



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete do Vereador Ricardo Veludo**

Processo: 1/URB/2020

Informação nº 24484/INF/DMURB\_DepLPE\_DivLU/GESTURBE/2020

**CONCORDO.** Promova-se discussão pública.

Nos termos e com os fundamentos constantes na informação e despachos inseridos no sistema Geslis e que se anexam ao presente despacho.

O Vereador

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



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

Folha n.º

**Informação**

N.º 24484/INF/DMURB\_DepLPE\_DivLU/GESTURBE/2020

**Data**

11-03-2020

**Assunto:** Operações de Loteamento

**Processo n.º** 1/URB/2020

**Despacho**

**Local:** Rua da Sociedade Farmacêutica, 18, Rua Bernardim Ribeiro, 58-60

**Freguesia:** Santo António

**1. ENQUADRAMENTO**

O presente processo refere-se a pedido de alteração a licença de loteamento titulada pelo alvará n.º 4/2007, aprovada através dos processos 16/URB/2005 .

O procedimento decorre ao abrigo do art.º 27º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, não sendo de aplicar a notificação referida no n.º 3 desse artigo, por todos os proprietários intervirem no pedido, nem de sujeitar o procedimento a período de consulta pública, conforme o n.º 8, por não haver variação da área de construção ou de implantação.

O instrumento de gestão territorial válido é o Plano Diretor Municipal, que qualifica o local nas seguintes plantas de ordenamento:

- Qualificação Urbana - Espaço central residencial traçado urbano B / Nível Arqueológico III
- Riscos Naturais II - Vulnerab. Sísmica dos Solos - Moderada

**2. PROPOSTA**

Conforme memória descritiva as alterações referem-se à mudança do uso habitacional para serviços sem alteração da superfície de pavimento que se distribui por dois edifícios num único lote constituído. A alteração configura ainda, o aumento de 2 pisos abaixo da cota de soleira para o uso de estacionamento privado com 37 lugares e a proposta de mais dois pisos (um amansardado) no edifício Sede da Ordem.

**3. ELEMENTOS INSTRUTÓRIOS**

Identificam-se elementos que carecem de rectificação:

- A planta de implantação, cortes e perfis a cores convencionais deverão ser elaborados sobre as peças desenhadas aprovadas no âmbito da operação de loteamento;



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

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes  
Divisão de Loteamentos Urbanos

#### 4. APRECIÇÃO

##### 4.1. VOLUMETRIA

A proposta altera a volumetria proposta que através das peças desenhadas apresentadas não é possível apreciar a viabilidade das mesmas e, sendo que se trata de um edifício em gaveto é de extrema importância a análise dos perfis e cortes esquemáticos com a inserção do edifício nas ruas da Sociedade Farmacêutica e Bernardim Ribeiro.

Uma vez alterada a configuração da cobertura e para melhor aferir as alturas máximas das edificações e das fachadas, solicita-se a entrega de peças desenhadas à escala com a proposta (cortes/perfis) para averiguar com rigor a nova proposta apresentada.

##### 4.2. Altura das fachadas

É referida em memória descritiva a construção de mais dois pisos para o edifício Sede da Ordem e o reperfilamento das cêrceas, pelo que se reitera a necessidade de entrega das peças desenhadas supra mencionadas.

##### 4.3. ESTACIONAMENTO PRIVATIVO – RPDM

Lote 1 (zona D)	Sp	Lug (Mín-Máx)
Comércio (1,25-1,5/100m <sup>2</sup> )	73,32m <sup>2</sup>	5- 7
Serviços (0,9-2,20/100m <sup>2</sup> )	2046,68m <sup>2</sup>	18 - 45
Total	--	23 - 52

Conforme disposto no artigo 75.º RPDM e Anexo X referente aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, os 37 lugares de estacionamento privados propostos encontram-se dentro do intervalo permitido. No entanto, uma vez que o uso de serviços ultrapassa os 2.000m<sup>2</sup> de s.p é necessário a realização de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.

#### 5. Taxas

Solicita o requerente uma redução de 20% do pagamento da taxa administrativa justificada na existência em vigor de uma operação de loteamento. Entende-se que o presente pedido de alteração à operação de loteamento não tem enquadramento na redução de taxa prevista.

#### 6. Conclusão

O presente processo refere-se a pedido de alteração a licença de loteamento titulada pelo alvará n.º 4/2007, aprovada através dos processos 16/URB/2005.

6.1. As alterações referem-se à mudança de usos no lote, à alteração da volumetria e número de pisos não implicando a alteração da superfície de pavimento, da área de implantação, das alturas das edificações. Conforme memória descritiva;



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

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes  
Divisão de Loteamentos Urbanos

6.2. Identificaram-se elementos instrutórios a entregar;

6.3. Identificou-se a necessidade de entrega do Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes conforme parâmetros constantes no anexo X do RPDM;

6.4. Entende-se que o pedido de redução na taxa administrativa da presente operação urbanística não está abrangido pelo RMTRAUOC;

É tudo quanto cumpre informar,

À consideração superior

O(A) Técnico(a)



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

Ordem dos Farmacêuticos  
**Processo n.º 1/URB/2020**  
3 de junho de 2020

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

1. O presente processo constitui um pedido de alteração à licença de loteamento titulada pelo alvará n.º 4/2007, nos termos do artigo 27.º do RJUE, referente a um lote resultante de emparcelamento, sendo solicitada a alteração dos seguintes parâmetros:

Mudança do uso de habitação/ comércio para serviços, com manutenção da área de construção/ superfície de pavimento

Alvará n.º 4/2007 – 2.120,00m<sup>2</sup>, 165,00m<sup>2</sup> para comércio e 1.955,00m<sup>2</sup> para habitação (16 fogos);

Alteração proposta – 2.120,00m<sup>2</sup> para serviços;

Alteração do Número de Pisos abaixo do solo

Alvará n.º 4/2007 - 1 pisos abaixo do solo;

Alteração proposta – 3 pisos abaixo do solo;

Alteração da área de implantação, que reduz ligeiramente a favor do aumento da área de logradouro

Alvará n.º 4/2007 - 537,25m<sup>2</sup> de área de implantação;

Alteração proposta – 516,00m<sup>2</sup> de área de implantação;

A alteração contempla ainda um acerto na volumetria da construção, sem alteração efectiva do número de pisos acima do solo.

Estes valores constam da última memória descritiva e ficha do INE, entregues após a elaboração da presente informação.

2. O loteamento está abrangido na qualificação de Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano B, sujeita ao artigo 46.º do RPDM.

Na presente informação solicita-se esclarecimentos quanto à altura da edificação, no contexto do arruamento, para análise do correto enquadramento do acerto proposto à volumetria.

Sobre esta matéria será, contudo, de referir que a instrução deste processo decorreu após a submissão a licenciamento do processo de edificação do lote único constituído, que formou o processo n.º 2502/EDI/2018, com despacho de aprovação de 13.03.2019, do então vereador do urbanismo, Arq. Manuel Salgado, aguardando o seu deferimento, a decisão sobre o presente pedido de alteração ao loteamento.

No âmbito das informações/ despachos elaboradas pelo serviço municipal competente foi analisado o enquadramento da ampliação na média das alturas do arruamento, concluindo pela sua conformidade.

A apreciação foi referenciada à construção existente e apreciada como obra de ampliação, pese embora o loteamento já viabilizasse a ampliação da construção, com uma altura similar à agora proposta.

Considero, assim, devidamente salvaguardada esta matéria, havendo apenas de acertar as peças desenhadas com a representação das alterações em referência ao loteamento em vigor, caso haja perfis a disponibilizar.



**Câmara Municipal de Lisboa**

**Direção Municipal de Urbanismo**

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes  
Divisão de Loteamentos Urbanos

No âmbito da apreciação efectuada foram ainda aceites as demolições propostas e dispensada a elaboração de estudo de tráfego, segundo despacho elaborado no âmbito do processo n.º 2502/EDI/2018, que refere o parecer do DSRT prestado ao processo antecedente 2371/EDI72017, entendimento que julgo de manter por já ter sido decidido.

No alvará de loteamento n.º 4/2007 consta a seguinte condição para a edificação “ A arquitectura deverá respeitar as características morfológicas e arquitectónicas dominantes, de acordo com o artigo 44.º do RPDML.”, inferindo-se que remetia para o PDM de 1994, em vigor à data da emissão do título, e entendendo-se que a proposta de edificação salvaguarda o pretendido.

4. Considerando a mudança de uso e a alteração do número de fogos, a alteração de loteamento proposta não dispensa a realização de período de discussão pública, nos termos do artigo 27.º, que remete para o artigo 22.º do RJUE.

Em virtude da manutenção da área de construção/ superfície de pavimento, verifica-se que não há lugar à liquidação de TRIU, nem sujeição a cedências e/ou compensações urbanísticas, concordando que não há lugar a redução de 20% da taxa administrativa, nos termos do RMTRAUOC.

5. Assim, proponho o deferimento da presente proposta de alteração ao loteamento, nos termos do artigo 27.º do RJUE, com prévia realização de período de discussão pública.

À consideração superior,

Joana P. Monteiro  
**Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos**



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

**1/URB/2020**

Para Directora Municipal da DMU, Dr.<sup>a</sup> Rosália Russo.

Concordo com a proposta de deferimento da alteração ao loteamento, com prévia realização de período de discussão pública, conforme informação e respectivo despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arq.<sup>a</sup> Joana Pardal Monteiro.

03.07.2020

Eduardo Campelo

Consulta de Apreciação

Pareceres/Despachos

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
03-06-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	Deferimento	<p>Ex.mo Director do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes, Arq. Eduardo Campelo, 1. O presente processo constitui um pedido de alteração à licença de loteamento titulada pelo alvará n.º 4/2007, nos termos do artigo 27.º do RJUE, referente a um lote resultante de emparcelamento, sendo solicitada a alteração dos seguintes parâmetros: Mudança do uso de habitação/ comércio para serviços, com manutenção da área de construção/ superfície de pavimento Alvará n.º 4/2007 ç 2.120,00m2, 165,00m2 para comércio e 1.955,00m2 para habitação (16 fogos); Alteração proposta ç 2.120,00m2 para serviços; Alteração do Número de Pisos abaixo do solo Alvará n.º 4/2007 - 1 pisos abaixo do solo; Alteração proposta ç 3 pisos abaixo do solo; Alteração da área de implantação, que reduz ligeiramente a favor do aumento da área de logradouro Alvará n.º 4/2007 - 537,25m2 de área de implantação; Alteração proposta ç 516,00m2 de área de implantação; A alteração contempla ainda um acerto na volumetria da construção, sem alteração efectiva do número de pisos acima do solo. Estes valores constam da última memória descritiva e ficha do INE, entregues após a elaboração da presente informação. 2. O loteamento está abrangido na qualificação de Espaço Central e Residencial ç Traçado Urbano B, sujeita ao artigo 46.º do RPDM. Na presente informação solicita-se esclarecimentos quanto à altura da edificação, no contexto do arruamento, para análise do correto enquadramento do acerto proposto à volumetria. Sobre esta matéria será, contudo, de referir que a instrução deste processo decorreu após a submissão a licenciamento do processo de edificação do lote único constituído, que formou o processo n.º 2502/EDI/2018, com despacho de aprovação de 13.03.2019, do então vereador do urbanismo, Arq. Manuel Salgado, aguardando o seu deferimento, a decisão sobre o presente pedido de alteração ao loteamento. No âmbito das informações/ despachos elaboradas pelo serviço municipal competente foi analisado o enquadramento da ampliação na média das alturas do arruamento, concluindo pela sua conformidade. A apreciação foi referenciada à construção existente e apreciada como obra de ampliação, pese embora o loteamento já viabilizasse a ampliação da construção, com uma altura similar à agora proposta. Considero, assim, devidamente salvaguardada esta matéria, havendo apenas de acertar as peças desenhadas com a representação das alterações em referência ao loteamento em vigor, caso haja perfis a disponibilizar. No âmbito da apreciação efectuada foram ainda aceites as demolições propostas e dispensada a elaboração de estudo de tráfego, segundo despacho elaborado no âmbito do processo n.º 2502/EDI/2018, que refere o parecer do DSRT prestado ao processo antecedente 2371/EDI/2017, entendimento que julgo de manter por já ter sido decidido. No alvará de loteamento n.º 4/2007 consta a seguinte condição para a edificação ç A arquitectura deverá respeitar as características morfológicas e arquitectónicas dominantes, de acordo com o artigo 44.º do RPDML.ç, inferindo-se que remetia para o PDM de 1994, em vigor à data da emissão do título, e entendendo-se que a</p>

15-06-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	Deferimento	proposta de edificação salvaguarda o pretendido. 4. Considerando a mudança de uso e a alteração do número de fogos, a alteração de loteamento proposta não dispensa a realização de período de discussão pública, nos termos do artigo 27.º, que remete para o artigo 22.º do RJUE. Em virtude da manutenção da área de construção/superfície de pavimento, verifica-se que não há lugar à liquidação de TRIU, nem sujeição a cedências e/ou compensações urbanísticas, concordando que não há lugar a redução de 20% da taxa administrativa, nos termos do RMTRAUOC. 5. Assim, proponho o deferimento da presente proposta de alteração ao loteamento, nos termos do artigo 27.º do RJUE, com prévia realização de período de discussão pública. À consideração superior, Parecer para criar folha de taxas no sistema. Para Directora Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo. Concordo com a proposta de deferimento da alteração ao loteamento, com prévia realização de período de discussão pública, conforme informação e respectivo despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arq.ª Joana Pardal Monteiro.
03-07-2020	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	Deferimento	Ao Exmo. Senhor Vereador O alteração de loteamento proposta não altera a superfície de pavimento licenciada no loteamento inicial, nem determina o aumento da fachada dos edifícios previstos. Pelo contrário, a presente alteração até permite aumentar a área do logradouro em resultado de uma diminuição da implantação e aumenta o número de lugares de estacionamento de uso privativo. Não se verificam quaisquer incumprimentos de normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente do PDM, nem existem pareceres de entidades externas que caiba obter, pelo que proponho que seja promovida discussão pública da presente operação, nos termos do artigo 22.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.
14-07-2020	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	Aprovação	