



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vereador Ricardo Veludo

Processo: 24/URB/2019

Informação nº 41162/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

CONCORDO. Promova-se período de 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

Ricardo Veludo

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.

Pareceres/Despachos

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
05-11-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	Ao Ex.mo Director Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes, Arq. Eduardo Campelo, 1. O presente processo constitui um pedido de alteração de licença de loteamento titulado pelo Alvará n.º 11/2005 e aditamento n.º 1, sito no Alto do Lumiar, na Área Edificável 34, freguesia do Lumiar, apresentado por KKR IMO, SA., com incidência sobre os lotes 2 e 12, objecto da informação n.º 13377/INF/GEST/2020, de 11.03.2020 e respectivos despachos, cujo teor de enquadramento urbanístico se mantém. 2. A questão pendente para uma decisão final estava relacionada com a apresentação de estudos de tráfego, entretanto entregues, e verificação da conformidade com o estabelecido no Despacho 84/P/2020. Nesse sentido, e conforme teor dos estudos, esclarece-se que atendendo aos residentes as necessidades seriam: Lote 2 - 12 lugares de estacionamento e 34 lugares para motociclos e bicicletas, estando programados 15 lugares de ligeiros, 9 para motas e 116 para bicicletas; Lote 12 21 lugares de estacionamento de ligeiros e 62 lugares para motociclos e bicicletas, estando programados 23 lugares de ligeiros, 5 para motas e 112 para bicicletas; Não há uma menção expressa do número de residente, somente a indicação de que estão previstos, no Lote 2, 224 quartos, e no Lote 12, 411 quartos, inferindo-se pelos cálculos que correspondam, na sua quase totalidade, a quartos individuais. Considerando o número de residentes devem ser previstos nas caves os lugares de cargas e descargas previstos no Despacho 84/P/2020, a verificar em sede das obras de edificação. Recomenda-se que os projectos de edificação contemplem unidades de alojamentos para pessoas de mobilidade condicionada, num mínimo de 5%. 3. Considerando o teor da informação n.º 41162/INF/GEST/2020, de 07.10.2020, e o esclarecimento sobre as capitações de estacionamento, com consequente redução do número de caves, de 4 pisos para 2 pisos, considero que a pretensão está em condições de aceitação, propondo a promoção de discussão pública, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE. 4. Pese embora se infira, pela declaração apresentada, que não haverá lugar a oposição da maioria dos proprietários, proponho que seja promovida a notificação prevista nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, a decorrer em paralelo com o período de discussão pública.
06-11-2020	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	Para Directora Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo 1. Concordo com a proposta de se dar início ao período de discussão pública do pedido de alteração da licença de loteamento com o Alvará 11/2005 e Aditamento 1, após a entrega do Estudo de tráfego que faltava juntar, uma vez que se entende estar a solução em condições de aceitação, conforme informação técnica e despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arq.ª Joana Parda Monteiro. 2. Concordo igualmente que se seja promovida a notificação dos restantes proprietários, apesar da declaração apresentada.
24-11-2020	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	Aprovação	Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo Concordo com a apreciação realizada. Julgo que se encontram reunidas as necessárias condições para promover a discussão pública da presente alteração de loteamento.
03-12-2020	Gav_Ricardo Veludo-Ricardo Veludo	Parecer	Aprovação	Concordo. Promova-se o período de discussão pública. Nos termos e com os fundamentos contantes na informação e despachos inseridos no sistema GESLIS e que se anexam ao presente despacho.



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

24/URB/2019

Para Directora Municipal da DMU, Dr.^a Rosália Russo

1. Concorde com a proposta de se dar início ao período de discussão pública do pedido de alteração da licença de loteamento com o Alvará 11/2005 e Aditamento 1, após a entrega do Estudo de tráfego que faltava juntar, uma vez que se entende estar a solução em condições de aceitação, conforme informação técnica e despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arq.^a Joana Pardal Monteiro.
2. Concorde igualmente que se seja promovida a notificação dos restantes proprietários, apesar da declaração apresentada.

O Director de Departamento,

Eduardo Campelo

06/11/2020



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

Malha 34 – Alteração a Loteamento (Lotes 2 e 12)
Processo n.º 24/URB/2019
3 de novembro de 2020

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

1. O presente processo constitui um pedido de alteração de licença de loteamento titulado pelo Alvará n.º 11/2005 e aditamento n.º 1, sito no Alto do Lumiar, na Área Edificável 34, freguesia do Lumiar, apresentado por KKR IMO, SA., com incidência sobre os lotes 2 e 12, objecto da informação n.º 13377/INF/GEST/2020, de 11.03.2020 e respectivos despachos, cujo teor de enquadramento urbanístico se mantém.

2. A questão pendente para uma decisão final estava relacionada com a apresentação de estudos de tráfego, entretanto entregues, e verificação da conformidade com o estabelecido no Despacho 84/P/2020.

Nesse sentido, e conforme teor dos estudos, esclarece-se que atendendo aos residentes as necessidades seriam:

Lote 2 - 12 lugares de estacionamento e 34 lugares para motociclos e bicicletas, estando programados 15 lugares de ligeiros, 9 para motas e 116 para bicicletas;

Lote 12 – 21 lugares de estacionamento de ligeiros e 62 lugares para motociclos e bicicletas, estando programados 23 lugares de ligeiros, 5 para motas e 112 para bicicletas;

Não há uma menção expressa do número de residente, somente a indicação de que estão previstos, no Lote 2, 224 quartos, e no Lote 12, 411 quartos, inferindo-se pelos cálculos que correspondam, na sua quase totalidade, a quartos individuais.

Considerando o número de residentes devem ser previstos nas caves os lugares de cargas e descargas previstos no Despacho 84/P/2020, a verificar em sede das obras de edificação.

Recomenda-se que os projectos de edificação contemplem unidades de alojamentos para pessoas de mobilidade condicionada, num mínimo de 5%.

3. Considerando o teor da informação n.º 41162/INF/GEST/2020, de 07.10.2020, e o esclarecimento sobre as captações de estacionamento, com consequente redução do número de caves, de 4 pisos para 2 pisos, considero que a pretensão está em condições de aceitação, propondo a promoção de discussão pública, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE.

4. Pese embora se infira, pela declaração apresentada, que não haverá lugar a oposição da maioria dos proprietários, proponho que seja promovida a notificação prevista nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, a decorrer em paralelo com o período de discussão pública.

Assinado por: **Joana Monteiro**

Num. de Identificação:

Data: 2020.11.04 12:06:42+00'00'



CHAVE MÓVEL

Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos



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

Folha n.º

Informação

N.º 41162/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

07-10-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 24/URB/2019

Requerente: Kkr Imo, Sa

Local: Alta do Lumiar, Malha 34, lotes 2 e 12

Freguesia: Lumiar

Despacho

Exm.ª Sr.ª Arqtª Chefe da Divisão,

O presente processo refere-se à entrega de elementos através do através do **Proc. N.º8751/OTR/2020**, ao pedido de alteração de loteamento, ao Alvará de reparcelamento n.º 11/2005 e o seu respectivo Aditamento n.º 1 e n.º 2, sito no Alto do Lumiar – Malha 34 do PUAL, na freguesia do Lumiar, surge na resposta à notificação **N.º 20676/NOT/DMURB DepLPE DivLU/GESTURBE/2020**.

Solicita a entidade requerente, a alteração de uso dos Lotes 2 e 12 do qual é proprietária, de Habitação para Habitação Especial.

Ao processo, foram adicionados novos elementos, através do 5508/EXP/2019: Memória Descritiva, Planta Síntese Loteamento e Ficha de Elementos Estatísticos (INE). Estes novos elementos apenas traduzem um pedido de redução dos Pisos de cave dos lotes em questão, previsto inicialmente com 4 Pisos, para 2 Pisos.

Foi apresentado também uma Declaração de Não Oposição Concionada, subscrita pela entidade titular dos lotes 4, 8, 9, 10 e 11 (fls. 49 e 50) o que juntamente com os lotes da entidade requerente perfaz a maioria da área do loteamento.

Em termos de parâmetros urbanísticos, verificou-se a supressão da área de construção do uso de comércio/serviços, mantendo a mesma capacidade construtiva global, agora apenas para uso de Habitação Especial, não alterando contudo distribuição dos usos definida na generalidade do PUAL.

Concluiu-se na notificação **N.º 20676/NOT/DMURB DepLPE DivLU/GESTURBE/2020**, a necessidade de



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

corrigir os elementos instrutórios assim como a apresentação do Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, tendo como enquadramento regulamentar o Despacho n.º 84/P/2020 “Parâmetros de dimensionamento do estacionamento em Residências de Estudantes para efeitos do Anexo X do Regulamento do Plano Diretor Municipal”, de 10 de Julho de 2020, publicado no Boletim Municipal n.º 1378 de 16 Julho de 2020.

A seguinte análise, segue a mesma numeração dos pontos abordados na primeira informação, de modo a manter uma coerência e um seguimento numérico. Nos pontos não mencionados, significa que os mesmos foram sanados/ultrapassados.

1. ELEMENTOS DE INSTRUÇÃO

Relativamente aos elementos instrutórios, verificou-se uma correcção dos mesmos, nomeadamente do Termo de Responsabilidade do Técnico Autor do Projecto, o Quadro Síntese de Áreas da Memória Descritiva e da Planta Síntese, assim como a Ficha de Elementos Estatísticos (INE) do Loteamento e dos Lotes.

2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Concluiu-se na informação anterior e nos respectivos despachos, que o impacto da alteração requerida aos usos dos lotes 2 e 12, não terá impacto no âmbito geral do PUAL. Foi apresentado o Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes de cada um dos lotes, que fazem parte dos processos de edificação já apresentados nº 2123/EDI/2019 para o Lote 2 e processo nº 2156/EDI/2019 para o Lote 12, que sua análise se encontra dependente do presente processo. No estudo apresentado, verifica-se que a capacidade de estacionamento prevista, vai de encontro com o definido no Despacho n.º 84/P/2020 “Parâmetros de dimensionamento do estacionamento em Residências de Estudantes para efeitos do Anexo X do Regulamento do Plano Diretor Municipal”, de 10 de Julho de 2020, publicado no Boletim Municipal n.º 1378 de 16 Julho de 2020, mostrando ser viável a redução do número de pisos em cave dos lotes. A organização e distribuição do estacionamento deve ser posteriormente analisada nos respectivos projectos de edificação.

5. NOTIFICAÇÕES

Este loteamento, após a junção de lotes através do processo 8/URB/2019, é constituído actualmente por 13 lotes. Sendo que o requerente é titular de 2



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

lotes e apresentou uma Declaração de Não Oposição Concionada, subscrita pela entidade titular dos lotes 4, 8, 9, 10 e 11 (fls. 49 e 50) o que juntamente com os lotes da entidade requerente perfaz a maioria da área do loteamento. Torna com isso inválida a hipotética oposição dos restantes titulares, dado não perfazerem a maioria da área dos lotes, tal como refere o ponto 3 do artigo 27 do Decreto-Lei 555/99 (RJUE), alterado pelo Decreto-Lei 136/2014 e o ponto 8 do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa. Contudo, propõe-se a notificação e a informação dos restantes titulares do loteamento da alteração proposta, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, nos n.ºs 7 e 8 do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa, na redacção dada pelo Aviso n.º 5147/2013, publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 74, de 16 de Abril, e na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto coloca-se à consideração superior a possibilidade de notificar os restantes proprietários do loteamento ao conforme referido no ponto 5.

Não obstante, propõe-se o seguimento do processo para o devido período de discussão pública, nos termos do art.º 7º do RMUEL.

À consideração superior,

O(A) Técnico(a)

(Paulo Melo (DMU/DLPE/DLU))

Assinado por: **ROSÁLIA**
Num. de Identificação:
Data: 2020.07.21 17:39:52+01'00'

RUSSO



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo



Processos: 24/URB/2019

Despacho

Concordo. Notifique-se em conformidade com o proposto.

Saliente-se que o requerente deve apresentar estudo de tráfego, podendo, contudo, quanto à captação de estacionamento da residência de estudantes proposta, remeter para os parâmetros constantes do Despacho n.º 84/P/2020 “Parâmetros de dimensionamento do estacionamento em Residências de Estudantes para efeitos do Anexo X do Regulamento do Plano Diretor Municipal”, de 10 de julho de 2020, publicado no Boletim Municipal n.º 1378 de 16 julho de 2020.

Rosália Russo
Diretora Municipal de Urbanismo



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

Malha 34 – Alteração a Loteamento (Lotes 2 e 12)
Processo n.º 24/URB/2019
16 de julho de 2020

À Ex.ma Director Municipal de Urbanismo,
Dr.ª Rosália Russo,

1. O presente processo constitui um pedido de alteração de licença de loteamento titulado pelo Alvará n.º 11/2005 e aditamento n.º 1, sito no Alto do Lumiar, na Área Edificável 34, freguesia do Lumiar, apresentado por KKR IMO, SA.

Os pedidos de licenciamento dos projectos de edificação destes lotes deram entrada nos serviços municipais, através dos processos n.º 2123/EDI/2019 (Lote 2) e 2156/EDI/2019 (Lote 12), estando a sua apreciação dependente da prévia decisão sobre o presente pedido de alteração ao loteamento.

2. A proposta visa a alteração do uso de habitação (predominante) e de comércio dos lotes, para uma tipologia de “instalações residenciais especiais”, aqui designadas de “habitação especial”, que constituem unidades de alojamento de Residências de Estudantes/ Co-living SmartStudios, e cujo programa prevê, para além dos alojamentos, um conjunto de serviços integrados, comuns, a localizar no piso térreo.

Nos termos do alvará em vigor, a área de construção acima do solo, do **lote 2**, é de 5.107,60m², distribuída pelos usos de habitação (4.848,00m²/34 fogos) e terciário (259,60m²), e a, do **lote 12**, de 9.140,80m², distribuída pelos usos de habitação (8.268,20m²/58 fogos) e terciário (872,60m²).

Para além da referida alteração de usos “instalações residenciais especiais”, são suprimidas as especificações de número de fogos de cada lote, mantendo-se inalteráveis todos os restantes parâmetros urbanísticos do alvará.

3. O loteamento está abrangido pelo Plano de Urbanização do Alto do Lumiar que integra a AE34 na SUOPG1, e qualifica a área como Espaço Central e Residencial a Consolidar, onde se privilegia a programação do uso habitacional, sendo contudo admissíveis os restantes usos.

Sobre a questão colocada na informação quanto aos usos será de referir que, as residências de estudantes têm vindo a ser enquadradas na sua maioria como uso de equipamento, mas também como instalações residenciais especiais, conforme aceite no âmbito do processo n.º 8/URB/2019, com incidência nos lotes 13 a 16 da AE34, (entretanto reunidos num único lote 13), em que foi deferida uma mudança de uso semelhante.

Considerando que, à designada tipologia de Residência de Estudantes, acrescem o Co-living Smart Studios, e que esta unidade de alojamento não está associada a um programa de equipamento mais global (na dimensão da provisão de bens e serviços destinados às necessidades colectivas dos cidadãos), julgo mais correto o enquadramento no uso genérico de habitação, mesma sem obedecer a uma organização por fogos, e apesar de esta utilização não estar expressamente prevista no PDM e regulada.

De acordo com a informação técnica a supressão das áreas de comércio deste dois lotes, revela-se pouco expressiva na distribuição dos usos analisada no PUAL.

Não obstante, a proposta carece de estudo de tráfego que sustente a programação da captação de estacionamento privado, sendo que esteve a aguardar as conclusões do estudo desenvolvido pelo município para esta tipologia de unidades de alojamento podendo, s.m.o., o requerente ser convidado a adoptar as captações resultantes do mesmo e acertar o número de caves em função dessa necessidade, parecendo-me excessivo manter o 4 pisos em cave previstos no alvará.



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

4. Pese embora, não haja alteração nos parâmetros urbanísticos que justifiquem a realização de consultas a entidades externas, as mesmas foram solicitadas aquando da entrada do processos, tendo a CCDR-LVT emitido decisão favorável considerando o parecer favorável da ANAC e favorável condicionado da DGRDN, à emissão de parecer no âmbito das obras de edificação.

5. Em caso de concordância superior com os enquadramentos efectuados, proponho a notificação do requerente para correcção dos elementos instrutórios e para conhecimento das conclusões do estudo de tráfego elaborado pelo município, e acerto do número de caves em conformidade, com vista ao prosseguimento do presente processo para submissão a período de discussão pública.

Assinado por: **Joana**

Monteiro

Num. de Identificação:

Data: 2020.07.16 07:35:18+01'00'



CHAVE MÓVEL
.....

Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Em regime de substituição do Director de Departamento de
Licenciamento de Projetos Estruturantes Arq. Eduardo Campelo



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

Folha n.º 51

Informação

N.º 13377/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

11-03-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 24/URB/2019

Requerente: Kkr Imo, Sa

Local: Alta do Lumiar, Malha 34, lotes 2 e 12

Freguesia: Lumiar

Despacho

Exm.ª Sr.ª Arqtª Chefe da Divisão,

O presente processo refere-se a um pedido de alteração de loteamento, ao Alvará de reparcelamento n.º 11/2005 e o seu respectivo Aditamento nº1, sito no Alto do Lumiar – Malha 34 do PUAL, na freguesia do Lumiar.

É solicitado pela entidade requerente, a alteração de uso dos Lotes 2 e 12 do qual é proprietária, de Habitação para Habitação Especial.

As obras de urbanização do loteamento encontram-se concluídas, sendo que, não se verifica ainda nenhuma edificação de lotes concluída ou a decorrer.

Ao presente processo, foram adicionados novos elementos, através do 5508/EXP/2019: Memória Descritiva, Planta Síntese Loteamento e Ficha de Elementos Estatísticos (INE). Estes novos elementos apenas traduzem um pedido de redução dos Pisos de cave dos lotes em questão, previsto inicialmente com 4 Pisos, para 2 Pisos.

1. ELEMENTOS DE INSTRUÇÃO

O processo foi instruído seguindo os pressupostos do que é solicitado na Portaria nº113/2015, de 22 de Abril e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), de uma forma geral encontra-se devidamente instruído, verifica-se no entanto alguns ajustes a efectuar:

- O Termo de Responsabilidade do Técnico Autor do Projecto, na alínea (d) refere-se a "junção dos lotes 2 e 12" (fl. 13), o que não se verifica;
- No Quadro de Áreas (fl. 32), a indicação da "Área Bruta de Com./Serv." do lote 13, não se encontra correcta, fazendo com que os somatórios de Áreas Brutas de Habitação e Áreas Brutas de Com./Serv., estejam igualmente incorrectos;



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

- Na Ficha de Elementos Estatísticos (INE) do Loteamento (fl.34), necessita de ajustes no ponto da Superfície de Pavimento, está indicado o valor do Quadro nº5 "Ocupação do solo, altura provável e edificabilidade", do Regulamento do Plano de Urbanização do Alto do Luminar, no entanto na realidade, no somatório da SP indicada no Alvará de reparcelamento n.º 11/2005 não se verifica;

- Nas Fichas de Elementos Estatísticos (INE) dos Lotes (fls.35 e 36), necessitam a correção das Áreas Brutas de Construção, que não deve incluir o estacionamento em cave, assim como deve ser alterado no quadro "Pré-Existências", a superfície de pavimento indicada na coluna a demolir, para a coluna "a manter", para não se integrar no cálculo de Taxas.

- Na Planta Síntese (fl. 38), deve ser corrigido o Quadro de Áreas, assim como os Parâmetros Urbanísticos.

2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A Malha 34 do PUAL já tinha sido alvo de uma operação semelhante, através do processo 8/URB/2019, onde se requereu a junção de 4 lotes (13, 14, 15 e 16) e a alteração de uso, igualmente para "Habitação Especial", o qual foi deferido favoravelmente. Em termos de parâmetros urbanísticos, este reduziu o número de caves previsto, assim como reduziu a Área Bruta de Com./Serv., transferindo parte da sua área para a Área Bruta de Habitação. No presente processo, os intentos são semelhantes, redução de dois pisos de cave, transferência da totalidade da Área Bruta de Com./Serv. para a Área Bruta de Habitação, não existindo contudo a junção de lotes, dado os mesmos se encontrarem separados fisicamente.

QUADRO COMPARATIVO DAS ALTERAÇÕES À MALHA 34

LOTES	ÁREA DO LOTE	ÁREA DO POLI. DE IMPL.	A.B. ABAIXO DO SOLO	ÁREA BRUTA DE HAB.	ÁREA BRUTA COM/SERV	A.B. TOTAL ACIMA DO SOLO
M34	17425,60	10602,60	57000,20	82551,10	7617,80	90168,90
8/URB	15016,90	10602,60	50866,20	83605,06	6563,84	90168,90
24/URB	15016,90	10602,60	46575,80	84737,26	5431,64	90168,90
TOTAL	0,00	0,00	-10424,40	2186,16	-2186,16	0,00

NOTA: O número de Fogos previsto inicialmente pelo Alvará de reparcelamento n.º 11/2005 era de 576, com as alterações ao Loteamento efectuadas e a proposta, reduz-se para 404 fogos, sendo que não se integra aqui as unidades habitacionais que se geram com o novo uso de "Habitação Especial".

Verifica-se a existência de um incremento de área destinada à habitação, através da integração de parte de área de comércio e serviços. Existe igualmente um decréscimo da área bruta de construção abaixo do solo, área destinada ao estacionamento em cave. À luz do Regulamento do PDML,



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

através do ponto 2 do art.º 75, conseguimos perceber que existe uma perda efectiva de aproximadamente 417 lugares de estacionamento em cave, com a supressão da Área Bruta Abaixo do Solo.

Sendo que se pretender equiparar "habitação especial" ao uso habitacional, levanta questões ao nível da capacitação de lugares necessários para cumprir com as necessidades do uso. Ou se admitia que o mesmo seria equiparado à habitação, e por consequência, se mantinha o mesmo número de lugares previstos no Alvará de reparcelamento n.º 11/2005 e o seu respectivo Aditamento nº1, sendo que funcionariam como espaço comum, não podendo constituir fracções autónomas, conforme o disposto no ponto 5 do art.º 75 do PDML, ou ficaria enquadrado em "outros usos não previstos", de acordo com o ANEXO X do PDML o que implicaria a realização de um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, sendo que, smo, esta é a opção mais adequada. O mesmo é referido em memória descritiva (fls. 31 e 32).

Nos parâmetros globais do plano, observa-se nos quadros seguintes que continuam a manter a diferenciação dos usos preconizada, arredondando às unidades.

PUAL					
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO					
TOTAL	HABITAÇÃO				OBSERVAÇÕES
	m2	%min.	m2	%max.	
891 735,00	805 946,00	90%	846 878,00	95%	Max. Sup. Pavimento*
645 252,00	614 136,00	95%	614 136,00	95%	Edificação Construída*
246 483,00	191 810,00	78%	232 742,00	94%	Nova Edificação*
891 735,00	808 132,16	91%	849 064,16	95%	Proposto**

* De acordo com o ANEXO I - Quadro de Usos do Solo e Edificabilidade nas UOPG, presente no Regulamento da Proposta de Alteração do Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL), dos valores aplicados à UOPG 1.

** Inclusão dos parâmetros propostos pelo presente processo e pela alteração anterior no processo 8/URB/2019.

PUAL					
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO					
TOTAL	OUTROS USOS ADMITIDOS				OBSERVAÇÕES
	m2	%min.	m2	%max.	
891 735,00	44 857	5%	85 789,00	10%	Max. Sup. Pavimento*
645 252,00	31 116	5%	31 116,00	5%	Edificação Construída*
246 483,00	13 741	6%	54 673,00	22%	Nova Edificação*
891 735,00	42 671	5%	83 602,84	9%	Proposto**

* De acordo com o ANEXO I - Quadro de Usos do Solo e Edificabilidade nas UOPG, presente no Regulamento da Proposta de Alteração do Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL), dos valores aplicados à UOPG 1.



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

**** Inclusão dos parâmetros propostos pelo presente processo e pela alteração anterior no processo 8/URB/2019.**

3. ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR

Regulamento Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

A alteração à licença de loteamento, enquadra-se no D.L. 555/99, alterado pelo D.L. 136/2014 (RJUE), no art.º 27.

De modo a dar cumprimento ao ponto 3 do art.º 27 D.L. 136/2014 do RJUE, foi entregue uma Declaração de Não Oposição Concionada, subscrita pela entidade titular dos lotes 4, 8, 9, 10 e 11 (fls. 49 e 50), o que juntamente com os lotes da entidade requerente (8 829,30m²), perfaz a maioria da área do loteamento (8 712,80m²). Na declaração, foram indicados os respectivos códigos de acesso à certidão permanente dos lotes, que após verificação na presente data, encontram-se todos expirados, confirmando-se ainda assim a certidão permanente comercial da entidade titular dos lotes 4, 8, 9, 10 e 11.

A alteração proposta, terá que ser precedida de discussão pública, de acordo com o ponto 2 do art.º 27, sendo que a mesma deverá ser efectuada nos termos do nº 3 do art.º 22 do RJUE, salvo se existir consentimento de todos os proprietários por escrito sobre a alteração proposta.

Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL)

Relativamente ao enquadramento PUAL, no artigo 28º da sua proposta de alteração ao regulamento ratificado pela resolução nº 126/98, publicada no Diário da República, nº 248, 1ª Série-B, de 27 de Outubro, remete a alteração de usos para o Regulamento da 1ª Revisão do PDML.

O loteamento enquadra-se em Espaço Central e Residencial a Consolidar, onde em termos de uso, se privilegia o uso habitacional ou compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o ponto 3 do art.º 41, remetido através do ponto 2 do art.º 59, no entanto também é admitido uso terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos do art.º 4 do PDML.

É solicitado pelo requerente a alteração do uso habitacional para o uso de "habitação especial". Habitação especial é um conceito associado ao uso habitacional e que no art.º 4 do PDML, refere-se a *"estabelecimentos de alojamento local e residências destinadas a estudantes ou a idosos, que, em função da dimensão da área e dos serviços prestados, manifestam especial compatibilidade com o uso habitacional."*

Daqui interpreta-se, sm, que em função da dimensão da área e dos serviços prestados, uma residência para estudantes ou idosos, até mesmo estabelecimentos de alojamento local de dimensões equiparadas a uma



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Divisão de Loteamentos Urbanos

habitação, a um típico fogo, pode ser enquadrado como habitação especial. No entanto, quando observamos o pedido de transformação de dois lotes, com capacidade conjunta para 82 fogos, para uso de habitação especial, com uma capacidade prevista de 653 unidades de alojamento (fls. 35 e 36), verifica-se que é uma estrutura de uma dimensão teoricamente superior equiparando aos tradicionais fogos.

As residências de estudantes ou residências universitárias, conforme descrito na memória descritiva e no quadro de áreas (fls. 30A à 33), ficarão sujeitas à aprovação do Ministro da Educação a sua criação, localização e os seus projectos de obras, conforme o disposto no art.º 21 do Decreto-Lei nº 46834/1966.

Pelo que, smo, se considera que perante as pretensões requeridas para a alteração de fogos habitacionais para residência de estudantes / Co-living SmartStudios, o uso mais indicado a atribuir seria o de equipamento, como aliás é mencionando em memória descritiva (fls. 30A à 33).

Co-living é um novo conceito de vivência em comunidade que começa a ganhar expressão no País, sobretudo no Município. Sobre este tema existe ainda um vazio regulamentar, quer pela sua classificação em termos de uso, quer posteriormente na regulação da sua edificação. Num momento de êxtase no imobiliário, a Câmara Municipal, enquanto reguladora urbana, tem todas as condições para cumprir as directivas do Plano Director Municipal e os seus Planos de Planeamento e simplesmente fazer os ajustes pretendidos em benefício urbano, contrariamente ao que pode acontecer em épocas de baixo investimento imobiliário, onde cada pretensão de uma entidade promotora poderá ser atendida e analisada com uma maior abertura, com o intuito de captar investimento e potenciar o crescimento ou consolidação da malha urbana.

Pelo que, a aceitação de novos usos, sem qualquer base regulamentar que permita um posterior controlo rigoroso e fundamentado das edificações a implantar, deve ser bem ponderada no contexto actual, porque poderá correr-se o risco de incentivar apenas uma especulação imobiliária, em detrimento de espaços com qualidade equiparados à habitação, ou que venham colmatar uma necessidade social.

4. CONSULTAS

Sendo que o proposto pretende manter os pressupostos do loteamento, propondo apenas uma alteração ao uso, julga-se não ser necessário proceder novas consultas externas, tal como define o ponto 5 do artigo 27 do Decreto-Lei 555/99 (RJUE). Neste âmbito, remetem-se as consultas para a fase de apresentação dos processos de edificação.



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

fls 53
24/03/2019

5. NOTIFICAÇÕES

Este loteamento, após a junção de lotes através do processo 8/URB/2019, é constituído actualmente por 13 lotes. Sendo que o requerente é titular de 2 lotes e apresentou uma Declaração de Não Oposição Concionada, subscrita pela entidade titular dos lotes 4, 8, 9, 10 e 11 (fls. 49 e 50) o que juntamente com os lotes da entidade requerente perfaz a maioria da área do loteamento. Torna com isso inválida a hipotética oposição dos restantes titulares, dado não perfazerem a maioria da área dos lotes, tal como refere o ponto 3 do artigo 27 do Decreto-Lei 555/99 (RJUE), alterado pelo Decreto-Lei 136/2014 e o ponto 8 do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa. Contudo, propõe-se a notificação e a informação dos restantes titulares do loteamento da alteração proposta, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, nos n.ºs 7 e 8 do artigo 7.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa, na redacção dada pelo Aviso n.º 5147/2013, publicado no Diário da República, 2.ª série – N.º 74, de 16 de Abril, e na alínea d) do n.º 1 do artigo 112.º do Código do Procedimento Administrativo.

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, coloca-se à consideração superior, os seguintes pontos:

- 4.1- Correção dos elementos de instrução (ponto 1);
- 4.2- O enquadramento de "outros usos não previstos" ao nível do estacionamento e o consequente Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes (ponto 2);
- 4.3- Se se justifica perder o uso habitacional preconizado, mesmo estando dentro dos parâmetros urbanos do PUAL (ponto 3);
- 4.4- Se a proposta se enquadra no uso de "habitação especial" conforme o solicitado ou se adequa ao uso de equipamento (ponto 3).

QA Técnico(a)

(Paulo Melo (DMU/DLPE/DLU))

DECISÃO no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)

- ARTIGO 13º-A DO D.L. N.º 555/99, DE 16 DE DEZEMBRO, ALTERADO E REPUBLICADO PELO D.L. N.º 26/2010, DE 30 DE MARÇO E LEI N.º 28/2010, DE 2 DE SETEMBRO -

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Decisão n.º	S11214-201908-D-00479-DSOT/DGT	Requerimento	LSB 2019 / 05029	
		Operação Urbanística	Alteração de alvará de loteamento	
Requerente	KKR - Investimentos e Participações, S.A.	Concelho	Lisboa	
		Freguesia	Lumiar	
		Local	Lotes 2 e 12 da Malha Edificável HCC - Malha 34 da Urbanização da Alta de Lisboa	

APRECIAÇÃO

1 - Antecedentes

Não existem antecedentes referenciados nestes Serviços.

2 - Caracterização

Pretende-se a alteração do Alvará de Reparcelamento n.º 11/2005 de 15/12/2005 e respetivo aditamento de 16/11/2010 que titulam uma aprovação de reparcelamento e de obras de urbanização na Alta do Lumiar - Malha 34, freguesia do Lumiar, em Lisboa. As alterações são referentes aos Lotes 2 e 12 da Malha Edificável HCC, a qual integra a mencionada Malha 34, sendo apenas relativas ao uso que é alterado de habitação multifamiliar para habitação especial/residência universitária. Mantêm-se assim os mesmos valores de parâmetros urbanísticos, designadamente de 8 pisos acima da cota de soleira e 4 pisos em cave, com a área de construção para habitação de 5.107,60m² para o Lote 2 e de 12 pisos acima da cota de soleira e 4 pisos em cave, com a área de construção para habitação de 9.140,80m², no caso do Lote 12.

3 - Pareceres

ANAC - Autoridade Nacional da Aviação Civil emitiu parecer favorável em 29/07/2019, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando a sua Informação n.º DINA/IEA 2019/1186 de 26/07/2019, homologada em 29/07/2019, consubstanciando parecer favorável.

DGRDN - Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional emitiu parecer favorável condicionado em 02/08/2019, através do Portal do Licenciamento SIRJUE, anexando o seu ofício n.º 5767 de 02/08/2019, dirigido à CCDRLVT, com o seguinte teor:

"(...) após análise dos elementos descritivos e cartográficos relativos ao pedido de licenciamento do projeto de alteração dos lotes 2 e 12 implantados na Malha Edificável HCC (que integra a Malha 34 da Urbanização da Alta de Lisboa), freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, concelho de Lisboa, requerido por «KKR Imo, S.A.», há viabilidade para a realização pretendida.

Mais se informa que, nos termos da Servidão Militar, o projeto, com a implantação, assim como cortes e alçados, devidamente cotados, contemplando todas as edificações existentes na área de intervenção, deve ser remetido a este Ministério para emissão de parecer final."

4 - Compete ao Município verificar do cumprimento dos planos municipais de ordenamento do território, bem como rejeitar ou indeferir os requerimentos, os pedidos e as comunicações prévias quanto se detete violação de normas legais e regulamentares aplicáveis, nos termos dos artigos 11.º, 24.º e 36.º do RJUE.

DECISÃO

Favorável	X		Desfavorável		
Condicionado nos termos do parecer da DGRDN - ofício n.º 5767 de 02/08/2019.					

O Vice-Presidente

José

Neto

Assinado de forma digital por José F. Neto
Dados: 2019.08.16 17:03:43 +01'00'

Neto



Autoridade Nacional da Aviação Civil
Portuguese Civil Aviation Authority

PARECER

DESPACHO

Visto. Concordo.

Emite-se parecer

favorável.



29 JUL 2019

Rute Ramalho

Coordenadora da Divisão de Infraestruturas e Navegação Aérea

INFORMAÇÃO Nº: DINAV/IEA - 2019/1186

26-07-2019

ASSUNTO: Servidões Aeronáuticas / Portal SIRJUE - LSB2019/05029

SIRJUE	Câmara Municipal de Lisboa	
	Data de Entrada:	12-07-2019
	Requerente:	Kkr Imo, Sa
	Procedimento:	Licença

O requerimento LSB2019/05029 efetuado pelo requerente Kkr Imo, Sa, constante no Portal do Sistema de Informação do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (SIRJUE), refere-se a um pedido de alteração dos lotes 2 e 12 implantados na Malha Edificável HCC (que integra a Malha 34 da Urbanização da Alta de Lisboa).

A pretensão consiste numa alteração ao projeto de reparcimento, já aprovado, referindo-se essencialmente a uma alteração de uso, sem impacto nos parâmetros gerais aprovados, não tendo qualquer interferência com as operações de aviação civil.

Assim, e face ao exposto, propõe-se um parecer favorável à pretensão.

A Técnica Superior

Paula Reixa

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
LSB2019-05029

NOSSA REFERÊNCIA
N.º: 5767
PROC. N.º: 02.05.05

DATA 2 de Agosto de 2019
SERVIÇO DPTM-AF

ASSUNTO: Pedido de alteração dos lotes 2 e 12 implantados na Malha Edificável HCC (que integra a Malha 34 da Urbanização da Alta de Lisboa), freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa

Em relação ao assunto em título, tendo por base o Decreto n.º 42090/59 de 07 de janeiro, cumpre informar V.Exa. que, após análise dos elementos descritivos e cartográficos relativos ao pedido de licenciamento do projeto de alteração dos lotes 2 e 12 implantados na Malha Edificável HCC (que integra a Malha 34 da Urbanização da Alta de Lisboa), freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, requerido por “KKr Imo, S.A.”, há viabilidade para a realização pretendida.

Mais se informa que, nos termos da Servidão Militar, o projeto, com a implantação, assim como cortes e alçados, devidamente cotados, contemplando todas as edificações existentes na área de intervenção, deve ser remetido a este Ministério para emissão de parecer final.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor-geral

Alberto

Coelho

Alberto

Assinado de forma digital
por Alberto
Coelho
Dados: 2019.08.02
16:53:45 +01'00'

Coelho