



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

Exma. Senhora  
Arq.<sup>a</sup> Joana Pardal Monteiro,  
Chefe de Divisão,

**Assunto:** Loteamento – Licença com obras urbanização  
(e-LOT/2022/16).

**Parecer jurídico.**

Local: Rua da Bica do Marquês; Rua de Dom Vasco; Alameda dos  
Pinheiros  
Freguesia: Ajuda

O presente parecer refere-se ao pedido de licenciamento da operação de loteamento com obras urbanização, que constitui o processo e-LOT/2022/16, e no âmbito do qual é solicitada “**análise da sujeição da presente operação de loteamento a Avaliação de Impacto Ambiental**, considerando o exposto” na (...) informação n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20 de outubro de 2022 “e as alegações da entidade requerente.”.

A referida **informação n.º e-REG/INF/2022/17964**, no ponto 1, começa por enquadrar o processo, referindo que:

- “O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento da Quinta das Damas integrada na Unidade de Execução da Ajuda, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022 e publicado no 3º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1475, de 26/05/2022.”;
- “A operação incide sobre 3 prédios, propriedade das empresas PARALELABRANGENTE, Lda (72/100) e BENEFIT GUARDIAN, Lda (28/100):
  - Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 2743 inscrito nas matrizes n.ºs 358, 359, 360, 361, 362, da freguesia Ajuda, com 9.096,09m2 (Parcela 1/fração);
  - Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1634 inscrito na matriz n.º 2313, da freguesia Ajuda, com 10.500,00m2 (Parcela 2/fração 2);
  - Prédio descrito na conservatória do registo predial de Lisboa sob o n.º 1635 inscrito na matriz n.º 2314, da freguesia Ajuda, com 16.500,00m2 (Parcela 3/fração 3 e 4);”



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

No ponto 2 da referida informação, consta nomeadamente:

- Referência à “Consulta Externa:” “- DGPC, 08/09/2022 (LSB/2022/08063), com parecer Aprovação Condicionada (Parecer de Arquitetura e Arquitetura Paisagista) em 10/10/2022; (...)”; e que
- “2.2 A presente informação pretende esclarecer sobre a necessidade da Avaliação de Impacto Ambiental (...)”
- “Nos termos da alínea b) do n.º3 do art.º1 do D.L. n.º 152-B/2017 e a identificação na alínea b) do n.º10 do Anexo II, a Avaliação de Impacto Ambiental (AIA) é obrigatória nas operações de loteamento urbano, que ocupem área ≥ 2 ha e que estejam localizadas em áreas sensíveis.”
- “A área de intervenção da U.E. da Ajuda e a presente Operação de Loteamento encontram-se abrangidas pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante e pela Zona Especial de Proteção do Palácio de Belém, e nos termos da alínea iii) a) do art.º2 entende-se como área sensível, justificando assim o parágrafo anterior.”
- A presente operação de loteamento apresenta uma área de intervenção total 36.096,09m<sup>2</sup>, conforme registo predial, área superior aos 2 hectares, concluindo a obrigatoriedade de entregar a AIA, para consulta externa ao APA. O requerente apresenta em simultâneo a área de intervenção conforme levantamento topográfico, 34.258,77m<sup>2</sup> (também ≥ 2ha), assunto já abordado na U.E..”;

Mais refere a informação, que:

- “O requerente apresentou um email abordando o tema da Avaliação de Impacte Ambiental, justificando que o p.p. pode não ser aplicável a necessidade da avaliação, considerando que nos Termos de Referência da Unidade de Execução, existe uma extensa área de 15.578,00m<sup>2</sup> (correspondente à Parcela 3, prédio n.º 1635 com 16.500,00m<sup>2</sup> no registo predial) destinada a Espaços Verdes de Utilização Coletiva e que de acordo com o PDM já se encontra integrada em Espaços Verdes de Recreio e Produção Consolidados, será na íntegra cedida para espaços verdes de recreio e que já não é permitido a constituição de lotes por operações de loteamento, de acordo com o n.º5 do art.º50 do PDM.”;
- “2.3. Neste sentido”, colocou “à consideração superior a abordagem do requerente, em excluir da área total da operação do loteamento, a área já destinada a Espaços Verdes de Utilização Coletiva no âmbito da Unidade de Execução.”.

Mais concretamente, **refere o Requerente**, em “Memo” sobre “Avaliação de Impacte Ambiental de Loteamento integrado da Unidade de Execução da Ajuda”, datado de 3 de junho de 2022 e, apresentado via correio eletrónico, em 15 de setembro de 2022, o seguinte:

- “A Câmara Municipal de Lisboa (“CML”) aprovou (...) a delimitação da Unidade de Execução da Ajuda. Esta Unidade de Execução fixou em planta cadastral os limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todo os prédios abrangidos.



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

- Por via da delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, com uma área total intervenção de 43.400,70 m<sup>2</sup>, a CML procurou uma solução urbanística de conjunto, em cumprimento dos objetivos e no respeito pelas normas do (...) (PDM), abrangendo quatro prédios, sendo três de um particular, a empresa PARALELABRANGENTE e outro do ESTADO (...).
- Com esta Unidade de Execução pretendeu também a CML reservar uma extensa área, de 15,578 m<sup>2</sup>, destinada a espaços verdes de utilização coletiva, que de acordo com o PDM já se encontrava destinada a esse fim, integrando a categoria de “Espaços Verdes de Recreio e Produção Consolidados”. Nestes espaços, nos termos do art.º 50.º n.º 5 do PDM não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento. Tendo menos de 2 hectares, de acordo com o n.º 6 do mesmo artigo do PDM, não é sequer permitida a ocupação com construção.
- Conforme decorre dos Termos de Referência da Unidade de Execução, esta área com mais de 1,5 hectares será integralmente cedida ao domínio municipal, com a função de jardim público, cumprindo a sua vocação natural, estabelecida no PDM. Isto, independentemente das operações urbanísticas que vierem a ser desenvolvidas na sequência da delimitação da Unidade de Execução, que, tal como resulta dos mesmos Termos de Referência, poderão assumir um ou mais loteamentos, ou até mesmo configurar outro tipo de operação urbanística.
- Esta área destinada a ser cedida para criação do jardim público, não vai, por conseguinte, ser afetada pela transformação fundiária preconizada na Unidade de Execução e concretizada por via dos loteamentos.
- Nos termos do art.º 1.º, n.º 3, alínea b) i) do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, por referência ao ponto 10, alínea b) do Anexo II, do mesmo diploma, estão sujeitos a avaliação de impacto ambiental “as operações de loteamento urbano que ocupem área = 2ha”, quando localizadas em “áreas sensíveis”, sendo que a área de intervenção da Unidade de Execução da Ajuda se encontra abrangida pela Zona Especial de Proteção do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante e pela Zona Especial de Proteção do Palácio de Belém, o que nos termos do art.º 2.º alínea a) iii) do referido decreto-lei, a qualifica como “área sensível”.
- A proprietária deste prédio, já destinado a espaço verde de utilização coletiva pela Unidade de Execução é também proprietária de outros dois, contíguos, a Sul, que integram, de acordo com o PDM, a categoria de “Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar”, onde pretende desenvolver um loteamento urbano. Esses dois prédios, que serão os efetivamente ocupados pelos lotes, em desenvolvimento da solução urbanística já enquadrada na Unidade de Execução, somam uma área de 16,766,26 m<sup>2</sup>, portanto aquém dos 2 hectares.
- A solução preconizada na Unidade de Execução da Ajuda, foi objeto de pareceres da (...) (“DGPC”), (...), sendo que a mesma se voltará a pronunciar (...) no âmbito da operação de controlo prévio do loteamento. (...)
- Não sendo objeto de transformação fundiária, e mantendo inteiramente a sua configuração, com e função já estabelecida no PDM e corporizada na Unidade de Execução, a parcela de 1,55 ha.



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

para espaço verde apenas integrará formalmente a operação, na medida em que contribuirá (por excesso) para as cedências do mesmo, tal como previsto na Unidade de Execução.

- Com efeito, este prédio de 1,55 ha não será loteado, mantendo a sua caracterização urbanística de “parcela”, com a atual configuração jurídica, pelo que se entende que o loteamento urbano a promover pela proprietária, no quadro da solução urbanística estudada na Unidade de Execução, apenas procederá à transformação fundiária de uma área de 1,67 hectares, e só esta área será materialmente “ocupada” pelo loteamento, que, por conseguinte, não estará sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental, por estar aquém do limiar de 2 hectares previsto na lei.”.

Salvo melhor opinião, vejamos:

Os **Termos de Referência da Unidade de Execução**, publicados no 3.º suplemento ao Boletim Municipal n.º 1475, de 26 de maio de 2022 (Deliberação n.º 240/CM/2022, da reunião de Câmara realizada em 18 de maio de 2022, sobre a Proposta n.º 240/2022, subscrita pela Vereadora Joana Almeida, que aprovou a delimitação da Unidade de Execução da Ajuda, respetivos Termos de Referência, Relatório de Ponderação da Discussão Pública e minuta do Contrato de Urbanização), **sobre estas matérias, indicam o seguinte:**

Páginas 108 e 109 do Boletim Municipal (adiante, BM), páginas 15 e 16 e ponto 8 dos Termos de Referência (adiante, TR), sobre a descrição do modelo urbano:

- “A Unidade de Execução da Ajuda abrange duas parcelas de propriedade distintos, a saber:
  - **Parcela A**, propriedade da Paralelabrangente, Lda;
  - **Parcela B**, propriedade da Direção Geral do Tesouro e das Finanças.
- Para uma melhor explicitação do modelo urbano, cada uma das parcelas é subdividida em duas partes tendo em consideração os objetivos e o modelo de ocupação proposto para cada uma das “frações” (assim designadas na Planta da situação atual).”
- “Assim, as Parcelas A e B são subdivididas da seguinte forma:
  - **Parcela A** – “Fração” 1, que corresponde à área a integrar no domínio municipal destinada a espaço verde público;
  - **Parcela A** – “Fração” 2, onde se propõe a implantação de novos edifícios organizados em quarteirão e salvaguarda do núcleo restante do Pátio da “Quinta das Damas”;
  - **Parcela B** – “Fração” 3, atualmente degradada e cuja requalificação urbana se pretende através da preservação e ampliação do imóvel (antigas cocheiras) onde está sediado o 2.º grupo dos escuteiros da Ajuda e a Comissão Unitária de Reformados e Idosos da Ajuda (Calçada da Ajuda, n.º 228/230), da concretização de um novo jardim público (2.000 m²), com frente para a Rua da Bica do Marquês, da criação de uma nova frente urbana para a rua de acesso local a criar (...)”;



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

- **Parcela B** – “Fração” 4, que abrange o Pátio do Bonfim (...) – cuja reabilitação se pretende, propondo-se a sua eventual entrega ao município a título de compensação em espécie, aspeto que apenas será validado (ou não) em sede (...) de loteamento.”

Páginas 109 a 111 do BM, páginas 16 a 18 dos TR (e ponto 16 da Deliberação n.º 240/CM/2022):

- “De acordo com o modelo urbano proposto, a concretização do PDM no âmbito da unidade de execução da Ajuda, envolve:
- a) A realização de uma ou mais operações de **loteamento**, que terão por **efeito** a constituição de **lotes** destinados à edificação urbana e à cedência gratuita de áreas destinadas a **infraestruturas** (incluindo a abertura de novos arruamentos) e a **espaços verdes** públicos (zona verde contígua ao Palácio Nacional da Ajuda e jardim público na confluência entre a Calçada da Ajuda e a Rua da Bica do Marquês) (...);” (...)
- “c) A realização de um conjunto de **obras de urbanização destinadas a servir** direta e imediatamente as novas edificações e os novos espaços urbanos, **incluindo** a abertura de **novos arruamentos** viários e pedonais, a criação e/ou reforço das infraestruturas do subsolo e ainda a **infraestruturação dos espaços verdes** e de utilização coletiva tornando-os aptos para os fins a que se destinam;” (...)
- “As novas construções são servidas por arruamentos transversais à Rua da Bica do Marquês, que, além de assegurarem o acesso às edificações propostas, permitem aceder aos futuros espaços verdes de utilização coletiva **a ceder** gratuitamente ao Município **no âmbito** das futuras operações **de loteamento.**”

Páginas 118 e 119 do BM, páginas 25 e 26 dos TR e ponto 9.2.7 sobre as **Cedências**:

- “No âmbito da unidade de execução são cedidas para o domínio municipal as áreas destinadas a infraestruturas viárias necessárias em função do projeto e da respetiva inserção urbana (RPDM, artigo 88.º/1).
- No que respeita às áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, os parâmetros de dimensionamento são distintos consoante se trate de espaços consolidados ou a consolidar. Nos espaços a consolidar, a área a ceder é de 50 m² por cada 100 m² de Sp e nos espaços consolidados é necessário ceder 30 m² por 100 m² de Sp.
- Assim e **de acordo com o estabelecido no artigo 88.º do RPDM** e em relação às cedências necessárias para o domínio municipal de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, **teriam de ser cedidos 15.765,50 m² para a globalidade da UE**, que foram obtidos da seguinte forma:”
  - **13 128,00 m²** de cedências (50 m² de área a ceder por cada 100 m² da SP de 26 256,00 m², correspondente à **parcela A** / fração 2);
  - **1 698,50 m²** de cedências (50 m² de área a ceder por cada 100 m² da SP de 3 397,00 m², correspondente a parte da **parcela B** / fração 3);



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

- 939,00 m<sup>2</sup> de cedências (30 m<sup>2</sup> de área a ceder por cada 100 m<sup>2</sup> da SP de 3 130,00 m<sup>2</sup>, correspondente a parte da parcela B / fração 3);
- “Ora, no âmbito da presente unidade de execução prevê-se a **cedência** integral e gratuita para o domínio municipal do espaço verde contíguo à Alameda dos Pinheiros (**Parcela A**/fração 1, com **13.218,54 m<sup>2</sup>**) – que nos termos do RPDM está qualificado como espaço verde consolidado de recreio e produção, onde não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento e onde não é permitida a ocupação com construções (RPDM, artigo 50.º/ 5 e 6) – contribuindo para o reforço e continuidade da estrutura ecológica e para a valorização e enquadramento do Monumento Nacional em presença (Palácio Nacional da Ajuda). **A cedência** desta parcela ao Município **será feita** pelos proprietários, **já infraestruturada e apta** para os fins a que se destina.”;
  - “São ainda cedidos 2.000 m<sup>2</sup> como cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, com localização na parcela B, infraestruturada e apta para os fins a que se destina.”.
  - “Estas cedências não são suficientes para perfazer os 15.765,50 m<sup>2</sup> das cedências resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos no PDM, resultando num défi ce de 546,96 m<sup>2</sup>, havendo, por isso, lugar ao pagamento de uma compensação que, nos termos do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL) pode ser feita em numerário ou em espécie.”

**Em termos jurídicos, temos que:**

No que respeita à matéria em apreço e às operações de loteamento, concretamente sua noção e particularidades, destaca-se nomeadamente o referido por Fernanda Paula Oliveira, Maria José Castanheira Neves e Dulce Lopes, *in* Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (adiante, **RJUE**), **comentado**, 2018, 4.<sup>a</sup> edição, reimpressão, Almedina:

- “a câmara municipal apenas pode decidir adequadamente sobre a licença de **loteamento** se os interessados lhe apresentarem um projeto concreto que contemple uma capacidade edificativa precisa para os novos prédios resultantes do ato ou negócio jurídico, definindo as áreas de construção e finalidades precisas para os edifícios a implantar nos mesmos, sob pena de, designadamente, não ter como **calcular** os parâmetros de dimensionamento para as áreas verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que um projeto de loteamento deve prever.”;
- “noção de loteamento de modo a que se **não confundam operações de transformação fundiária com operações urbanísticas**. Com efeito, se bem que o loteamento seja uma operação urbanística de transformação da situação fundiária existente, nem todas as operações de transformação fundiária correspondem a operações urbanísticas. E ao RJUE apenas interessam estas, que são aquelas que cabe aos municípios



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

controlar por intermédio dos procedimentos de gestão urbanística adequados e regulados neste regime.” (página 66).

Sobre a **localização das operações de loteamento**, o artigo 41.º do RJUE, na sua redação atual, refere que “As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território.”;

Esclarecendo as autoras acima referidas, *in* página 384 do RJUE comentado, **por exemplo** sobre “Loteamentos e estrutura ecológica urbana” que: “as **áreas integradas na REN** podem ser consideradas para efeitos de cedências destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis, nos termos do presente decreto-lei, com os objetivos de proteção ecológica e ambiental e de prevenção e redução de riscos naturais daquelas áreas”.

Neste mesmo sentido, também o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, adiante **RPDML** [conforme Declaração de Retificação n.º 703/2020, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 202, de 16.10.2020, que retificou e procedeu à republicação integral da alteração por adaptação do PDML, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 173, de 04.09.2020, através da Declaração n.º 70/2020], esclarece:

- Que “a totalidade da área do município é classificada como solo urbano” e que “o solo urbano é constituído na sua globalidade por terrenos urbanizados e inclui os solos afetos à estrutura ecológica municipal necessários ao equilíbrio do sistema urbano” (Título III sobre o uso do solo, concretamente artigo 9.º, n.ºs 1 e 2, sobre a classificação do solo); e
- Que “em todas as categorias ou subcategorias de espaço, sem prejuízo dos regimes legais aplicáveis”, “é admitida a construção (...) de infraestruturas, de equipamentos (...)” (Capítulo IV sobre o espaço urbano, concretamente no artigo 37.º, n.º 3, alínea a), sobre a qualificação do solo).

Sobre as “áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos”, o artigo 43.º, n.º 1, do RJUE estipula que: “1 - Os projetos de **loteamento devem prever** áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos.”.

E concretamente **sobre as “cedências”**, o artigo 44.º do RJUE, determina nomeadamente que:

- “1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o **prédio a lotear** cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a



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

- licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.”;
- “2 - Para os efeitos do número anterior, o requerente deve assinalar as áreas de **cedência** ao município em planta a entregar **com o** pedido de **licenciamento** (...).”;
  - “3 - As parcelas de terreno cedidas ao município **integram-se** no domínio municipal **com a emissão do alvará** (...), devendo a câmara municipal definir, no alvará (...), as parcelas afetas aos domínios público e privado do município.”;
  - “4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas a que se refere a alínea h) do artigo 2.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde públicos no referido prédio ou ainda nos casos referidos no n.º 4 do artigo anterior, não há lugar a qualquer cedência para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado ao pagamento de uma compensação ao município, em numerário ou em espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.”.

**Do supra exposto resulta a impossibilidade de se aderir ao referido e concluído pelo Requerente** no seu memorando sobre a necessidade ou não de Avaliação de Impacte Ambiental, **nomeadamente na parte em que o mesmo refere** que “não sendo objeto de transformação fundiária, e mantendo inteiramente a sua configuração, com a função já estabelecida no PDM e corporizada na Unidade de Execução, a parcela de 1,55 ha. para espaço verde apenas integrará formalmente a operação, na medida em que contribuirá (por excesso) para as cedências do mesmo, tal como previsto na Unidade de Execução” e que “este prédio de 1,55 ha não será loteado, mantendo a sua caracterização urbanística de “parcela”, com a atual configuração jurídica, pelo que se entende que o loteamento urbano a promover pela proprietária, no quadro da solução urbanística estudada na Unidade de Execução, apenas procederá à transformação fundiária de uma área de 1,67 hectares, e só esta área será materialmente “ocupada” pelo loteamento, que, por conseguinte, não estará sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental, por estar aquém do limiar de 2 hectares previsto na lei.”.

Tanto mais que, **no caso em apreço**, conforme informação n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20.10.2022; páginas 118 e 119 do citado BM, páginas 25 e 26 e ponto 9.2.7 dos TR; e disposições legais acima mencionadas:

- “A operação incide sobre 3 prédios”, descritos na CRP de Lisboa, freguesia da Ajuda, respetivamente com 9.096,09 m<sup>2</sup>; 10.500,00 m<sup>2</sup>; e 16.500,00 m<sup>2</sup>];
- “A (...) operação de **loteamento** apresenta uma área de intervenção total **36.096,09m2**, conforme registo predial (...)” e “O requerente apresenta em (...) levantamento topográfico, 34.258,77m2 (...).”.





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

- A operação de loteamento integral, reestrutura, infraestrutura e produz efeitos relativamente à totalidade dos prédios originários que pela mesma são abrangidos;
- Dos prédios originários, por via da operação de **loteamento**, resultam **não só lotes** como **também áreas de cedência** para espaços verdes e de utilização coletiva (adiante, EVUC), infraestruturas e equipamentos; e
- As cedências são efetuadas, pelos proprietários, conforme previsto na Unidade de Execução e no âmbito das respetivas operações urbanísticas, já infraestruturadas e aptas para os fins a que se destinam.
- Note-se que parte das cedência previstas na Unidade de Execução para EVUC se localizam na parcela B e são objeto de cedência pelo respetivo proprietário, que não o Requerente da presente operação de loteamento (“área de 2.000 m<sup>2</sup> da parcela B a ceder, para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturada e apta para os fins a que se destina.”).
- Em termos de cedências **para espaços verdes** e de utilização coletiva, verifica-se que **dos 36.096,09 m<sup>2</sup> dos prédios propriedade do Requerente** (no seu conjunto e na Unidade de Execução designados como parcela A), **“prevê-se a cedência integral e gratuita para o domínio municipal” de 13.218,54 m<sup>2</sup>**;
- De onde – caso se seguisse a linha de raciocínio exposta pelo Requerente (mas que conforme se explicou, não se pode acompanhar) - resultaria uma diferença, para outras finalidades, que não espaços verdes e de utilização coletiva, de **22 877,55 m<sup>2</sup>** (36 096,09 m<sup>2</sup> – 13 218,54 m<sup>2</sup>), que sempre seria superior a 2 ha e sujeita a AIA obrigatória;
- E mesmo por referência à área de intervenção conforme levantamento topográfico que o Requerente indica (34.258,77 m<sup>2</sup>) resultaria uma diferença, para outras finalidades, que não EVUC, de 21 040,23 m<sup>2</sup> (34.258,77 m<sup>2</sup> – 13 218,54 m<sup>2</sup>), igualmente superior e 2 ha e sujeita a AIA obrigatória.
- Acresce que, o facto de os 13.218,54 m<sup>2</sup>, propriedade do Requerente, que integram a operação de loteamento e que serão objeto de cedência para EVUC, **estarem qualificados, nos termos do RPDM, como espaço verde consolidado de recreio e produção, não desobriga** a respetiva operação de loteamento da obrigatoriedade legal de sujeição a AIA;
- Inclusive, se essas áreas (qualificadas como espaço verde consolidado de recreio e produção) não fossem ou não pudessem ser integradas na operação de loteamento, **as cedências** legais, nomeadamente **para EVUC, iriam incidir sobre** a restante área,



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

propriedade do Requerente, qualificada no PDML como **espaço central e habitacional**;

- E é de acordo com o *supra* exposto, em termos da noção e efeitos das operações de loteamento e respetivas cedências, disposições legais e regulamentares associadas, e factualidade em apreço, que se enquadram os n.ºs 5 e 6 do artigo 50.º do RPDML (artigo sobre espaços verdes e de recreio e produção consolidados, citado pelo Requerente), que referem que “nos espaços verdes de recreio e produção consolidados não é permitida a constituição de lotes por operações de loteamento” e que “em parcelas com área inferior a 2 ha não é permitida a ocupação com construção.”;
- Ou seja, quando as áreas qualificadas no RPDM como espaço verde consolidado de recreio e produção são inferiores a 2 ha (como é o caso), **podem ser integradas** e abrangidas **por operações de loteamento**, “**podem ser consideradas para efeitos de cedências** destinadas a espaços verdes públicos e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos que sejam compatíveis (...) com os objetivos de proteção”, **não podendo no entanto, ser constituídos lotes nessas áreas, nem as mesmas conferem qualquer edificabilidade**;
- **Isto mesmo** (possível integração destes espaços em operação de loteamento, atribuição ou não de eventual índice de edificabilidade, possibilidade de consubstanciarem as áreas de cedências legais e de acrescerem às mesmas), **resulta, a contrario, do teor dos n.ºs 7 e 8 do artigo 50.º do RPDML** (que se referem a espaços verdes consolidados de recreio e produção, quando têm áreas iguais ou superiores a 2 ha): “7 - Em parcelas com área igual ou superior a 2 ha, o índice de edificabilidade é de 0,1, não incluindo a área correspondente aos edifícios preexistentes, a manter ou a substituir, nem às construções amovíveis.”, “8 - Quando, por acordo entre o Município e os proprietários de parcelas, com área igual ou superior a 2 ha, localizadas em espaços verdes de recreio e produção consolidados, estas parcelas sejam integradas no domínio municipal, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, quando haja lugar a estas, é atribuído aos proprietários das mesmas créditos de construção correspondentes à aplicação do índice de edificabilidade de 0,3 à área objeto de transmissão, nos termos do artigo 84.º do presente Regulamento, que substitui o índice de edificabilidade referido no número anterior, sem prejuízo do disposto no número seguinte.”.
- Sendo que, ao caso em apreço não se aplicam os n.ºs 7 e 8 do artigo 50.º do RPDML, na medida em que este tipo de espaço (espaços verdes de recreio e produção consolidados), propriedade do Requerente, é inferior a 2 ha e, como tal, não confere edificabilidade, não pode nesse espaço em concreto ser constituído nenhum lote, mas essa área pode ser integrada na operação de loteamento, e pode consubstanciar a área de cedência legal para espaços verdes e de utilização coletiva (e se tal não acontecesse: não se estaria a respeitar o previsto na Unidade de Execução, as áreas da Unidade de Execução e da operação de loteamento não seriam as previstas,



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

e as áreas de cedência legal para EVUC, propriedade do Requerente iriam provavelmente incidir sobre prédios de sua propriedade qualificados como espaços centrais e habitacionais; sem que tal desobrigasse o projeto de loteamento da obrigatoriedade de sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental).

Assim, e de acordo com o **Regime Jurídico de Avaliação de Impacte Ambiental** (adiante, RJAIA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, na sua redação atual:

- Localizando-se o projeto de loteamento em área sensível e incidindo sobre uma área total de 36 096,09 m<sup>2</sup>, o mesmo **está obrigatoriamente sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental** (adiante, AIA), conforme artigo 2.º, alínea a), ponto iii) [que dispõe: “para efeitos da aplicação do presente decreto-lei, entende-se por” “áreas sensíveis»:” “zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, definidas nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro”], artigo 1.º, n.º 3, alínea b), ponto i) [que dispõe: “estão sujeitos a AIA (...)”, “os projetos tipificados no anexo II ao presente decreto-lei (...), que”, “estejam abrangidos pelos limiares fixados”] e conforme Anexo II, n.º 10, alínea b), terceira coluna sobre “áreas sensíveis” [que dispõe: “Anexo II – projetos abrangidos”, “10 – projetos de infraestruturas”, “b) operações de loteamento urbano (...)”, “AIA obrigatória: operações de loteamento urbano que ocupem área ≥ 2 ha”].
- **Ainda que** assim não se entendesse e / ou o projeto de loteamento não atingisse nem ultrapassasse o limiar fixado (mas atinge e ultrapassa) - e ocupasse uma área inferior a 2 ha - sempre estaria sujeito a **análise caso a caso e a decisão por parte da autoridade de AIA**; conforme RJAIA, na sua redação atual, concretamente artigo 1.º, n.º 3, alínea b), ponto ii) [que dispõe: “estão sujeitos a AIA (...)”, “os projetos tipificados no anexo II ao presente decreto-lei (...), que” “se localizem, parcial ou totalmente, em área sensível e sejam considerados, por decisão da autoridade de AIA nos termos do n.º 6 do artigo 3.º, como suscetíveis de provocar impacte significativo no ambiente em função da sua localização, dimensão ou natureza, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo III ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante”], artigo 3.º, n.º 6 [que dispõe: “exceção-se do disposto nos números anteriores a avaliação da necessidade de sujeição a AIA de projetos (...) que se localizem, parcial ou totalmente, em áreas sensíveis, cuja decisão é proferida pela autoridade de AIA no prazo de 20 dias a contar da data de receção, via entidade licenciadora, dos elementos identificados no anexo IV, tendo em consideração o resultado da consulta às entidades com competência na gestão da área classificada em causa.”].
- Sendo igualmente de destacar que:
  - “As decisões proferidas no procedimento de AIA, incluindo na fase de verificação da conformidade ambiental do projeto de execução, são prévias ao licenciamento ou autorização dos projetos



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

suscetíveis de provocar efeitos significativos no ambiente, nos termos do presente decreto-lei, devendo a entidade licenciadora ou competente para a autorização do projeto **indeferir** o pedido de licenciamento (...) **sempre que não** tenha sido previamente obtida decisão, expressa ou tácita, sobre a AIA" (conforme artigo 1.º, n.º 2 do RJAIA); e que

- "1 - O ato de **licenciamento** (...) de projetos abrangidos pelo presente decreto-lei **só pode ser emitido**: a) **Após** a notificação da **DIA**, favorável ou favorável condicionada, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de projeto de execução, ou após o decurso do prazo previsto no n.º 2 do artigo 19.º sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora (...) e ao proponente; b) Após notificação da decisão favorável sobre a conformidade ambiental do projeto de execução, no caso de projetos sujeitos a AIA em fase de estudo prévio ou anteprojecto, ou após o decurso do prazo previsto no n.º 7 do artigo anterior sem que a decisão expressa seja notificada à entidade licenciadora (...) e ao proponente.",

"2 - O licenciamento (...) do projeto deve indicar a exigência do cumprimento dos termos e condições fixados na DIA expressa ou na decisão expressa sobre a conformidade ambiental do projeto de execução.", "3 - **São nulos os atos praticados com desrespeito pelo** disposto nos números anteriores." (conforme artigo 22.º do RJAIA).

- Por fim, no que respeita ao ponto 2.2 da informação n.º e-REG/INF/2022/17964, na parte em que por lapso refere a Agência Portuguesa do Ambiente como autoridade de AIA, cumpre esclarecer que, no caso das operações de loteamento, a **autoridade de AIA** é a **Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional** (adiante, CCDR), e não a APA, conforme resulta do disposto no artigo 8.º, n.º 1, alínea b), conjugado com o Anexo II, n.º 10, alínea b), ambos do RJAIA.

**Termos em que**, analisadas as alegações da entidade requerente, considerando o teor da informação n.º e-REG/INF/2022/17964, de 20 de outubro de 2022, e o *supra* exposto, salvo melhor opinião, **somos de parecer que a presente operação de loteamento com obras urbanização está legal e obrigatoriamente sujeita a Avaliação de Impacto Ambiental.**

O que se submete à consideração superior.

O Técnico

Dora Ramos (DMU/DLPE/DLU)