



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vereador Ricardo Veludo

Processo: 36-URB-2019

Informação n.º 14301/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020
23248/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2020

CONCORDO

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



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

Folha n.º

Informação

N.º 14301/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data

17-03-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 36/URB/2019

Requerente: Herdade da Faja Velha - Empreendimentos Turísticos Sa.

Local: Costa do Castelo, SN, Rua da Amendoeira

Freguesia: Santa Maria Maior

Despacho

1. Através do presente requerimento é apresentado pela Herdade da Fajã Velha Empreendimentos Turísticos S.A., um pedido de licenciamento para uma operação de loteamento com obras de urbanização no âmbito do artigo 4.º do D.L. n.º 555/99, de 16/12, com a redacção que lhe foi dada pelo D.L. n.º 136/2014, de 9/9, localizado na Rua Costa do Castelo, 79-79A, freguesia Santa Maria Maior;

2. Antecedentes

Refere-se o Proc. 9/URB/2016 ao antecedente para o local em epígrafe, homologado favoravelmente conforme deliberação n.º 184/CM/2019 na reunião de câmara de 09/05/2019;

3- Introdução

O pedido abrange cinco parcelas de terreno adquirida à CML através da hasta pública 7/BF/DMSC-DA/2005 a fls. 260-276, bem como de uma parcela adicional adquirido como complemento necessário à realização da operação urbanística prevista na hasta pública.

A sociedade requerente é proprietária das seis parcelas que integram a presente operação urbanística, conforme registos prediais entregues a fls. 6-14. De acordo com estes os registos a área total das parcelas corresponde a 5.495m² um valor diferente daquele em hasta pública (5.187,40m²) e aquele apresentado em levantamento topográfico actualizado e autenticado (5.259,00m²) que foi aquele assumido para a presente proposta conforme memória descritiva fls. 37 pp.

Pela natureza da aquisição das parcelas em hasta pública impor condições à operação urbanística a realizar quanto: ao desenho urbano, à edificabilidade e ao tipo de intervenção a executar na situação existente (condições especiais 6.ª, 7.ª e 9.ª) e, pela proposta inicial não dar cumprimento a essas condições foi solicitado parecer jurídico ao Departamento Jurídico da Câmara (cópia a fls.250-276) no sentido de esclarecer a possibilidade de serem alteradas as áreas de construção identificadas na condição especial 7.ª da hasta Pública, considerando a condição especial 9.ª que prevê a revisão do valor de transmissão das parcelas de terreno, no caso de haver aprovação ao aumento da área de construção. O parecer emitido admite o incumprimento integral do estabelecido na hasta pública "...salvo em casos excepcionais quando em causa estejam razões de reconhecido interesse



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

público...” mas na condição da alteração das áreas de construção não colidir com o programa e os parâmetros identificados na condição especial 6.ª da Hasta Pública (ponto 3 do parecer). Apesar da inviabilidade da presente proposta pela incompatibilidade com as condições da cláusula 6ª, nomeadamente: “O ajardinamento das áreas descobertas remanescentes, com direito de passagem pública à superfície”, condição ultrapassada através da inf. n.º 29393/INF/DEPPE/GESTURBE/2017 e respectivo despacho exarado constante no proc. 9/URB/2016. (cópia a fls. 277-279)

4-Enquadramento Urbanístico e Regulamentar

4.1 A presente operação urbanística está abrangida pelo Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria – PUNHM – apesar do Regulamento do plano não contemplar normas relativas a operações de loteamento, julga-se por remissão do art.º 38 “Casos Omissos”, se poderão aplicar as regras previstas no “RPDM na versão em vigor à data de apresentação do pedido de controlo prévio da operação urbanística pretendida” – parecer jurídico fls.260-276, foi entendido de se fazer aplicar o RPDM de 2012 para os traçados consolidados A – artigo 45.º do RPDM ;

4.2. Na planta síntese do PUNHM, a área de intervenção está classificada como ZAHH 1 – zona de área histórica habitacional 1, que integra a ASUP 7 (área sujeita a projecto urbano – Teatro Taborda)

ZAHH1 — “engloba o tecido urbano medieval presente nas áreas denominadas Gula/Lagares, Alegrete, Maldonado, Santa Marinha/Menino de Deus, São Cristóvão/São Lourenço. Caracteriza -se pela predominância de terrenos de pequenas dimensões, de edifícios de tipologia construtivo pré -pombalina, em mau estado de conservação, constituindo uma estrutura urbana irregular, de ruas estreitas e de pequenos largos. O uso do espaço é essencialmente habitacional” - artigo 5.º do PUNHAM

Conforme planta Síntese II do PUNHM, a ASUP – 7. O projecto urbano prevê uma área destinada a estacionamento subterrâneo, um equipamento e abertura de vias/acessos pedonais;

4.3. Para além das condições urbanísticas decorrentes do IGT a aplicar, no âmbito da Hasta pública impunham-se outras condições, nomeadamente as condições 5.ª, 6.ª e 7.ª (que foram já ultrapassadas/clarificadas conforme referido no ponto n.º3 da presente informação);

4.4.Enquadramento no RPDM

a) Planta de Ordenamento encontra-se a área em análise classificada como Espaços Consolidados – Central e Residencial Traçado Urbano Tipo A, com aplicação do disposto nos artigos 46.º do RPDM, relativamente ao índice de edificabilidade, usos volumetrias e área de construção;

b) Planta de Riscos Naturais e Antrópicos I, apresenta uma vulnerabilidade moderada às inundações e, uma pequena área (a sul) de susceptibilidade muito elevada de ocorrência de movimentos de massas em vertentes; fls.51

c) Planta de Riscos Naturais e Antrópicos II, apresenta uma vulnerabilidade sísmica elevada; fls.51

d) Planta de Acessibilidades e Transportes, a presente operação urbanística está classificada como zona C;

e) Sistema de vistas, identificado na planta o subsistema de vales e ângulos de visão dos pontos dominantes fls.50, 128-139;



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

4.5. Conforme introdução a fls. 36 p.p. o presente pedido de licenciamento da operação de loteamento para a denominada Quinta da Cerca do Coleginho, mantém todos os parâmetros adoptados homologados

favoravelmente em sede de pedido de informação prévia, com a incorporação de um conjunto de ajustamentos que visam responder às indicações e critérios definidos pela CML., nomeadamente:

- A criação de um estacionamento subterrâneo interior à malha existente
- Abertura de um arruamento de ligação entre as escadinhas do Marques de Ponte de Lima e a Calçada de Santo André
- A criação de um acesso pedonal em escada para a ligação da mesma Calçada à Costa do Castelo

5. A Proposta

A proposta apresentada preconiza na generalidade o homologado favoravelmente em sede de Pedido de informação Prévia através do proc. 9-URB-2016.

5.1 A intervenção localiza-se num conjunto de seis prédios com área de 5.259,00m² localizadas no interior de quarteirão com contacto pontual aos dois arruamentos existentes: calçada de santo André e rua costa do castelo. As demolições sugeridas na área de intervenção dão lugar a 4 lotes destinados a edificação com 6.176,24m² de superfície de pavimento (s.p.) afectos a habitação com 5.584,57m², equipamento privado com 591,67m², e o equipamento de uso público com 1.236,69m² (não contabilizado para efeitos de S.P.);

5.2. Os lotes destinados a habitação são L1, L2, L3 e L4, com proposta de 41 fogos, com os 3 pisos acima cota soleira e 6 abaixo. O equipamento privado está integrado no Lote 1. A área total dos lotes é igual a 2.825,53m², a área de logradouro é igual 738,15 distribuído por todos os lotes com excepção do L2.

5.3. A proposta contempla ainda a cedência de 3 parcelas destinadas a equipamentos públicos: P.EQ.1; P.EQ.2, P.EQ.3 e, de mais 3 parcelas para espaços verdes de utilização pública: P.EV.1; P.EV.2 e P.EV.3. Contabilizando um total de 1.584,53m² referente às 6 parcelas e, mais 848,94 para arruamentos.

5.4. Índice edificabilidade

A superfície de pavimento (s.p.) proposta totaliza 6.176,24m² que corresponde a um índice de edificabilidade de 1,17 abaixo de 1.2 como previsto na alínea B) do N.º 4 do art.º 46.º RPDM para operações de loteamento em área consolidada;

5.5. Altura da edificação das fachadas

Para verificação das alturas das fachadas e das edificações propostas foi utilizado o critério da média das cêrceas conforme previsto no n.º2 do art.º 8º do PUNHM, e foi aceite em sede de PIP que as "...edificações propostas no arruamento do prolongamento das escadinhas do Marquês de Ponte de Lima acompanhem a cumeeira das edificações contíguas e adoptem o número de pisos médio dos arruamentos envolventes desta zona." Foi entregue para o efeito um sistema de vistas fls. 201-215 p.p. , que mereceu o entendimento de uma "...correcta inserção dos volumes propostos



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Loteamentos Urbanos

atendendo à situação topográfica desta área, verificando-se que as novas construções procuram encaixar-se de forma harmoniosa no território..” Concluindo-se que as edificações propostas não criam obstruções de vistas a partir dos pontos dominantes, conforme previsto no artigo 17.º RPDM;

5.6. Profundidade empena

Verifica-se que a profundidade da empena do edifício proposto no L1, assim como a do edifício no lote P.EQ.1 onde está implantado o elevador não garantem a concordância nos alinhamentos e empenas com os edifícios

confinantes, entrando em desconformidade com o artigo 8.º do PUNHAM. Contudo foi aceite em sede de PIP a implantação do L1, por ser entendimento que o mesmo define um novo quarteirão e, que a escadaria consegue uma ligação eficaz às áreas que se afiguram ser de utilização pública no interior dessa intervenção. Quanto à projecção do elevador público localizado na parcela P.EQ1 não se encontra qualquer justificação aceitável para essa desconformidade na profundidade de empena com o edifício contíguo.

5.7. Estacionamento

A área em análise está inserida na Zona C da Planta de Acessibilidades e transportes do RPDM, adoptando-se para efeitos de cálculo o previsto nos artigos 74.º e 76.º desse regulamento. O programa da Hasta Pública prevê 86 lugares de estacionamento público (7.ª clausula). A proposta apresenta um total de 185 lugares, sendo 64 lugares para estacionamento privativo (41 fogos), 34 lugares para estacionamento público e 87 lugares de oferta suplementar. Ou seja um total de 121 lugares afectos ao estacionamento público, cumprindo os parâmetros aplicáveis.

5.8. Logradouros – SVP (superfície vegetal ponderada)

Conforme previsto na alínea e) do n.º 4 do artigo 46.º RPDM definido em sede de PIP a forma de cálculo aplicar (Aliq + PEV1, PEV2, PEV3).

Superfície vegetal ponderada (svp) – A(ref) = 3.965,14m²
(Aliq+PEV1,PEV2,PEV3) – A=1.471,37m², superior ao mínimo de 0,2Aref=793,03m² e SVP= 1.764,02 superior ao mínimo de 0,4Aref= 1.586,05m²

5.9. Cedências

Conforme o artigo 88.º do RPDM, e em função da qualificação do espaço urbano (consolidado) e da s.p prevista para habitação (5.584,57m² – sem inclusão do equipamento privado pela utilização pública que virá a ter), são exigíveis 1.675,3m² de cedência para equipamentos, espaços verdes e de utilização colectiva. Sendo cedidos para espaços verdes e equipamentos 1.584,53m² e 848,94m² para arruamentos.

Pela aceitação como cedência para efeitos do n.º do n.º 1 do artigo 88.º do RPDM em espécie a entrega de três imóveis (área de construção a construir e reabilitar) para equipamento nas parcelas P.EQ.1, P.EQ.2, P.EQ.3, foi consultado a Direcção Municipal do Património através de ofício a fls. 246, para no âmbito das suas competências emitir avaliação das referidas construções, executadas em “toscos” com os parâmetros urbanísticos apresentados. Aguarda-se emissão de parecer.



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

5.9.1. Consultas

Direcção Geral do Património Cultural fls. 256-259 p.p. – parecer favorável condicionado nos termos do n.º 2 e 3 dessa análise técnica;

Departamento de Planeamento Urbano fls. 255 p.p. – parecer desfavorável, informando manter-se a necessidade de uma creche com área de construção igual a 350m², com 350m² de espaço verde associado, bem como um centro de dia. Informa-se ainda, que já o anterior parecer emitido em sede de PIP, informava da necessidade de um espaço exterior associado a uma creche, que seria viabilizado através do conjunto dos dois espaços EQ2 e EQ3 e ampliando o espaço exterior associado ao (EV1) para perfazer os tais 350m². Refere ainda que a forma exígua da parcela EQ1, apesar da área disponível não permite a execução de um centro de dia, sugerindo pelas condições que apresenta a afectação do lote 4 ao uso de equipamento.

Importa ainda referir que no âmbito da Hasta Pública, admitindo-se o aumento da área de construção então definida deverá recorrer-se à cláusula 9.º para que sejam efectuados os devidos acertos monetários;

6. Conclusão

Apesar de a proposta apresentada reflectir na generalidade a intenção de ocupação homologada favoravelmente através do proc. N.º 9/URB/2016 pela Proposta N.º 184/2019, entende-se que para o prosseguimento do actual procedimento é fundamental dar-se resposta ao exposto nos pontos n.º: 5.9.; 5.9.1. Julgando-se ainda que o exposto no ponto n.º 5.6 nomeadamente, o cumprimento da norma relativa à concordância de empenas, (pelo reposicionamento do elevador localizado na parcela P.EQ1 recuado em relação ao plano de fachada do edifício contíguo) merecerá ponderação, assim como o incumprimento da cláusula 6.ª das condições especiais da hasta pública.

À consideração superior

O(A) Técnico(a)

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



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**
Direção-Geral do Património Cultural

SAÍDA 21/10/19 00010523

DMU	CML
ENT/41922/NAS/DAOSM/SG/CML/19	
22/10/2019 16:42:27	

Exma. Senhora
Chefe de Divisão de Loteamentos Urbanos da Câmara
Municipal de Lisboa
Campo Grande n.º 25
1749-099 Lisboa

A/R

Sua referência
Of. n.º10578
Pr. 36/URB/2019

Sua comunicação
23/08/2019

Ofício n.ºS-2019/505910 (C.S:1389246)
Data 21/10/2019
Proc.º n.ºDRL-DS/2008/11-06/554/POP/90615 (C.S:193819)
Cód.Manual

Assunto: POP - Operação de loteamento para a denominada Quinta da Cerca do Coleginho - Costa do Castelo, 79-79A/Cc de S. André, 43-47A/ e Costa do Castelo, 81/Cc de S. André, 55-57 e R. da Amendoeira, 1/Cc de S. André, 49-53 /Patio,7- Lisboa

Requerente: Herd Fajã Velha

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do Senhor Subdiretor-Geral de 18/10/2019, foi emitido parecer **Favorável condicionado** sobre o processo acima referido.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da Lei n.º107/2001, de 8 de setembro, do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, do Decreto-Lei n.º 114/2012 de 25 de maio, e do Decreto-Lei n.º 115/2012 de 25 de maio.

Com os melhores cumprimentos,

Maria [redacted] Coelho

p/ Diretora do Departamento dos Bens Culturais

Direção-Geral do Património Cultural
e do Património Arquitetónico

AF

1
2
3



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**

Direção-Geral do Património Cultural

Assunto : POP - Operação de loteamento para a denominada Quinta da Cerca do Coleginho-Costa do Castelo, 79-79A/Cc de S. André, 43-47A/ e Costa do Castelo, 81/Cc de S, André, 55-57 e R. da Amendoeira, 1/Cc de S. André, 49-53 /Patio,7-Lisboa

Requerente : Herd Fajã Velha

Local : Calçada de Santo André, nº 55/57, Pátio do Coleginho, nº 7 Lisboa

Servidão

Administrativa :

Inf. n.º: S-2019/505817 (C.S:1388990)

Cód. Manual

N.º Proc.: DRL-DS/2008/11-06/554/POP/90615 (C.S:193819)

Data Ent. Proc.: 27/08/2019

Subdiretor-Geral João [REDACTED] Santos a 18/10/2019

Aprovo nos termos propostos.

Diretora do DBC Maria [REDACTED] Coelho a 18/10/2019

Concordo. À consideração superior.

Chefe de Divisão da DSPAA Carlos Bessa a 18/10/2019

Concordo. Considerando que a proposta se enquadra de forma adequada no local e pretende consolidar e regenerar o tecido urbano próximo e envolvente, assim como respeita, em geral, as restrições constantes na Portaria nº828/2015, proponho Aprovação Condicionada ao desenvolvimento dos projetos em sede de licenciamento, conforme mencionado no ponto 2. do parecer, reiterando as anteriores condicionantes arqueológicas referidas no ponto 3.. À consideração superior.

INFORMAÇÃO n.º 1793/DSPAA/2019

data: 2019.10.18

cs: 193819

processo nº: 2008/11-06/554/POP/90615

RJUE:

assunto: Loteamento "Quinta da Cerca do Coleginho" - Mouraria / Santa Maria Maior - Lisboa



SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

- Ala Nascente, parcialmente em Zona Especial de Proteção (ZEP) ao “Palácio dos Condes de Figueira”, classificado como MIP - Monumento de Interesse Público, nos termos da Portaria n.º 740-BO/2012, publicada no DR, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012; **ZEP, com restrições**, fixada por Portaria n.º 828/2015, DR, 2.ª série, n.º 216, de 4-11-2015 (retificou as freguesias e revogou o diploma anterior/Portaria n.º 783/2015, DR, 2.ª série, n.º 201, de 14-10-2015);
- Frente da Costa do Castelo n.º 79 e 79A, parcialmente em ZEP ao “Castelo de São Jorge e resto das cercas de Lisboa”, classificado como MN - Monumento Nacional, por Decreto de 16-06-1910, publicado no DG, n.º 136, de 23-06-1910;
- Escadinhas do Marquês de Ponte de Lima/Pátio do Coleginho (ala Poente), parcialmente em ZEP ao “Palácio da Rosa (...)”, classificado como MIP - Monumento de Interesse Público, conforme Portaria n.º 740-J/2012, DR, 2.ª série, n.º 248 (suplemento), de 24-12-2012.

ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, orgânica da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, orgânica das Direções Regionais de Cultura.
- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de Novembro que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março.
- Lei n.º 31/2009, de 3 de julho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhe são aplicáveis.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecidas pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**

Direção-Geral do Património Cultural

**PARECER TÉCNICO
PARECER DE ARQUITECTURA**

ANTECEDENTES (últimos, no âmbito do PIP / Proc.º n.º 9/URB/2016)

2016.10.21 – Aprovação condicionada / Projecto na versão de abr.2016, nos termos do Despacho da DGPC exarado na folha de rosto da Inf. 1336/DSPAA/2016, consubstanciado no Parecer/Despacho do Chefe de Divisão da DSPAA que se transcreve:

“(…) Conforme reunião havida com o Senhor Subdiretor-Geral da DGPC, Arqtº João Carlos dos Santos e Gabinete Projetista, proponho a Aprovação Condicionada nos termos dos pareceres de arquitetura e de arqueologia assim como à manutenção dos edifícios propostos demolir mencionados no ponto 1.(2). do parecer de arquitetura atendendo o seu contributo para a matriz urbana do local. Deverão também ser atendidas as restrições constantes na Portaria nº 828/2015 com a fixação da ZEP do Palácio dos Condes de Figueira.” (Carlos Bessa, Arq.º)

2016.10.18 – Reunião no local/visita ao Atelier do Arquitecto João Favila, por parte da DGPC, com a presença do Senhor Subdiretor-Geral, Arquitecto João Carlos dos Santos.

2016.07.15 – Reunião técnica de acompanhamento realizada nas Instalações da DGPC.

2016.06.05 – Email dirigido à CML, no âmbito da apreciação do processo submetido a coberto do Of. 4380/.../2016, de 03 de maio, comunicando que “o prazo de análise desta Direção-Geral se encontra, para os devidos efeitos, formalmente suspenso”.

ANÁLISE TÉCNICA

1. Caracterização da Proposta

O processo ora apresentado, no âmbito do licenciamento, a coberto do Of./CML respeita ao Projecto na sua versão de jul.2019 – Loteamento (Área aprox.: 5.259m²) / proposta assente em Levantamento Topográfico atualizado – e, com respeito pelos pressupostos predelineados em sede de IGT (ex.: PDM e PU do Núcleo Histórico da Mouraria) em vigor e em elaboração.

Tendo como objetivo o preenchimento de “um vazio urbano”, a proposta contempla, em síntese:

- criação de estacionamento interior à malha viária existente;
- abertura de um arruamento de ligação entre as Escadinhas do Marquês de Ponte de Lima e a Calçada de Santo André;
- criação de acesso pedonal em escada, para ligação da referida Calçada à Costa do Castelo;
- bens constantes da Carta Municipal de Património/PDM: - a sul - (1) Teatro Taborda; (2) Casa nobre; (3) Edifício de hab. Plurifamiliar; (4) Casa nobre; - a norte - (5) Pátio do Coleginho; (6) Convento de Santo Antão-o-Velho; (7) Vila Almeida. (MDJ, p. 17)



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

PATRIMÓNIO
CULTURAL

Direção-Geral do Património Cultural

A solução ora preconizada - em função dos antecedentes e com referência ao PIP ora aprovado em Reunião de Câmara, de 09 de maio de 2019 -, “desenvolve-se num conjunto de (seis) parcelas – propriedade da Firma Requerente - localizadas no interior de quarteirão, as quais contactam com os arruamentos existentes em dois pontos: (i) a nascente do troço transversal que liga os lanços sul e norte das Escadinhas do Marquês de Ponte de Lima (a poente da área de intervenção) e (j) na Rua da Costa do Castelo, na interrupção do quarteirão localizada a nascente do Teatro Taborada (limite/Sul do loteamento)” e, contempla fundamentalmente:

- demolições: alguns anexos e edifícios de apoio existentes no interior da área de intervenção;
- 4 lotes destinados a edificação (Lotes 1 a 4 / Ar. total de 2492,37m², com área total de logradouros estimada em 738,15m²;
 - Lote 1, com cerca de 406,39m² de área de logradouro semipermeável - a integrar a designada “nova praça” a Nascente do “novo Edifício” - condomínio único, composto por dois corpos interligados, com 3 pisos destinados a habitação (total de 28 fogos) e três pisos semienterrados destinados a estacionamento; - pisos de estacionamento com acessos independentes a partir da via pública/novo arruamento; - área destinada a um equipamento privado (proposto) de saúde, ou espaço comum do condomínio, de gestão privada, ainda que de acesso público;
 - parque de estacionamento subterrâneo com capacidade para 185 lugares (privativo do loteamento/64; público/34; suplementar/87 lugares), do lado sul do novo arruamento (viário e pedonal), ponderando a “não previsão de lugares de estacionamento à superfície”;
- a norte do novo arruamento/Poente
 - Lote 2 – novo edifício de 4 pisos, destinado a habitação coletiva (4 fogos), sem logradouro;
 - Lote 3 – novo edifício de 3 pisos e destinado a habitação coletiva (7 fogos), com logradouro;
- reabilitação do edifício / frente da Calçada de Santo André n.º 43 a 47 / Nascente
 - Lote 4 - Ed./casa senhoria pombalina – Calçada de Santo André n.º 43 a 47 (restrições/ZEP do Palácio dos Condes de Figueira) - alegando o avançado estado de degradação, a proposta contempla a demolição integral do interior, com preservação da volumetria e fachadas, destinado a habitação, prevendo a reconfiguração do respetivo logradouro;
- 3 parcelas destinadas a equipamentos públicos, “agora redefinidos, de acordo com indicações dos serviços técnicos do Município”, sendo que, Parcela EQ.1 consta de construção de raiz, com acesso pela Costa do Castelo e, outras duas – P EQ. 2 e 3 -, correspondem a edifícios a reabilitar (restrições / ZEP...), designadamente:
 - P EQ.2 / n.º 57 e 59 da Calçada de Santo André – com demolição parcial do edifício – prevendo, a nível do piso térreo, a abertura de vão (larg. 5m) de acesso ao novo arruamento (metodologia proposta / MDJ, p.54);
 - P EQ.3 /n.º 1 da Rua da Amendoeira, com possível ligação ao Espaço Verde, a tardoz;
- 3 parcelas destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva:
 - EV.1 e EV.2/jardim de utilização pública, ao longo da ala Norte do novo arruamento; (...) contribuindo substancialmente para o aumento das condições de iluminação natural dos edifícios adjacentes (existentes), tornando também os seus logradouros mais salubres; (MDJ, p.35 e p.107)



- EV.3 – percurso pedonal a recuperar, integrando vários lances de escada entre a cota do novo arruamento e a Costa do Castelo (mais alta), permitindo, a meia altura, o acesso público à Capela de São Francisco Xavier, em cuja frente é previsto o alargamento do percurso, pavimentado e pontuado por uma árvore; - novas áreas destinadas a circulação viária e pedonal, além de 2 “vias de acesso pedonal exclusivo”, respetivamente: Pátio do Coleginho/Costa do Castelo e ligação da Costa do Castelo à Calçada de Santo André, prevê – ainda - a extensão de forma controlada ao lanço horizontal das Escadinhas de Ponte de Lima, (MDJ, p.31)

O processo (MDJ, p.p 97-107) alude à análise do impacto visual do conjunto edificado na Colina do Castelo, considerando a “implantação do conjunto edificado proposto” e os enfiamentos de vistas a partir dos diferentes espaços públicos presentes na paisagem – Miradouro de Nossa Senhora do Monte / Miradouro da Graça / Terraço (topo de ed.) sito na Praça Martim Moniz – em contraponto com o Miradouro da Costa do Castelo (proposto), da qual se salientam as seguintes conclusões:

- preenchimento / organização de um vazio urbano (...);
- os edifícios apresentam-se totalmente diluídos na massa construída da colina, salvaguardando plenamente a imagem e o ambiente da encosta (...);
- (...) instituindo uma conexão visual entre espaços públicos localizados em colinas distintas; (MDJ, p. 99)
- equilíbrio, físico e visual, entre os espaços construídos e os espaços verdes (...); (MDJ, p. 101)
- (...) não interferindo na leitura da paisagem, do ambiente da cidade e dos espaços públicos relevantes; (MDJ, p. 103)
- “miradouro proposto” na cota mais alta da área de intervenção - concretização do “miradouro informal que há muito se havia instalado na fenestração do muro ali existente / Costa do Castelo, (...) com acesso mecânico à cota baixa, através de um elevador público (...); (MDJ, p. 105)
- novo arruamento / “rua do Coleginho” – viário e pedonal -, conseguindo o necessário paralelo de interligação urbana a uma cota mais baixa, na continuidade da via existente / Escadinhas do Marquês de Ponte de Lima, garantido a ligação à Calçada de Santo André. (MDJ, p.107)

2. Apreciação

Analisada a proposta e julgando ultrapassadas as condicionantes antes impostas - no que refere, especificamente, à salvaguarda da matriz urbana local, manutenção das volumetrias e perspetivas de contemplação e pontos de vista -, considera-se a proposta ora preconizada devidamente fundamentada e adequada ao local, em prol da valorização e integridade da paisagem e valores em presença.

Pelo exposto, pressupondo o futuro desenvolvimento dos projectos de arquitectura inerentes, considera-se – sob o ponto de vista do património -, nada haver a opor ao desenvolvimento do processo, em sede de licenciamento do loteamento em apreço.

3. Condicionantes arqueológicas, a reiterar, nos termos do Parecer da especialidade, constante da Inf.1336/DSPAA/2016.

“(...) A área do loteamento localiza-se na zona de proteção do Castelo de S. Jorge e restos das cercas de Lisboa e na Zona Especial de Proteção do Palácio dos Condes de Figueira, numa área de grande sensibilidade arqueológica.



REPÚBLICA
PORTUGUESA

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**

Direção-Geral do Património Cultural

Pelo exposto, propõe-se para uma primeira fase a realização de sondagens de diagnóstico no sentido de se confirmar as leituras realizadas pela prospeção geofísica e utilizando os dados obtidos para a localização das mesmas. Do resultado dessas leituras será posteriormente definida, com base em relatório da especialidade, pela tutela, a/as estratégia/s de intervenção arqueológica.

Acresce ainda, de acordo com instruções superiores, que se trata de um zonamento de Nível I das Áreas de Valor Arqueológico do Plano Diretor Municipal – PDM de Lisboa (Aviso n.º11622/2012, publicado no DR n.º168, 2ª Série, de 30 de Agosto).” (Alexandra Gaspar, Arqueóloga)

Proposta de decisão

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

- Não há lugar à emissão de parecer
- Aprovação
- Não aprovação
- Aprovação condicionada, nos termos do ponto 2 e 3 da presente análise técnica.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

Ana Silva (arq.ª)

Exma. Sra. Chefe da Divisão de
Operações Patrimoniais

Arq.ª Catarina Milharó

Informação n.º
INF/172/DOP/DMGP/CML/19

Data
2020-02-03

Assunto: Cálculo de cedências em operação de loteamento: Processo n.º 9/URB/2016 (3 equipamentos)

Localização: Costa do Castelo 79-79ª; Cc de Santo André 43-47 A e Costa do Castelo, 81/ Cc DE Santo André 55 / 57 e Rua da Amendoeira

Informação

Despacho

1. Introdução

1.1 Na sequência do solicitado através do OF/101197/OF/DLU/GESTURBE/2018, pretende-se com a presente informação, determinar o valor de mercado de 3 imóveis destinados a equipamentos, executados em “toscas”, no âmbito de uma operação de cedência em operação de loteamento com o n.º 36/URB-CML/2019.

De notar que estes Serviços já emitiram parecerem Fevereiro se 2018 (INF/200/DOP/DMGP/CML/18), tendo se fixado como valor dos 3 imóveis a entregar ao Município a título de pagamento em espécie da compensação a importância de 1.124.230 € (Um milhão cento e vinte e quatro euros e duzentos e trinta mil euros).

1.2 Os bens futuros a virem à posse do Município, resulta da contrapartida do pagamento da compensação urbanística em espécie.

Dispõe o artigo 63.º-E do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa, republicado do Diário da República, 2ª série, n.º 74 de 16 de Abril de 2013 que:

*«Artigo 63.º-E
Compensação em espécie*

1 — A compensação pode ser prestada em espécie, mediante deliberação da Câmara Municipal sob proposta do promotor.

2 — A compensação em espécie pode ser prestada por uma das seguintes modalidades:

a) Entrega de prédios rústicos ou urbanos, designadamente frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações emergentes da operação urbanística;

b) Entrega de prédios rústicos ou urbanos, designadamente frações autónomas, lotes, parcelas de terreno ou edificações situados noutra local da Cidade»

2. Equipamentos a serem entregues ao Município como pagamento de compensação em espécie

De acordo com a documentação que se encontra apensa ao p.p., temos:

Designação	Área da Parcela	Superfície de pavimento	Área de implantação máxima	Nº Pisos
EQ1	300,74	801,8	233,11	4
EQ2	69,74	139,12	69,64	2
EQ3	74,54	295,77	74,54	4
Total =	445,02	1236,69	377,29	

Determina o artigo 63.º-G do mesmo Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa, que:

*«Artigo 63.º-G
Avaliação da compensação em espécie*

1 — Para os efeitos previstos no artigo 63.º-E do presente regulamento, o promotor deve dirigir um requerimento ao Presidente da Câmara Municipal com descrição pormenorizada, planta de localização e levantamento topográfico dos bens imóveis que se propõe dar em pagamento e juntando documentação comprovativa da posse e propriedade do terreno, sendo tal requerimento remetido aos vereadores com competências no urbanismo e nas finanças, devendo o primeiro pronunciar-se sobre o interesse do pagamento da compensação em espécie tal como proposta pelo promotor, ouvidos os serviços municipais competentes, e o segundo determinar a avaliação dos bens, nos termos constantes dos números seguintes.

2 — Nos casos referidos no n.º 2 do artigo 63.º-E do presente regulamento, a avaliação dos bens imóveis decorre do valor que lhes esteja atribuído nos termos do CIMI.»

3. Avaliação dos 3 imóveis propostos para pagamento da compensação em espécie

Para a determinação do valor dos equipamentos, vai recorrer-se aos critérios definidos pelo CIMI, de acordo com o n.º 2 do artigo 63.º-G do RMUEL atrás transcrito, nestas circunstâncias temos:



Equipamento 1

Simulação do Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total sem partes independentes
Afetação	Serviços
Coefficiente de afetação	1,10
Coefficiente de localização	2,10
Valor base dos prédios edificados	€ 615,00
Coefficiente de vetustez	1,00
Coefficiente de qualidade e conforto	1,000
Área bruta privativa	801,80 m ²
Área bruta dependente	0,00 m ²
Área de implantação do edifício no terreno	233,11 m ²
Área total do terreno	300,74 m ²
Área bruta de construção ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Ca]	716,53 m ²
Valor Patrimonial Tributário	€ 1.020.350,00

Equipamento 2

Simulação do Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total sem partes independentes
Afetação	Serviços
Coefficiente de afetação	1,10
Coefficiente de localização	2,10
Valor base dos prédios edificados	€ 615,00
Coefficiente de vetustez	1,00
Coefficiente de qualidade e conforto	1,000
Área bruta privativa	139,12 m ²
Área bruta dependente	0,00 m ²
Área de implantação do edifício no terreno	69,64 m ²
Área total do terreno	69,74 m ²
Área bruta de construção ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Caj]	135,21 m ²
Valor Patrimonial Tributário	€ 192.090,00

Equipamento 3

Simulação do Valor Patrimonial Tributário

Tipo de Prédio	Prédio Edificado - Propriedade total sem partes independentes
Afetação	Serviços
Coefficiente de afetação	1,10
Coefficiente de localização	2,10
Valor base dos prédios edificados	€ 615,00
Coefficiente de vetustez	1,00
Coefficiente de qualidade e conforto	1,000
Área bruta privativa	295,77 m ²
Área bruta dependente	0,00 m ²
Área de implantação do edifício no terreno	74,54 m ²
Área total do terreno	74,54 m ²
Área bruta de construção ajustada [Abc = (Aa + Ab) x Caj]	276,19 m ²
Valor Patrimonial Tributário	€ 392.380,00

Em suma, o conjunto dos 3 imóveis apresenta um valor patrimonial tributário de **1.604.820 €**:

Designação da Parcela	Valor Patrimonial Tributário (€)	Valor unitário €/m2
EQ1	1 020 350 €	1 179 €
EQ2	192 090 €	1 435 €
EQ3	392 380 €	1 318 €
Total =	1 604 820 €	

Atendendo que os 3 imóveis vêm à posse da CML em tosco (sem revestimentos de pavimentos, tetos, paredes e sem instalação elétrica, de águas e de esgotos e equipamentos especiais) tem-se que a percentagem de obra executada se traduz no seguinte quadro:

IMÓVEL/FRAÇÃO EM CONSTRUÇÃO			
RUBRICA	Peso da Rubrica	Já Realizado	
		% da Rubrica	% do Total
1 - Movimento de terras	1,00%	100,00%	1,00%
2 - Fundações	5,50%	100,00%	5,50%
3 - Estrutura	23,00%	100,00%	23,00%
4.1 Alvenarias interiores	5,30%		
4.2 Alvenarias exteriores	5,70%	100,00%	5,70%
5 - Cobertura	7,00%	100,00%	7,00%
6 - Vãos exteriores	7,50%	100,00%	7,50%
7 - Vãos interiores	3,50%		
8 - Rede de águas	2,50%		
9 - Instalação de esgotos e ventilação	3,00%		
10 - Instalação elétrica	5,00%		
11 - Elevadores	2,50%		
12.1 Rebocos interiores	6,50%		
12.2 Rebocos exteriores	2,50%	100,00%	2,50%
13 - Mosaicos e azulejos	4,00%		
14.1 Pinturas de paredes interiores	2,70%		
14.2 Pinturas de paredes exteriores	2,50%	100,00%	2,50%
14.3 Tetos	1,80%		
15 - Betonilhas	1,00%		
16 - Revestimento final de piso das zonas secas	3,00%		
17 - Revestimento de escadas	1,00%		
18 - Equipamento das instalações sanitárias	2,00%		
19 - Carpintarias	1,00%		
20 - Instalação de gás	0,50%		
% de Obra realizada	100,00%		54,70%

Obtém-se assim:

Valor dos imóveis destinado a equipamento (em tosco) = VPT
 $569.000 \text{ €} \times 0,30 + \text{VPT} \times 0,70 \times 0,547$

Resultando nos seguintes valores:

Designação da Parcela	Valor Patrimonial Tributário	Valor "A toscó"
EQ1	1 020 350 €	696 797 €
EQ2	192 090 €	131 178 €
EQ3	392 380 €	267 956 €
Total =	1 604 820 €	1 095 932 €

4 – Cobrança

A cobrança segue as regras estipuladas no artigo 63.º-I que se transcreve:

*«Artigo 63.º-I
Cobrança*

1 — A compensação é cobrada antes da emissão dos alvarás ou de outros títulos que corporizem as operações urbanísticas.

2 — No caso da compensação ser prestada em espécie, nos termos do n.º 2 do artigo 63.º-E do presente regulamento, o alvará ou outro título correspondente à operação urbanística pode ser emitido desde que tenha havido deliberação do órgão municipal competente a aceitar os termos e valores da entrega dos bens imóveis e se mostre prestada caução, sob uma das formas previstas no n.º 4 do artigo 63.º-D do presente regulamento.

3 — O montante da caução a que se refere o número anterior corresponde ao valor do bem imóvel ou do equipamento, devendo manter-se até à aceitação deste pelo órgão municipal competente.

4 — Quando se verificarem diferenças entre o valor da compensação devida em numerário e o valor dos bens imóveis a entregar ao município a título de pagamento em espécie da compensação as mesmas serão liquidadas da seguinte forma:

a) Se o diferencial for favorável ao município será o mesmo pago em numerário pelo promotor;

b) Se o diferencial for favorável ao promotor será o mesmo pago em numerário pelo município.

5 — Os alvarás ou outros títulos que corporizem as operações urbanísticas devem fazer menção aos termos do pagamento da compensação.

5. Conclusão

Atendendo ao exposto, fixa-se como valor dos 3 imóveis a entregar ao Município a título de pagamento em espécie da compensação a importância **de 1.095.932 €** (Um milhão noventa e cinco mil e novecentos e trinta e dois euros).

O Técnico

Gonçalo Lencastre



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Folha n.º

Informação

N.º 52248/INF/DMURB_DepPU/GESTURBE/2019

Data

16-10-2019

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 36/URB/2019

Requerente: Herdade da Faja Velha - Empreendimentos Turísticos Sa.

Local: Costa do Castelo,SN,Rua da Amendoeira

Freguesia: Santa Maria Maior

Despacho

Na sequência dos pareceres anteriores prestados por este departamento com referência 54962/INF/DP/GESTURBE/2016 e 53000/INF/DPDM/GESTURBE/2017 e subsequentes despachos exarados pelo Ex.º Sr.º Diretor de Departamento de Planeamento Urbano, considerando também nesta data nova consulta à Divisão do PDM, sou a informar que se mantem a necessidade de uma creche com abc de 350 m2 no âmbito da Revisão das Orientações Estratégicas para a Infância – Rede Pública de Creches, com 350 m2 de espaço verde associado, bem como um centro de dia, dada a tendência de envelhecimento da cidade de Lisboa e especialmente desta área, o equipamento para a terceira idade continua a ser necessário. A tipologia do mesmo deverá ser aferida pelo Departamento de Direitos Sociais (DDS).

O Técnico

(Pedro Santos, Arq.º)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

PROPOSTA N.º 184 /2019

Assunto: Aprovar a decisão favorável do pedido de informação prévia da Operação de Loteamento, promovida por Herdade da Fajã Velha - Empreendimentos Turísticos S.A., sita na Costa do Castelo n.º 79-79A, Calçada de Santo André n.º 43-47A e Costa do Castelo n.º 81, Calçada de Santo André n.º 55-57 e Rua da Amendoeira n.º 1, Calçada de Santo André n.º 49-53, Pátio do Coleginho n.º 7, freguesia de Santa Maria Maior, que constitui o processo n.º 9/URB/2016.

Pelouro: Urbanismo

Serviços: D.M.U. / D.L.P.E. / Divisão de Loteamentos Urbanos

Considerando que:

1. A Herdade da Fajã Velha - Empreendimentos Turísticos S.A. apresentou um pedido de informação prévia para realização de operação de loteamento sita na Costa do Castelo, 79-79A, Calçada de Santo André 43-47A e Costa do Castelo, 81, Calçada de Santo André, 55-57 e Rua da Amendoeira, 1, Calçada de Santo André, 49-53, Pátio do Coleginho, 7, da freguesia de Santa Maria Maior, que constituiu o **processo n.º 9/URB/2016**;
2. A proposta abrange essencialmente os terrenos da Hasta Pública n.º 7/HP/DMSC-DA/2005, que estabelece o programa urbanístico para intervenção no local e da qual resultou a aquisição ao município, pela requerente, dos vários prédios objecto do pedido, a fls. 164 a 166 e 177 a 182;
3. Os terrenos apresentam uma área de 5.259,71m², visando a operações de loteamento a criação de 4 lotes destinados a habitação e equipamento privado com superfície de pavimento total de 6.257,93m², distribuídos pelo uso habitacional (5.667,97m²/42 fogos) e pelo uso de equipamento privado (589,96m²);



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

4. A operação de loteamento concretiza ainda: a abertura de um arruamento viário para ligação da Calçada de Santo André às Escadinhas do Marquês de Ponde de Lima; a criação de uma escadaria de ligação da Costa do Castelo à cota mais baixo do novo arruamento, associadas a um elevador, para vencer o desnível da encosta; a construção de um parque de estacionamento público com capacidade para 84 lugares; bem como a previsão de áreas verdes de utilização colectiva e a programação de três equipamentos públicos, dois deles através da reabilitação de edifícios existentes;
5. A área da operação de loteamento está abrangida pelo Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria (PUNHM), em AZHH 1 – Zona Histórica Habitacional, e na ASPU – Área Sujeita a Projecto Urbano, Teatro Taborda, que na ausência de regras específicas para operações de loteamento remete para a aplicação do Plano Director Municipal de Lisboa (PDM);
6. O PDM qualifica esta área como Espaço Central e Residencial -Traçado Urbano A Consolidado, conformando-se a alteração proposta com o disposto no artigo 46.º do regulamento do PDM, no que respeita ao índice de edificabilidade (1,18), usos, volumetrias das edificações e svp;
7. Nos termos do artigo 88.º do regulamento do PDM haveria lugar a 1.700,40m² de área de cedência pela *sp* de habitação, sendo prevista uma área de 1326,21m² destinada a espaços verdes de utilização colectiva e a entregue ao município três imóveis para equipamento público, como cedência em espécie, avaliados em 1.124.230€;
8. O projecto de loteamento está acompanhado de estudo de impacte visual, de acordo com o previsto no artigo 17.º do regulamento do PDM, que demonstra a integração das edificações na encosta e que não há obstrução de vistas nos pontos dominantes;
9. Foi promovida consulta à Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico (DCAJ) sobre os termos da Hasta Pública, tendo sido elaborados os pareceres n.º 19/SG/DJ/DCAJ/2017, a fls. 200 a 212, e n.º 109/SG/DJ/DCAJ/2017, a fls. 516 a 518, admitindo-se o aumento da área de construção então definida, desde que seja efectuada uma correcção monetária ao valor de venda conforme cláusula 9.º Hasta Pública, e actualização dos termos da Hasta Pública mediante fundamentação da alteração do interesse público;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

10. Foi consultada a DGPC que emitiu parecer favorável condicionado, a fls. 187 a 190, sujeito a reapreciação em sede de licenciamento, nos termos dos respectivos pareceres de arquitectura e arqueologia;

11. O projecto de loteamento foi também objecto de pareceres por parte da Direcção Municipal de Gestão Patrimonial, a fls. 175, 176 e 472 a 481, e do Departamento de Planeamento, a fls. 194, 347 a 349;

12. Do teor e conteúdo das informações técnicas n.º 24186/INF/DLU/GEST/2016, a fls. 173 e 174, n.º 3734/INF/DLU/GEST/2017, a fls. 195 a 198, n.º 18062/INF/DLU/GEST/2017, a fls. 213 a 216, n.º 47770/INF/DLU/GEST/2917, a fls. 344 a 346, n.º 16481/UNF/DLU/GEST/2018, a fls. 375/376, 405/406, n.º 37184/INF/DLU/GESTURBE/2018, a fls. 423, n.º 60452/INF/DMURB-DepLPE_DivLU/GESTURBE/2018, a fls. 482, e respectivos despachos, a fls. 521 a 522 V conclui-se estarem reunidas as condições de aprovação de decisão favorável condicionada da presente informação prévia, designadamente quanto aos aspectos identificados pela DGPC no seu parecer;

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:

Aprovar a decisão favorável do pedido de informação prévia para realização de operação de loteamento, ao abrigo do n.º 1 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de Setembro.

Lisboa, em 9 de maio de 2019

O Vereador

Manuel Salgado



ATA EM MINUTA

Nos termos e para os efeitos do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como do disposto no artigo 19.º, n.º 2, do Regimento da Câmara Municipal de Lisboa, foram deliberadas na Reunião de Câmara de 09 de maio de 2019, as atas e as propostas a seguir discriminadas, constituindo o presente documento e os originais dos referidos documentos, a ata em minuta:

Apreciação e aprovação das atas n.ºs 71 e 72 das Reuniões de Câmara de 27 de março e 03 de abril de 2019.

(Aprovadas por unanimidade)

Proposta n.º 274/2019 (Subscrita pelo Sr. Vereador João Paulo Saraiva)

Aprovar a 7.ª Alteração ao Orçamento de 2019 e Grandes Opções do Plano 2019-2022, nos termos da proposta;

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	9 (6PS, 2Ind. e 1BE)	6 (4CDS/PP e 2PPD/PSD)	2 (PCP)

Proposta n.º 275/2019 (Subscrita pelos Srs. Vereadores João Paulo Saraiva e Carlos Manuel Castro)

Aprovar submeter a alteração ao Artigo 11.º do Regulamento Geral de Taxas, Preços e Outras Receitas do Município de Lisboa, a aprovação da Assembleia Municipal de Lisboa, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

**Proposta n.º 183/2019 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)**

Aprovar, condicionado, o pedido de licenciamento para a obra de alteração de um edifício de habitação, na parcela que confronta com a Calçada das Necessidades n.ºs 6 a 6 A, Freguesia da Estrela, que constitui o Processo n.º 1558/EDI/2017, nos termos da proposta;

	A favor	Contra	Abstenções
Aprovada por maioria com a seguinte votação:	6 (5PS e 1Ind.)	6 (2CDS/PP, 1PPD/PSD, 2PCP e 1BE)	0

O Senhor Presidente exerceu voto de qualidade

Proposta n.º 184/2019 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar a decisão favorável do pedido de informação prévia da Operação de Loteamento, promovida por Herdade da Fajã Velha - Empreendimentos Turísticos S.A., sita na Costa do Castelo n.ºs 79-79A, Calçada de Santo André n.ºs 43-47A e Costa do Castelo n.º 81, Calçada de Santo André n.ºs 55-57 e Rua da Amendoeira n.º 1, Calçada de Santo André n.ºs 49-53, Pátio do Coleginho n.º 7, Freguesia de Santa Maria Maior, que constitui o Processo n.º 9/URB/2016, nos termos da proposta;

	A favor	Contra	Abstenções
Aprovada por maioria com a seguinte votação:	8 (6PS e 2Ind.)	3 (2CDS/PPe 1BE)	2 (PCP)

Proposta n.º 270/2019 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar o deferimento do pedido de alteração à licença da operação de loteamento de Alcântara, promovida pela Alrio, S.A., pela Catumbel - Investimentos Imobiliários e Turísticos, Lda., pela Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e pela Stonewise, Sociedade Imobiliária, Lda., sito na Avenida da Índia, Freguesia de Alcântara, que constitui o Processo n.º 33/URB/2018, nos termos da proposta;

	A favor	Contra	Abstenções
Aprovada por maioria com a seguinte votação:	7 (5PS e 2Ind.)	6 (3CDS/PP, 2PCP e 1BE)	2 (PPD/PSD)

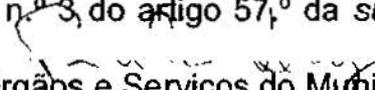


C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 320/2019 (Subscrita pelos Srs. Vereadores do CDS/PP)

Aprovar prorrogar por 30 dias úteis o período de debate público do pedido de licenciamento para o Quarteirão da Portugália, na Avenida Almirante Reis, Freguesia de Arroios, e realizar apresentação pública do projeto, nos termos da proposta;

(Retirada)

Nos termos do n.º 3, do artigo 57.º da *supra* citada Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, eu, , Diretora do Departamento de Apoio aos Órgãos e Serviços do Município, mandei lavrar.

Paços do Concelho, aos 09 de maio de 2019

O Presidente



Fernando Medina

As Atas e Atas de Câmara
para análise da proposta
considerando o parecer
parecer. 12.04.2017



Excm.ª Senhora Diretora da
DMU - Sr. Arq. Catarino

A Chefe de Divisão,
Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Joana Pardal Monteiro
Divisão de Loteamentos Urbanos
Departamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

TAVARES
Processo n.º 9 URB/2016
Folha 200
Cucarda se com o
presente parecer.

Despacho: Ex.ma Senhora Diretora: 36 ARQUIVADO 265 | 2017.04.06

Concorda-se com a análise jurídica e fundamentos bem enunciados neste parecer, que se propõe seja remetido ao Ex.mo Senhor Diretor da DMU - Arqt.º Jorge Catarino Tavares.

06/04/2017
A Chefe da Divisão,
- Isabel Salteiro -

Arq.º Jorge Catarino Tavares

O Diretor Municipal
Jorge Catarino Tavares

Direção Municipal de Urbanismo
por subdelegação de competências no Despacho
n.º 111/2/2015 de 14 de Setembro de 2015, publicado
no B.M. n.º 1127 de 19/09/2015

Parecer n.º 19/SG/DJ/DOAJ/2017
Processo n.º 9/URB/2016
Registo n.º ENT/397/DMGP/16

Assunto: Análise do Procedimento de Hasta Pública n.º7/HP/DMSC-DA/2005 face ao pedido de informação prévia n.º9/URB/2016 em que é Requerente Herdade da Fajã Velha, Empreendimentos Turísticos, SA

Sumário:

- I. Em 13/10/2005 foi publicada no Boletim Municipal n.º608 a Hasta Pública n.º7/HP/DMSC-DA/2005 – mediante o Edital n.º83/2005, com o objeto "Alienação dos três prédios municipais representados a traçado amarelo, magenta e azul na cópia da Planta n.º05/077/02 do Departamento do Património Imobiliário, com a área total de 5017,40", ali se determinando as condições gerais e especiais do procedimento;
- II. Nos termos destas condições especiais previa-se a execução de uma operação urbanística integrada que abrangesse a totalidade dos prédios envolvidos, constituindo pressupostos desta operação urbanística entre outros, a criação de um arruamento de ligação das Escadinhas Marquês de Ponte de Lima à Calçada de Santo André/Rua da Amendoeira, a criação de um acesso pedonal em escada de ligação da Calçada de Santo André à Costa do Castelo, a construção de estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal em 20 % dos logradouros dos prédios sítos na Costa do Castelo, 79/79-A e na Calçada de Santo André, 43/47-A/Costa do Castelo, 81, e ainda o ajardinamento das áreas descobertas remanescentes, com direito de passagem pública à superfície;
- III. Determinou-se ainda que as áreas de construção admissíveis, nos termos do RPDML, para o conjunto dos três prédios municipais seria de 1815 m2 para o prédio da Costa do Castelo, 79 e 79-A A (construção nova), 530 m2

Paula Coelho
Departamento Jurídico
Câmara Municipal de Lisboa
3667/EXP/2017
Recibido em 12-04-2017
Divisão de Loteamentos Urbanos
Campo Grande, 25 - 1749-009 Lisboa
CML
ENT/257/SG/DJ/17
07-04-2017 14:33:28



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo n.º 9 JURB/2016
Folha n.º 201

Processo n.º 36 JURB/2016
Folha n.º 266

Sumário:
(Cont.)

para o prédio da Calçada de Santo André, 43 a 47-A/Costa do Castelo, 81 (reabilitação), 187 m2 para o prédio da Rua da Amendoeira, 1/Calçada de Santo André, 55/57 (reconstrução) e 86 lugares de estacionamento público desenvolvidos em três pisos, para uma área de implantação de 860 m2, cf. cláusula 7ª das condições especiais da Hasta Pública;

- IV. Ainda nos termos do disposto na cláusula 9ª ficou estabelecido que o valor de venda dos prédios seria corrigido com a respetiva correção monetária, "caso nos processos de licenciamento municipal venham a ser aprovadas áreas de construção superiores às previstas (...)"
- V. Face às áreas de construção estipuladas no procedimento de Hasta Pública, e atenta a revisão do RPDML em 2012 e posterior revisão do PUNHM – Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria – em 2014, cumpre apreciar se é possível a aprovação, em sede do procedimento de controlo prévio urbanístico 9/URB/2016, de valores de construção distintos dos previstos na Hasta Pública, desde que em conformidade com estes instrumentos de gestão territorial.

I. DO PEDIDO:

Na sequência do pedido de controlo prévio urbanístico relativo à informação prévia de loteamento nº9/URB/2016, em que é Requerente a sociedade Herdade da Fajã Velha, Empreendimentos Turísticos, SA, vem o Exmo. Senhor Diretor Municipal de Urbanismo solicitar a análise e emissão de parecer jurídico sobre a matéria do referido processo porquanto se levantam dúvidas quanto à interpretação das cláusulas 7ª e 9ª das condições especiais do procedimento de Hasta Pública nº7/HP/DMSC-DA/2005 mediante a qual foi adjudicada à Requerente a alienação de três prédios municipais na Mouraria, para ali se promover a realização de uma operação urbanística integrada nos termos e condições definidos no procedimento.

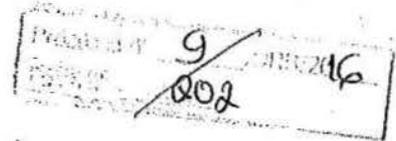
Em concreto, é solicitado ao Departamento Jurídico que confirme ou infirme a interpretação segundo a qual é possível alterar as áreas de construção previstas na Hasta Pública, desde que em conformidade com o RPDM.

II. DOS FACTOS:

Decorrente do Processo Privativo nº87/DPI/2005, foi aprovada por unanimidade pela Assembleia Municipal, em 06/09/05, a Deliberação nº382/CM/2005, podendo ler-se no texto dos considerandos da mesma que "O Município de Lisboa vem desde 1995 a impulsionar diversos



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico



Processo nº 36 JURB/2019
Folha nº 267

procedimentos de alienação, em hasta pública, do direito de superfície sobre um conjunto de prédios municipais nas imediações do Teatro Taborda, a última das quais através da Deliberação nº9/AM/2003 (Deliberação nº46/CM/2003 de 29 de Janeiro), aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em 4 de fevereiro de 2003, tendo ficado deserta;

Nos termos da última hasta pública, a parcela de terreno municipal em questão se destinava à construção de um parque de estacionamento em subsolo e à superfície, com vista à resolução dos graves problemas de estacionamento daquela zona da cidade (v.g., estacionamento para moradores e de apoio ao próprio Teatro Taborda), pressupondo-se a elaboração de um projeto urbano de iniciativa municipal, dando cumprimento ao Plano de Urbanização da Mouraria, prevendo um estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal em quase toda a extensão do logradouro;

A adjudicatária do "Palácio da Rosa" mostrou interesse em adquirir um conjunto de prédios municipais naquela zona que se mostram profundamente degradados, alguns dos quais já emparedados, no intuito de prosseguir o supra referido propósito de criação de estacionamento de utilização pública e ainda de viabilizar a adaptação do Palácio da Rosa a unidade hoteleira;

(...) Constituem pressupostos da operação urbanística prevista, no âmbito do licenciamento das obras de edificação, entre outros, a criação de um arruamento de ligação das Escadinhas Marquês Ponte de Lima à Calçada de Santo André/Rua da Amendoeira, a criação de um acesso pedonal em escada de ligação da Calçada de Santo André à Costa do Castelo, a construção de estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal em 20% dos logradouros dos prédios sitos na Costa do Castelo nºs79-79A e na Calçada de Santo André nºs 43-47A/Costa do Castelo, nº81, e ainda o ajardinamento das áreas descobertas remanescentes, sendo garantido o direito de passagem pública à superfície nestas áreas.

Por conseguinte, se dá cumprimento ao disposto na alínea c) do nº1 do artigo 33º do RPDM, segundo o qual nas áreas históricas habitacionais o estacionamento em cave não pode ultrapassar 20% da área livre do logradouro existente, por forma a que os remanescentes 80% permaneçam como áreas verdes permeáveis;

Se trata de uma operação urbanística integrada que abrange apenas quatro prédios estritamente necessários para o efeito, destinando-se os dois prédios supra referidos a permitir a criação de estacionamento nos respetivos logradouros e os dois prédios sitos na Rua da Amendoeira, nº1/Calçada de Santo André nºs55-57 e na Calçada de Santo André nºs 49-53, a permitir a abertura do arruamento de ligação das Escadinhas Marquês Ponte de Lima à Calçada de Santo André/Rua da Amendoeira;"

Foi assim proposta: 1. A alienação sob a forma de hasta pública, dos prédios municipais (...) representados a amarelo (...); 2. Aprovar a determinação, como preço base de licitação, do valor global de €1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil euros), correspondente ao arredondamento do valor determinado no Relatório de Avaliação Externa, devendo a alienação respeitar as condições gerais e as condições especiais contantes do documento anexo; 3. A aprovação da alienação à Adjudicatária do prédio sito na Calçada de Santo André, nºs49 a 53 (...) logo que esteja concluído o processo de aquisição pelo Município de Lisboa, em curso desde 2004 (...)



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

9/2003 19

Processo nº 36 JUR/2009
Folha nº 268

Na sequência desta Deliberação foi aprovado o lançamento da Hasta Pública nº7/HP/DMSC-DA/2005 – publicada no Boletim Municipal nº608 de 13/10/2005, Edital nº83/2005 com o objeto "Alienação dos três prédios municipais representados a tracejado amarelo, magenta e azul na cópia da Planta nº05/077/02 do Departamento do Património Imobiliário, com a área total de 5017,40", ali se determinando as condições gerais e especiais do procedimento.

Das referidas condições especiais, e com particular relevância para a questão aqui em análise, destacamos as seguintes:

2.ª - *Identificação dos prédios municipais a alienar em hasta pública e valor global/preço base de licitação:*

- A) *Localização e descrição predial: Prédio urbano com a área de 200 m2 sito na Rua Marquês de Ponte de Lima, Pátio do Coleginho, 7, freguesia do Socorro, descrito na 8.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 5232 e prédio cuja parte urbana, com a área de 280 m2, se situa na Costa do Castelo, 79 e 79-A, e cuja parte rústica, com a área de 3816 m2, constitui a Quinta denominada Cerca do Coleginho, 79 e 79-A para a Costa do Castelo, a desanexar do prédio descrito na 5.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 100 da ficha da freguesia da Graça.*

Área total: 4296 m2.

Valor parcelar, calculado proporcionalmente à respetiva área: 899 030 euros;

- B) *Localização e descrição predial: Prédio sito na Calçada de Santo André, 43 a 47-A e Costa do Castelo, 81, descrito na 5.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 28 da ficha da freguesia da Graça.*

Área: 628,40 m2.

Valor parcelar, calculado proporcionalmente à respetiva área: 131 506 euros;

- C) *Localização e descrição predial: Prédio sito na Rua da Amendoeira, 1 e Calçada de Santo André, 55 e 57, descrito na 8.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 29 da ficha da freguesia do Socorro.*

Área: 93 m2.

Valor parcelar, calculado proporcionalmente à respetiva área: 19 464 euros. –

Valor global/Preço base de licitação: 1 050 000 euros (um milhão e cinquenta mil euros).

4.ª - Para a concretização da operação urbanística o Município de Lisboa obriga-se a alienar ao (à) Adjudicatário (a) e este obriga-se a adquirir o prédio sito na Calçada de Santo André, 49 a 53, descrito na 5.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 3 da ficha da freguesia da Graça, com a área de 170 m2, representado a tracejado rosa na cópia da Planta nº 05/077/02 do Departamento do Património Imobiliário da Câmara Municipal de Lisboa, logo que o mesmo venha à posse do Município de Lisboa, pelo respetivo valor de compra (sendo o valor atualmente acordado com os proprietários de 144 500 euros), com a devida correção monetária.

5.ª - Trata-se de uma operação urbanística integrada que abrange os quatro prédios supra-referidos, destinando-se os prédios identificados nas alíneas A) e B) da Condição 2.ª a permitir a criação de estacionamento nos respetivos logradouros e os dois prédios sitos na Rua da Amendoeira, 1/Calçada



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo nº 9 / ANEXO 2016
Folha nº 004

Processo nº 36 / ANEXO 19
Folha nº 269

de Santo André, 55/57 e na Calçada de Santo André, 49/53, a permitir a abertura do arruamento de ligação das Escadinhas Marquês de Ponte de Lima à Calçada de Santo André/Rua da Amendoeira.

6.ª - No âmbito do licenciamento de obras de edificação constituem pressupostos da operação urbanística, entre outros, a criação de um arruamento de ligação das Escadinhas Marquês de Ponte de Lima à Calçada de Santo André/Rua da Amendoeira, a criação de um acesso pedonal em escada de ligação da Calçada de Santo André à Costa do Castelo, a construção de estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal em 20 % dos logradouros dos prédios sitos na Costa do Castelo, 79/79-A e na Calçada de Santo André, 43/47-A/Costa do Castelo, 81, e ainda o ajardinamento das áreas descobertas remanescentes, com direito de passagem pública à superfície.¹

7.ª - Área de construção admissível nos termos do RPDM para o conjunto dos três prédios municipais:

- Costa do Castelo, 79 e 79-A (construção nova): 1815 m²;
- Calçada de Santo André, 43 a 47-A/Costa do Castelo, 81 (reabilitação): 530 m²;
- Rua da Amendoeira, 1/Calçada de Santo André, 55 e 57 (reconstrução): 187 m²;
- Estacionamento público: 86 lugares de estacionamento, desenvolvidos em três pisos, para uma área de implantação de 860 m².

8.ª - Os prédios municipais são transmitidos no estado em que se encontram, livres de ónus ou encargos de natureza real e devolutos.

9.ª - O valor de venda dos prédios municipais será corrigido com base nos valores constantes do relatório de avaliação que serviu de base à fixação do preço base de licitação, com a respetiva correção monetária, caso nos processos de licenciamento municipal venham a ser aprovadas áreas de construção superiores às previstas no aludido relatório de avaliação.

10.ª - Os direitos de passagem pública à superfície serão definidos nos projetos de arquitetura e deverão ser registados no prazo máximo de 90 dias após a emissão dos alvarás de licença de construção.

A 11/11/2005 a Requerente formalizou, mediante carta fechada, a sua proposta para a Hasta Pública, tendo sido, de acordo com o ato público da praça realizado em 14/11/2005, a única candidata no procedimento, cf. ata consignada. Ainda de acordo com este documento, realizou-se a licitação verbal no valor de 1.103.000,00€ (montante oferecido pela Requerente), não tendo sido efetuado qualquer outro lanço pelo que a presidente da comissão deu por encerrada a praça, com a arrematação dos três prédios municipais pelo valor referido, pela sociedade "Herdade da Fajã Velha, Empreendimentos Turísticos SA". Por despacho de 20/01/2006 do Vice-Presidente da Câmara de Lisboa foi homologada a esta sociedade a

¹ Sublinhado nosso



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo nº 9 / J. Urb. 16
Folha nº 805

Processo nº 36 / URB/2019
Folha nº 290

arrematação dos prédios municipais em causa, tornando-se assim definitiva a adjudicação dos mesmos efetuada em 14/11/2005 no ato público de abertura das propostas (vide ofício nº40/DPI/DAJ/2016 a fls.133).

Posteriormente, através da celebração de duas escrituras públicas, em 5/7/2006 (para os prédios urbanos identificados na condição especial 2º A a C) e em 25/07/2006 (para o prédio urbano descrito na condição especial 4º) foram os mesmos alienados à adjudicatária "Herdeira da Fajã Velha, Empreendimentos Turísticos SA", ora Requerente, pelo valor de €1.103.000,00 e €144.500,00 respetivamente, reproduzindo-se na primeira escritura pública as condições especiais da Hasta Pública acima identificadas.

Em 18/07/2007 o Requerente apresentou o primeiro pedido de controlo prévio urbanístico para o local, sob a forma de pedido de Informação Prévia (PIP) – Proc.1205/EDI/2007 que mereceu Despacho de Indeferimento, proferido pelo Exmo. Vereador Manuel Salgado em 28.11.2008, por se verificarem desconformidades entre o estipulado no procedimento da Hasta Pública (onde se definiam as linhas orientadoras da operação urbanística) e a proposta apresentada no projeto de arquitetura.

Posteriormente, em 03/08/2009 a Requerente deu entrada de novo PIP – Proc.13/URB/2009 propondo uma operação de loteamento para as parcelas em causa. Este processo, cuja apreciação técnica inicial mereceu a aprovação dos serviços "uma vez que não apenas vai ao encontro das condições estabelecidas na Hasta Pública como das disposições do PUNHM" – cf. informação técnica nº14075/INF/DPP/GESTURBE/2010 de 26/05, veio no entanto a ser declarado deserto, por despacho do Exmo. Vereador Manuel Salgado, proferido em 17.05.2016, na sequência do silêncio da Requerente face a audiência prévia de interessados, promovida a 14/06/2010.

Finalmente, em 13/04/2016 foi apresentado o pedido de informação prévia objeto da presente análise – Proc.9/URB/2016, em que a Requerente apresenta uma nova proposta de loteamento para os prédios objeto do procedimento de Hasta pública.

Conforme memória descritiva e justificativa apresentada pela Requerente "A operação urbanística prevista nas condições quinta, sexta e sétima das condições especiais previstas no articulado da 7/HP-DMSC/DA/2005, que consta do texto da escritura de compra e venda celebrada entre ambas as partes pressupõe: a criação de um estacionamento interior à malha viária existente e a abertura de um arruamento de ligação entre as Escadilhas do Marquês de Ponte de Lima e a Calçada de Santo André. Pressupõe também a criação de um acesso pedonal em escada para ligação da mesma calçada à Costa do Castelo. Todos estes pressupostos foram considerados e respeitados na elaboração da presente proposta. Os demais porque baseados na existência de um espaço de logradouro único que no desenho desta proposta deixa de existir por via da criação de um arruamento público previsto nos instrumentos e planeamento eficazes



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo nº 9 / 2006
Folha nº 2006

Processo nº 36 / JURM/2019
Folha nº 271

para o local, são remetidos para o determinado na cláusula nona das condições especiais da referida hasta pública."

De acordo com a análise técnica plasmada na informação nº24186/INF/DLU/GESTURBE/2016 de 25/05, considerou-se que nesta proposta "a aplicação das normas relativas a operações de loteamento originou desconformidades em relação às condições da hasta pública:

- Incumprimento da área de construção de 2.532m² prevista na hasta pública. São propostos 7.100,20m² de superfície de pavimento (6.518,20m² se excluídos os equipamentos públicos);
- Incumprimento da área de implantação do estacionamento em subsolo, limitada na hasta pública a 20% dos logradouros dos prédios da Costa do Castelo, 79-79A e da Cc. de Santo André, 43-47A / Costa do Castelo, 81, num total de 860m². É proposta uma implantação de aproximadamente 1.600m² (4.902,5m² / 3 pisos);
- Incumprimento da área permeável prevista na hasta pública, que corresponderia à área remanescente dos logradouros dos prédios referidos no ponto anterior (3.440m², considerando que 20% desses logradouros são 860m²). São propostos 717,80m² de área permeável;
- Incumprimento da condição de constituir direito de passagem pública à superfície para as áreas ajardinadas referidas no ponto anterior. A proposta não contempla qualquer área ajardinada de acesso público."

Ali se acrescentando que "a concretização da operação urbanística através da realização de uma operação de loteamento, incluindo a abertura de um novo arruamento público e, assim, de uma nova frente urbana, permite uma maior edificabilidade do que a permitida pela aplicação, às parcelas existentes, das regras previstas no PUNHM para obras de edificação".

III. DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DA HASTA PÚBLICA CONSAGRADAS NA CLÁUSULA 6ª

A questão que cumpre apreciar consiste em apurar em que medida, face às condições estabelecidas no procedimento de Hasta Pública de 2005, pode o Requerente pretender executar um projeto de arquitetura para uma operação urbanística em moldes diversos dos ali contratualizados, considerando os instrumentos de gestão territorial aplicáveis à área de intervenção, a saber, o PUNHM – Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Mouraria (Declaração nº265/97 publicada em Diário da República, 2.ª Série nº239, 15/10/97, alterado pela Deliberação nº46/AML/2014 em Diário da República, 2.ª Série, nº83 de 30/04/2014) e, nos casos ali omissos, o RPDML - Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 168 de 30 de agosto de 2012, Aviso n.º11622/2012, que entrou em vigor no dia 31 de agosto de 2012.



Câmara Municipal de Lisboa

Secretaria-Geral

Departamento Jurídico

Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo n.º 9/2019
Folha n.º 16

Processo n.º 36 JURB/2019
Folha n.º 272

Ora, através do lançamento deste procedimento de Hasta Pública, o Município veio assumir, mediante um vínculo de natureza contratual, um compromisso urbanístico para aquela parcela do território municipal, disponibilizando-se a alienar as parcelas em causa por forma a concretizar os objetivos de gestão e ordenamento do território que veio plasmar nos parâmetros urbanísticos definidos nas condições especiais da Hasta Pública, cuja programação e execução se encontrava em conformidade com os instrumentos de gestão territorial (IGT) em vigor à data do procedimento.

Assim, tal forma solene de acordar o preço e escolher o comprador foi a que melhor satisfizesse a prossecução das atribuições do Município, respeitando os princípios norteadores da atividade administrativa, mormente o da prossecução do interesse público (art.4º), legalidade (art.3º), igualdade (art.6º), proporcionalidade (art.7º), imparcialidade e boa-fé (art.9º e 10º) todos do NCPA.²

Também os princípios da transparência, igualdade e concorrência aplicáveis aos contratos administrativos constituem trave mestra destes procedimentos, onde são mais evidentes por se tratar de um procedimento naturalmente aberto à participação dos particulares, num pressuposto de igualdade de condições, assegurando a prossecução do interesse público, da forma mais vantajosa para os administrados e também para a Administração.

Como vimos antes nas condições especiais definidas na Hasta Pública, mormente na cláusula 6ª prevêem-se as seguintes situações:

- a) Criação de um arruamento de ligação das Escadilhas Marquês de Ponte de Lima à Calçada de Santo André/Rua da Amendoeira,
- b) Criação de um acesso pedonal em escada de ligação da Calçada de Santo André à Costa do Castelo,
- c) Construção de estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal em 20 % dos logradouros dos prédios sitos na Costa do Castelo, 79/79-A e na Calçada de Santo André, 43/47-A/Costa do Castelo, 81,
- d) Ajardinamento das áreas descobertas remanescentes, com direito de passagem pública à superfície.

Sendo estas condições expressamente apontadas no texto do procedimento da Hasta Pública, como pressupostos da operação urbanística integrada, no âmbito do licenciamento de obras de edificação, entendemos que não podem estas condições serem suprimidas do projeto a apresentar, sob pena de se desvirtuar o conteúdo da referida Hasta Pública e dessa forma se desrespeitar as condições essenciais do procedimento. Com efeito, estamos perante as cláusulas nucleares do processo, em que o Município publicita de que modo e em que termos

² Neste sentido Fernanda Paula Oliveira "A regulamentação de situações intemporais pelos planos diretores municipais" in Revista de Direito Público e Regulação, pág. 41 e ss.



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo n.º 9 / JURN/2016
Folha n.º 208

Processo n.º 36 / JURN/2019
Folha n.º 273

está disposto a alienar os prédios municipais, com vista à prossecução do interesse público subjacente ao procedimento adjudicatório, através de um projeto urbanístico que dê cumprimento ao que ali se encontra consignado, em execução das políticas territoriais.

Dito de outro modo, com a publicitação das condições da hasta pública, e sobretudo com a adjudicação ao particular da alienação dos prédios em causa, constituiu-se uma autovinculação do Município, que concedeu ao particular um direito materialmente garantido de vir a contratar com ele, nos termos precisos em que o procedimento foi publicitado, não se permitindo às partes a contratualização de um objeto diferente do estabelecido, sob pena de violação dos princípios fundamentais da atividade administrativa como vimos antes.³

Parece-nos assim, que salvo em casos excecionais - quando em causa estejam razões de reconhecido interesse público e quando tal não verse sobre elementos determinantes do procedimento - não é aceitável a alteração, após o ato administrativo de adjudicação, do conteúdo programático da Hasta Pública, devendo o adjudicatário executar rigorosamente o que ali se determinou, e cuja contrapartida correspondeu ao preço estipulado e por si pago.

Assim, ao apresentar uma proposta arquitetónica que desrespeita o conteúdo da Hasta Pública, e não vai ao encontro do que ali se determinou, o particular está a desvirtuar a finalidade da adjudicação na medida em que esta visou fixar, em termos definitivos, para além do adjudicante, também o conteúdo do procedimento. Com efeito, no procedimento administrativo em causa o particular ofereceu um determinado valor, como contrapartida para a aquisição de vários prédios municipais em que uma futura operação urbanística integrada teria como pressupostos necessários as condições especiais que vimos antes.

Concluímos assim que um incumprimento das condições contratualizadas no procedimento de Hasta Pública traduziria indubitavelmente a violação dos vários princípios jurídicos fundamentais de Direito enunciados, mormente os Princípios da Legalidade e da Concorrência, pelo que devem as mesmas ser cumpridas tal como prescritas, sem prejuízo da aplicabilidade dos instrumentos de gestão territorial em vigor à data de início do procedimento urbanístico, em tudo o que for omissivo na Hasta Pública, mormente o PUNHM e RPDM, e que com ela não colida.

IV. DAS ÁREA DE CONSTRUÇÃO E ESTACIONAMENTO PÚBLICO ADMISSÍVEL

Quanto à área de construção determinada na cláusula 7ª das condições especiais da Hasta Pública, consta o seguinte: Área de construção admissível nos termos do RPDM para o conjunto dos três prédios municipais: - Costa do Castelo, 79 e 79-A (construção nova): 1815 m²; Calçada de Santo

³ Neste sentido, Mário Esteves de Oliveira e Rodrigo Esteves de Oliveira in "Concursos e outros procedimentos de adjudicação administrativa", Almedina 1998, p.228 e ss.



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo n.º 9 / URB/2016
Folha n.º 209

Processo n.º 26 / URB/2016
Folha n.º 274

André, 43 a 47-A/Costa do Castelo, 81 (reabilitação): 530 m²; Rua da Amendoeira, 1/Calçada de Santo André, 55 e 57 (reconstrução): 187 m²; Estacionamento público: 86 lugares de estacionamento, desenvolvidos em três pisos, para uma área de implantação de 860 m².

Como decorre expressamente do anúncio do procedimento, o apuramento das áreas de edificabilidade permitidas para o conjunto dos prédios, remete de forma direta para as normas do Plano Diretor Municipal (na sua versão inicial, publicada no Diário da República n.º 226/1994, Série I-B de 29-04-1994) dali se extraindo os limites de edificabilidade possíveis para a operação urbanística integrada.

Ora, face à entrada em vigor da versão revista do RPDML (aviso n.º 11622/2012 de 30 Agosto), verifica-se que da aplicação das normas atuais deste instrumento de gestão territorial resultam valores de edificabilidade distintos dos então previstos na Hasta Pública.

Quid Juris?

Parece-nos claro que quanto a esta matéria devemos atender ao princípio geral de Direito "*tempus regit actum*" que constitui a regra geral de aplicação das leis no tempo, segundo o qual as normas jurídicas têm efeito apenas para o futuro, tendo insito o princípio da não retroatividade. Com efeito, trata-se de um princípio geral de Direito que, enquanto princípio geral vale no Direito público e no privado - nesta linha de orientação *vide* Mário Aroso de Almeida, in Anulação de atos administrativos e relações jurídicas emergentes, p. 706 e ss.)

Assim, em direito administrativo, ao princípio *tempus regit actum* é geralmente imputado "o sentido de que os atos administrativos se regem pelas normas em vigor no momento em que são praticados, independentemente da natureza das situações a que se reportam e das circunstâncias que precederam a respetiva adoção" (in Acórdão do STA de 06-03-2008, Rec.0560/07).

Deste modo e considerando que o pedido de informação prévia n.º 9/URB/2016 foi apresentado pelo particular em data posterior à entrada em vigor da versão revista do RPDML (com vigência a partir de 31 de Agosto de 2012), tendo o próprio Plano de Urbanização da Mouraria sido revisto (em 2014) para se conformar com aquele, não nos oferece dúvidas de maior a interpretação de que às cláusulas do procedimento de Hasta Pública que remetem para o PDM, não poderá aplicar-se outra versão deste IGT que não a atualmente em vigor com os devidos efeitos jurídicos daí decorrentes.

Na verdade, parecer-nos-ia desprovido de sentido impor a aplicação de regras já revistas e alteradas do regulamento municipal de 1994 quando a sua nova versão se encontra consolidada desde 2012 e sobretudo quando do texto do procedimento concorrencial se remete expressamente para "área de construção admissível nos termos do RPDML".



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo nº 9 /URB/2016
Folha nº 210

Processo nº 36 /URB/2019
Folha nº 245

Como sabemos, as remissões legais consistem num expediente técnico-legislativo de que o legislador se serve com frequência para evitar a repetição de normas, podendo ser estática ou material quando é feita para certa norma em atenção ao seu conteúdo, e dinâmica ou formal quando é feita para certa norma, em atenção apenas ao facto de ser aquela que, em certo momento, regula determinada matéria, aceitando-se o conteúdo, ainda que posteriormente alterado, da norma remilitada.

Tal como vertido no Parecer nº37/2015 emitido pela Procuradoria Geral da República respeitante ao denominado Quarteirão dos Marianos, na Madragoa (e que versava exatamente sobre a análise das remissões constantes do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa face ao RPDML) publicado no Diário da República, 2.ª série nº 103 de 30 de maio de 2016, a aplicação do *"princípio tempus regit actum significa que os atos administrativos se regem pelas normas em vigor no momento em que são praticados. O argumento comumente invocado em defesa daquela solução assenta no pressuposto de que a lei nova tutela melhor o interesse público que à Administração cabe prosseguir do que a lei antiga"*, ali se consignando que *"À partida, não pode deixar-se de observar que, dada a natureza regulamentar do Plano de Urbanização (Regulamento) e do PDM (Regulamento), face ao que se vem de explanar, as remissões parecem configurar-se como dinâmicas, aceitando e acatando assim o conteúdo, ainda que posteriormente alterado, da norma remilitada."*

Ainda segundo este Parecer *"no caso do PUNHM (Madragoa) e do PDML, devem também ser convocados os princípios da hierarquia e da articulação dos planos, bem como a sua dinâmica, impelindo a aceitar a absorção de novos valores e referências, consequentemente, das novas soluções, com vista a garantir uma estratégia una para todo o território municipal; Assim, as remissões do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa têm de se considerar dinâmicas, ou seja, devem ser feitas para o PDM revisto, após a sua entrada em vigor."*

Aderindo a esta interpretação sempre acrescentaremos que, com efeito, se assim não fosse, ficaria desprovida de sentido a própria atualização dos planos de urbanização que visam a adequação destes regulamentos face às revisões (obrigatórias) dos Planos Diretores Municipais, traduzindo-se este procedimento numa concretização das políticas territoriais do Município com vista à articulação dos vários instrumentos de gestão territorial, garantindo, consequentemente, uma estratégia una para todo o território municipal, no que respeita ao ordenamento e urbanismo.

Também o Exmo. Senhor Provedor de Justiça, quanto à mesma matéria, se pronuncia na Recomendação nº3/A/2015⁴ considerando que *"perpetuar a aplicabilidade da versão do PDM de 1994 por via das remissões do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa, é também perpetuar uma conceção de cidade que remonta à legislação de 1991. Trata-se de um*

⁴ Recomendação nº3/A/2015 de 15 de Junho



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo nº 8 JURE/2016
Folha nº 211

Processo nº 36 JURE/2019
Folha nº 276

modelo de cidade em que o poder legislativo não se revê porque os problemas urbanos mudaram e com ele mudou também a legislação aplicável. Por outras palavras, a remissão dinâmica acompanha as alterações de conteúdo das normas visando a versão em vigor no momento da aplicação da lei."

Vai mais longe o Exmo. Senhor Provedor, ao considerar que "No direito do urbanismo, o artigo 67.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação determina que «A validade das licenças (...) das operações urbanísticas depende da sua conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor à data da sua prática, sem prejuízo do disposto no artigo 60.º (...) Ou seja, a lei só num pressuposto específico admite que ceda o princípio do tempus regit actum. Esse caso específico - o do artigo 60.º - respeita exclusivamente a edificações construídas ao abrigo de normas de construção ou planos urbanísticos anteriores. Em nome da proteção da confiança salvaguarda essas edificações contra normas supervenientes que, se fossem aplicadas, ditariam a ilegalidade.

Ali se concluindo que "nem sequer alcançamos como possam aplicar-se a novas operações urbanísticas dois planos diretores municipais ao mesmo tempo e ao mesmo território. E para além da incongruência lógica, nenhuma razão de interesse público justificaria aplicar um plano diretor municipal preterido por um novo, amplamente revisto."

Assim, e face ao caso concreto da Hasta Pública que analisamos, a verificar-se que da aplicação do RPDML revisto resulta um diferencial de área de construção face às áreas indicadas na cláusula 7ª das condições especiais daquele procedimento, deverá lançar-se mão da cláusula 9ª, procedendo-se, nessa situação, à respetiva correção monetária que for devida.

Na verdade, e no que respeita concretamente às áreas de construção admitidas, entendemos que, de acordo com o estipulado na condição especial 9ª da hasta pública, houve a expressa intenção de acautelar a hipótese de revisão das áreas contratualizadas quando ali se prevê que "caso nos processos de licenciamento municipal venham a ser aprovadas áreas de construção superiores às previstas..." o que demonstra que quanto a esta matéria houve a intenção de salvaguardar uma eventual mudança dos parâmetros urbanísticos, isto sim, sempre dentro dos IGT aplicáveis, i.e., conformando-se com as normas e parâmetros definidos no RPUNHM e, em casos de omissão deste, no RPDML, na versão em vigor à data de apresentação do pedido de controlo prévio da operação urbanística pretendida.

O mesmo entendimento professamos quanto à matéria do estacionamento, porquanto ponderado como área de construção em subsolo, considerando que face às áreas existentes, corresponderia nos termos do anterior RPDML uma capitação de 86 lugares de estacionamento público. Uma vez que a matéria do estacionamento se encontra também ela integrada na cláusula que consagra as áreas admissíveis nos termos do RPDML, entendemos que deverá ser à luz da versão revista deste Regulamento que a matéria deve ser apreciada,



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Processo n.º 9 / JURISDIO 16
Folha n.º 212

36
278
19

daí resultando o número de lugares de estacionamento público cuja construção é permitida ao adjudicatário.

É este, salvo melhor opinião, o meu parecer,

Lisboa, 05 de Abril de 2017

A Jurista,

Raquel [redacted] Pedrosa



Processo n.º 36_URB/2017
 Folha n.º 248

FE

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

Folha n.º 244

Informação
 N.º 29393/INF/DEPPE/GESTURBE/2017

Data
 23-06-2017

Assunto: Informação

Processo n.º 9/URB/2016

Requerente: Herdade da Faja Velha - Empreendimentos Turísticos Sa.

Local: R da Amendoeira, 1, R Marques de Ponte de Lima, 7-7B, Cc de Santo Andre, 43-47A, Costa do castelo, 79, Quinta Cerca do Coleginho, s/N

Freguesia: Santa Maria Maior

Para Diretor Municipal de DMU, Sr.º Jorge Catarino

1. A questão de fundo que se tem de equacionar é, do meu ponto de vista, a seguinte:

Um procedimento de hasta pública, elaborado num determinado contexto e época, deve prevalecer e sobrepor-se a políticas urbanas, orientações de ordenamento e desenvolvimento urbano, escrutinadas e aprovadas posteriormente?

Creio que não e, julgo também que, o parecer jurídico do Departamento Jurídico da Câmara dá essa abertura, quando refere "...salvo em casos excepcionais quando em causa estejam razões de reconhecido interesse público...", ou seja, quando se admite a possibilidade de haver condições particulares, em que não é possível o cumprimento integral do estabelecido na hasta pública.

2. O programa do concurso, já à data, era pouco consentâneo com a realidade, tanto assim que o mesmo ficou deserto na primeira tentativa de alienação.

Só com "interessamento" específico posterior houve então, um só interessado, o actual proprietário que, ainda assim, aceitou as condições no quadro da sua participação no projecto do Palácio da Rosa, imediatamente adjacente.

Recorde-se ainda que o programa do concurso continha uma cláusula, a cláusula 9ª das condições especiais, que permitiu alimentar a expectativa de uma transformação posterior dos parâmetros urbanísticos - "o valor da venda dos prédios municipais será corrigido..., caso nos processos de licenciamento municipal venham a ser aprovados áreas de construção superiores às previstas...".

3. Acontece também que o projecto apresentado, de facto, cumpre maioritariamente as condições especiais definidas na cláusula 6ª, a saber:

a) Cria um arruamento de ligação das Escadinhas Marquês de Ponte de Lima à Calçada de Santo André / Rua da Amendoeira;

Despacho

A. Eduardo Campos
Comando.

O Diretor Municipal

Jorge Colaco Torres 2017.17
 Diretor Municipal de Urbanismo
 por subdelegação de competências ao Despacho
 nº 11149/2015 de 11 de Setembro de 2015, publicado
 no DR nº 117 de 29 de Setembro de 2015

*Para Chefe de Divisão da
 DMU, Sr.º Joana Monteiro.*

Notificar o requerente e técnico autor para serem introduzidas as alterações ao projeto, conforme o meu despacho e do DMU.

O Diretor de Departamento ()

Eduardo Campelo

Departamento de Projetos Estruturantes

30.6.17.

A ARQ. ANA BELO,

Segue a notificação a requerente e técnico autor, conforme despacho.

37.6.17

A Chefe de Divisão

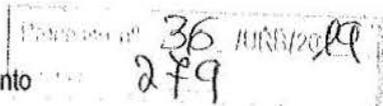
Joana Monteiro
 Divisão de Loteamentos e Obras
 Departamento de Projetos Estruturantes



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



FC



b) Cria um acesso pedonal em escada de ligação da Calçada de Santo André à Costa do Castelo;

c) Constrói em estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal dos logradouros (ainda que numa percentagem inferior aos 20% definidos). De facto, na actual proposta, só não é proposto o ajardinamento total das áreas descobertas remanescentes, com direito de passagem pública.

4. Por outro lado, o projecto é uma mais-valia do ponto de vista da solução urbana. Está em linha com as preocupações e os objectivos fundamentais do PDM de Lisboa, ao criar condições para atrair residentes, através de melhor espaço público, seguro e confortável, com novos percursos pedonais apoiados em meios mecânicos, mas também aumentando a oferta de estacionamento para residentes num bairro com carência diagnosticada numa zona de grande carência; ao providenciar a existência de novos equipamentos de proximidade essenciais para melhor qualidade de vida e maior sustentabilidade.

A escala e a integração morfológica patentes na proposta, são por sua vez, um dado fundamental que vai de encontro aos pressupostos do Plano de urbanização, no sentido da revitalização deste tecido da zona histórica.

Com este tipo de solução, ao contrário da situação de segregação actual, este território mantém o carácter do bairro e passa a fazer parte do todo.

5. No entanto, com o objectivo de simultaneamente, melhorar ainda a solução e aproximar-se do cumprimento integral das condições da hasta pública, realizaram-se reuniões com a equipa técnica para se avallarem alternativas ao desenho urbano.

Ficou assente que é possível destinar um patamar, do lado poente da futura via, para espaço verde de estadia e contemplação, que assim assegura, do ponto de vista programático, o espaço em falta de zona ajardinada.

6. EM CONCLUSÃO

→ As circunstâncias são hoje, claramente diferentes da moldura existente à data da hasta pública.

→ Apesar do não cumprimento da totalidade das condições da hasta, a grande maioria e as mais relevantes são garantidas pelo projeto e podem ainda ser melhor atendidas com a alteração equacionada.

→ O projeto cumpre os instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente o PUNHM e PDML, não só do ponto de vista regulamentar, mas sobretudo no que respeita aos objetivos fundamentais e ao programa específico de ocupação.

→ O diferencial construtivo que a proposta final venha a revelar, será sempre compensado pelo proprietário, conforme previsto na cláusula 9ª das condições especiais da hasta pública.

→ A proposta, do ponto de vista morfológico, arquitetónico e programático, vai de encontro às perspetivas de regeneração e reabilitação urbanas que a Câmara prossegue, designadamente nos bairros mais antigos da cidade.

→ A figura de loteamento é a mais adequada para garantir a transformação da atual propriedade, no quadro do programa estabelecido na hasta pública e da obtenção da solução urbana pretendida, pelo que:



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

9/216 16

36 JUNHO 19
280

7. PROPONHO:

Notificar o requerente e o técnico autor para introduziram as alterações ao projeto, conforme delineado na reunião efetuada no passado dia 9 de junho, no que concerne e nomeadamente, quanto à melhor adequação às cláusulas especiais da hasta pública e libertação de parte do patamar poente do terreno, para jardim.

O Diretor de Departamento de Projetos Estruturantes,



(Eduardo Campelo (DMU/DPE))

Processo nº 9/URB/2016
Folha nº 516



Câmara Municipal de Lishoa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

Informação n.º 109/SG/DJ/DCAJ/19
Processo n.º 9/URB/2016
Despacho
Diretora:

Exm.ª Sra. Diretora Municipal da DMU
Sr. Arg. Portuário Tavares

Recorda-se em os esclarecimentos constantes desta informação, devendo fundamentar-se a alteração do interesse público que motivou a adotação dos termos enunciativos da hasta pública e respectivas condições especiais.

Despacho: Os esclarecimentos constantes na presente informação, que subscrevo, decorrem de uma solicitação por parte da DMU que, no decurso de anterior parecer realizado pelo DJ, concluiu que numa interpretação dinâmica é possível, dentro do quadro da legalidade, e face a uma alteração da valoração do interesse público que motivou a adoção dos termos definidos na hasta pública em análise, proceder-se a uma atualização dos mesmos, desde que devidamente e especificadamente fundamentada, o que no presente caso deverá ser realizado.

O Chefe da Divisão
(Domingos Afonso)
26-03-2019

Domingos Afonso
A Diretora

Assunto: Pedido de esclarecimentos relativos ao processo 9/URB/2016 em que é requerente Herdade da Fajã Velha, Empreendimentos Turísticos SA

Área
Pátria
Coelho
Departamento Jurídico

Na sequência da hasta pública nº7/HP/DMSC-DA/2005 foram alienados à sociedade supra identificada três prédios municipais, ali se determinando as condições gerais e especiais do procedimento, no seguimento do qual foi apresentado o pedido de informação prévia (PIP) nº9/URB/2016 não tendo sido ainda proferido despacho de homologação.

No âmbito deste mesmo PIP foi solicitada a emissão de parecer jurídico com vista à interpretação de algumas das condições especiais da hasta pública, o que deu origem ao parecer nº19/SG/DJ/DCAJ/2017 que concluiu, sumariamente, que "considerando que o pedido de informação prévia nº9/URB/2016 foi apresentado pelo particular em data posterior à entrada em vigor da versão revista do RPDML (com vigência a partir de 31 de Agosto de 2012), tendo o próprio Plano de Urbanização da Mouraria sido revisto (em 2014) para se conformar com aquele, não nos oferece dúvidas de maior a interpretação de que às cláusulas do procedimento de Hasta Pública que remetem para o PDM, não poderá aplicar-se outra versão deste IGT que não a atualmente em vigor com os devidos efeitos jurídicos daí decorrentes."

No supra citado documento socorremo-nos de um Parecer da Procuradoria Geral da República respeitante ao "Quarteirão dos Marianos" na Madragoa (parecer nº37/2015), onde se consigna que "À partida, não pode deixar-se de observar que, dada a natureza regulamentar do Plano de Urbanização (Regulamento) e do PDM (Regulamento), face ao que se vem de explanar, as remissões parecem configurar-se como dinâmicas, aceitando e acatando assim o conteúdo, ainda que posteriormente alterado, da norma remetida."



Câmara Municipal de Lisboa

Secretaria-Geral

Departamento Jurídico

Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

9
517

16

Voltamos também à Recomendação nº3/A/2015 do Exmo. Senhor Provedor de Justiça que, quanto à mesma questão, entendeu que *“perpetuar a aplicabilidade da versão do PDM de 1994 por via das remissões do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa, é também perpetuar uma conceção de cidade que remonta à legislação de 1991. Trata-se de um modelo de cidade em que o poder legislativo não se revê porque os problemas urbanos mudaram e com ele mudou também a legislação aplicável. Por outras palavras, a remissão dinâmica acompanha as alterações de conteúdo das normas visando a versão em vigor no momento da aplicação da lei.”* – sublinhado nosso.

Retomando a situação em apreço, refere a Exma. Chefe de Divisão de Loteamentos Urbanos que face ao PIP apresentado *“a operação de loteamento concretiza ainda a abertura de um arruamento viário para ligação à rede envolvente, a criação de uma escadaria com meio mecânico, incentivando uma travessia pedonal que vença o desnível da encosta, a construção de um parque de estacionamento público, para suprimir carências da zona, bem como a previsão de áreas verdes de utilização coletiva e a programação de três equipamentos públicos, dois deles através de reabilitação de edifícios existentes.”*

Não será no entanto possível conciliar totalmente o programa da Hasta com a presente proposta de operação de loteamento, pois pese embora o mesmo esteja garantido nos seus princípios gerais definidos na cláusula 6ª, nomeadamente com a abertura do arruamento, a criação da escadaria, a previsão de um parque de estacionamento público e a programação de áreas verdes de utilização pública, a implantação e volumetria das edificações agora propostas serão superiores e em parte alternativas ao modelo de ocupação apontado na Hasta Pública, implicando a redução das áreas ajardinadas e impossibilitando o recobrimento vegetal de estacionamento público em subsolo, como então previsto.”

Ali se concluindo que *“Em termos urbanísticos a proposta responde de forma mais satisfatória ao que se pretende para esta zona urbana consolidada, pois a reconversão deste atual interior de quarteirão e a sua franca apropriação implicam uma maior densificação da construção e o incremento de outros usos, para além de estacionamento público, como a habitação e os equipamentos de utilização coletiva. As novas ligações viárias e pedonais constituem também uma oportunidade ímpar de gerar uma nova vivência neste território, só viável com a implementação de novas utilizações na frente urbana a criar.”*

Se é certo que a Hasta Pública e o seu conteúdo programático representam uma autovinculação do Município às regras e parâmetros urbanísticos que o próprio entendeu serem os mais adequados, naquela data, à envolvente urbana e desenvolvimento do troço em causa, pode suceder, como aliás se reconhece nos pareceres supra citados, que face ao lapso de tempo decorrido (cerca de 15 anos desde a programação da hasta pública) se verifique uma alteração da valoração do interesse público subjacente ao desenvolvimento urbano, superveniente às



Câmara Municipal de Lisboa
Secretaria-Geral
Departamento Jurídico
Divisão de Contencioso e Apoio Jurídico

518 16

condições então existentes, o que poderá justificar uma reponderação do conteúdo daquele programa.

Com efeito, perante o interesse público primário, que sempre será inderrogável e que se corporiza nos Instrumentos de Gestão Territorial aplicáveis (RPDML, PUNHM) cabe ao Município definir a política territorial a prosseguir, pelo que, atento o lapso de tempo decorrido, poderá justificar-se, por razões de inequívoco interesse público, a derrogação de determinadas cláusulas pontuais da hasta pública na medida em que estas consubstanciam um interesse público secundário, porquanto representam um instrumento facultativo à concretização do referido interesse público primário.

Deste modo, quando em sede de reavaliação do programa de desenvolvimento urbano para a zona em concreto se constata uma desatualização e/ou desajustamento das soluções definidas face aos objetivos urbanísticos supervenientes, ou mesmo incompatibilidade daquelas cláusulas face ao RPDML entretanto alterado, poderão as mesmas ser redefinidas, por via de uma interpretação dinâmica da estratégia de desenvolvimento territorial com vista à prossecução de um melhor e mais adequado interesse público, este sim, devidamente fundamentado.

Em suma, se por um lado se permite à administração que no exercício da sua autonomia e discricionariedade se autovincule a soluções que densificam, dentro do quadro de legalidade, os parâmetros e objetivos urbanísticos previstos numa solução regra como é um IGT, poderá também admitir-se a possibilidade de face a uma alteração da valoração do interesse público subjacente que motivou a adoção dos termos definidos na Hasta Pública, proceder-se a uma atualização dos mesmos, de forma especialmente fundamentada no interesse público mais adequado, o que deve ser efetuado no caso em apreço.

É o que cumpre esclarecer face ao nosso parecer anterior,

À consideração superior

Lisboa, 26 de março de 2019

A Jurista

Raquel Pedrosa



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

Herdade da Fajã – Loteamento do Coleginho
Processo n.º 36/URB/2019
24 de abril de 2020

Ex.º DDLPE,
Arq. Eduardo Campelo,

O presente processo constitui um pedido de licenciamento de uma operação de loteamento, com obras de urbanização, promovida pela Herdade da Fajã, a realizar nos terrenos localizados entre a Costa do Castelo, a Rua da Amendoeira, a Calçada de Santo André, as Escadinhas do Marquês de Ponte de Lima e o Pátio do Coleginho, na freguesia de Santa Maria Maior;

O pedido tem por antecedente um pedido de informação prévia que formou o processo n.º 9/URB/2016, com decisão favorável aprovada pela Deliberação n.º 184/CM/2019, de 09.05.2019, com o qual se conforma.

Atendendo ao teor da presente informação, relembra-se alguns dos pressupostos de enquadramento da presente proposta, assumidos anteriormente, assim como outras questões que se consideram ainda relevantes ponderar:

1. Área de terreno da operação de loteamento

A operação de loteamento abrange seis parcelas de terreno cujo somatório das áreas inscritas na CRP totaliza 4.978m²;

Das seis parcelas, cinco foram adquiridas à CML através da Hasta Pública (processo n.º 7/BF/DMSC-DA/2005), que refere a alienação de uma área total de 5.187,40m²;

A sexta parcela adquirida pelo requerente apresenta 170m², totalizando 5.357,40m²;

Contudo, o levantamento topográfico apresentado apura que a área total das seis parcelas será de 5.259m², tendo sido este o valor tomado como referência no projeto de loteamento em licenciamento e no PIP antecedente;

Os registos dos terrenos na CRP terão de ser regularizados para se conformarem com o valor obtido pelo levantamento topográfico, confirmando a área de terreno a considerar na operação urbanística de 5.259m² e sob pena de ser inviável o registo do futuro título do presente loteamento;

2. Hasta pública

Sobre as considerações da presente informação quanto ao cumprimento das condições especiais da Hasta Pública (em especial a 6.º e a 7.º), conclui-se que as mesmas estão integradas no projeto, no que respeita:

- (i) à criação de um arruamento de ligação das Escadinhas Marquês de Ponte de Lima à Calçada de Santo André/ Rua da Amendoeira;
- (ii) à criação de um acesso pedonal em escada de ligação da Calçada de Santo André à Costa do Castelo;
- (iii) e, à construção de estacionamento;

não estando em total concordância com os termos da mesma, no que respeita:

- (i) à área de construção/ superfície de pavimento definida na Hasta Pública, de 2.532m², apresentando o loteamento 6.257,93m²;
- (ii) ao número de lugares de estacionamento público de 84, quando deveriam ser 86;



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

- (iii) e, à previsão de construção de estacionamento em subsolo com recobrimento vegetal em 20% dos logradouros, e ajardinamento das áreas descobertas remanescentes, com direito de passagem pública à superfície - condição prevista na Hasta Pública e que a proposta de loteamento garante, em parte, com a previsão de áreas verdes de utilização colectiva e outras com ónus de utilização pública, mas sobre um desenho urbano que responde a um programa diferente do então previsto, e que, em face das áreas de construção então previstas, se presume ser de mero fecho das frentes urbanas destes arruamentos (não se conhecendo, no entanto, o estudo de ocupação que sustentou a proposta da Hasta Pública);

Confrontados com esta situação, no âmbito do PIP solicitou-se parecer ao Departamento Jurídico para que a avaliasse, tendo o parecer emitido (parecer n.º 19/SG/DJ/DCAJ/2017, de abril de 2017) concluído pela viabilidade de haver aumento da área de construção (ao abrigo da cláusula 9.º da Hasta Pública) e atualização do programa urbano, conformando-se como o novo IGT, mas cumprindo as condições da hasta pública, que apenas poderiam ser alteradas mediante fundamentação da alteração do interesse público, o que ocorreu no âmbito dos despachos exarados sobre as informações elaboradas no âmbito do PIP;

Posteriormente houve nova pronúncia jurídica (informação n.º 109/SG/DJ/DCAJ/19, de março de 2019), para melhor ponderação do caso em concreto, que admitiu a possibilidade de haver “*uma alteração da valoração do interesse público subjacente que motivou a adoção dos termos definidos na Hasta Pública*” inerente à aplicação de um IGT em vigor, que conduziu à reavaliação do programa de desenvolvimento urbano da Hasta Pública resultando numa alteração das suas condições, considerando o tempo decorrido desde a sua definição e os atuais princípios de programação de um território;

Na proposta de deferimento da operação de loteamento deverá constar o valor de correção de base da Hasta Pública, a liquidar nos termos da cláusula 9.º, propondo-se que seja solicitado ao DMGP, o seu cálculo.

3. Compensações em Espécie

As obrigações de cedência serão de 1.675,37m², considerando os 5.584,57m² destinados a habitação, sendo clarificado nesta proposta que o equipamento privado se destina à valência de saúde (591,67m²) e que, nos termos do n.º 4 do artigo 89.º do RPDM ficará sujeito à constituição de uma servidão administrativa para utilização pública; Caso não seja a mesma constituída a obrigação de cedência será de 1.852,87m²;

A entrega efetiva de 1.139,61m² em espaços verdes e de utilização coletiva e de 444,92m² de terreno para equipamentos, a que corresponde uma parcela para nova edificação (PEQ1) e as duas parcelas dos dois edifícios a reabilitar (P.EQ2 e P.EQ3), totalizam 1.584,53m², sendo que a dispensa dos remanescentes 90,84m² ou mesmo de 268,34m² de área de terreno são compensados com a entrega das edificações em espécie;

Os edifícios destinados a equipamentos a entregar com obra em “tosco” foram avaliados pela DMGP em 1.095.932€, conforme INF/172/DOP/DMGP/CML/19, de 03.02.2020. No entanto, não foi realizado cálculo de compensação em numerário por se ter considerado que as áreas de construção entregues poderiam ser revertidas em área de terreno (1m² de *sp* de equipamento equivalente a 3m² de área de terreno em falta);

Assim, e conforme memória descritiva, os 1.236,60m² de *sp* de equipamentos a entregar com obra em “tosco” equivalem a 3.710,07m² de área de terreno, suficientes para dar resposta à área de cedência em falta;

Note-se, contudo, que a considerar a *sp* dos equipamento e a sua reversão em área de terreno, se presume que o valor de terreno esteja incorporado neste cálculo. Nesse pressuposto, à exigência de 1.675,37m² de áreas de cedência (ou 1.852,87m² senão for constituída servidão sobre o equipamento privado), apenas se subtrai a área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva, de 1.139,61m², ficando 535,76m² em falta (ou 713,16m²), estando contudo igualmente garantidos com a compensação em espécie a que corresponde a entrega dos edifícios;



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

4. Programação dos Equipamentos

Ainda sobre os edifícios a entregar ao município, será de referir que o Departamento de Planeamento (DP) informa manter-se a necessidade de uma creche com área de construção de 350m² com espaço exterior associado de 350m², que seria viabilizado com a junção dos P.EQ2 e P.EQ3 e ampliando sobre o P.EV1;

Esta questão foi largamente discutida no âmbito do PIP, tendo sido definido na proposta de loteamento aprovada que seria viável instalar a creche nestes edifícios, com *sp* de 434,89m², e que o espaço verde contíguo, P.EV1, poderia ser utilizado como espaço exterior da creche, apresentando 300,74m²;

Refere o DP que deveria ainda ser previsto um Centro de Dia no loteamento, sendo exígua a dimensão da parcela P.EQ1 para acolher um edifício com boas condições para a sua instalação, e dando preferência à sua localização no Lote 4;

Sobre esta matéria vem o projetista alegar que analisando *“comparativamente os lotes PEQ1 e L4 se verifica que nos primeiros três pisos do equipamento público se atinge a área dos três pisos do lote 4 e que o logradouro do equipamento público é muito semelhante ao do Lote 4”*, conforme nota que se junta em anexo, a que acrescem outras justificações relacionadas com, a maior intensidade de tráfego e inclinação da Cç de Santo André, estando o lote 4 menos apto a garantir paragens para entrada/ saída de passageiros, e, a vantagem das acessibilidades do edifício P.EQ1, quer às diversas cotas de terreno dos espaços públicos envolventes (arruamentos e praça), quer aos pisos de estacionamento e às outras edificações, relembrando que será neste edifício incorporação do elevador público de ligação:

Deverá verificar-se junto dos serviços municipais competentes a viabilidade de instalar no edifício da P.EQ1 um equipamento com a valência de um Centro de Dia.

5. Posição do Elevador

No ponto 5.6 da informação técnica elaborada foi identificado que o elevador estava para além da profundidade de empena do edifício confinante, situação entretanto corrigida nos últimos elementos entregues.

Considerando exposto, e cumulativamente todo o historial e apreciação do presente projeto de loteamento no âmbito do PIP, remeto o assunto à consideração superior, bem como o prosseguimento do presente pedido de licenciamento de projeto de loteamento a discussão pública, nos termos do artigo 22.º do RJUE.

Joana P. Monteiro
Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos



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

Folha n.º

Informação

N.º 23248/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2020

Data

22-05-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 36/URB/2019

Requerente: Herdade da Faja Velha - Empreendimentos Turísticos Sa.

Local: Costa do Castelo,SN,Rua da Amendoeira

Freguesia: Santa Maria Maior

Despacho

Para Directora Municipal da DMU, Dr.ª Rosália Russo

1. Trata-se de um pedido de licenciamento de uma operação de loteamento, que teve como antecedente, um pedido de informação prévia, processo 9/URB/2016 que mereceu homologação favorável, por deliberação de Câmara n.º 184/CM/2019 de 9 de maio de 2019, com o qual, o actual pedido está conforme.

2. A operação de loteamento decorre de um processo de aquisição de cinco parcelas de terrenos municipais ao Município (5 187,40 m²), através de Hasta pública realizada há cerca de quinze anos, a que o proprietário juntou uma sexta parcela (170 m²). O total do Levantamento topográfico apresentado não é coincidente, o que terá que ser rectificado, para efeitos do registo futuro do loteamento.

3. Quanto ao cumprimento das condições da Hasta, assunto já dirimido em sede do PIP, designadamente com pareceres do Departamento Jurídico (9/SG/DJ/DCAJ/2017 de abril de 2017 e 109/SG/DJ/DCAJ/2019 de março de 2019), julgo não terem restado dúvidas quanto à adequação da proposta urbana apresentada, seja pelo cumprimento estrito da maioria das cláusulas, como pela reavaliação do programa urbano, fundamentado no interesse público de adaptação aos actuais princípios de programa de um território, em linha com as políticas urbanas, orientações de ordenamento e desenvolvimento urbano, patentes no Instrumento de Gestão Territorial em vigor.

4. A alteração da superfície de pavimento relativamente aos parâmetros da Hasta pública está suportada na cláusula 9ª das condições especiais do programa do concurso, na qual se refere que "o valor da venda dos prédios municipais será corrigido..., caso nos processos de licenciamento municipal venham a ser aprovadas áreas de construção superiores às previstas..." Aliás neste particular, o programa do concurso, já à data em que foi elaborado se afigurava descontextualizado, tanto assim que as primeiras tentativas de encontrar interessados, foram infrutíferas. Concordo que na proposta de deferimento, conste o valor de correcção, para o que há que solicitar o seu cálculo à Direcção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP).



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

5. A ocupação desta encosta, é como na grande maioria dos tecidos antigos da cidade, guiada por uma morfologia de escala miúda mas compacta, em que os vazios extensos e sem programas específicos, cria descontinuidades disruptivas. A solução apresentada, procura precisamente coser o território deslaçado, através da densidade construída e sobretudo através de um melhor espaço público, contínuo, seguro e confortável. Tanto os novos percursos pedonais, apoiados por meios mecânicos, que complementam a rede já existente nesta encosta, como a oferta de novos equipamentos de proximidade e o estacionamento para residentes, num bairro carenciado no que se refere a estes indicadores, são uma mais-valia que se inscreve nas preocupações diagnosticadas e nos objectivos de actuação do PDM de Lisboa.

6. O parecer do DPU, relativamente à programação do equipamento Centro de Dia, não coloca em causa a sua necessidade neste local, aliás em conformidade com o próprio PU, mas sim da adequação específica da função à forma. Procurou-se junto do Departamento para os Direitos Sociais (DDS), apurar o programa específico para aquela tipologia e assim, avaliar um estudo preliminar de ocupação que garantisse a compatibilização indispensável. Como não houve resposta, o projectista comparou as duas localizações possíveis (a prevista- PEQ1 e a sugerida pelo DPU- L4) e acrescentou elementos que melhoram a compreensão das condições de utilização do espaço de equipamento e do seu logradouro. As áreas são semelhantes, ainda que o PEQ1 seja maior, os acessos são substancialmente melhores no PEQ1 e a entrada pela cota alta, permite uma melhor articulação como espaços públicos envolventes. Em conclusão, sendo esta a localização prevista no PU e verificando-se que aparenta melhores condições que outras localizações, considero que é manter a solução já aprovada em sede de PIP.

7. As exigências de cedência de área para equipamentos colectivos e espaços verdes de utilização colectiva, ultrapassada largamente o mínimo consagrado nos artigos 87º e 88º do RPDML, pela proposta de cedência em terreno e do edifício construído, em tosco, 1584, 53 m² e 1 236,60 m², respectivamente.

8. Assim, no quadro do acima exposto, da informação e do despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arq.^a Joana Pardal Monteiro, proponho que se prossiga com a submissão do presente pedido de licenciamento da operação de loteamento, a discussão pública, nos termos do art.º 22º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), sendo que previamente, se deve solicitar o cálculo da cláusula de melhor aproveitamento à DMGP.

Director do Departamento de Licenciamento de Projectos Estruturantes

(Eduardo Campelo)



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Processo n.º 36/URB/2019

Requerente: Herdade da Fajã Velha - Empreendimentos Turísticos S.A.

Local: Costa do Castelo, SN, Rua da Amendoeira

Freguesia: Santa Maria Maior

Informação n.º 23248/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2020

Despacho

Exmo. Senhor Vereador

Concordo.

Julgo estarem reunidas as condições para a operação de loteamento ser submetida a discussão pública.

Com efeito, a operação de loteamento foi apresentada na vigência do pedido de informação prévia, apresentado no âmbito do Processo n.º 9/URB/2016 e mereceu decisão favorável pela Deliberação n.º 184/CM/2019, de 09.05.2019, conformando-se o atual projeto com o mesmo pedido.

Importa salientar que o terreno a lotear foi alienado ao requerente, pelo Município de Lisboa, e embora as condições de hasta pública não estejam inteiramente observadas, esse assunto foi já objecto de análise, conforme refere a Arq. Joana Monteiro, tendo a última pronúncia do Departamento Jurídico (Cf. Parecer n.º 109/SG/DJ/DCAJ/19) admitido a possibilidade de haver *“uma alteração da valoração do interesse público subjacente que motivou a adoção dos termos definidos na Hasta Pública”* inerente à aplicação de um IGT em vigor, que conduzisse à reavaliação do programa de desenvolvimento urbano da Hasta Pública.

Não obstante o programa implicar a introdução de uma área construída superior à inicialmente prevista na hasta pública, a mesma considera-se aceitável e conforme às normas aplicáveis, como resulta da análise realizada no âmbito do pedido de informação prévia.

Regista-se que o projeto vem permitir um conjunto de importantes ligações viárias e pedonais, incluindo a ligação das Escadinhas do Marquês de Ponte de Lima, atualmente isolada, assim como tem prevista a criação de novos espaços verdes e de utilização colectiva, incluindo um miradouro.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Contudo, a solução proposta para o edifício a construir no Lote 1, atenta a cota alta a que este se situa, assume particular visibilidade. Na verdade, o edifício, apresenta um volume com algum significado e atenta a sua concepção monolítica, tal determinará, por certo, um certo impacto na paisagem urbana daquela encosta da cidade, o qual, entendo que deverá ser amenizado, em sede do projeto de arquitetura a desenvolver, procurando uma forma edificada mais fragmentada e mais próxima da escala e da morfologia do tecido histórico envolvente.

Rosália Russo
Diretora Municipal de Urbanismo

Processo: 36/URB/2019

Data recepção: 01-08-2019

Procedimento: Licença

Requerente: Herdade da Fajã Velha - Empreendimentos Turísticos Sa.

Estado: Em apreciação

Op. Urbanística: Operações de Loteamento

Consulta de Apreciação

Pareceres/Despachos

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
24-04-2020	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	Por o despacho ter muitos caracteres ver em documentos digitais. Para Diretora Municipal da DMU ...8. Assim, no quadro do acima exposto, da informação e do despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arq. ^a Joana Pardal Monteiro, proponho que se prossiga com a submissão do presente pedido de licenciamento da operação de loteamento, a discussão pública, nos termos do art.º 22º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), sendo que previamente, se deve solicitar o cálculo da cláusula de melhor aproveitamento à DMGP.... Parecer dado através da inf 23248/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2020
25-05-2020	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	Despacho digitalizado
18-06-2020	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	À Consideração Superior	