8-10-2020	DMURB-Rosália Russo (DMU)	Parecer	À Consideração Superior	Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo Concordo com a proposta abrir o período de discussão pública da presente proposta de alteração do loteamento, dado que foram devidamente ultrapassadas as últimas questões anteriormente suscitadas, tendo sido justificada a articulação do edifício com a envolvente imediata, assim como previsto, de forma adequada, o ónus de uso público do piso de embasamento, como bem clarificam os despachos da Arq. Joana Monteiro e do Arq. Eduardo Campelo que antecedem.
26-10-2020	Gav_Ricardo Veludo-Ricardo Veludo	Parecer	Aprovação	Concordo. Promova-se a discussão pública. Nos termos e com os fundamentos contantes na informação e despachos inseridos no sistema GESLIS e que se anexam ao presente despacho

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE URBANÍSMO

DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO DE PROJECTOS ESTRUTURANTES

3/URB/2019

Para Directora Municipal da DMU, Drª Rosália Russo

1. Considero que o pedido de licenciamento de alteração do loteamento, titulado como alvará 4/99, representa uma transformação qualificadora do espaço urbano existente e proposto. De facto, este lote, o derradeiro a ser concretizado na frente urbana da rua João de Freitas Branco com a Av. Lusíada, está situado numa posição estratégica, se atendermos ao percurso de grande intensidade pedonal, entre a estação do Metro do Alto dos Moinhos e as instalações desportivas do Estádio da Luz. A nova solução, liberta uma parte substancial do antigo lote, para espaço público e permite a reformulação de todo o trajecto entre aqueles dois pólos, mais confortável, seguro e interessante na percepção espacial que assegura.

2. Assim, estou de acordo com a proposta de submeter o presente pedido de alteração, a período de discussão pública, conforme informação e despacho da senhora Chefe de Divisão da DLU, Arqtª Joana Pardal Monteiro.

O Diretor de Departamento,

Eduardo Campelo

23/09/2020

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

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

Alteração ao loteamento da Urbanização Sul – Lote 10
Processo n.º 3/URB/2019
18 de setembro de 2020

Ex.mo Director do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes,

Arq. Eduardo Campelo,

1. O presente processo constitui um pedido de licenciamento de alteração da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 4/99 e respetivos aditamentos n.º 1, 2 e 3, apresentado pela Libertas - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com incidência sobre o Lote 10 da Urbanização Sul, localizado no gaveto da Avenida Lusíada com a Rua João de Freitas Branco.

2. A alteração proposta consiste, essencialmente: (i) na redução da área do lote 10, de 3.380m2, para 1965m2, com integração da área remanescente de 1.415m2 no domínio municipal, como espaço de utilização coletiva; (ii) na afectação ao uso de comércio/ serviços de 125m2 (anterior de 2.260m2) e ao uso de habitação 5.214m2/ 42 fogos (anterior de 3.079m2/25 fogos), mantendo-se inalterada a área de construção acima do solo, equiparada a superfície de pavimento de 5.339m2; (iv) na revisão da volumetria do edifício, que passa de 7 pisos para 8 acima da cota de soleira, com embasamento sobre 2 pisos abaixo da cota de soleira (ao invés de 1 piso);

A operação de loteamento está integrada na qualificação de espaço central e residencial – Traçado C, consolidado, do Plano Diretor Municipal;

3. A presente proposta foi apresentada na sequência dos despachos de 16.07.2020 e 13.09.2020, em que foi revista a área sujeita a ónus de utilização colectiva e a área do lote, que deixa de incluir uma zona de esplanada.

Conforme referido na memória descritiva o embasamento do edifício de acesso público "*consistirá num espaço de enquadramento ajardinado onde se abrem perspectivas sobre o estádio e envolvente, com uso colectivo, incluindo um espaço de esplanada ao nível das copas das árvores da praça. A esplanada no embasamento com exploração da actividade estabelecida no piso inferior assume substancial relevância no contexto global, contribuindo para suporte funcional do local, acompanhamento da vivência e complemento da actividade terciária*" e será articulada através de uma comunicação vertical.

4. Em face do exposto, considero que a presente proposta de alteração ao loteamento tem viabilidade de aceitação, propondo a sequência do procedimento com a realização de período de discussão pública, nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE.

À consideração superior,

Assinado por: **Joana [redacted] Pardal Monteiro**
Num. de Identificação: [redacted]
Data: 2020.09.18 16:34:00+01'00'

CHAVE MÓVEL

Joana P. Monteiro
Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Proc. nº 3/URB/2020

À DLU/DLPE

A nova versão do projeto apresentada para resposta à notificação realizada à requerente, para apresentação de elementos complementares, não permite superar todas as questões suscitadas, nomeadamente não parece garantir uma adequada utilização pública do piso de embasamento, com a limitação dessa utilização a uma galeria que circunda uma área de utilização privada, ainda que se aceite a respetiva cota sobrelevada, face às justificações aduzidas.

Acresce que a mesma versão do projeto vem colocar novas dúvidas com a criação de uma zona de esplanada, para além dos limites anteriormente definidos para o lote.

Notifique-se a requerente da necessidade de dar resposta a estas questões sob pena de não ser possível aceitar a utilização pública do piso térreo, com o consequente indeferimento do pedido.

A Diretora Municipal de Urbanismo

Rosália Russo

Assinado por : **ROSÁLIA** [redacted] **RUSSO**
Num. de Identificação: [redacted]
Data: 2020.09.13 12:12:15+01'00'

CHAVE MÓVEL

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

Alteração ao loteamento da Urbanização Sul – Lote 10
Processo n.º 3/URB/2019
16 de julho de 2020

Ex.mo Directora Municipal de Urbanismo,

Dr.ª Rosália Russo,

1. O presente processo constitui um pedido de licenciamento de alteração da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 4/99 e respetivos aditamentos n.º 1, 2 e 3, apresentado pela Libertas - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com incidência sobre o Lote 10 da Urbanização Sul, localizado no gaveto da Avenida Lusíada com a Rua João de Freitas Branco;

A alteração proposta consiste, essencialmente: (i) na redução da área do lote 10, de 3.380m2, para 1965m2, com integração da área remanescente de 1.415m2 no domínio municipal, como espaço de utilização coletiva; (ii) na afectação ao uso de comércio/ serviços de 125m2 (anterior de 2.260m2) e ao uso de habitação 5.214m2/ 42 fogos (anterior de 3.079m2/25 fogos), mantendo-se inalterada a área de construção acima do solo, equiparada a superfície de pavimento de 5.339m2; (iv) na revisão da volumetria do edifício, que passa de 7 pisos para 8 acima da cota de soleira, com embasamento sobre 2 pisos abaixo da cota de soleira (ao invés de 1 piso);

A operação de loteamento está integrada na qualificação de espaço central e residencial – Traçado C, consolidado, do Plano Diretor Municipal;

2. A presente proposta foi apresentada na sequência da notificação de 11.05.2020 do despacho de 23.04.2020, em que foram solicitadas alguns esclarecimentos, nomeadamente quanto à sua articulação do edifício com a área envolvente pública e sobre os critérios de contabilização de superfície de pavimento.

O projecto mantém a anterior volumetria, sendo contudo acompanhado de uma justificação referente à observação dos aspectos acima elencados.

Nos termos da informação técnica elaborada permanece a conclusão da conformidade da proposta com o Plano Director Municipal, para a qualificação de Espaço Central e Residencial – Traçado urbano C.

Será contudo de referir que o lote passou a integrar "uma zona de esplanada" associada à área de comércio, cuja configuração se entende desajustada para uma correta percepção e vivência do espaço público, constituindo um obstáculo ao livre usufruto da área cedida, pelo que propondo a sua retirada da área de lote.

Permanece também por esclarecer a relação física e de acesso, mais franca, que se pretendia garantir entre o piso de embasamento, ao nível do piso térreo vazado - aqui claramente de utilização pública - com os passeios envolventes.

3. Em face do exposto, julgo que previamente ao prosseguimento do processo deverão ser revistas as questões acima indicadas, remetendo o assunto à consideração superior.

À consideração superior,

Joana [redacted] Monteiro
Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Informação
N.º 29420/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data
02-07-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 3/URB/2019
Requerente: Fundo de Investimento Imobiliario Fundicentro
Local: Av Lusíada, gaveto poente/norte com a R João de freitas Branco,S/N
Freguesia: São Domingos de Benfica

Despacho

1- Refere-se o presente processo a uma alteração ao alvará de loteamento n.º 04/99, nomeadamente o lote 10 com localização na freguesia do São Domingos de Benfica que pretende rematar o gaveto uma vez que o previsto em alvará de loteamento à época se afigura como uma solução desagregada e desacuada do actual contexto.

2- No âmbito das apreciações anteriormente efectuadas e pelas concertações com os serviços municipais, procedeu a sociedade requerente à entrega de novos elementos através do proc. 5700/OTR/2020, que procuram melhorar a solução urbana apresentada coadunada com os devidos parâmetros e regras urbanísticas aplicáveis.

3- Proposta
Propõe esta alteração a constituição de único volume com 7 pisos mais 1 (r/c), destinados a habitação, com 42 fogos e uma s.p de 5214m2. O piso -1 comporta uma área de 125m2 para o uso comércio/serviços juntamente com estacionamento tal como no piso -2. A s.p total proposta mantem-se igual aos 5339m2 validados em alvará de loteamento. A particularidade da proposta prende-se com a solução escolhida para o remate com a envolvente, que acontece através de um embasamento ao nível 0, sugerindo uma utilização pública e privada conforme delimitação definido na planta síntese.

4- Enquadramento urbanístico
A presente operação urbanística está classificada no RPDM como Espaço central e residencial – traçado urbano C Consolidado.
O volume proposto assume-se como um edifício isolado que visa o remate da malha urbana onde se integra, pretende destacar-se e assume-se como a "porta de entrada" da urbanização. Parâmetros como a cércea, empena e implantação são justificados ao abrigo do artigo 43.º e 46.º do RPDM. Em sintonia com o preconizado no RPDM.

5- Análise urbanística
Conforme memória descritiva as alterações principais são:

5.1. A redução na área do lote para 1965m2 que permite "...libertar espaço público e estabelecer uma relação de maior articulação quer visual quer de percurso." , sendo a área de cedência para domínio público igual a 1415m2, para potencial "...praça e alameda que permitirão atenuar a relação com a envolvente de forma mais coerente, mais permeável e continua".

5.2 O aumento da área de implantação para 1850m2, traduzidos em 590m2 localizados no piso 0 com correspondência ao embasamento e de utilização colectiva à cota 101,00, que conforme memória descritiva as características topográficas da envolvente (acesso declivoso) motivaram à solução do piso em embasamento para resolução do encontro do edifício com o terreno, justificando assim o cumprimento do artigo 25.º n.º2 do RMUEL;

5.3. O uso previsto mantém-se, havendo apenas uma redistribuição da capacidade edificatória, a saber: comércio com 125m2 e habitação com 5214m2, mantendo a s.p igual a 5339m2. Importa reforçar o entendimento quanto á contabilização das áreas de Superfície de Pavimento, aquelas já fixadas no Alvará em vigor que são as previstas e a manter na proposta. São de contabilizar "também e independentemente de se localizarem acima ou abaixo da cota de soleira, as áreas em corpos balançados e as áreas da arrecadações (as quais podem apresentar um pé-direito mínimo de 2.20m), salvo uma arrecadação geral que seja prevista, com área global interior a 15m2, a qual constitui uma área técnica". Confirma-se e sublinha-se a condição do piso térreo vazado do edifício ser utilização colectiva para que a mesma possa ser dispensada do cálculo para efeitos de s.p.

6. Conclusão
Verifica-se que a presente solução foi reapreciada considerando a not.n.º 15378/NOT/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020 , concluindo-se que esta alteração ao lote 10 do Alvará em vigor consubstancia fundamentalmente mudanças ao desenho urbano, mas que se vislumbram como benéficas no âmbito da estruturação da malha urbana.
Havendo concordância superior e estando reunidas as condições necessárias, propõe-se a submissão à discussão pública da presente alteração à licença, nos termos do artigo 22.º RJUE e artigo 7.º do RMUEL.

É tudo quanto cumpre informar
À consideração superior

O(A) Técnico(a)

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

Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Urbanismo

Processo 3/URB/2019

Exmo. Senhor Director DPE
Arq.º Eduardo Campelo,

A implantação do edifício à cota +101.00 revela-se desadequada face às cotas do terreno existente e dos arruamentos envolventes, já executados. Criar-se-á uma plataforma 3m acima da cota do terreno, sem articulação qualquer com o espaço de uso público que se propõe, prejudicando a utilização deste, quer em termos de continuidade, física ou visual, quer de segurança da sua utilização.

Verificando-se que as cotas de soleira fixadas no Alvará 4/99 (3º aditamento) para os edifícios do Lote 10 são significativamente alteradas, de +97.30 para +101.00, sem fundamentação de natureza técnica ou urbanística, esta alteração afigura-se em desacordo com o artigo 25.º, n.º 2, do RMUEL, que estabelece que deve existir uma relação com as cotas da envolvente direta.

Quanto à contabilização das áreas de Superfície de Pavimento, será de esclarecer que nos 5.339m2 de edificabilidade fixados no Alvará em vigor e previstos a manter na proposta, serão de contabilizar também, e independentemente de se localizarem acima ou abaixo da cota de soleira, as áreas em corpos balançados e as áreas de arrecadações (as quais podem apresentar um pé-direito mínimo de 2,20 m), salvo uma arrecadação geral que seja prevista, com área global inferior a 15 m2, a qual constitui uma área técnica.

Acresce que o projeto não deu resposta à condicionante que já havia sido estabelecida, anteriormente, sobre o uso público da plataforma e que, nos termos que agora são propostos, deve ser previsto para aquele espaço, até porque, na solução atual, a área do piso térreo é contabilizada para a superfície de pavimento.

Notifique-se o requerente ao abrigo do art. 116.º e 117.º do CPA para, querendo, apresentar correcções à proposta.

23.04.2020

[redacted]

Rosália Russo
Diretora Municipal de Urbanismo

Informação
N.º 15096/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2020

Data
23-03-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 3/URB/2019
Requerente: Fundo de Investimento Imobiliario Fundicentro
Local: Av Lusíada, gaveto poente/norte com a R João de freitas Branco,S/N
Freguesia: São Domingos de Benfica

Despacho

Directora Municipal da DMU,
Dr.ª Rosália Russo

1. Este processo foi já acompanhado pelo senhor Vereador Ricardo Veludo.
2. A solução de alteração da implantação do lote, permite libertar espaço público e estabelecer uma relação de maior articulação quer visual, quer de percurso entre a estação do Metro do Alto dos Moinhos e o Estádia da Luz.
3. As duas questões que se levantam no despacho da Chefe de Divisão da DLU, Arqt.ª Joana Pardal Monteiro, relativas à contabilização da superfície de pavimento, são matérias que devem ser esclarecidas para termos um critério de apreciação uniforme.
4. Quanto ao primeiro, estou de acordo quanto ao entendimento expresso, designadamente que, para não contar para a superfície de pavimento, o espaço vazado do piso térreo terá que ser de utilização pública.
5. Já quanto às arrecadações, embora acompanhe o raciocínio relativamente à interpretação do PDM, ou seja que as arrecadações com pés direitos inferiores a 2,20m não se contabilizam, considero também que estas excepções são sobretudo para espaços particulares como sejam os desvãos de telhados ou similares. Considerar casos como o presente, decorrentes de pisos com pé direito necessariamente regulamentares, por comportarem outros usos é, em princípio, um tanto artificial. Mas não descarto a possibilidade de haver condições específicas que o permitam.
6. Logo que o procedimento de notificação dos proprietários estiver concluído e esclarecidos os aspectos referidos, há condições para dar início ao período de discussão pública.

O Diretor de Departamento,

(Eduardo Campelo (DMU/DLPE))

Alteração ao loteamento da Urbanização Sul
Processo n.º 3/URB/2019
16 de março de 2020

Ex.mo Director do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes,

Arq. Eduardo Campelo,

1. O presente processo constitui um pedido de licenciamento de alteração da operação de loteamento titulada pelo Alvará n.º 4/99 e respetivos aditamentos n.º 1, 2 e 3, apresentado pela Libertas - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., com incidência sobre o Lote 10 da Urbanização Sul, localizado no gaveto da Avenida Lusíada com a Rua João de Freitas Branco;

A alteração consiste, essencialmente: (i) na redução da área do lote 10, de 3.380m2, para 1850m2, com integração da área remanescente de 1.530m2 no domínio municipal, como espaço de utilização coletiva; (ii) na afectação ao uso de comércio/ serviços de 120m2 (anterior de 2.260m2) e ao uso de habitação 5.219m2/ 42 fogos (anterior de 3.079m2/25 fogos), mantendo-se inalterada a área de construção acima do solo, equiparada a superfície de pavimento de 5.339m2; (iv) na revisão da volumetria do edifício, que passa de 7 pisos para 8 acima da cota de soleira, com embasamento sobre 2 pisos abaixo da cota de soleira (ao invés de 1 piso);

A operação de loteamento está integrada na qualificação de espaço central e residencial – Traçado C, consolidado, do Plano Diretor Municipal;

2. A proposta foi apresentada na sequência da informação e despacho a folhas 92/93, considerando-se que responde ao pretendido no que respeita ao aumento da área de utilização pública e à marcação do gaveto, mantendo as características morfológicas e tipológicas dos restantes edifícios do loteamento, nomeadamente o número de pisos acima dos embasamentos, tal como previsto no artigo 46.º do RPDM;

A área de comércio não foi aumentada, em relação à versão inicial, de acordo com o então solicitado, mas respeita os objetivos do artigo 41.º do RPDM, entendendo-se que são sempre viáveis as alterações para o uso predominante de habitação;

O edifício do Lote 10 encontra-se isolado, em relação às restantes frentes urbanas, admitindo-se uma empena superior a 15m;

Sobre a questão colocada no ponto 3.1 da presente informação será de referir que, tem sido entendimento desta Divisão, e nos termos do artigo 4.º RPDM, considerar que os pisos vazados correspondem a espaços exteriores cobertos - pese embora não esteja referido nos exemplos identificados na definição da *sp* - não sendo contabilizáveis na *sp* apenas quando se destinam a utilização coletiva, no pressuposto que coletivo equivale a público em geral, e não ao coletivo dos utilizadores do edifício;

Nesta proposta o piso vazado corresponde a uma área privada para utilizadores do edifício, que não foi contabilizado na *sp*, com exceção para a área ocupada com os acessos, em desconformidade com o entendimento que tem sido adotado nesta Divisão;

A viabilização desta proposta implica assim, em caso de concordância com este entendimento, a abertura à utilização pública do piso vazado deste edifício;

Ainda no que respeita à definição de superfície de pavimento, na apreciação da operação de loteamento, equiparou-se a área de construção acima do solo, inscrita no título, a *sp*, havendo referência na proposta de alteração que nos pisos abaixo da cota de soleira estão previstas, para além da área de comércio, áreas de arrecadação, estas últimas não contabilizáveis na *sp*;

Nos termos do Manual do PDM, no capítulo das perguntas frequentes, é esclarecido que as arrecadações não estão excluídas da *sp*, salvo quando não apresentam pé-direito regulamentar para outros usos;

Tem sido interpretado por esta Divisão, que esse pé-direito regulamentar para outros usos será de 2,40m (o mínimo para outro uso, neste caso habitação), não sendo contabilizado na *sp* quando não alcança o referido pé-direito;

De outra forma, em obras de construção nova as arrecadações contariam sempre para *sp*, uma vez que não são licenciáveis com pé-direito regulamentar inferior a 2,20m, o mínimo para arrecadação, nos termos do n.º 2 do artigo 65.º do RGEU;

3. Em face do exposto, considero que a presente proposta de alteração ao loteamento tem viabilidade de aceitação, na condição do piso térreo vazado do edifício ter utilização colectiva, que se entende por parte do público em geral, e desde que os pisos abaixo da cota de soleira, destinados a arrecadações não possuam pé-direito livre igual ou superior a 2,40m, com prévia realização de período de discussão pública nos termos do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE.

Para efeitos de cumprimento do n.º 3 do artigo 27.º do RJUE foi iniciado o procedimento de notificação dos proprietários;

À consideração superior,

Joana [redacted] Monteiro
Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Informação
N.º 13434/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data
11-03-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 3/URB/2019
Requerente: Fundo de Investimento Imobiliario Fundicentro
Local: Av Lusíada, gaveto poente/norte com a R João de freitas Branco,S/N
Freguesia: São Domingos de Benfica

Despacho

1- Refere-se o presente processo a uma alteração ao alvará de loteamento n.º 04/99, nomeadamente o lote 10 com localização na freguesia do São Domingos de Benfica;

2- Na sequência da última informação técnica n.º 29736/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019 e respectivos despachos exarados a fls. 92-93 p.p. , foram entregues novos elementos através do proc. N.º 731/OTR/2020;

3- Conforme despacho a fls. 93 "...a proposta para ter viabilidade deve:
a) Procurar resolver o espaço da plataforma com o uso público;
b) Dotar em espaços de áreas comerciais;
c) Rever o desenho do volume proposto relacionando-o com a envolvente, explorando enfiamentos e frentes urbanas existentes;
d) Assumir o lugar marcante de esquina, antevendo um projecto marcante e valorização desta área.

3.1. Analisados os elementos entregues, peças desenhadas e memória descritiva, verifica-se que as orientações sugeridas foram introduzidas na nova proposta, das quais decorrem as seguintes alterações:
Diminuição da área do lote para 1850m2, aumento da área de cedência para espaço de utilização pública com 1530m2, redefinição do polígono de implantação do edifício e área privada e alinhamento do mesmo, para assim atribuir o caracter marcante ao edifico isolado do lote 10. Contudo surgem dúvidas no âmbito da utilização no piso 0/vazado, sendo que o mesmo integra o lote/domínio privado e é intenção a sua utilização pública de uso colectivo para a uniformizar a funcionalidade do espaço e evitar a segmentação do espaço privado/público.

3.2. Esse edifício isolado apresenta-se com 7+1 (piso 0 – vazado) pisos acima do solo destinado á habitação com 5219m2 e, comércio/serviços no piso -1 com 120m2, com entrada pela cota de soleira através da rua Frei Luis de Granada. A área de cedência ao município localiza-se no piso 0 – embasamento, agora de utilização pública sujeita a projecto de arranjos exteriores.

A configuração de volumetria é sugerida pela topografia existente, sendo a soleira à cota 101.00, com dois pisos em cave faces às necessidades de estacionamento.

3.3 Importa ainda salvaguardar que todas as áreas assinaladas como varandas e corpos balançados (1800m2) ficaram condicionadas à devida avaliação no âmbito do projecto de edificação.

3.4. Face ao exposto e definida a questão do ponto 3.1. , julgam-se reunidas condições para realização do procedimento de notificação aos proprietários e subsequente discussão pública;

À consideração superior

O(A) Técnico(a)

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

Informação
N.º 6569/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2020

Data
04-02-2020

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 3/URB/2019
Requerente: Fundo de Investimento Imobiliario Fundicentro
Local: Av Lusíada, gaveto poente/norte com a R João de freitas Branco,S/N
Freguesia: São Domingos de Benfica

Despacho

1- Refere-se o presente processo a uma alteração ao alvará de loteamento n.º 04/99, nomeadamente o lote 10 com localização na freguesia do São Domingos de Benfica;
2- Na sequência da última informação técnica n.º 29736/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019 e respectivos despachos exarados a fls. 92-93 p.p. , foram entregues novos elementos através do proc. N.º 731/OTR/2020;
3- Conforme despacho a fls. 93 "...a proposta para ter viabilidade deve:
a) Procurara resolver o espaço da plataforma com o uso público;
b) Dotar em espaços de áreas comerciais;
c) Rever o desenho do volume proposto relacionando-o com a envolvente, explorando enfiamentos e frentes urbanas existentes;
d) Assumir o lugar marcante de esquina, antevendo um projecto marcante e valorização desta área.

3.1. Analisados os elementos entregues, peças desenhadas e memória descritiva, verifica-se que as orientações sugeridas foram introduzidas na nova proposta, das quais decorrem as seguintes alterações:
Diminuição da área do lote para 1850m2, aumento da área de cedência para espaço de utilização pública com 1530m2, redefinição do polígono de implantação do edifício e área privada e alinhamento do mesmo, para assim atribuir o caracter marcante ao edifico isolado do lote 10, assim como a proposta de utilização do espaço público mais funcional, disciplinado/definindo os espaços entre o público e o privado.

3.2. Esse edifício isolado apresenta-se com 7+1 (piso 0 – vazado) pisos acima do solo destinado á habitação com 5219m2 e, comércio/serviços no piso -1 com 120m2, com entrada pela cota de soleira através da rua Frei Luis de Granada. A área de cedência ao município localiza-se no piso 0 – embasamento, agora de utilização pública sujeita a projecto de arranjos exteriores.
A configuração de volumetria é sugerida pela topografia existente, sendo a soleira à cota 101.00, com dois pisos em cave faces às necessidades de estacionamento.

3.3 Importa ainda salvaguardar que todas as áreas assinaladas como varandas e corpos balançados (1800m2) ficaram condicionadas à devida avaliação no âmbito do projecto de edificação.

3.4. Face ao exposto e reunidas condições, propõe-se realizar o procedimento de notificação aos proprietários;

À consideração superior

O(A) Técnico(a)

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

Data	Técnico	Tipo	Sentido	Conclusões
27-06-2019	DMURB_DepLPE_DivLU-Joana Monteiro (DMU/DLPE/DLU)	Parecer	À Consideração Superior	Ao Ex.mo DDLPE, Arq. Eduardo Campelo, Considerando a presente informação entendo viável a alteração proposta. Previamente à submissão a decisão final deverá ser realizado o procedimento de notificação de proprietários e o período de discussão pública.
09-07-2019	DMURB_DepLPE-Eduardo Campelo (DMU/DLPE)	Parecer	À Consideração Superior	Para Sr.DMU. Concordo que se notifique dos restantes proprietários, acerca da alteração ao alvará de loteamento, bem como se inicie o período de discussão pública.
15-07-2019	DMURB-Jorge Tavares (DMPRGU)	Parecer	Indeferimento	Arq. Eduardo Campelo, Na sequência da reunião com o Sr. Vereador, considerou-se que a proposta para ter viabilidade deve: a)Procurar resolver o espaço de plataforma como uso público, b) Dotar com espaço de áreas comerciais; c) Rever o desenho do volume proposto relacionando-o com a envolvente, explorando enfiamentos e frentes urbanas existentes. d) Assumir o lugar marcante de esquina, antevendo um projeto marcante e valorizador desta área. Nestes termos, deverá notificar-se o requerente para introduzir as alterações necessárias seguindo as orientações aqui referidas

Informação
N.º 29736/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019

Data
18-06-2019

Assunto: Operações de Loteamento

Processo n.º 3/URB/2019
Requerente: Fundo de Investimento Imobiliario Fundicentro
Local: Av Lusíada, gaveto poente/norte com a R João de freitas Branco,S/N
Freguesia: São Domingos de Benfica

Despacho

1- Refere-se o presente processo a uma alteração ao alvará de loteamento n.º 04/99, emitido em nome de Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundicentro, representado e gerido pela Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., na freguesia do São Domingos de Benfica.

2- Considerando que a instrução do processo deve obedecer ao disposto no Art.º 90.º do RMUEL, analisada a documentação apresenta verifica-se que se encontra correctamente instruído.

3-Consiste o presente pedido de alteração apenas sobre o lote 10. Conforme memória descritiva a fls. 26. a justificação para esta revisão assenta principalmente no remate para o gaveto sendo que a solução prevista em alvará se afiguraria "…como desagregada, demasiado exposta à Avenida Lusíada, e formalmente contida face às expectativas para o local."
Conforme memória descritiva a presente alteração refere-se o acréscimo de dois (2) fogos, sem variações nos parâmetros fundamentais ao alvará de loteamento. Prevê-se ainda a alteração na implantação da volumetria, mantendo sete (7) pisos acima da cota de soleira, sobre um embasamento ao nível do rés-do-chão e, dois (2) pisos abaixo da cota de soleira.
O uso previsto mantém-se, havendo uma redistribuição da capacidade edificatória de cada um deles, a saber: Comércio com 200,00m2 e habitação familiar com 5139,00m2, o número de fogos passa de 40 para 42 agora propostos. A superfície do pavimento e a área do lote mantêm-se inalterados: 5339,00m2 e, 3380,00m2, respectivamente.

4- Enquadramento e análise no RPDM
4.1. A presente operação urbanística está classificada no RPDM como Espaço central e residencial – traçado urbano C Consolidado.
Conforme o n.º 4 do artigo 46.º RPDM, nos traçados urbanos C no cálculo da média da altura das fachadas, poderá recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, sendo que resulte num benefício para a inserção urbana da operação de loteamento no conjunto das frentes envolvidas. Ora, o volume aqui proposto assume-se como um edifício isolado fundamental no remate desta operação urbanística, possui características de destaque, assumindo-se como a "porta de entrada" da

urbanização, pelo que a cércea, empena e implantação proposta poderão ser justificados neste âmbito e, ao abrigo do artigo 43.º e 46.º do RPDM.

4.2. Dos usos previstos, o comércio está localizado no piso -1 e a habitação está distribuída dos pisos 1 a 6, sendo que no embasamento ao nível do piso 0 estão os respectivos acessos.
As áreas assinaladas como varandas e corpos balançados, à qual cabe um valor total de 1800m2 e, não contabilizadas para efeitos de s.p., fica condicionada à devida análise no âmbito do projecto de deificação ao abrigo do RMUEL.
Pelas características da envolvente, nomeadamente a proximidade com estádio Sport Lisboa e Benfica, existe a intenção por parte do Requerente em limitar/condicionar o acesso público à superfície do lote ao nível do piso 0, principalmente em dias de jogo, sendo que a este piso corresponde à cobertura do embasamento sujeita a um tratamento paisagístico, que ficará mais salvaguardado com a restrição no acesso. Solução à qual não se vê inconveniente, desde que devidamente acutelados os períodos de acesso restrito. Contudo coloca-se à consideração superior a aceitação do mesmo.

5- Estando reunidas as condições necessárias propõe-se a submissão à discussão pública da presente alteração à licença, nos termos do artigo 22.º RJUE e artigo 7.º do RMUEL.

À consideração superior

O(A) Técnico(a)

(Claúdia Mota (DMU/DPE/DLU))