válido para o local o Protocolo celebrado entre o município e a Alextoma – Venda e Administração de bens, SA – em 9 de Junho de 2010 que é válido e eficaz conforme despacho da Sra. CDCAJ e, que reconhece a aplicação de um índice referencia de 1,2 à qualificação do solo – espaços centrais e residenciais a consolidar e, identifica as áreas já decididas e a ceder para execução da Via Estruturante prevista na UOPG1 – Norte, da rua de acesso à urbanização da Quinta de São Joao Batista2 e ainda para a construção do Eixo N-S.

3- No âmbito de aferir a melhor solução de desenho urbano para este território salvaguardando os respectivos benefícios e encargos urbanísticos de todas as partes envolvidas, e acolhendo as orientações dos serviços municipais respectivos: nomeadamente da DGEP e SRU importa situar os últimos pareceres técnicos por eles emitidos, assim como a última versão de projecto apresentada que visa essencialmente o desenho e limite do espaço público referente à Estrutura de Santa Clara assim como as respectivas obras integradas na Via.

3.1. DEP – DGEP

Conclui o parecer técnico que é de "...emitir parecer favorável a esta fase do projecto, condicionado ao envio, posteriormente do projecto de execução." Elencam-se em seguida as alterações efectuadas ao projecto que motivaram esta proposta de parecer:

a) Foi considerado o atravessamento pedonal entre os dois lados do passeio da rua Luis Oliveira Guimarães, junto ao lote 1 e entre os passeios do espaço verde AV2 e do lote 7.

b) Foi assegurada a ligação pedonal entre o passeio proposto e o passeio existente, na rua Luis Oliveira Guimarães, junto ao lote 1.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Divisão de Loteamentos Urbanos

- c) Foi alargada a ligação pedonal junto ao lote 4 e o Impasse A.
- d) Está previsto o alargamento/melhoria da situação de estreitamento pedonal junto ao lote 7. Isto é, foi esclarecido no Aditamento à Memória Descritiva que "a situação de estreitamento do passeio junto ao lote 7 fica registada em planta, e poderá ser integrada nas obras de execução da Via Estruturante, sendo no entanto necessário a verificação da sua viabilidade junto às entidades licenciadoras das infra-estruturas afectadas, dado que é precisamente nesse local onde estão as entradas de abastecimento de energia eléctrica, telecomunicações e água. Sendo também necessário comunicar ao IMT qualquer alteração nesse lote."
- e) Foi criada uma zona de coexistência junto ao lote 7, eliminando a passagem de peões.
- f) Os espaços verdes irão ser pormenorizados em fase de Projecto de Execução
- g) Não foram apresentadas as localizações do mobiliário e equipamentos urbanos serão apresentados em Projecto de Execução.
- h) Os materiais e soluções de revestimentos serão apresentados em fase de Projeto de Execução e terão em conta os elementos previstos no Projeto da Via Estruturante de Santa Clara.

3.2. SRU

Via correio electrónico emitiu a SRU o seu parecer, com as seguintes aferições:

- a) Confirma que a solução agora apresentada integra a versão actual da Via Estruturante de Santa Clara e que se encontra a ser desenvolvida na Lisboa Ocidental SRU;
- b) Identifica que não é clara intenção de proceder ao acerto do limite do Lote 7, por forma a salvaguardar uma largura de passeio constante (3 metros), lembrando que essa alteração obriga à realocação / reconstrução (parcial ou total) do espaço reservado para RSU e outros serviços de apoio à actividade do centro de inspecção, conforme imagem abaixo:

4- A proposta

A caracterização da proposta consiste numa operação de loteamento para constituição de 7 lotes, sendo a área de intervenção igual a 16.994m², com uma superfície de pavimento igual a 19.260m² e um índice 1,2 conforme previsto em RPDM. As edificações têm no máximo 11 pisos acima do solo destinados ao uso de habitação com um total s.p. de 13.463m² por 146 fogos e nos lotes : L1, L2, L3, L4, L5, e um equipamento – residência de estudantes com 4.909m² de s.p. alocado no lote 6. Prevê-se ainda uma área de 220m² para uso de comércio no lote 3 e, 668m² para o uso de serviços no lote 7. Abaixo do solo prevêem-se 4 pisos para estacionamento privado. Importa salvaguardar o entendimento anterior quanto à tipificação do uso para as residências universitárias - estudantes adoptado pelos serviços municipais, e constante do artigo 4.º do RPDM, sendo que importa clarificar a tipificação desta utilização.

Foram entregues novos elementos pela requerente com a data do mês de Novembro, com alterações no desenho de espaço público conforme acima já identificadas e devidamente apreciadas.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Divisão de Loteamentos Urbanos

4- Cedências

A proposta agora apresentada prevê um ligeiro aumento na área de cedência colectiva ao domínio público para espaços verdes de utilização colectiva, sendo na anterior versão igual a 5.267m² e agora de 5.540m². justificando-se em memória descritiva estes números pela área de 5.820m² atribuída à Via Estruturante de Santa clara. Pelo enquadramento do art.º 88 do PDM, apura-se um défice dessa cedência para áreas de espaços verdes e de utilização colectiva de 4.090m² (19260m²*0.5) – 5.540m², área a sujeita a compensação urbanística. No entanto, em memória descritiva relembra a requerente a interpretação do Departamento de Património pelo ofício n.º OF/818/DMGP/CML/2019 e Aviso n.º 19400/2019, que esclarece a possibilidade de uma indemnização pela proposta de expropriação amigável, através da cedência ao expropriado de direitos. (em anexo.), situação que carece de validação superior. São ainda cedidos 6.492m² para o domínio pública municipal destinado a infra-estruturas viárias e, 79 lugares de estacionamento na via pública.

5- Conclusão

Quanto ao prosseguimento da análise do presente processo, julga-se estarem reunidas condições para a sua decisão e, entende-se de aceitar as alterações introduzidas na proposta no sentido de acolher o preconizado pela DGEP e SRU, ficando apenas "dúbio" o apontamento emitido pela SRU na alínea b) do ponto 3.2 supra. Pelo que se coloca à consideração superior sobre a melhor forma de esclarecer e definir com a Sociedade Requerente essa dúvida.

É tudo quanto cumpre informar

O(A) Técnico(a)

(Cláudia ████████ Mota (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 41141/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

07-10-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 18/URB/2018

Requerente: Alextoma Venda e Administração de Bens S.A.

Local: Quinta de São Bento, s/n

Freguesia: Santa Clara

Despacho

1- Refere-se o presente pedido a um licenciamento para operação de loteamento nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE (Decreto-Lei n.º 55/99 de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro).

Como antecedente válido para o local e apreciação há um Protocolo celebrado entre o município e a Alextoma – Venda e Administração de bens, SA – em 9 de Junho de 2010 que é válido e eficaz conforme despacho da Sra. CDCAJ que recaiu sobre a referida informação do Departamento Jurídico. O protocolo, ingresso a fls. 34, foi celebrado em data anterior à publicação da revisão do RPDM, e reconhece a aplicação de um índice referencia de 1,2 à qualificação do solo – espaços centrais e residenciais a consolidar e, identifica as áreas já decididas e a ceder para execução da Via Estruturante prevista na UOPG1 – Norte, da rua de acesso à urbanização da Quinta de São João Batista² e ainda para a construção do Eixo N-S.

O instrumento de gestão territorial aplicável é o RPDM na sua versão revista – primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de Julho de 2012 (Deliberação n.º 46/AML/2012 e Deliberação 47/AML/2012) publicada em DR de 30 de Agosto de 2012, mas também às opções da operação de reabilitação Urbana de Santa Clara, delimitada através da deliberação n.º 61/AML/2014 de 18 Março (cujos limites foram alterados pela deliberação n.º 374/AML/2016, de 15 de Novembro).

2- Consultas externas e serviços CML que se destacam das anteriores análises:

- a) Direcção – geral de recursos da defesa nacional - parecer favorável condicionado a fls.82
- b) ANAC – autoridade nacional de aviação civil – parecer favorável a fls. 120
- c) Infra-estruturas de Portugal, IP – parecer favorável a fls. 121
- d) DMGP- Divisão de Cadastro – a fls. 324 conclui que os trabalhos previstos irão afectar a formação semipermeável logo, o regime hidrogeológico local, referindo a necessidade de se implementar um plano de monitorização durante e após a intervenção prevista para monitorizar os fluxos existentes. Existe ainda um conjunto de condições a considerar na intervenção:



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Divisão de Loteamentos Urbanos

Implementação sistema de drenagem de fluxo de forma a minimizar impactos a montante; em fase de projecto efectuar sondagem de prospecção adicional no local, de forma a determinar se os valores são pontuais ou se caracterizam uma área extensa, o que pode condicionar a ocupação no subsolo

e) DRU/Divisão de Programa de Reabilitação – parecer fls. 118. O parecer refere que " após análise da operação de loteamento e causa, exclusivamente, quanto à adequabilidade à ORU de Santa Clara, considera-se, genericamente, que esta se enquadra na estratégia definida por aquele instrumento."

f) DGEP – Divisão de Gestão de Projectos de Espaço Público – Parecer desfavorável-

No âmbito daquelas competências e conforme ultimo parecer emitido e Manual de Espaço Público, Lisboa: o Desenho da Rua "(...)o desenho dos espaços de circulação pedonal deverá sempre entender o peão como o utente primordial da cidade e procurar as melhores e mais aprazíveis soluções para a sua deslocação em meio urbano." Assim para que esta proposta assegure que todos os espaços de circulação pedonal contemplem as dimensões necessárias, cumprindo as normas técnicas exigíveis e integre uma rede continua e coerente proporcionando uma circulação pedonal acessível, segura, confortável e linear, importa que a presente proposta considere as muitas recomendações do parecer que se junta em anexo.

3- A proposta

Salvaguardam-se as considerações já anteriormente referidas quanto à ausência de um instrumento de planeamento que perspetive a urbanização deste território no seu conjunto que para além de ponderar sobre o desenho urbano deste território salvasgarde também os respectivos beneficios e encargos de todos os envolvidos.

Quanto ao prosseguimento da análise do presente processo, julga-se estarem reunidas condições para a sua decisão. Mantem-se a caracterização da proposta como uma operação de loteamento para constituição de 6 lotes. As edificações têm no máximo 11 pisos acima do solo destinados a habitação e equipamento – residência de estudantes. Prevê-se ainda uma área de 375m² para uso de comércio no piso térreo do lote 3. Importa salvaguardar que se mantém o entendimento anterior quanto à tipificação do uso para as residências universitárias / estudantes adoptado pelos N/serviços, e constante do artigo 4.º do RPDM, concluindo-se pela tipificação genérica de "uso especial", contudo e em simultâneo para cumprimento do disposto no artigo 54.º do RPDM o uso especial poderá ser considerado um uso diferente do predominante (habitação), sendo que importa clarificar a tipificação desta utilização.

Foram entregues novos elementos pela requerente com a data de 20/07/2020 com alterações no desenho de espaço público referente à via estruturante de Santa Clara desenvolvida pela SRU, nomeadamente: "(...) somente à implantação do Lote 6, a razão da deslocação do lote para sul, em cerca de 2,80m tem a ver com a entrada para o estacionamento em cave que iria colidir com a caldeira da árvore. A SRU desejava manter a métrica ao longo da Via Estruturante de 2 estacionamentos/1 árvore de cada lado dessa via (...) este ajustamento da implantação do Lote 6 em nada interfere com os parâmetros urbanísticos da proposta que está em apreciação."



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

4- Cedências

A proposta agora apresentada prevê uma redução na área de cedência colectiva ao domínio público para espaços verdes de utilização colectiva, sendo na anterior versão igual a 70118m² e agora de 5267m². Pelo enquadramento do art.º 88 do PDM, apura-se um défice dessa cedência para áreas de espaços verdes e de utilização colectiva de 4.363m² (19260m²*0.5) – 5267m², área a sujeita a compensação urbanística.

5- Conclusão

Entende-se de aceitar as alterações introduzidas na proposta no sentido de acolher o preconizado pela SRU, e propõe-se notificar a Sociedade Requerente do condicionamento à entrega de novas peças gráficas ajustadas às técnicas mencionadas no parecer técnico da DGEP, tendo em conta as orientações do Manual de Espaço Público - "Lisboa: o desenho da rua", junto em anexo.

É tudo quanto cumpre informar

À consideração superior

O(A) Técnico(a)

(Cláudia [REDACTED] Mota (DMU/DPE/DLU))



TABELA DE CÁLCULO DE COMPENSAÇÃO URBANÍSTICA

Edificação de Lisboa

Classe de Espaço Predominante:
(Marcar com "x" apenas uma opção)Área Consolidada, POLU ou Espaço de Atividades Económicas a consolidar Área a Consolidar Zona de Estacionamento:
(Marcar com "x" apenas uma opção)A
B
C
D

Diferença entre a S.P. proposta na operação urbanística e a S.P. pré-existente	Usos	Pré-existente	Proposto	Saldo (discr.)
	Habituação	0,00	13 463,00	13 463,00
	Serviços	0,00	668,00	668,00
	Comércio	0,00	220,00	220,00
	Outros	0,00	4 909,00	4 909,00
	Total	0,00	19 260,00	19 260,00

Cedência obrigatórias	Usos	Sp	Lugares de Estac.	Área Verde de Ut. Colectiva ou de Equipam.
	Habituação	13 463,00	53,85	
	Serviços	668,00	2,67	
	Comércio	220,00	1,65	
	Outros	4 909,00	19,64	
Total Discriminado de (Aco)	Total	19 260,00	58,17	9 630,00

Cedência efectiva proposta	Nº de Lugares de Estacionamento	Área Verde de Ut. Colect. ou de Equipam. (*)
		78,00

(*) à Área Verde e de Utilização Colectiva cedida acresce o valor decorrente da aplicação do disposto no nº 2 do Artº 63-F

Índice de Edificabilidade cf Qualificação do Espaço Urbano PDM (Ie)	1,2	Z = (Vu x CL x T) =	
Percentagem terreno urbanizado para construção - CIMI (T)	27%		
Coefficiente de localização - CIMI (CL)	1,80		
Valor do custo da construção por m2 - CIMI (Vu)	615,00 €		298,89 €
Factor ponderação fixado pela Assembleia Municipal (F)	0,1		

Nota: Para obter valor de Ie consulte, no RPDM Lisboa, o índice de edificabilidade associado à Qualificação do espaço urbano

Para obter o valor de T e de CL, consulte, para o local da operação urbanística, os coeficientes do CIMI em:

<http://www.e-financas.gov.pt/SIGIMI/default.jsp>

Área de cedência objecto de compens. (Acc = Aco - Ace)	Lugares de Estac.	Área Verde de Ut. Colect. ou de Equipam.	Acc
		4 090,00	

Valor de compensação devido por deficit de cedências (C)	C = Z x (Ie) x F x Acc
--	------------------------

Vias e Estac.	Área verde e u.c.
0,00 €	146 695,21 €

Valor total de C	146 695,21 €
-------------------------	---------------------

Legenda

- Valores de projecto a preencher pelo requerente
- Valores a preencher de acordo com dados constantes no Código IMI
- Valores preenchidos automaticamente
- Valor fixado pela Assembleia Municipal por um período de 4 anos

F - 0.1

Índice médio - 1,2

Área a compensar (50m2/100m2)

Utilização Predominante	Habitação - 1,8
	Comércio - 1,7
	Serviços - 1,6

Terreno Urbanizado - 27%

Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar

PARECER

Isto Concordo com propo-
sita de parecer favorável con-
diçãoado ao cumprimento
de cota de referência de 145m

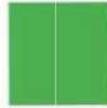


31/07/18

DESPACHO

Visto - Concordo.

Emitir o parecer favorável



31/07/2018

INFORMAÇÃO Nº DINAV/IEA - 2018/0918

31-07-2018

ASSUNTO: Servidões Aeronáuticas / Portal SIRJUE – LSB2018/00237

SIRJUE	Câmara Municipal de Lisboa	
	Data de Entrada:	03-07-2018
	Requerente:	Alextoma Venda e Administração de Bens S.A.
	Procedimento:	Licença

O requerimento LSB2018/00237 efetuado pelo requerente Alextoma Venda e Administração de Bens S.A., constante no Portal do Sistema de Informação do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (SIRJUE), refere-se a uma operação urbanística de loteamento, localizada na freguesia de Santa Clara a poente do denominado "Eixo Norte-Sul" (IP7), concelho de Lisboa.

O local fica condicionado pela Zona 6 (plano horizontal interior), da servidão do Aeroporto de Lisboa, publicada pelo Decreto n.º 48542, de 24 de agosto de 1968. A cota de referência desta zona é de 145 m, valor este que não deve ser ultrapassado pelas construções (incluindo chaminés e qualquer equipamento que venha a ser instalado nas coberturas) propostas para o loteamento. É de referir que este assunto já teve uma emissão de parecer (informação DINAV/IEA - 2018/0311).

Assim, e face ao exposto, propõe-se um parecer favorável condicionado, salvaguardando os requisitos mencionadas anteriormente.

O Técnico Superior



Luis Ferreira



Informação

N.º 49330/INF/DMURB_DepEP_DivGPEP/GESTURBE/2020

Data

24-11-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 18/URB/2018

Requerente: Alextoma Venda e Administracao de Bens S.A.

Local: Quinta de são Bento,s/n

Freguesia: Santa Clara

Despacho

Na sequência do parecer prestado pelos nossos serviços, a 21 de Agosto de 2020, constante na informação 35712/INF/DMURB_DepEP_DivGPEP/GESTURBE/2020, é solicitado a emissão de parecer ao projeto de Loteamento da Quinta de São Bento, Santa Clara, da última solução apresentada do processo 18/URB/2018, através das peças escritas e desenhadas, enviadas pela Divisão de Loteamentos Urbanos.

Nas peças desenhadas apresentadas foi definido o limite da área de intervenção das obras integradas na Via Estruturante de Santa Clara.

Da análise às peças enviadas, tendo em conta os pontos apresentados no parecer anterior e o novo limite das obras de urbanização do loteamento, cumpre, no âmbito das nossas competências, informar o seguinte:

a) Foi considerado o atravessamento pedonal entre os dois lados do passeio da rua Luis Oliveira Guimaraes, junto ao lote 1 e entre os passeios do espaço verde AV2 e do lote 7.

b) Foi assegurada a ligação pedonal entre o passeio proposto e o passeio existente, na rua Luis Oliveira Guimaraes, junto ao lote 1.

c) Foi alargada a ligação pedonal junto ao lote 4 e o Impasse A.

d) Está previsto o alargamento/melhoria da situação de estreitamento pedonal junto ao lote 7. Isto é, foi esclarecido no Aditamento à Memória Descritiva que "a situação de estreitamento do passeio junto ao lote 7 fica registada em planta, e poderá ser integrada nas obras de execução da Via Estruturante, sendo no entanto necessário a verificação da sua viabilidade junto às entidades licenciadoras das infraestruturas afectadas, dado que é precisamente nesse local onde estão as entradas de abastecimento de energia eléctrica, telecomunicações e água, sendo também necessário comunicar ao IMT qualquer alteração nesse lote."

e) Foi criada uma zona de coexistência junto ao lote 7, eliminando a passagem de peões.

f) Os espaços verdes irão ser pormenorizados em fase de Projeto de Execução

g) Não foram apresentadas as localizações do mobiliário e equipamentos urbanos serão apresentados em Projeto de Execução.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Espaço Público

Divisão de Gestão de Projetos de Espaço Público

h) Os materiais e soluções de revestimentos serão apresentados em fase de Projeto de Execução e terão em conta os elementos previstos no Projeto da Via Estruturante de Santa Clara.

Nestes termos, salvo outro entendimento, considera-se de emitir parecer favorável a esta fase do projeto, condicionado ao envio, posteriormente do projeto de execução.

Devendo o presente processo ser remetido à Divisão de Loteamentos Urbanos.

À consideração superior,

A Técnica

(Ana [redacted] Teixeira (DMU/DEP/DGPEP))

Direção de Serviços da Rede e Parcerias
Praça da Portagem, Ed. 2
2809-013 ALMADA
Portugal

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos
Praça do Município
1100-038 Lisboa

Processo nº 18 /URB/20 18
Folha nº 121

SUA REFERÊNCIA	SUA COMUNICAÇÃO DE	NOSSA REFERÊNCIA	ANTECEDENTE	SAIDA	DATA
Of. Nº 18881/ Gesturbe/2018	2018-08-31	7539LSB180910 DRP/18/986	2330248	18861	2018-09-28

Assunto: Parecer sobre operação de loteamento na Quinta de São Bento, Ameixoeira.
Localização: IP7 entre o km 2+325 e o km 2+487 do Lado Direito.
Requerente: ALEXTOMA – Venda e Administração de Bens SA.

Relativamente ao assunto indicado em epígrafe e analisadas as peças processuais apresentadas à luz da legislação em vigor, informa-se o seguinte:

1. a operação de loteamento localiza-se em terreno limítrofe ao IP 7, em área de jurisdição desta empresa nos termos do artigo 41º do Estatuto das Estradas da Rede Rodoviária Nacional (EERRN), aprovado pela Lei n.º 34/2015 de 27 de abril;
2. através da planta de implantação e da planta de situação existente, verifica-se que as edificações cumprem com as distâncias estabelecidas na alínea b), do n.º 8, do artigo 32.º do EERRN.

Face ao exposto, a Infraestruturas de Portugal, S.A. emite parecer favorável.

Com os melhores cumprimentos,

 O Diretor

João Morgado

(Ao abrigo do artigo 1.º do Decreto-Lei nº 175/2006)



IM

Exmo. Senhor
Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do
Tejo
Rua Alexandre Herculano, n.º 37
1250-009 Lisboa

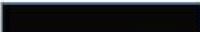
SUA REFERÊNCIA	NOSSA REFERÊNCIA	DATA 20 de Julho de 2018
LSB2018/00237	N.º: 5562 PROC. N.º: 02.05.05	SERVIÇO DPTM-AF
ASSUNTO:	Pedido de parecer para licenciamento de operação urbanística de loteamento, em Lisboa. (LSB2018/00237)	

Relativamente ao assunto em epígrafe, cumpre informar que, após análise dos elementos descritivos e cartográficos relativos a um pedido de parecer para licenciamento de operação urbanística de loteamento, sito na Terreiro 2, 3 e 4 e Estrada do Forte (Loteamento da Quinta de São bento – Santa Clara – Lisboa), na freguesia da Ameixoeira, no concelho de Lisboa, requerido por *Alextoma Venda e Administração de Bens S.A.*, **nos termos da Servidão Militar existe viabilidade para realização do projeto de loteamento**, por parte da Defesa Nacional.

No entanto, informa-se que nos termos da Servidão Militar, o projeto final com memória descritiva, implantação, cortes e alçados devidamente cotados, incluindo altura máxima de edificação, deverá ser remetido à Defesa Nacional para emissão de parecer final.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor-Geral

Alberto  Coelho

Ana Sofia Beleza (DMU/DLPE/DLU)

De: João Marrana <[REDACTED]@LisboaOcidentalSRU.pt>
Enviado: 20 de novembro de 2020 18:36
Para: Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)
Cc: Cláudia Mota (DMU/DLPE/DLU); Ana Sofia Beleza (DMU/DLPE/DLU); Jose Laranjeira
Assunto: RE: Pedido de Parecer - Processo 18/URB/2018 - Quinta de São Bento

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Boa tarde Joana,

Conforme solicitado e combinado em reunião realizada ontem, dia 19-11-2020, relativamente aos elementos disponibilizados referentes à operação de Loteamento para a Quinta de São Bento em Santa Clara, temos a referir o seguinte:

- Confirma-se que a solução agora apresentada integra a versão atual da Via Estruturante de Santa Clara e que se encontra a ser desenvolvida na Lisboa Ocidental SRU;
- Não é claro, quer ao nível das peças desenhadas quer ao nível da M.D. e aditamento à M.D. a disponibilidade / intenção de proceder ao acerto do limite do Lote 7 (centro de inspeção) por forma a salvaguardar uma largura de passeio constante (3 metros). De relembrar que esta alteração obriga à realocação / reconstrução (parcial ou total) do espaço reservado para RSU e outros serviços de apoio à atividade do centro de inspeção (ver fig. Abaixo).



- Por último no aditamento à M.D. é referido, no 1º parágrafo a seguir às alíneas, que *'é proposta da SRU passar o logradouro para a frente dos lotes em 3m'*. Tal não corresponde à realidade pois o mérito desta proposta é inteiramente do Departamento de Licenciamento de Projectos Estruturantes e da Divisão de Loteamentos Urbanos e não da SRU, pelo que se sugere a sua correção.

Caso seja necessária alguma informação e/ou esclarecimento adicional, encontramo-nos à disposição.

Obrigado
Cumprimentos
João Marrana
Arquiteto
Núcleo de Projeto



Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM SA
Praça do Município, N.º31, 2º Piso, 1100-365 Lisboa
Telf.: +351 910 536 924
Web: www.lisboaocidentalsru.pt

De: Ana Sofia Beza (DMU/DLPE/DLU) <[redacted]@cm-lisboa.pt>
Enviada: 16 de novembro de 2020 18:44
Para: João Marrana <[redacted]@LisboaOcidentalSRU.pt>
Cc: Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU) <[redacted]@cm-lisboa.pt>; Cláudia Mota (DMU/DLPE/DLU) <[redacted]@cm-lisboa.pt>
Assunto: Pedido de Parecer - Processo 18/URB/2018 - Quinta de São Bento



Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, EM SA
Praça do Município, N.º31, 2º Piso, 1100-365 Lisboa

A/c do Sr. Arquitecto João Marrana

Encontrando-se em apreciação nesta Direcção Municipal de Urbanismo um pedido de Operação de Loteamento para Quinta de São Bento em Santa Clara, encarrega-me a Sra. Arq.ª Joana Pardal Monteiro, Chefe de Loteamento Urbanos de solicitar a V. Excia. a emissão de parecer ao projecto, juntando para os devidos efeitos os elementos considerados necessários para a apreciação.

Mantendo-nos disponíveis para qualquer esclarecimento adicional.

Com os melhores cumprimentos

Sofia Beza
Assistente Técnica – Secretariado
Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Dep. Licenciamento de Projectos Estruturantes
Divisão Loteamentos Urbanos
Campo Grande, n.º 25 | 1749-099 LISBOA
T. geral (+351) 217 989 258 | (+351) 217 989 258
www.cm-lisboa.pt | [\[redacted\]@cm-lisboa.pt](mailto:[redacted]@cm-lisboa.pt)

AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem de correio eletrónico e os ficheiros nela contidos ou anexados destinam-se à uso exclusiva do(s) destinatário(s) e poderá conter dados pessoais, informação privada, confidencial ou legalmente protegida. Se a presente comunicação incluir dados pessoais, a pessoa ou entidade a quem é dirigida está obrigada ao cumprimento do disposto na Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679-PE/C de 2016/04/27) e demais legislação aplicável, devendo manter em total confidencialidade e segurança os dados pessoais ora transmitidos. O Município de Lisboa informa ainda que, no caso de ter recebido esta mensagem por engano, a utilização, cópia, retenção, reprodução, divulgação, distribuição ou encaminhamento desta informação é expressamente proibida e deverá proceder à sua eliminação imediata, sob pena de sujeição às competências sanções legais.

De: Cláudia Mota (DMU/DLPE/DLU)
Enviada: 16 de novembro de 2020 15:22
Para: Ana Sofia Bezeza (DMU/DLPE/DLU)
Cc: Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)
Assunto: Junção de Elementos - Processo 18/URB/2018

Sofia, boa tarde,

Seguem anexo elementos novos do proc. 18 –urb-2018 para providenciarmos consulta à DGEP e à SRU.

Obrigada beijinhos

Cláudia [REDACTED] Mota
Arquiteta
Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Projectos Estruturantes
Divisão Loteamentos Urbanos
Campo Grande, n.º 25 | 1749-099 LISBOA
T. geral (+351) 217 988 000 | (+351) 217 988916
www.cm-lisboa.pt | [REDACTED]@cm-lisboa.pt



Ex.mo Director do Departamento de Projetos Estruturantes,
Arq. Eduardo Campelo,

1. A presente pretensão constitui um pedido de licenciamento de operação de loteamento com obras de urbanização a realizar nos terrenos sitos na Quinta de São Bento, junto da Rua Luís Oliveira Guimaraães, Eixo Norte-Sul (IP7) e Calçada do Forte da Ameixoeira, na freguesia de Santa Clara.

2. Conforme referido na presente informação a área de terreno do loteamento apresenta 16.994m², sendo proposta uma superfície de pavimento de 19.260m², dos quais 13.463m² para habitação (146 fogos nos Lotes 1 a 5), 4.909m² para residência de estudantes (lote 6), 220m² para comércio (Lote 3) e 668m² para serviços (Lote 7 existente).

O lote 7 corresponde a um Centro de Inspeção Técnica de Veículos (CITV), licenciado como obra de edificação (1447/EDI/2014, 677/EDI/2017 e 2032/POL/2017) com Autorização de Utilização n.º 500/UT-CML/2017, e os respectivos acessos viários licenciados como obra de urbanização (6/URB/2016), integrando a presente proposta de loteamento como um lote e uma ocupação de carácter definitivo.

Em termos volumétricos o CITV possui 2 pisos acima do solo e as edificações dos restantes lotes apresentam 7, 9 e 11 pisos acima do solo e 3 e 4 pisos abaixo do solo.

No que respeita às áreas a integrar no domínio municipal são cedidos um total de 12.032m², sendo 5.540m² destinados a espaços verdes e de utilização colectiva e 6.492m² afectos a arruamentos.

3. Em 09.06.2010, e após decisão de indeferimento de um pedido de licenciamento de operação de loteamento (processo n.º 7/URB/2006) que foi contestada através de uma acção em Tribunal, o Município de Lisboa celebrou um Protocolo com a Alextoma com vista à definição de alguns pressupostos a considerar numa futura operação de loteamento a realizar neste terreno, designadamente:

- (i) a definição de um índice de edificabilidade a autorizar para o loteamento de 1,2, suportado pela Revisão do PDM, em curso à data, ou através de um Plano de Pormenor, aplicado na área qualificada como "Espaço Central e Residencial a Consolidar", do qual resulta a superfície de pavimento de 19.260m²;
- (ii) a formalização das áreas de cedência ao domínio municipal destinadas a infraestruturas viárias já executadas, a que corresponde o acesso à urbanização da "Quinta São João Baptista", com 1.221,37m², e uma zona do Eixo Viário Fundamental Norte-Sul, com 850m²;
- (iii) a programação da cedência ao domínio municipal de áreas destinadas à implementação da Via Estruturante prevista na UOPG1 – Norte e espaços verdes, equipamentos e estacionamento;



4. O projecto de loteamento apresentado em 2018 foi objecto de diversas soluções devido ao interesse em consolidar um desenho urbano compatível com o futuro desenvolvimento dos terrenos, a norte, e que integrasse a Via Estruturante de Santa Clara, cujo anteprojecto, em desenvolvimento inicialmente pelos serviços municipais e agora pela SRU, apenas recentemente foi estabilizado.

As diversas informações técnicas, respectivos despachos, e pareceres dos serviços municipais, conduem pela conformidade do projecto de loteamento com o Plano Director Municipal de Lisboa, a sua devida articulação com o projecto da Via Estruturante de Santa Clara e, que se enquadra genericamente com a estratégia Operação de Reabilitação Urbana de Santa Clara.

As entidades externas consultadas emitiram pareceres de aprovação, designadamente as Infraestruturas de Portugal, a ANAC, que condiciona todos os elementos da construção à não ultrapassagem da cota 145 m, e, a Defesa Nacional que pretende emitir parecer aos projectos mais completos (remetendo-se como condição para a fase da edificação).

5. Será no entanto de relembrar os enquadramentos urbanísticos que sustentam a presente proposta de operação de loteamento:

De acordo com a Memória Descritiva dos 16.994m² de área de terreno, 16.050m² estão abrangidos na qualificação de "Espaço Central e Residencial a Consolidar", e 944m² qualificados como "Espaços Verdes de Enquadramento Consolidado" (Zona de Protecção do Eixo Norte-Sul).

As edificações estão previstas apenas na área qualificada como Espaço Central e Residencial a Consolidar, pelo que os parâmetros urbanísticos foram aferidos atendendo à área de terrenos com 16.050m²;

a) Foi considerado viável que a operação de loteamento ficasse dispensada da prévia delimitação de unidade de execução por enquadramento na alínea c), n.º 5 do artigo 58.º do RPDM, considerando a contiguidade como o Espaço Central e Residencial – Traçado C, Consolidado;

b) O índice de edificabilidade proposto corresponde a 1,2 (16.050m² x 1.2 = 19.260m²), em conformidade com o máximo previsto na alínea e) e no n.º 3 do artigo 60.º do RPDM;

c) No que respeita à diversidade de usos tem sido entendimento que as residências de estudantes podem enquadrar-se no uso de habitação residencial especial ou no uso de equipamento, nos termos dos conceitos do artigo 4.º do RPDM, sendo o equipamento a utilização considerada na presente proposta, designadamente para verificação do cumprimento da regra da diversidade de usos constante no n.º 4 do artigo 59.º do RPDM – Habitação (69,9%), serviços e comércio (4,6%), equipamento (25,5%);

d) Em termos do cumprimento da superfície vegetal ponderada, são revistos os cálculos atendendo ao acerto dos valores da proposta final e tendo por referência a área de loteamento integrada em Espaço Central e Residencial a Consolidar, concluindo-se pelo cumprimento da alínea g), do n.º 3 do artigo 6.º do RPDM;

Aref de 9.558m²

Área dos Lotes 4.962m² + Cedência para espaços verdes 4.596m² (5.540m² – 944m²);

Parâmetro A mínimo 0.3 – 2.867,40m², sendo proposto 4.596m²

Parâmetro SVP mínimo 0.4 – 3.823,20m², sendo proposto = 5.198,40m² = (A.4.596m²+0.6xB.1.004m²)



e) Relativamente ao cumprimento do Anexo XI, na matéria de estacionamento público, confirma-se que os 78 lugares de estacionamento público programados na área de intervenção são suficientes para garantir a captação exigida (mínimo de 59 lugares e máximo de 87 lugares).

Habituação – 13.463m², mínimo de 54 lugares e máximo de 81 lugares
Serviços – 668m², mínimo de 3 lugares e máximo de 4 lugares
Comércio – 220m², mínimo e máximo de 2 lugares

Na memória descritiva, para efeitos deste cálculo considerou-se o uso de equipamento como serviços (4.909m²), o que resultou em mais 18 lugares.

Contudo, tem sido entendido que os usos de equipamento e hotelaria, nos termos do Anexo XI do RPDM, não estão sujeitos à programação de lugares de estacionamento público.

Não obstante, considero o valor de 78 lugares adequado para o programa de loteamento apresentado.

f) Sobre a volumetria, tratando-se de um Espaço a Consolidar admite-se a possibilidade do desenho urbano promover uma transição adequada com as volumetrias da envolvente, nos termos da alínea c) do n.º 3, do artigo 60.º do RPDM, desde que seja avaliado o seu impacto na silhueta da cidade;

Conforme estudo de vistas apresentado, ao abrigo do artigo 17.º do RPDM, por a intervenção estar abrangida por um ponto dominante do Forte da Ameixoeira, a novas edificações serão fundidas na malha existente, não relevando obstrução de vistas, apenas se integrando na paisagem urbana.

As edificações existentes a sul apresentam 7 pisos, e pontualmente 9 pisos, acompanhado a proposta de loteamento esta volumetria, nas frentes urbanas a criar, alteando a edificação na zona de proximidade ao Eixo Norte-Sul e na zona norte, onde será desenvolvido novo desenho urbano no âmbito da ORU. Considero a proposta adequada para o local que viabiliza a libertação de espaço público no loteamento para programação da Via Estruturante e de espaços verdes de utilização colectiva.

Quer o estudo de vistas, quer as perspectivas que acompanham o projecto de loteamento devem ser actualizados com a última versão do projecto de loteamento, previamente ao procedimento de discussão pública.

g) Em matéria de cedências pelos 19.260m² de superfície de pavimento previstos no loteamento - incluindo os 668m² do CITV já existente, mas que não foi sujeito a obrigação de cedência aquando do respectivo licenciamento, sendo por isso agora integrado – são devidos nos termos do artigo 88.º do RPDM, 9.630m² de espaços verdes e de utilização colectiva, sendo propostos áreas verdes com 5.540m², e estando em falta 4.090m², o que se considera justificado face à área de terreno comprometida com a programação da Via Estruturante de Santa Clara, que inclui uma ciclovía;

Nos termos do Protocolo celebrado entre o Município de Lisboa e a Alextoma foi autorizado pelo requerente a ocupação de áreas integradas na rede viária, que são agora concretizadas e formalizadas no âmbito do presente loteamento como cedências ao domínio público municipal, nomeadamente na Rua Luís de Oliveira de Guimarães (1.221,37m²) e no Eixo Norte-Sul (850m²). Estas áreas integram os 6.492m² de áreas de cedência para arruamentos previstas na operação de loteamento;

Efectuado o cálculo da Compensação Urbanística pela dispensa da cedência de 4.090m², considerando que o Factor F aplicável será de 0,1, nos termos da Deliberação n.º 7A/2015, de 2.4.2015, por a operação urbanística se localizar em Área Abrangida por Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Santa Clara, conclui-se pela necessidade de serem compensados em numerário 146.695,21€/ 35,86€/m² (cálculo em anexo);



Na memória descritiva refere-se que, conforme email da Divisão de Operações Patrimoniais da DMGP, a diferença da área de cedência que estaria sujeita a compensação urbanística seria aceite como compensação ao requerente, pelo facto de não exercer os direitos de indemnização transmitidos na notificação n.º 818/DMGP/CML/2019, apurados em 2.037.000€, optando por uma situação de acordo amigável;

Esta situação deve ser aferida com a DMGP, não obstante, a solução da expropriação implicaria que o requerente abdicasse dos direitos de edificabilidade que decorrem da aplicação do índice de edificabilidade ao terreno expropriado, o que não acontece com o projecto de loteamento apresentado que considera a totalidade da área para o efeito.

Saliento que o protocolo celebrado não justificaria a aprovação da operação de loteamento com o índice de edificabilidade de 1.2 caso este não estivesse conforme o PDML, o que se verificará se o terreno da Via Estruturante não for incluído na área a lotear.

6. Em relação ao desenho urbano e na sequência das últimas informação técnicas elaboradas sobre os mais recentes pareceres dos serviços municipais, será de referir:

- (i) O PT localizado junto do lote 1 deverá ser integrado dentro da edificação;
- (ii) Conforme referido pela SRU, de forma a viabilizar um passeio de 3m na Via Estruturante, a zona técnica do Centro de Inspeções deverá ser realocizada, tendo o requerente demonstrado total disponibilidade para o efeito, conforme contacto realizado;
- (iii) Nos lotes 1, 2 e 3 a zona com 2m a tardoz, sem pisos abaixo do solo, deverá integrar a área verde de cedência ao município, não tendo esta alteração qualquer interferência com os cálculos da SVP.

7. Em conclusão será de referir que:

a) Estão verificados os pressupostos da operação de loteamento estabelecidos no Protocolo celebrado em 09.06.2010, no que respeita ao cumprimento do índice de edificabilidade de 1.2, formalização da cedências das áreas ocupadas com infraestruturas viárias e previsão da Via Estruturantes, ciclovias e áreas destinadas a espaços verdes – nos considerandos há um referência ao cumprimento de um índice de permeabilidade de 0.3 por parte do operação de loteamento, que não foi concretizada na Revisão do PDM, sendo substituída pelo conceito de superfície vegetal ponderada, com a qual a proposta se conforma;

b) Em caso de concordância com os pressupostos de enquadramento da proposta no PDML, entendo que o projecto de loteamento se encontra em condições de ser submetido a discussão pública, devendo para o efeito ser entregue estudo de vistas actualizado com a presente solução de desenho urbano, acompanhado de simulação tridimensional e corrigidas as peças desenhadas para integração dos aspectos referidos no ponto 6;

c) Haverá de aferir com a DOP/DMGP a questão colocada sobre a dispensa do pagamento da compensação em numerário por o requerente ter prescindido dos direitos indemnizatórios da expropriação do terreno para execução da Via Estruturante de Santa Clara;



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

d) Estando definida e compatibilizada a presente proposta de loteamento com o anteprojecto da Via Estruturante de Santa Clara, em actual acompanhamento pela SRU, propõe-se que seja dado conhecimento dos projectos por especialidade ao requerente, para que desenvolva os projectos de obras de urbanização em conformidade, podendo ser equacionada outra solução quanto à realização da obra, caso o município pretenda avançar com a execução deste arruamento previamente à concretização do loteamento.

Remeto o assunto à consideração superior

Assinado por: JOANA
MONTEIRO



Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJECTOS ESTRUTURANTES

18/URB/2018

Para Directora Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo

1. Sublinhe-se a importância que este processo de loteamento possui, no quadro da estratégia de desenvolvimento urbano de toda a área entre a Ameixoeira e as Galinheiras, pela abertura de um troço da futura Via Estruturante de Santa Clara, permitindo finalmente, deixar de obrigatoriamente utilizar o núcleo antigo da Ameixoeira, com ruas muito estreitas e sem condições de utilização pedonal, para aceder ao território mais a norte, das Galinheiras.
2. Após a apresentação dos últimos elementos desenhados, em resultado da articulação como Departamento de Espaço Público e a equipa projectista da SRU, encarregue da elaboração do projecto da Via Estruturante de Santa Clara e, conforme informação técnica e despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arqtª Joana Pardal Monteiro, considero que a proposta está em condições de ser submetida a discussão pública.
3. Já depois do despacho da Arqtª Joana Pardal Monteiro, a entidade requerente entregou mais elementos, ao nível da simulação tridimensional, que acrescenta mais informação mas que contudo, não tem as típicas fotomontagens que simulam a realidade futura, o que coloco à consideração se devem ser solicitadas, para efeito da discussão pública.
4. Dos aspectos apontados no ponto 6. do referido despacho, considero igualmente que poderão ser melhorados, pelo que, havendo disponibilidade para o efeito, deverão constar já dos elementos a submeter a discussão pública.
5. Neste quadro, proponho simultaneamente, solicitar os elementos corrigidos da proposta, eventualmente as fotomontagens e providenciar os procedimentos para o início do período de discussão pública.

O Diretor de Departamento,

Eduardo Campelo

21/01/2021

Campo Grande, nº 25 – 3º B
1749-099 Lisboa
Telef. 217989069 / 217989071

Consulta de Apreciação

Pareceres/Despachos

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
04-01-2019	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Ex.mo Sr. Diretor do Departamento de Licenciamento de Projectos Estruturantes, Arq. Eduardo Campelo, 1. Concordo genericamente com as conclusões da presente informação técnica, com excepção para a necessidade de prévia delimitação de unidade de execução por entender que, em face da contiguidade com o Espaço Central e Residencial ç traçado C consolidado, a operação de loteamento pode ficar dispensada da mesma, por enquadramento na alínea c) do regime excepcional previsto no n.º 5, do artigo 58.º do regulamento do PDM, decisão que deve ser confirmar com o Departamento de Planeamento, 2. Não obstante, urge garantir um desenho urbano que integre a via estruturante de Santa Clara com o perfil solicitado pelo DEU/DEP, e que esteja devidamente articulado com as propostas de ocupação resultantes da requalificação da AUGI da Quinta da Mourisca e com as altimetrias das edificações do espaço consolidado; No sentido de dar alguma orientação ao requerente proponho a realização de reunião com o Departamento de Planeamento para conhecer os objectivos estruturantes da ORU de Santa Clara e a ocupação urbana em estudo para estes terrenos; No âmbito da referida reunião deverá ainda ser abordada a questão das áreas de cedência, designadamente, quer a dispensa da previsão de equipamentos públicos, quer a aceitação dos espaços verdes a ceder ao domínio público, a contabilizar para efeitos dos parâmetros do artigo 88.º do Regulamento do PDM. 3. De acrescentar que, pese embora se verifique que a edificação do Lote 6 não se encontra abrangida na qualificação de espaço verde de enquadramento de infraestruturas viárias, será desejável que também o lote definido não se sobreponha, de forma a não condicionar a intenção do PDM de revestir estas áreas com vegetação. 4. Reitero ainda o entendimento presente na informação, relativamente ao parecer da Direcção-Geral de Recursos da Defesa Nacional, ou seja, com a necessidade de submeter a novo parecer apenas os projectos de edificação resultantes do loteamento, fase em que haverá a informação pormenorizada solicitada; 5. Na planta de cedências deverá ser indicada a área a ceder na presente operação de loteamento que visam concretizar e formalizar o previsto no protocolo celebrado. Coloco o assunto à consideração superior, propondo que, desde já, seja dado conhecimento à entidade requerente das informações e despachos elaborados sobre a proposta.</p> <p>(...)7. Em conclusão será de referir que:a) Estão verificados os pressupostos da operação de loteamento estabelecidos no Protocolo celebrado em 09.06.2010, no que respeita ao cumprimento do índice de edificabilidade de 1,2, formalização da cedências das áreas ocupadas com infraestruturas viárias e previsão da Via Estruturantes, ciclovia e áreas destinadas a espaços verdes ç nos considerandos há um referência ao cumprimento de um índice de permeabilidade de 0,3 por parte do operação de loteamento, que não foi concretizada na Revisão do PDM, sendo substituída pelo conceito de superfície vegetal ponderada, com a qual a proposta se conforma;b) Em caso de concordância com os pressupostos de enquadramento da proposta no</p>

23-12-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	<p>PDML, entendo que o projecto de loteamento se encontra em condições de ser submetido a discussão pública, devendo para o efeito ser entregue estudo de vistas actualizado com a presente solução de desenho urbano, acompanhado de simulação tridimensional e corrigidas as peças desenhadas para integração dos aspectos referidos no ponto 6;c) Haverá de aferir com a DOP/DMGP a questão colocada sobre a dispensa do pagamento da compensação em numerário por o requerente ter prescindido dos direitos indemnizatórios da expropriação do terreno para execução da Via Estruturante de Santa Clara;d) Estando definida e compatibilizada a presente proposta de loteamento com o anteprojecto da Via Estruturante de Santa Clara, em actual acompanhamento pela SRU, propõe-se que seja dado conhecimento dos projectos por especialidade ao requerente, para que desenvolva os projectos de obras de urbanização em conformidade, podendo ser equacionada outra solução quanto à realização da obra, caso o município pretenda avançar com a execução deste arruamento previamente à concretização do loteamento. Remeto o assunto à consideração superior despacho Digitalizado</p>
21-01-2021	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	<p>Para Directora Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo. 1. Sublinhe-se a importância que este processo de loteamento possui, no quadro da estratégia de desenvolvimento urbano de toda a área entre a Ameixoeira e as Galinheiras, pela abertura de um troço da futura Via Estruturante de Santa Clara, permitindo finalmente, deixar de obrigatoriamente utilizar o núcleo antigo da Ameixoeira, com ruas muito estreitas e sem condições de utilização pedonal, para aceder ao território mais a norte, das Galinheiras. 2. Após a apresentação dos últimos elementos desenhados, em resultado da articulação como Departamento de Espaço Público e a equipa projectista da SRU, encarregue da elaboração do projecto da Via Estruturante de Santa Clara e, conforme informação técnica e despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arqª Joana Pardal Monteiro, considero que a proposta está em condições de ser submetida a discussão pública. 3. Já depois do despacho da Arqª Joana Pardal Monteiro, a entidade requerente entregou mais elementos, ao nível da simulação tridimensional, que acrescenta mais informação mas que contudo, não tem as típicas fotomontagens que simulam a realidade futura, o que coloco à consideração se devem ser solicitadas, para efeito da discussão pública. 4. Dos aspectos apontados no ponto 6, do referido despacho, considero igualmente que poderão ser melhorados, pelo que, havendo disponibilidade para o efeito, deverão constar já dos elementos a submeter a discussão pública. 5. Neste quadro, proponho simultaneamente, solicitar os elementos corrigidos da proposta, eventualmente as fotomontagens e providenciar os procedimentos para o início do período de discussão pública.</p>
13-03-2021	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	Aprovação	<p>Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo Concordo com o teor da informação e dos despachos que antecedem, da Sra. Arq. Joana Monteiro e do Sr. Arq. Eduardo Campelo, estando a operação de acordo com os parâmetros urbanísticos aplicáveis e com o convencionado no Protocolo celebrado entre as partes. Em matéria de cedências, além de parcelas já transmitidas anteriormente para infraestruturas viárias (e a que alude o referido Protocolo), são cedidas outras áreas que permitem viabilizar um troço da Via Estruturante de Santa Clara. Quanto a cedências para espaços verdes e equipamentos, previstas no artigo 88.º do PDML, do total de 9.630m2 exigíveis, é cedida uma área com 5.540m2 para espaço verdes, pelo que está em falta a cedência de 4.090m2. Proponho que se aceite a dispensa da cedência, por causa de a área disponível para construção já ter sido limitada pela cedência de área para a Via Estruturante de</p>

Santa Clara, mas com a condição de ser paga a compensação liquidada no valor de 146 695,21 €. O pagamento da compensação por não serem cedidas áreas para espaços verdes ou equipamentos é obrigatória e a sua dispensa, solicitada pela requerente, no âmbito da memória descritiva, não encontra qualquer fundamento no quadro desta operação, nomeadamente não pode ser fundamentada em cedências para infraestruturas, até porque estas não impediram que fosse alcançado o índice de edificabilidade máximo aplicável a todo o terreno da requerente. Nestes termos, proponho a submissão da proposta a discussão pública, devendo a requerente apresentar fotomontagens e as correções dos aspetos referidos no ponto 6 do despacho da Sra. Arq. Joana Monteiro, antes do seu início.

Consulta a Entidades

Entidade Consultada	Tipo	Data Consulta	Parecer	Data Resposta	Utilizador Resposta
Anac - Autoridade Nacional da Aviação Civil	Externa	02-07-2018	Favorável	31-07-2018	Ana Beca (DMU/DPE/DLU)
Direção Geral de Recursos da Defesa Nacional	Externa	02-07-2018	Condicionado	20-07-2018	
Divisão de Gestão de Projectos de Espaço Público	Interna CML	17-11-2020	Favorável	02-12-2020	Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)
Sru- Oriental - Sociedade de Reabilitação Urbana	Externa	17-11-2020	Condicionado	20-11-2020	Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)