



## Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora  
Arqtª Joana Pardal Monteiro  
Chefe de Divisão

Informação nº  
e-REG/INF/2023/2693

Data  
03/02/2023

**Assunto:** Loteamento - Licença com Obras Urbanização (e-LOT/2022/16)

### Informação

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

#### 01. ENQUADRAMENTO

Da instrução do p. p., informa-se que o mesmo se encontra devidamente instruído, conforme I Elementos Instrutórios e o n.º13, III do Anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril. No início da apreciação do p.p., foi detetado uma desconformidade no ficheiro DWF das peças desenhadas, e antes de iniciar as consultas internas aos serviços, foi solicitado ao requerente/projetista a correção do mesmo. Esse ficheiro foi inserido no sistema digital, a 29/09/2022.

#### 02. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

O p.p. refere-se a um pedido de operação de loteamento com obras de urbanização 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);

O instrumento de gestão territorial eficaz para o local é o Plano Diretor Municipal.

### Despacho

Ao Exmo. Diretor do DLPE,  
Arq. Paulo Diogo,  
Considerando o conjunto de questões colocadas que, pese embora não comprometam a solução genérica apresentada, requerem alterações/ acertos ao projeto de loteamento apresentado, proponho a realização de uma reunião de trabalho com o requerente e projetistas a fim de se esclarecerem as mesmas.

Para o efeito deverá ser dado conhecimento da presente informação ao requerente e determinar, um prazo de 30 dias úteis para resposta, contados a partir da data da realização da reunião.

Verifica-se ainda relevante salientar o parecer jurídico elaborado que conclui pela sujeição da operação de loteamento a AIA, o que terá impactes, designadamente temporais, no presente procedimento.

01.03.2023  
CDLU



## Câmara Municipal de Lisboa

### Enquadramento no PDM Lisboa:

*Qualificação do Espaço Urbano:* Espaço Verde de Recreio e Produção Consolidado e Espaço Central e Habitacional a Consolidar; Nível Arqueológico III; UOPG – 09 Ocidental;

*Estrutura Ecológica Municipal:* Espaços Verdes;

*Sistema de Vistas:* Subsistema de pontos dominantes de frente ribeirinha-sector ocidental, Palácio da Ajuda e Cemitério da Ajuda (artigo 4º e 17º)

*Riscos Naturais e antrópicos II:* Vulnerabilidade Sísmica dos Solos baixa

*Acessibilidade e Transportes:* Estacionamento Zona D;

A planta de Condicionantes (SARUP I e SARUP II) integra a seguinte classificação:

- Aeroporto de Lisboa (ANAC), se a cota absoluta for igual ou superior a 245m;
- Zona Especial de Proteção DGPC, ZEP do Palácio Nacional da Ajuda e da zona circundante;

### Antecedente válido:

Unidade de Execução da Ajuda, integrando os respetivos Termos de Referência, Relatório de Ponderação da Discussão Pública e minuta de Contrato de Urbanização, aprovada a sua delimitação através da Deliberação n.º 240/CML/2022, em Reunião de Câmara Extraordinária n.º 031, de 18/05/2022.

### **03. PROPOSTA**

A presente proposta incide sobre a Parcela A (Fração 1 e 2) da U.E. da Ajuda, nos termos da alínea a) do n.º1 da Cláusula Sexta da Minuta de Contrato, a operação de loteamento foi desenvolvida tendo por base a área do levantamento topográfico elaborado pelo requerente, uma diferença de -5,10% (-1.837,32m<sup>2</sup>), o mesmo procedimento ocorreu no desenvolvimento da U.E, mencionado no ponto 5 nos Termos de Referência. O requerente menciona que o processo de retificação de áreas de registo já se encontra em preparação.

A restante área da unidade de execução, excluída da presente operação de loteamento, Parcela B da U.E. Ajuda, é da propriedade da Direção Geral do Tesouro e das Finanças – Estado.

A proposta surge no seguimento da U.E. da Ajuda, apresentado um Jardim Público como cedência ao domínio municipal, e dois lotes organizados em quarteirão, adaptando-se à morfologia da envolvente e salvaguardando o núcleo restante do Pátio da Quinta das Damas, com usos de habitação, comércio e equipamento escolar.

Parcela 1 → Prédio 2743 → 9.096,07m<sup>2</sup> → 6527,73m<sup>2</sup>

Parcela 2 → Prédio 1634 → 10.500,00m<sup>2</sup> → 12.108,05m<sup>2</sup>

Parcela 3 → Prédio 1635 → 16.500,00m<sup>2</sup> → 15.622,79m<sup>2</sup>



## Câmara Municipal de Lisboa

Total da Intervenção 36.096,09m<sup>2</sup> **34.258,77m<sup>2</sup>**

\*Referência da peça desenhada n.º LOT-005 e página 2/3 da MDJ.

### Os parâmetros urbanísticos do presente processo:

Área de Intervenção do Loteamento: 34.258,77m<sup>2</sup> (3,43 ha)

Área Líquida do Loteamento: 14.411,19m<sup>2</sup>

Área dos Lotes: Lote 1 (8.146,81m<sup>2</sup>) e Lote 2 (6.264,38m<sup>2</sup>)

Índice de Edificabilidade: 1.2

Superfície Máxima de Pavimento Geral: 22.363,00m<sup>2</sup>

Superfície Máxima de Pavimento Habitacional: 15.413,00m<sup>2</sup>

Superfície Máxima de Pavimento Comércio: 150,00m<sup>2</sup>

Superfície Máxima de Pavimento Equipamento: 6.800,00m<sup>2</sup>

N.º Pisos Acima da cota soleira: 5

N.º Pisos Abaixo da cota soleira: 3

Usos: Lote 1 (habitação coletiva e comércio) Lote 2 (equipamento escolar)

N.º Máximo de Fogos: 135

Sup. Vegetal Ponderada mínima: 5.847,47m<sup>2</sup>

N.º de Lugares de Estacionamento Público: 134

N.º de Lugares de Estacionamento Privado (estimativa): 201

Volumetria total da construção: 107.887,00m<sup>3</sup>

Área de Cedência para domínio municipal total: 19.847,58m<sup>2</sup>

Área de Espaços Verdes e Utilização Coletiva: 12.461,97m<sup>2</sup>

Área de Infraestruturas viárias e estacionamento público: 6.469,57m<sup>2</sup>

Área destinada a espaços verdes e de utilização coletiva sem características para contabilização nos parâmetros: 916,04m<sup>2</sup>

## 04. APRECIACÃO

### 4.1 Unidade de Execução da Ajuda/Minuta de Contrato de Urbanização

A operação de loteamento coincide com a delimitação da Parcela A (Fração 1, 2 e 3) definidas na U.E- da Ajuda, peça desenhada A-01-10 R3b – Planta Situação Atual Cadastro e peça desenhada A-01-12 R3b – Planta Proposta Implantação.

A operação prevê a realização de obras de urbanização coincidindo com o limite da operação do loteamento, com a exceção do limite a sul e parte do limite a este, considerando o arruamento ao longo da rua Bica do Marquês e rua Dom Vasco.

### 4.2 Demolições

Na presente operação está previsto demolições de edificação enquadradas na U.E, de acordo com a alínea b) do ponto 8 dos Termos de Referência da U.E, e peça desenhada n.º A-01-06 R3b. Mas a peça desenhada apresentada no p.p., N.º LOT-006 *Planta de Alterações Propostas*, apresenta em simultâneo a edificação proposta a demolir e a construir, dificultando a sua interpretação face ao definido na U.E. A peça desenhada é



## Câmara Municipal de Lisboa

válida, no sistema digital é possível através dos layers verificar apenas a edificação a demolir, mas será relevante apresentar uma peça desenhada explícita para as demolições previstas.

Para os espaços a consolidar, o PDM não define condicionantes às demolições como estabelece para os espaços consolidados, aplicando-se apenas a regra do RMUEL, artigo 14º Condicionamentos à demolição, e o acompanhamento técnico da DGPC, conforme parecer da consulta externa elaborada já no p.p.

### 4.3 Área de Implantação

4.3.1 A proposta para a área de implantação do p.p. apresenta os limites gerais semelhantes à planta síntese da U.E. da Ajuda. Considerando que no ponto 9.2 dos Termos de Referência a abordagem aos limites estipulados, apenas existiam para distinguir os espaços públicos dos espaços privados dando abertura a adaptações e subdivisão dos lotes.

A p.p. apresenta apenas a existência de dois lotes (Lote 1 e Lote 2), tendo sido convertido a UC4 da U.E. para área verde. A proposta do valor da área de implantação dos lotes 1 e 2, mantém-se idênticas:

U.E. Ajuda		Proposta	
UC1	5146,80m2*	Lote 1	5147,80m2
UC2/3	3131,00m2	Lote 2	3440,00m2
UC4	176,00m2	Área Verde	207,49m2

\*A área de implantação apresentada está de acordo a definição do D.R. n.º 5/2019, considerando o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e das paredes dos pisos em cave.

4.3.2 A implantação da edificação acima do solo do Lote 1 (uso habitacional) está enquadrada nos limites estipulados na U.E., apresentando 15,00m profundidade da empena, cumprindo o n.º1 do art.º 43 do PDM, de acordo com a alínea d) do n.º3 do art.º 60 do PDM.

4.3.3 A implantação da edificação acima do solo do Lote 2 (uso equipamento) também está enquadrada nos limites estipulados na U.E., apresentado os 18,00m de profundidade de empena, cumprindo o n.º1 do art.º 43 do PDM, de acordo com a alínea d) do n.º3 do art.º 60 do PDM. No troço com frente para a rua Bica do Marquês, a implantação apresenta uma maior profundidade (até 23,40m), justificando a possibilidade de variar a mesma consoante os pisos. Ponho à consideração este incumprimento face à profundidade máxima estipulada no n.º1 do art.º 43 do PDM (18,00m), a variação pode ser admitida nos corpos balanceados na apreciação do licenciamento da edificação.

4.3.4 Sugiro que sejam apresentadas distintivamente as áreas de implantação segundo o D.R. n.º 5/2019 e as áreas de



## **Câmara Municipal de Lisboa**

implantação acima do solo;

4.3.5 As restantes alterações/propostas incidem sobre os espaços públicos, pontos já abordados nos pareceres dos serviços internos:

a) No atravessamento pedonal entre os lotes 1 e 2 aumentando a área de cedência para domínio municipal nesse troço, devido à imposição do projeto de SCIE;

b) No novo arruamento “Travessa Nova” a adaptação refere-se à localização das árvores propostas, lugares de estacionamento, localização de passagem de peões, cargas e descargas, faixas de operação SCIE e entradas de estacionamento para o edificado dos lotes.

c) No arruamento já existente, rua da Bica do Marquês, a adaptação identifica-se nos mesmos pontos apresentados na alínea anterior;

d) Definição da área cedida para espaços verdes de utilização pública

e) O logradouro no interior do lote 1 também apresenta ligeira adaptação: na U.E. o logradouro acompanha o declive do arruamento, na planta síntese da proposta de loteamento não está identificado a cota altimétrica, mas nos perfis é visível a representação de um plano horizontal à cota 60,70, fazendo com que o piso em cave na frente da Travessa Nova consiga usufruir do uso habitação a essa cota altimétrica. Deverá ser justificado pelo projetista o cumprimento do uso habitação em cave, nos termos do artigo 77º do RGEU e em simultâneo a alínea g) do n.º4 (traçado urbano B – espaço consolidado adjacente) do artigo 42º do PDM, referente ao n.º2 do artigo 60º do PDM (obra da construção em área não consolidada) na futura apreciação do licenciamento da edificação.

f) O logradouro no interior do lote 2, na U.E. não é perceptível a relação do logradouro com a envolvente nem com a edificação, sendo proposto agora no loteamento uma plataforma à cota da soleira do edificado (61,00m) através da rua Bica do Marquês, referindo na M.D. uma futura ligação a norte com a Travessa Nova, a definir na futura operação urbanística, e uma eventual ligação interior ao núcleo restante do Pátio das Damas. Ponho à consideração superior estas eventuais ligações, considerando a elevada diferença entre altimétricas (61,00m para 66,70m e 70,70m) tendo em conta os critérios definidos no artigo 16º e 17º do RMUEL.

4.3.6 Segundo mencionado na memória descritiva e justificativa e peça desenhada n.º LOT-012, está identificado o posto de transformação de serviço público no lote 1, no troço com frente para a rua da Bica do Marquês. A sua localização deverá cumprir o artigo 30º do RMUEL.

4.3.7 Representada a área sujeita a servidão de passagem para



## Câmara Municipal de Lisboa

acesso ao imóvel situado na Alameda dos Pinheiros n.º 1 a 4, conforme condição da U.E. da Ajuda e representação gráfica na planta síntese. Ponho à consideração superior se o respetivo acesso não deverá ser desenvolvido de modo a garantir a sua serventia eficaz topograficamente e ao nível de pavimentação.

### 4.4 Usos e a sua percentagem relativa

No que diz respeito aos usos, o enquadramento na U.E. (ponto 9.2.6 dos Termos de Referência) é com base no n.º 4 do artigo 59º do PDM, em espaços centrais e habitacionais a consolidar, com área de intervenção superior a 1ha, tem de ser assegurado que 20% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente predominante, neste caso, habitação.

#### *Lote 1:*

Habitação coletiva	15413,00m <sup>2</sup>	→ 68,92%
Comércio	150,00m <sup>2</sup>	→ 0,67%

#### *Lote 2:*

Equipamento escolar	6800,00m <sup>2</sup>	→ 30,41%
Total:	22363,00m <sup>2</sup>	

Habitação coletiva	→ 69%
Outros usos	→ 31%

Mas enquadrando o ponto 9.2.6 dos Termos de Referência da U.E., havendo abertura no n.º 4 do art.º 59 do PDM, ficou estabelecido que a percentagem para outros usos poderia estar compreendida no intervalo entre 20% (mínimo) e 30% (máximo), estando ligeiramente em incumprimento, especificamente com 1% acima do máximo estabelecido, considerando o somatório dos dois usos propostos (comércio e equipamento escolar), ponho à consideração superior esta análise.

Na U.E. da Ajuda não ficou estabelecido os usos compatíveis com o uso habitacional, sendo determinados em sede de licenciamento. No p.p., é apresentado o uso comércio (piso térreo do lote 1) e equipamento escolar (lote 2). Nos espaços centrais e habitacionais a consolidar, nos termos do n.º 2 do art.º 59 do PDM, em matéria de usos, aplica-se os n.ºs 3 a 7 do art.º 41. Os usos propostos, comércio e equipamento (escolar), são admitidos nas características do loteamento, segundo o n.º 4 do mesmo artigo. Avaliando também o traçado urbano da área consolidada adjacente (traçado urbano B), também cumpre os critérios estabelecidos.

### 4.5 Superfície de Pavimento e Índice de edificabilidade

A superfície de pavimento proposta no presente loteamento cumpre o máximo estabelecido na U.E., 22363,00m<sup>2</sup> < 26256,00m<sup>2</sup> (-3893,00m<sup>2</sup>).

A operação de loteamento incide sobre a *Fração 1/ Parcela A (UC1, UC2, UC3 e UC4)*, com a categoria de espaço central e



## Câmara Municipal de Lisboa

habitacional a consolidar, sobre a área 18590,00m<sup>2</sup>, originando a superfície de pavimento 26256,00m<sup>2</sup> com índice de edificabilidade de 1,2, nos termos da alínea 3) do n.º3 do artigo 60º do PDM.

Superfície de Pavimento sobre a área dos prédios de acordo com levantamento topográfico:

Prédios U.E. Ajuda	Área (Lev.Top.)	S.P. Proposta
1634 (parcela 2)	12.108,05m <sup>2</sup>	14529,66m <sup>2</sup>
1635 (parcela 3)	15622,79m <sup>2</sup>	n.a.
2743 (parcela 1)	6527,93m <sup>2</sup>	7833,52m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>22363,00m<sup>2</sup></b>

\*valores representados na peça desenhada n.º LOT-005.

A superfície de pavimento distribuída pelos dois Lotes:

U.E. Ajuda	Proposta
UC1 17676,00m <sup>2</sup>	Lote 1 15563,00m <sup>2</sup>
UC2/3 7700,00m <sup>2</sup>	Lote 2 6800,00m <sup>2</sup>
UC4 880,00m <sup>2</sup>	Área Verde 0,00m <sup>2</sup>
<b>Total 26256,00m<sup>2</sup></b>	<b>22363,00m<sup>2</sup></b>

A determinação da edificabilidade não incidiu sobre o espaço verde consolidado (área de cedência na U.E e Loteamento).

Nos termos de referência da U.E., capítulo 9.2.1, ficou estabelecido uma possível majoração do índice de edificabilidade para 1,5 através da geração/utilização de créditos de construção, nos termos da alínea f) do n.º3 do artigo 60º do PDM, mas o projetista assume no capítulo 5.2 da M.D. que a operação de loteamento propõe o índice de 1.2, sem majoração e sem utilização dos créditos de construção.

### 4.6 Volumetria

4.6.1 Nos termos de referência da U.E., ponto 9.2.4 e na peça desenhada n.º A-01-13 R3b, estão definidos o nº de pisos acima do solo e a cota altimétrica da cumeeira da futura edificação, que seguiu como referência a cota média de cumeeira dos edifícios da frente oposta na rua Bica do Marquês n.º1 a 31. A p.p. cumpre com rigor o nº de pisos de todo o conjunto edificado de ambos os lotes e a cota altimétrica da altura da edificação (75,00).

4.6.2 Na planta síntese deverá ser apenas acrescentado a diferenciação do nº de pisos do volume do equipamento escolar e a edificação associada ao Pátio das Damas.

4.6.3 A altura das fachadas, segue o cumprimento da altura da edificação definida na U.E (75,00m) e a respetiva cota de soleira apresentada em cada bloco dos lotes, tendo em conta o perfil dos arruamentos, essa cota varia consoante a topografia do arruamento existente e propostos.

4.6.4 A relação entre nº de pisos e cota de soleira da parte do edificado nas esquinas do lote 1, no troço da rua Bica do Marquês, o presente loteamento apresenta cotas de soleira nos arruamentos propostos transversais ao arruamento existente, ou





## Câmara Municipal de Lisboa

seja, cota topográfica superior, e o nº de pisos pode ser interpretado de maneira diferente. Como o projetista já menciona na M.D, a cota altimétrica da altura do conjunto edificado é os 75,00m, contando já com o tratamento paisagístico imposto pelo parecer da DGPC.

### 4.6.5 Nos perfis longitudinais e transversais:

a) Apesar de não estarem cotadas as alturas dos pisos, em alguns perfis o último piso apresenta alturas distintas nos perfis ( $2,80 \neq 3,10$ ), sendo pertinente esclarecer a altura a considerar para garantir futuramente no licenciamento da edificação o seu respetivo cumprimento, nos termos do RGEU.

b) Nos perfis 3, 4 e 8 do Lote 1 é visível o incumprimento relativo à altura mínima entre a face inferior da laje do primeiro piso e a cota soleira, n.º 1 do art.º 45 do RMUEL, é inferior a 3,50m, situação que o projetista deverá justificar.

c) Segundo o nº3 do artigo 41º do RMUEL, muros e vedações à face da via pública, não podem exceder a altura de 1,20m, podendo ser completado com sebes vivas até ao 2,00m. O limite do lote 2, estão representados muros com 2,00m de altura, visível nos perfis 5, 7, 8, 9, sem informação adicional, concluído assim o seu incumprimento.

### 4.7 Superfície Vegetal Ponderada (Svp)

A aplicação da Svp enquadra-se na alínea g) do n.º 3 do artigo 60º do PDM ( $Svp = A + 0,60B + 0,30C$ ).

Com índice de edificabilidade de 1,2 a 1,5 a  $Svp \geq 0,4Aref$  e o  $A \geq 0,3Aref$ .

No ponto 9.2.5 nos termos de referência da U.E., a Svp está enquadrada como se toda a U.E. fosse abrangida por uma única operação de loteamento, e adotou-se o critério estabelecido no PDM.

Na presente operação de loteamento, está considerado para a Aref a área líquida do loteamento (14.411,19m<sup>2</sup>) com a área de cedência para espaços verdes de utilização coletiva (207,49m<sup>2</sup> da UC4) dentro do espaço a consolidado central e habitacional, originando assim os seguintes valores:

A.ref = Área Líquida do Loteamento: 14618,68m<sup>2</sup> (Lote 1 e 2 + Jardim Público UC4 da U.E.)

$Svp \geq 0,4Aref \rightarrow 5847,46m^2$  (limite mínimo)

$A \geq 0,3Aref. \rightarrow 4385,60m^2$  (limite mínimo)

O projetista apresenta estes valores distribuídos pelos lotes 1 e 2, e pelo Jardim Público (UC4), mencionando que na operação urbanística subsequente, será aferido o valor da Svp. Verificando a área dos logradouros em cada lote, existe folga para cumprir os parâmetros, mas ponho à consideração superior, inserir estes dados na futura emissão do alvará de loteamento, e transcrever esta informação na planta síntese (para além da área da "Svp", também a área de "A"). Como





## **Câmara Municipal de Lisboa**

também é importante reforçar que, nos termos de referência da U.E., é mencionado a criação de logradouros permeáveis, seguindo as condições da Svp.

### 4.8 Cedências e Compensações

No que diz respeito ao parâmetros de dimensionamento das áreas a ceder para o município, artigo 88º do PDM, em espaços a consolidar, deverá ser cumprido os 50m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

	U.E. Ajuda	Proposta
S. Pavimento	26256,00m <sup>2</sup>	22363,00m <sup>2</sup>
Área Cedência	13128,00m <sup>2</sup>	11181,50m <sup>2</sup>

Na operação de loteamento, as áreas para cedência cumprem o mínimo estabelecido no PDM e em simultâneo a metodologia da U.E:

Superfície de Pavimento proposta: 22.363,00m<sup>2</sup> → Cedência mínima: 11181,50m<sup>2</sup>

Cedência Total proposta: 19847,58m<sup>2</sup>

Área de Espaços Verdes de Utilização Coletiva: 12461,97m<sup>2</sup>

Área de Espaços Verdes: 916,04m<sup>2</sup>\*

\*Na M.D. é referido que esta área verde é considerada extra, não foi contabilizada para o efeito do artigo 88º do PDM devido às características morfológicas do mesmo, um talude.

Área de Infraestruturas Viárias e Estacionamento Público: 6469,57m<sup>2</sup>

(arruamento, passeio e estacionamento à superfície)

### 4.9 Obras de Urbanização

No p.p. está identificado na planta síntese o limite das Obras de Urbanização, que ultrapassa o limite da U.E. ao longo de dois arruamentos, rua Bica do Marquês e rua Dom Vasco.

Foram entregues peças desenhadas com as infraestruturas existentes e propostas, que na sequência no respetivo procedimento deverão ser adaptadas.

### 4.10 Sistema de Vistas

Nos termos de referência da U.E. da Ajuda, no Anexo VI, é já apresentado um Estudo de Impacte Visual elaborado pela equipa de projetistas, nos termos do n.º 6 do artigo 17º do PDM. O seu enquadramento é elaborado no capítulo 6.3.2.

Na presente operação de loteamento, o projetista apresenta a atualização das imagens referentes aos pontos dominantes e um resumo no capítulo 4.3.2 da M.D..

As condicionantes estabelecidas nesse estudo, o projetista menciona que mantém o seu cumprimento, permanecendo salvaguardadas as relações visuais, nomeadamente a



## **Câmara Municipal de Lisboa**

implantação das construções, volumetrias e limites definidos para a altitude máxima das mesmas (cota altimétrica 75,00m), tendo sido reduzida do impacto visual pela supressão da unidade construtiva UC4, por um Jardim Público. Ponho à consideração superior a necessidade de um Estudo de Impacto Visual, tendo em conta o enquadramento elaborado pelo projetista.

Relativamente à atualização das imagens, é relevante o projetista verificar o ponto de referência das imagens apresentadas no Estudo de Impacto Visual na U.E. (folha 02/03) e o do presente loteamento (folha 09/10). Especificamente na imagem do ponto dominante Palácio Nacional da Ajuda (Alameda dos Pinheiros) há ligeiras diferenças que implicam com a altimetria do edificado relativamente às pré-existências.

### 4.11 Avaliação Impacte Ambiental

Para assim esclarecer sobre a necessidade da Avaliação de Impacto Ambiental, foi elaborada uma informação técnica n.º e-REG/INF/2022/17964 expondo o enquadramento do presente loteamento ao Decreto-Lei n.º 152-B/2017 de 11 de dezembro. A informação teve despacho da Chefe DLU, a solicitar apoio jurídico.

### 4.12 Compartimento para deposição de resíduos sólidos urbanos

Foi elaborada consulta interna ao Depart. Higiene Urbana, mencionado no ponto 2.2.5 da presente informação.

### 4.13 Instalações Técnicas

As instalações técnicas na área de loteamento deverão ser analisadas no âmbito das obras de urbanização.

É pertinente avaliar as limitações a considerar as edificações dos lotes 1 e 2, no que diz respeito às limitações do tratamento paisagístico e arquitetónico das coberturas dos novos edifícios, condicionante a futuras instalações técnicas nesses pisos.

### 4.14 Estacionamento

Foi elaborada consulta interna ao Gestão Mobilidade, mencionado no ponto 2.2.4 da presente informação.

O requerente procedeu à entrega do Estudo Tráfego, tendo sido também analisado na respetiva consulta interna.

Nos termos de referência da U.E. da Ajuda, os parâmetros de estacionamento de uso privativo e de uso público são os constantes nos artigos 75º e 76º do PDM respetivamente.

4.14.1 Para o uso público, a M.D. apresenta um quadro resumo, usando os parâmetros de dimensionamento referidos na n.º3 do artigo 76º do PDM – Anexo XI, enquadrando os usos habitação coletiva, comércio retalhista e equipamento escolar (jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos)

Uso Habitação coletiva: 62 lugares (mínimo) e 93 lugares



## Câmara Municipal de Lisboa

(máximo)

Uso Comércio retalhista: 2 lugares (mínimo e máximo)

Uso Equipamento escolar: 28 lugares (mínimo) e 41 lugares (máximo)

Total de Lugares públicos: 92 lugares (mínimo) e 136 lugares (máximo), propondo assim **134 lugares**.

Os valores apresentados cumprem o estipulado na U.E. e PDM. Dos 134 lugares públicos propostos na operação de loteamento, 38 lugares estão adjacentes à área de cedência para Espaços Verdes e Utilização Coletiva (jardim público) mas fora do limite da operação de loteamento e obras de urbanização, situação já assumida na planta síntese da U.E., mas ponho à consideração superior considerando o n.º2 do artigo 76º do PDM.

4.14.2 Para o uso privativo representa uma previsão, sendo confirmado na operação urbanística subsequente. A M.D. apresenta um quadro resumo, usando os parâmetros de dimensionamento referidos na n.º3 do artigo 75º do PDM – Anexo X, enquadrando os usos habitação coletiva, comércio retalhista e equipamento escolar (jardins infantis, creches, escolas do 1º, 2º e 3º ciclos)

Uso Habitação coletiva: 172 lugares (mínimo)

Uso Comércio retalhista: 2 lugares (mínimo 2 lugares, máximo 3 lugares)

Uso Equipamento escolar: 27 lugares (mínimo)

Total de Lugares privados: **201**

### 4.15 Plano de Acessibilidades

Considerando o parecer do DEP, ponto 2.2.2 da presente informação, são sugeridas alterações ao espaço público para assim garantir uma acessibilidade mais eficaz, ficando por analisar numa junção de elementos à posteriori.

Na peça desenhada n.º LOT-023, estão representados pormenores tipo de lancis, remeto já para o artigo 44º do RMUEL, o lancil de acesso automóvel Lancil L50R, deverá ser boleado e não rampeado.

No que concerne à distribuição de lugares para mobilidade condicionada, enquadrado na seção 2.8.1 do DL n.º 163/2006, há a obrigatoriedade de 4 lugares para uma lotação entre os 101 e 500 lugares, o presente loteamento apresenta esse cumprimento, situação que deverá ser salvaguardada após as adaptações sugeridas pelos outros serviços.

## 05. CONSULTAS EXTERNAS E INTERNAS

5.1 Desde a entrada do respetivo processo, foram já elaboradas as consultas externas e internas, com o seu respetivo parecer:

Consulta Externa:

- DGPC, 08/09/2022 (LSB/2022/08063), com parecer Aprovação Condicionada (Parecer de Arquitetura e Arquitetura Paisagista) em 10/10/2022;

Consultas Internas:



## Câmara Municipal de Lisboa

- Dep. Espaço Público (e-CSEN/2022/1984), com parecer em 16/11/2022;
  - Dep. Planeamento Urbano (e-CSEN/2022/1983), com parecer em 01/11/2022;
  - Gabinete de Projeto de Estrutura Verde (e-CSEN/2022/1979), com parecer em 30/11/2022;
  - Dep. Gestão Mobilidade (e-CSEN/2022/1982), com parecer em 14/11/2022;
  - Dep. Higiene Urbana, com parecer em 31/10/2022;
  - Consulta Jurídica sobre a Avaliação de Impacto Ambiental;
- 5.2 Resumo das consultas efetuadas:

### 5.2.1 Consulta Externa DGPC, com parecer Aprovação Condicionada

*Parecer favorável condicionado da Arquitetura Paisagista*, as condicionantes concentram-se na futura escavação para a proposta do jardim público, propondo escavações arqueológicas prévias, para possibilidade de existirem estruturas hidráulicas de abastecimento de água do Palácio da Ajuda, e para a proposta de coberturas ajardinadas, solicitando a análise das pré-existências assim como o levantamento da vegetação a caracterização fitossanitária.

*Parecer favorável condicionado da Arquitetura*, com diversas condicionantes, desde o conflito das futuras infraestruturas com as existentes originais do sistema hídrico, elementos pétreos sobre o muro voltado à rua de D. Vasco, confirmação da subsistência de um eventual tanque/fonte/elementos em cantaria adossado podendo ou não alterar a implantação da volumetria do lote 2, painel de azulejos na Academia Recreativa da Ajuda seja alvo de levantamento e acondicionamento cuidadoso por técnico de conservação e restauro, e reiteram-se as condicionantes exaradas no antecedente da respetiva apreciação, situações que deverão ser apreciadas no desenvolvimento dos projetos de arquitetura em sede de licenciamento (unidade arquitetura no lote 1, tratamento paisagístico e arquitetónico das coberturas dos novos edifícios, e apresentação de um adequado relatório de conservação e restauro relativo às escadarias do antigo Palácio da Duquesa de Abrantes/Pátio das Damas – Lote 1).

### 5.2.2 Consulta Interna no Dep. Espaço Público, com parecer em 16/11/2022

A informação técnica do Dep. Espaço Público apresenta alguns condicionamentos gerais à proposta de loteamento, desde a circulação adjacente ao jardim público incluindo a garantia da acessibilidade mais eficaz, como os restantes arruamentos propostos, apresentando mesmo algumas situações em incumprimento. O departamento sugere a apreciação para o Departamento de Mobilidade situações mais específicas (localização de passagem de peões, aspetos relativos ao estacionamento, realocização de paragens de transportes públicos e de zonas reservadas a cargas e descargas e drop-



## **Câmara Municipal de Lisboa**

off), a apreciação da Divisão de Iluminação, Regimento de Sapadores de Bombeiros e DCIEP (Divisão de Controlo de Intervenções em Espaço Público).

### 5.2.3 Consulta Interna ao Gabinete de Projeto de Estrutura Verde, com parecer em 30/11/2022

A informação técnica apresenta um enquadramento geral do estudo prévio do projeto de arquitetura paisagista, concluindo que em fase posterior deverá ser desenvolvido um projeto de execução completo mencionando os pontos que deverão ter em conta. Quanto ao projeto de espaços verdes no interior dos futuros lotes, também deverá ser entregue no respetivo licenciamento do edifício/lote.

### 5.2.4 Consulta Interna ao Dep. Gestão Mobilidade, com parecer em 14/11/2022

O DGM/DMM apresenta alguns pontos que o projeto de loteamento deverá adaptar, deslocações de paragem de transportes públicos, dimensionamento de lugares de estacionamento público e assumir como condição de licença o acesso de alunos ao lote 2 (equipamento escolar) seja realizado a tardo do edifício pela Travessa Nova, evitar constrangimentos na rua Bica do Marquês. Em conclusão, é mencionado que em sede de especialidades deverá ser entregue o projeto de sinalização vertical e horizontal, e o desenho dos parques de estacionamento dos lotes 1 e 2 deverá obedecer ao disposto na Deliberação n.º 41/AM/2004.

### 5.2.5 Consulta Interna ao Dep. Higiene Urbana, com parecer em 31/10/2022

A informação técnica do DHU apresenta algumas questões que pode interferir com o desenho do espaço público, se o novo arruamento projetado permite manobras dos veículos pesados de recolha de R.U, como também solicita que seja apresentado informações necessárias sobre a previsão de volume de resíduos face à ocupação prevista nos lotes 1 e 2, para depois em fase de licenciamento de arquitetura dos edifícios o cumprimento das Normas Técnicas (Anexo I do RGRLHUL) ser eficaz.

### 5.2.6 Consulta Interna ao Dep. Planeamento Urbano, com parecer em 01/11/2022

A informação técnica do DPU, apresenta a análise a três situações sobre a intervenção do loteamento: cedências, confirmar a afetação de uma faixa de terreno para domínio público para acesso à parcela existente e analisar a titularidade da parcela registada a favor da Maxirent.

## **06. CONDICIONANTES**

Relativamente às condicionantes que a operação de loteamento está sujeito face ao enquadramento das plantas de PDM (ordenamento e condicionantes), o projetista assume-as



## **Câmara Municipal de Lisboa**

detalhadamente na M.D., identificando-as os respetivos artigos do PDM e outras condicionantes.

Para além destas condicionantes, também será relevante referir que, até à data de hoje, ainda não foi celebrado o Contrato de Urbanização, estando explícito apenas existir a minuta do mesmo.

### **07. CONCLUSÃO**

Face ao exposto, coloca-se à consideração superior o exposto nas seguintes alíneas:

- a) Inserir nas peças desenhadas a planta referente apenas às demolições (ponto 4.2);
- b) Planta de Implantação do Lote 2 (ponto 4.3.3);
- c) Apresentação das áreas de implantação distintas (segundo D.R. n.º 5/2019 e acima do solo) (ponto 4.3.4);
- d) Justificação do uso habitação em cave versus cota do logradouro do lote 1 (alínea e) do ponto 4.3.5);
- e) Abordagem da envolvente versus logradouro do lote 2 (alínea f) do ponto 4.3.5);
- f) Definição da servidão de passagem de acesso ao imóvel na Alameda dos Pinheiros (ponto 4.3.7);
- g) Ultrapassado, ligeiramente, a percentagem de outro uso (ponto 4.4);
- h) Volumetria (pontos 4.6.2 e 4.6.5);
- i) Sup. Vegetal Ponderada (ponto 4.7);
- j) Sistema de Vistas, a atualização das imagens da U.E. (ponto 4.10);
- k) Avaliação Impacte Ambiental (ponto 4.11);
- l) Instalações técnicas nas coberturas das edificações dos lotes 1 e 2 (ponto 4.13);
- m) Lugares de estacionamento público (ponto 4.14.1);
- n) Plano de Acessibilidades (ponto 4.15);
- o) Pareceres das consultas externas e internas (ponto 5);

O Técnico  
Maria Carvalho (DMU/DLPE/DLU)