



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

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

PROPOSTA N.º 582/2017

Assunto: Aprovar o deferimento da operação de loteamento da AUGI da Quinta da Assunção, promovida pela Associação de Proprietários para a Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Assunção, delimitada pela Estrada da Póvoa, pela Azinhaga das Galinheiras e Rua Quinta da Assunção, freguesia de Santa Clara, que constitui o processo n.º 6/URB/2015.

Pelouro: Planeamento e Política de Solos, Licenciamento Urbanístico, Reabilitação Urbana e Obras

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

Considerando que:

1. Através da Deliberação n.º 1330/CM/2008, publicada no Boletim Municipal n.º 775, de 26 de dezembro de 2008, foi delimitada a Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI) da Quinta da Assunção, tendo sido fixado que a sua reconversão urbanística se efectuará através de um loteamento de iniciativa dos particulares;
2. Se pretendeu com esta operação de reconversão urbanística resolver a situação das parcelas existentes, promover a requalificação urbanística do local e valorização do espaço público, e a criação de novos lotes numa lógica de elevação dos padrões construtivos actualmente existentes;
3. Através da Deliberação n.º 66/AM/2013, a Assembleia Municipal, na sua reunião de 18 de Junho de 2013, aprovou o Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (RMRUAUGI), que visa complementar as medidas excepcionais previstas na Lei das AUGI – aprovada pela Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, com as alterações introduzidas pelas Lei n.º 165/99, de 14 de setembro, Lei n.º 64/2003, de 23 de



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

GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

agosto, Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, Lei n.º 79/2013, de 26 de novembro, e Lei n.º 70/2015, de 16 de Julho;

4. A estratégia definida para a operação de reconversão urbanística consiste em dar oportunidade aos proprietários de constituir lotes e regularizar a situação registal de toda a área a lotear;
5. Submeteu a Associação de Proprietários para a Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Assunção à apreciação dos serviços municipais competentes, a presente operação de loteamento de iniciativa dos particulares, que constitui o **processo n.º 6/URB/2015**;
6. A área de intervenção incide sobre uma área total de 8.945,00 m² e propõe a constituição de 22 lotes – correspondendo 9 lotes a edifícios existentes e 13 lotes para futura edificação – com área total de 5.201,34 m², área máxima de implantação 4.309,54 m² e superfície de pavimento total de 10.734,01 m²;
7. A operação de loteamento se localiza em Espaço Central e Residencial a Consolidar, enquadrando-se no regime de exceção previsto na alínea b) do n.º 5 do artigo 58.º do RPDM, e esclarecidas no DESP/13/GVMS/15, e cumpre os parâmetros urbanísticos exigidos;
8. Não são propostas áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, situação que será ponderada no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor das Galinheiras;
9. Foram consultadas a ANA – Aeroportos de Portugal e a DGRDN – Direcção - Geral de Recursos da Defesa Nacional, que se pronunciaram favoravelmente (a fls. 76A e 76B);
10. A concretização da operação de loteamento implica a celebração de um contrato que regula as obrigações e benefícios das partes envolvidas, designadamente no que respeitará à realização de obras de urbanização e à distribuição da edificabilidade resultante;
11. Nos termos do artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, decorre o período de discussão



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

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

pública referente ao presente processo, iniciado em 4 de Julho de 2017 e que termina no dia 24 de Julho de 2017;

12. Ainda, o teor e contudo da informação técnica n.º 32633/INF/DLU/GESTURBE/2017-fls. (315 a 324) e respectivos despachos exarados (a fls. 338-339);

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

A aprovação do deferimento do pedido de licenciamento de operação de loteamento, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 5.º e da alínea a) do n.º 1 do artigo 23.º, ambos do Decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação dada pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e ainda da alínea y) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Lisboa, em 26 de julho de 2017

O Vereador

Manuel Salgado



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

ATA EM MINUTA

Nos termos e para os efeitos do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, bem como do disposto no artigo 19.º, n.º 2, do Regimento da Câmara Municipal de Lisboa, foram aprovados na Reunião Pública de Câmara de 26 de julho de 2017, as atas, as moções, os votos de louvor e de congratulação e as propostas a seguir discriminados, constituindo o presente documento e os originais dos referidos documentos a ata em minuta:

Apreciação e aprovação das atas n.ºs 165, 166 e 170/2017 das reuniões de Câmara de 31 de maio e 07 e 29 de junho de 2017.

(Aprovadas por unanimidade)

Moção n.º 28/2017

(Subscrita pelo Sr. Vereador João Gonçalves Pereira)

Aprovar a Moção “Estudo de Medidas de Reformulação e Atualização do Esquema de Sinalização Direcional Informativa e Turística na Cidade de Lisboa”, nos termos da moção;

(Aprovada por unanimidade)

Moção n.º 29/2017

(Subscrita pelos Srs. Vereadores do PCP)

Aprovar a Moção “Criação de Títulos próprios da CARRIS”, nos termos da moção;

**(Votada por pontos:
Pontos 1 e 2**

Rejeitados com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	2 (PCP)	9 (6PS e 3Ind.)	4 (3PPD/PSD e 1CDS/PP)

Ponto 3 - Aprovado por unanimidade)



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

Proposta n.º 582/2017 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar o deferimento da operação de loteamento da AUGI da Quinta da Assunção, promovida pela Associação de Proprietários para a Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Assunção, delimitada pela Estrada da Póvoa, pela Azinhaga das Galinheiras e Rua Quinta da Assunção, Freguesia de Santa Clara, que constitui o processo n.º 6/URB/2015, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 583/2017 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar a operação de loteamento de iniciativa municipal do Bairro São João de Brito, sito na Freguesia de Alvalade, que constitui o processo n.º 11/URB/2017, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 584/2017 (Subscrita pela Sr.ª Vereadora Paula Marques)

Homologar a Lista de Classificação Final e aprovar as transferências de verba para as entidades promotoras, no âmbito do Programa BIP/ZIP Lisboa 2017 – Parcerias Locais, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 585/2017 (Subscrita pela Sr.ª Vereadora Paula Marques)

Aprovar a cedência de espaços não habitacionais à ABRAÇO- Associação de Apoio a Pessoas com VIH/SIDA, para centro clínico e unidade residencial, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)



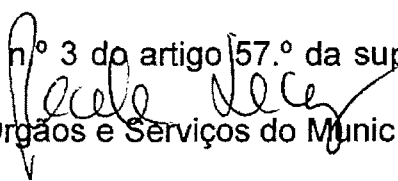
C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 591/2017

(Subscrita pelos Srs. Vereadores do PCP, PS, Independentes e PPD/PSD)

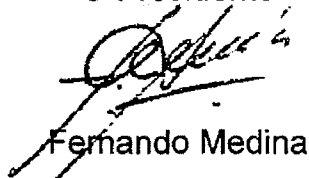
Aprovar a homenagem a José Rodrigues Miguéis, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

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

Paços do Concelho, aos 26 de julho de 2017.

O Presidente



Fernando Medina

DACM

Prop. n.º 586/2017
Pls.

Exmo. Senhor

Presidente da Comissão de Coordenação e
Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do
Tejo
Rua Alexandre Herculano, n.º 37
1250-009 LisboaSUA REFERÊNCIA:
LSB2015/00098NOSSA REFERÊNCIA
N.º: 2950
PROC. N.º:DATA: 07 de Maio de 2015
SERVIÇO: DGP-AGP**ASSUNTO:** Loteamento de reconversão urbanística (AUGI QUINTA DA ASSUNÇÃO)
Galinheiras, Freguesia de Santa Clara, concelho de Lisboa

Na sequência do requerimento em referência e face aos elementos submetidos a apreciação, relativos ao pedido de loteamento de reconversão urbanística (AUGI QUINTA DA ASSUNÇÃO), Galinheiras, Freguesia de Santa Clara, concelho de Lisboa, requerido por *Comissão Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Assunção*, informa-se que tendo por base o Decreto n.º 42090 de 07jan59, o Decreto-Lei n.º 597/73 de 07nov e nos termos da servidão militar, é emitida licença pela Defesa Nacional.

Com os melhores cumprimentos,

O Diretor-geral

Alberto António
Rodrigues CoelhoDigitally signed by Alberto António
Rodrigues Coelho
DN: cn=PT, ou=Ministério da Defesa
Nacional, ou=Direção-Geral de Recursos
da Defesa Nacional, cn=Alberto António
Rodrigues Coelho
Date: 2015.05.07 17:20:35 +01'00'

Alberto António Rodrigues Coelho

VALIDAÇÃO DE PROPOSTA DE PARECER

Entidade Requerente	C.M. de Lisboa – Acácio Ferreira				
Assunto:	ALS, Aeroporto de Lisboa - Servidão Aeronáutica (Decreto nº 48542/68 de 24 de Agosto); Loteamento AUGI; Rua Quinta da Assunção – Galinheiras - Ameixoeira				
Referências do Processo no Portal – LSB2015/00098					
Requerimento		Data de Entrada	09-04-2015	Data Limite de Parecer	18-05-2015
Processo ANA/REGLA					
Processo REGLA		Técnico:	MMPJorge		
Data de Aprovação		Aprovador	Gualdim S. Carvalho		
Data de Envio		Nº de DMS de envio		Nº de DMS de resposta	

PARECER

Exmos Senhores,

Analisado o processo em epígrafe, de acordo com a Servidão Aeronáutica (Decreto nº 48542/68 de 24 de Agosto), verificamos que o pretendido se localiza em área de influência da zona 5 (Protecção de Rádioajudas).

Verifica-se ainda e segundo informação constante no Projecto recebido para análise, que a cota prevista para o ponto mais alto (incluindo chaminés, antenas, para raios, casa das máquinas, tubos de ventilação, etc) das construções a licenciar e com o valor de 146m, ultrapassa o valor de referência para o local.

Todavia, apesar da cota do ponto mais alto previsto para uma das construções ultrapassar o valor de referência para o local, poder-se-á ter em consideração a existência de, entre o local em causa e o Aeroporto, zonas de terreno com cota superior podendo, por este motivo, ser invocado o “efeito de sombra” e ser considerado viável este processo.

Com os melhores cumprimentos,

DIRECÇÃO TÉCNICA AEROPORTUÁRIA
O Director

GUALDIM S. CARVALHO



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

Processo n.º 6 /URB/2015
Folha n.º 315

DACM
Prop.n.º S82/2017
Fls. _____

Folha n.º

Informação

N.º 32633/INF/DLU/GESTURBE/2017

Data

12-07-2017

Assunto: Pedido de licenciamento de operação de loteamento

Despacho

Processo n.º 6/URB/2015

Requerente: Associação de Proprietários para a Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Assunção – Galinheiras – Lisboa

Local: Estrada da Póvoa, Az. das Galinheiras e R. Quinta da Assunção

Freguesia: Santa Clara

Exm.ª Sr.ª Arqt.ª Chefe da Divisão

Na sequência do despacho exarado a fls. 1 verso cumpre informar:

I – ENQUADRAMENTO

Através do presente processo, vem a Associação de Proprietários para a Administração Conjunta da AUGI da Quinta da Assunção (delimitada pela Estrada da Póvoa, pela Azinhaga das Galinheiras e pelo parque urbano a Norte da R. Quinta da Assunção, em área abrangida pelo Plano de Pormenor das Galinheiras, em elaboração, com termos de referência aprovados) solicitar o licenciamento da respectiva operação de loteamento de iniciativa dos particulares, enquadrada pela Lei das AUGI – Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pelas Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto, Lei n.º 10/2008, de 20 de Fevereiro, Lei n.º 79/2013, de 26 de Novembro, e Lei n.º 70/2015, de 16 de Julho.

Antecederam a presente informação reuniões com a equipa projectista em conjunto com a DMU/DP/DRAUGI que tem acompanhado e orientado o procedimento e estratégia a adoptar para as AUGI identificadas pela Câmara Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 1330/CM/2008 (publicada no Boletim Municipal n.º 775, de 26 de Dezembro de 2008, ver **Anexo I**), incluindo as de iniciativa particular, e posteriores entregas de elementos no sentido de sanar questões então colocadas (registos n.º 3472/OTR/2016 e 533/OTR/2017, ingressados respectivamente a fls. 81 e 116).

Em termos gerais, a operação urbanística:

– Incide sobre uma área a lotear de 8945,00 m² e as obras de urbanização abrangem uma área de 11253,54 m²;



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

– Visa a constituição de 22 lotes, dos quais 9 já se encontram construídos (correspondendo-lhes uma superfície de pavimento $S_p=3099,30 \text{ m}^2$). Os restantes 13 lotes perfazem uma $S_p=7634,71 \text{ m}^2$;

– Não prevê áreas de cedência quer para espaços verdes e de utilização colectiva, quer para equipamentos de utilização colectiva.

Julga-se de referir que, à semelhança de outras operações de loteamento, a presente proposta não incide sobre algumas parcelas abrangidas pela delimitação da AUGI, uma vez que são passíveis de regularização no âmbito do RMRUAUGI – Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (Regulamento n.º 242/2013, publicado no D.R., 2.ª série – N.º 128 – 5 de Julho de 2013, alterado através do Aviso n.º 11527/2014, publicado no D.R., 2.ª série – N.º 200 – 16 de Outubro de 2014, e do Aviso n.º 3728/2017, publicado no D.R., 2.ª série – N.º 70 – 7 de Abril de 2017), por se encontrarem já destacadas e com registo predial próprio.

Nos termos da deliberação supra referida, deliberou a CML a reconversão das Galinheiras através de Plano de Pormenor, com o apoio da administração conjunta.

Em sequência, em Reunião de Câmara de 09-09-2009, de acordo com a Proposta n.º 912/2009 (ver **Anexo II** – Aviso n.º 16533/2009), deliberou a CML proceder à elaboração do Plano de Pormenor das Galinheiras, tendo aprovado os Termos de Referência que fundamentam a sua oportunidade.

Posteriormente, a Deliberação n.º 689/CM/2013, publicada no Boletim Municipal n.º 1015, de 1 de Agosto de 2013 (ver **Anexo III**), que recaiu sobre a Proposta n.º 689/2013, veio *“Aprovar a proposta de Modelo Urbano desenvolvido no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor das Galinheiras, ...”*. Refere que esta traduz *“[...] as opções de desenho urbano e vem dar resposta aos objetivos definidos nos Termos de Referência, conforme informação Técnica n.º 3123/INF/DPRU/GESTURBE/2013, em anexo à presente proposta.”* Nos termos desta informação, o processo de reconversão de algumas áreas do plano *“[...] poderá passar pela elaboração de loteamentos de iniciativa dos particulares, nomeadamente para a “Quinta da Assunção”, a “Rua Teresa Saldanha” e a “rua do Eucalipto”, já em curso.”* Áreas estas, indicadas na Planta 2/Planta de Áreas para Aplicação do Regulamento Municipal de Reconversão Urbanística em AUGI, que constitui um dos anexos à proposta de modelo urbano.

De acordo com a informação n.º INF/11/DMPRGU/DPRU/14, da qual se junta cópia (ver **Anexo IV**), a planta supra referida *“[...] integra as áreas passíveis de regularização prévia à aprovação do Plano de pormenor, bem como as áreas a submeter a loteamento.”* Descreve a prossecução da reconversão da área da AUGI da Quinta da



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

Assunção, onde se pretende desde já viabilizar a operação de loteamento, sem comprometer contudo o PP das Galinheiras. Destaca-se desta informação, emitida no âmbito da AUGI da Quinta da Assunção, o seguinte:

"Atendendo à morosidade decorrente da complexidade de elaboração deste Plano de Pormenor, cuja conclusão ainda é imprevisível, bem como a necessidade de dar resposta aos prazos da Lei n.º 91/95 de 2 de setembro e respetivas alterações, e sem comprometer a proposta de ocupação urbana discutida e apresentada com os proprietários em várias reuniões plenárias, foi submetido à aprovação da Câmara, em 24.07.2013 a Proposta 689/2013, que contém a Planta Síntese com o modelo urbano da proposta de plano em elaboração, bem como a Planta de Áreas para Aplicação do Regulamento Municipal de Reconversão Urbanística em AUGI, que integra as áreas passíveis de regularização prévia à aprovação do Plano de Pormenor, bem como as áreas a submeter a loteamento," nomeadamente a R. Teresa Saldanha, a R. do Eucalipto e a Quinta da Assunção, esta última aqui em apreço.

Não obstante o que antecede, a operação de loteamento da AUGI da Quinta da Assunção, ainda que não venha comprometer o modelo urbano aprovado, apenas é admissível no âmbito do Plano de Pormenor das Galinheiras, que não se encontra ainda eficaz. Nesse sentido, foi consultado o então Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana (actual Departamento de Planeamento), através do ofício n.º 3499/EXP/2015 (a fls. 73), cuja pronúncia se desconhece até à data.

Nos termos do art.º 7.º do RMUEL, não estando a operação de loteamento abrangida por plano de pormenor ou plano de urbanização em vigor ou por unidade de execução que tenha sido objecto de discussão pública, fica a mesma sujeita a discussão pública.

II – INSTRUÇÃO DO PROCESSO

1. Requerimento – substituído a fls. 118/119: neste documento, que nos termos do n.º 1 do art.º 76.º do RMUEL dá início ao procedimento relativo à realização de qualquer operação urbanística, deve ser indicada, uma vez que a operação de loteamento implica a realização de obras de urbanização, a forma de execução das mesmas. Falta ser datado;
2. Considerando que a instrução do procedimento deve obedecer ao disposto no art.º 18.º da Lei das AUGI conjugado com o art.º 10.º do RMRUAUGI, analisada a documentação apresentada inicialmente e a coberto do registo n.º 3472/OTR/2016, resultou que a instrução não estava completa e também carecia de algumas correcções. Na sequência de reunião com a equipa projectista em conjunto com a



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

DMU/DP/DRAUGI e do e-mail enviado a 17-10-2016 (ver impressão a fls. 115A/115F), a requerente procedeu à entrega de novos elementos a coberto do registo n.º 533/OTR/2017, a fls. 116 e seguintes.

Sobre os mesmos informa-se:

2.1. alínea a) – Certidões do registo predial referentes aos prédios abrangidos (a fls. 177/191) – alguns dos prédios ainda se encontram em avos, devendo ser actualizadas as suas descrições.

Ainda no que se refere à titularidade, importa referir que uma parcela de terreno com 29,00 m², localizada na R. Quinta da Assunção em frente das parcelas D98 e D99, faz parte do domínio municipal, conforme consta da planta de proveniências e da certidão da CRPL, respectivamente a fls. 79 e 80, devendo ser regularizada esta situação;

2.2. alínea b) – Memória descritiva e justificativa (MD, a fls. 164/174) – a área a lotear é de 8945,00 m² e não de 8915,85 m², a Sp total é de 10734,01 m² e não de 10734,00 m², a soma da área dos lotes e das áreas de circulação e infraestruturas urbanísticas é indevidamente superior à área do loteamento, i.e.: $5201,34 + 3874,98 = 9076,32 > 8945,00$ m². Devem ser indicadas as tipologias dos fogos. A legalização das construções existentes só é possível desde que sejam cumpridas as condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, aspecto que deverá ser fundamentado pelo(s) autor(es) do projecto de loteamento. A peça desenhada “*Planta de Cores Convencionais*”, a fls. 201, indica quais as construções a demolir e a construir, devendo a sua legenda ser completada com as construções a manter;

2.3. alínea c) – Levantamento topográfico da AUGI (a fls. 302/305) – Embora esta peça desenhada esteja devidamente acompanhada de termo de responsabilidade do técnico autor, complementado com documento actualizado da respectiva ordem profissional atestando a sua capacidade profissional, é dado constatar que data de 2007, que a informação que dela consta é ilegível e que a modelação do terreno é inexistente. Não consta quadro de áreas com indicação dos prédios abrangidos, da parte dos mesmos que é integrada na operação de loteamento, com valores coincidentes com as respectivas certidões das descrições emitidas pela CRPL, nunca ultrapassando os 8945,00 m². Deve obedecer às regras constantes do Anexo III ao RMUEL;

2.4. alínea d) – Planta que evidencie a realidade actual da AUGI – não foi entregue planta que evidencie a realidade actual da AUGI e, nomeadamente, a repartição do solo emergente do loteamento de génese ilegal, com a indicação concreta da implantação, da área de construção, o número de pisos, as cêrceas e as cotas de soleira das construções existentes, identificando ainda as construções que não cumpram os



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

Processo nº 6
Folha nº 31A
15

requisitos das várias disposições legais aplicáveis ao exterior das edificações, com indicação das construções a demolir e ou a alterar em face da proposta de reconversão;

2.5. alínea e) – Planta síntese do loteamento pretendido (a fls. 195) – esta peça desenhada deve ser corrigida/completada: o limite da operação de loteamento está mal representado junto à parcela D100; falta representar o limite da área de intervenção das obras de urbanização; falta a modelação do terreno; os pisos recuados têm de ficar contidos nos planos a 45° passando pelas linhas superiores das fachadas dos edifícios; os limites dos lotes e as linhas que definem a implantação da construção no lote e os pisos recuados devem ser distintos; não são claras as dimensões dos logradouros dos lotes 15 e 16; não se entende a repetição, nos lotes 3, 3A, 5 e 6, de situações de logradouros de dimensões diminutas existentes nos lotes 1, 2 e 4 e nas parcelas D66 e D67; não estão indicados os acessos automóveis aos lotes 3 e 3A; questiona-se a viabilidade dos acessos automóveis aos lotes 6 e 7, numa zona em túnel; os acessos automóveis aos lotes não podem ficar condicionados pela ocupação ou não de lugares de estacionamento na via pública (lotes 9 e 10); o desenvolvimento no passeio dos acessos automóveis aos lotes não pode interferir com os lugares de estacionamento na via pública; as vias, a largura livre dos passeios, os lugares de estacionamento e os lotes não estão cotados; falta a inclinação das vias e dos passeios; falta um lugar de estacionamento reservado para pessoas com mobilidade condicionada e os dois propostos não tem dimensões regulamentares; faltam atravessamentos de peões; falta a implantação de luminárias e de caldeiras; falta eventualmente a localização de postos de transformação (PT); o edifício existente, confinante com as parcelas D105 e D107 não está representado.

No quadro dos parâmetros urbanísticos, a “Área dos lotes” é de 5201,34 m² e não de 5201,35 m², a “Área de cedência para espaços de circulação e infraestruturas urbanísticas” deverá ser de 3743,66 m² e não de 3743,65 m².

O “I.U.B.” e o “I.O.” são parâmetros do anterior PDM. Actualmente, o parâmetro que determina a edificabilidade é o Índice de edificabilidade *le*.

Falta indicar a Sp total e os parâmetros de estacionamento de uso privativo e de estacionamento de uso público.

No quadro síntese, o total da área dos lotes é de 5201,34 m² e não de 5201,35 m², a área de implantação é de 4309,54 m² e não de 4309,55 m²; o total da Sp é de 10734,01 m² e não de 10734,00 m². As cotas de soleira dos lotes 15, 16, 17 e 18 não têm correspondência na planta, o mesmo acontece para as cotas de cumeeira dos lotes 15, 16, 17, 18 e 19. As áreas dos lotes 3, 3A e 7 não têm correspondência na planta. Nos



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

lotes 15, 16, 17, 18 e 19, a área de estacionamento por piso abaixo da cota de soleira excede a área de implantação. Em sede de loteamento, a caracterização do lote incide sobre o lote como um todo e não deve distinguir se é composto por um ou mais corpos, blocos, etc. (ver lote 21);

2.6. alínea f) – Listagem dos possuidores de cada uma das parcelas

Não foi apresentada listagem dos possuidores de cada uma das parcelas em que se subdividiu o loteamento ilegal, reportada à planta referida na alínea d) e à certidão registral;

2.7. alínea g) – Fotocópia certificada das actas das reuniões

Não foi apresentada fotocópia certificada das actas das reuniões da assembleia onde tenham sido tomadas as deliberações previstas nas alíneas a), b) e d) do n.º 2 do artigo 10.º;

Outras peças apresentadas:

2.8. Termo de responsabilidade (TR) do técnico autor do projecto de operação de loteamento (a fls. 129) – deve especificar o cumprimento das disposições de segurança contra incêndios previstas no SCIE;

2.9. TR do coordenador do projecto de operação de loteamento (a fls. 133) – deve especificar o cumprimento das disposições de segurança contra incêndios previstas no SCIE; não se encontra datado nem assinado; a declaração de seguro de responsabilidade civil profissional que acompanha o TR, a fls. 136, não se encontrava em vigor na data em que foi apresentada;

2.10. Nos termos do n.º 2 do art.º 111.º do RMUEL, conjugado com o n.º 1 do art.º 4.º do D.L. n.º 292/95, de 14 de Novembro, “*Os projectos de operações de loteamento são elaborados por equipas multidisciplinares, que devem incluir pelo menos um arquiteto, um engenheiro civil ou engenheiro técnico civil e um arquiteto paisagista, dispondo de um coordenador técnico designado de entre os seus membros*”. Não foi apresentado TR do arquitecto paisagista;

2.11. TR do autor do plano de acessibilidades (a fls. 137) – não se encontra datado;

2.12. Em comum aos TR mencionados em 2.8. e 2.9.: a menção “*Regime Geral das Edificações Urbanas*” deverá ser substituída por “*Regulamento Geral das Edificações Urbanas*”; não são referidas as alterações ao D.L. n.º 163/2006, de 8 de Agosto, introduzidas pelo D.L. n.º 136/2014, de 9 de Setembro; declaram erradamente a existência de informação prévia em vigor e não estão datados;

2.13. Fichas do INE (a fls. 141/163) – “*Caracterização da obra de urbanização*”, a fls. 141, deve ser completada e carece de algumas correcções; “*Caracterização dos lotes*”,



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

a fls. 142/163, as fichas carecem de algumas correções; para cada lote, deve a respectiva ficha ser completada com as tipologias dos fogos previstos, sem as quais não pode ser aferido o n.º de lugares privativos que cada lote deve comportar;

2.14. Perfis longitudinais (a fls. 196/197)

Desenho n.º 04.1B (a fls. 196)

Perfil da Az. das Galinheiras – a largura da R. da Assunção às Galinheiras não está correcta, o piso recuado tem de ficar contido no plano a 45º passando pela linha superior da fachada dos edifícios, a Rampa do Mercado está mal representada, faltando o limite do lote 14;

Perfil da Rampa do Mercado – falta representar a parcela D67, o muro entre os lotes 13 e 14 e o edifício de gaveto formado pela Rampa do Mercado e pela Az. das Galinheiras;

Perfil da Rampa do Mercado – falta representar o edifício de gaveto formado pela Rampa do Mercado e pela Az. das Galinheiras e o lote 3;

Perfil da Estrada da Póvoa – a parcela D107 está mal representada, o piso recuado do lote 21 tem de ficar contido no plano a 45º passando pela linha superior da fachada do edifício e falta representar o edifício de gaveto formado pela Estrada da Póvoa e pela Az. das Galinheiras;

Perfil da R. da Assunção às Galinheiras – falta representar o piso recuado de acordo com o que antecede, o lote 7 e o edifício com frente para a Az. das Galinheiras;

Perfil da R. da Assunção às Galinheiras – falta representar o piso recuado de acordo com o que antecede, o edifício com frente para a Az. das Galinheiras, o edifício que confina com a parcela D107 e o lote 7;

Desenho n.º 04.2B (a fls. 197)

Perfil da Rua Projectada à Quinta da Assunção às Galinheiras – a R. da Assunção às Galinheiras está mal representada;

2.15. Cortes transversais (a fls. 198) – os pisos recuados têm de ficar contidos nos planos a 45º passando pela linha superior das fachadas dos edifícios; no corte D-D' e no corte H-H', as cotas de soleira dos lotes 21 e 6 estão incorrectas. Esta peça desenhada deve ser completada com cortes ilustrativos da relação entre a parcela D105 e os lotes 18 e 19, entre o edifício existente de gaveto formado pela R. Projectada à Quinta da Assunção e pela R. da Assunção às Galinheiras e o lote 7, entre a parcela D96 e os lotes 3 e 3A, entre o lote 98 e o lote 5, entre o lote 99 e os lotes 5 e 6, entre o lote 12 e os lotes 10 e 14. Em todos os cortes deverão ser indicados os usos por piso;

2.16. Planta de cedências (a fls. 199) – a legenda desta peça desenhada carece de correções porquanto o somatório da "Área dos lotes a constituir" e das "Áreas de



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

circulação e infraestruturas urbanísticas" excede a área do loteamento, i.e.: $5201,35+3874,98=9076,33 > 8945,00 \text{ m}^2$; o somatório da "Área do loteamento" e da "Área integrante em AUGI exterior ao loteamento" é inferior à área da AUGI, i.e.: $8945,00+2294,17=11239,17 > 8945,00 \text{ m}^2$;

Outras peças a apresentar:

2.17. Não foi apresentado estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído;

III – APRECIACÃO DO PROJECTO DE LOTEAMENTO (ART.º 21.º DO R.J.U.E.)

3. Enquadramento urbanístico e regulamentar

3.1. Lei das AUGI

Esta lei dispõe no seu art.º 7.º que as construções existentes nas AUGI só podem ser legalizadas em conformidade e após a entrada em vigor do instrumento que titule a operação de reconversão cujo processo, de acordo com o art.º 4.º, poderá ser organizado como operação de loteamento da iniciativa dos proprietários ou comproprietários ou como operação de loteamento ou mediante plano de pormenor municipal da iniciativa da respectiva câmara municipal.

Nos termos do n.º 4 do art.º 7.º, *"A legalização é possível, ainda que não tenham sido cumpridas as normas em vigor à data em que foi executada a obra, se forem cumpridas as condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de abril, ficando os afastamentos mínimos referidos no artigo 73.º do regulamento geral das edificações urbanas reduzidos a metade, com o mínimo de 1,5 m ao limite de qualquer lote contíguo."*

Nos termos do art.º 46.º, *"A assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, pode autorizar excecionalmente a manutenção de construções que não preencham os requisitos necessários à legalização das construções, mediante aprovação de regulamento municipal."*

3.2. Regulamento Municipal para Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Gênese Ilegal (RMRUAUGI)

O presente regulamento visa concretizar e executar as matérias previstas nos art.ºs 46.º e 49.º da Lei das AUGI, as quais carecem de regulamento municipal, bem como integrar outros conteúdos de natureza urbanística e procedimental que contribuam para uma melhor operacionalização das acções inerentes à reconversão urbanística do solo e à legalização das construções integradas nas AUGI do município de Lisboa.



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

Nos termos do art.º 6.º da lei das AUGI, de modo a não inviabilizar a operação de reconversão, *"As áreas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às que resultam da aplicação dos parâmetros definidos pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos [...]"* e *"Os índices urbanísticos e as tipologias de ocupação da proposta de reconversão podem também ser diversos dos definidos pelos planos territoriais em vigor [...]"*, ficando estas últimas alterações sujeitas ao procedimento de alteração por adaptação previsto no RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial).

3.2.1. Artigo 7.º – Cedências

As áreas a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às exigidas pelo regime jurídico aplicável aos loteamentos;

3.2.2. Artigo 8.º – Compensações/Artigo 12.º – Redução da compensação

A compensação prevista no RJUE deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território da freguesia onde se situa a AUGI. Excepcionalmente, a Câmara Municipal pode admitir, designadamente por razões de natureza económico-financeira devidamente comprovadas que inviabilizem a reconversão urbanística da AUGI, a redução do valor da compensação devida pela falta de áreas de cedência até ao limite de 90% do valor total da compensação calculado;

3.2.3. Artigo 9.º – Legalização das construções existentes

"Nas legalizações das construções existentes pode ser dispensada a conformidade com as normas técnicas em vigor, designadamente quando os afastamentos mínimos entre as construções sejam inferiores a 1,5 m, se as obras necessárias à sua regularização forem desproporcionadamente difíceis ou requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis e não esteja em causa a salubridade e segurança do edifício." Estas situações [...] devem ser devidamente fundamentadas pelos técnicos responsáveis pelo projeto de legalização, cabendo às entidades competentes para a aprovação dos respetivos projetos autorizar a realização de soluções que não satisfaçam o disposto nas normas técnicas em vigor, bem como identificar e justificar os motivos que legitimam a decisão."

3.3. RPDML

Encontrando-se o Plano de Pormenor das Galinheiras ainda em fase de elaboração, as operações urbanísticas a desenvolver no território por ele abrangido ficarão, até à sua entrada em vigor, sujeitas às regras do PDML.



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

3.3.1. Relativamente ao RPDML, da análise da Planta de ordenamento efectuada (na aplicação <http://lxi.cm-lisboa.pt/lxi/>), verificou-se que a operação urbanística:

- na Planta de qualificação do espaço urbano, se encontra abrangida na totalidade pela categoria de espaço Espaço Central e Residencial a Consolidar, na UOPG 01 Coroa Norte, Zonamento acústico – zona mista;
- na Planta de riscos naturais e antrópicos I, numa zona restrita no cruzamento entre a Estrada da Póvoa e a Azinhaga das Galinheiras, ao que tudo indica destinada a espaço público, se encontra em área de vulnerabilidade às inundações elevada;
- na Planta de riscos naturais e antrópicos II, se encontra na quase totalidade em área de vulnerabilidade sísmica dos solos moderada, sendo que à restante parte (porção dos lotes 21, 17 e 18) corresponde uma vulnerabilidade sísmica dos solos elevada;
- na Planta do sistema de vistas, se insere na quase totalidade no subsistema de ângulos de visão;
- na Planta de acessibilidades e transportes – se encontra em zonamento de estacionamento D;

3.3.2. Analisada também a Planta de condicionantes – desagregada nas Plantas das servidões administrativas e restrições de utilidade pública I e II – verifica-se que na primeira a operação urbanística se encontra em área abrangida por Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa – Condicionante: Zona de protecção de Rádio-Ajudas e por Servidão Militar Aeronáutica – Condicionante: Base Aérea n.º 6 no Montijo;

3.3.3. Na interpretação da Planta de ordenamento, de acordo com o disposto no art.º 10.º, *“Devem ser sempre considerados cumulativamente as diferentes cartas em que a Planta de ordenamento se desagrega e os respectivos regimes, prevalecendo o regime mais restritivo, designadamente para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade.”*

Atento que para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade prevalece o regime mais restritivo, informa-se:

3.3.3.1. Sistema de vistas/Subsistema de ângulos de visão (art.º 17.º)

Na Planta do sistema de vistas, a área da futura operação urbanística encontra-se abrangida na quase totalidade pelo subsistema de ângulos de visão, onde se estabelecem relações visuais com a cidade e com o território envolvente, sujeita aos condicionamentos dos n.ºs 3, 4 e 6 deste artigo. Refira-se no entanto que, considerando quer os edifícios existentes fora da área do loteamento quer a localização e volumetria propostas para os novos lotes, não parece ser agravada a obstrução do ângulo de visão



Processo nº 6
Data 15
Folha nº 320

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

a partir de um ponto dominante situado na R. General França Borges, no troço entre a Az. da Póvoa e o Eixo Norte-Sul;

3.3.3.2. Zonamento acústico (art.º 21.º)

"Toda a área do território municipal é classificada como zona mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.";

3.3.3.3. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos (art.ºs 22.º e 24.º)

Vulnerabilidade a inundações – as intervenções em áreas de elevada vulnerabilidade a inundações devem observar as disposições do art.º 22.º.

Vulnerabilidade sísmica dos solos – as intervenções em áreas de elevada vulnerabilidade sísmica dos solos devem observar as disposições do art.º 24.º;

3.3.3.4. Qualificação operativa e funcional

Quanto à qualificação do solo, conforme já foi referido, a presente operação de loteamento situa-se em área abrangida na totalidade pela categoria de espaço Espaço central e residencial a consolidar, na UOPG 01 Coroa Norte, e encontra-se sujeita ao regime fixado nos art.ºs 58.º a 60.º do RPDML.

3.3.3.4.1. Artigo 58.º

Nos termos do n.º 2 do art.º 58.º, em espaço a consolidar, a execução do plano realiza-se no âmbito de unidades de execução, disciplinadas ou não por planos de urbanização ou de pormenor. Não configurando a solução proposta nenhum dos casos de exceção elencados no n.º 5 deste artigo, deveria a presente proposta ser antecedida da delimitação de unidade de execução;

3.3.3.4.2. Artigo 59.º

Em matéria de usos, nos termos do n.º 2 do art.º 59.º, remissivo para os n.ºs 3 a 7 do art.º 41.º, nos espaços centrais e residenciais a consolidar, são admitidos os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no art.º 4.º. Os usos previstos – habitação e comércio – enquadram-se portanto nas disposições que antecedem.

As operações de reconversão de Áreas Urbanas de Génese Ilegal não estão sujeitas às regras de afectação de superfície de pavimento (Sp) a diferentes usos, constantes nos n.ºs 3, 4 e 5 deste artigo;

3.3.3.4.3. Artigo 60.º

Nos termos do n.º 3 do art.º 60.º, às operações de loteamento aplica-se um conjunto de regras morfo-tipológicas, adequando-se à presente operação de loteamento, s.m.o., as regras elencadas nas alíneas b), d) e e).



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

Alínea b) – O desenho urbano proposto prevê frentes urbanas superiores a 40 m (lotes 5, 6 e 7, lotes 15, 16 e 17, e lotes 17, 18 e 19) que não se enquadram no conceito de “colmatação” e também não configuram quer situações de transição com área consolidada (alínea a)) quer situações de rutura com a morfologia envolvente (alínea c)). S.m.o., as soluções propostas para estas frentes coadunam-se com situações existentes na envolvente. Quanto aos restantes lotes 3, 3A, 12 e 21, embora a volumetria possa ser ainda objecto de pequenos acertos, julga-se de um modo geral, estar garantida a concordância com as alturas das fachadas preexistentes. A solução proposta para o lote 20 poderá ser algo dissonante na relação com a altura do lote 21 e da parcela D105, no entanto o desenvolvimento em altura do futuro edifício encontra-se condicionado a tardoz pelo edifício preexistente. Mais uma vez, trata-se de situação recorrente na envolvente;

Alínea d) – *“À profundidade das empenas dos edifícios nas situações de remate da malha aplicam-se as regras constantes do artigo 43.º do presente Regulamento,”*

Embora ficando por definir se a proposta configura situações de “remate da malha”, a profundidade máxima de 15 m estabelecida no art.º 43.º, aplicável por remissão da alínea d) do n.º 3 do art.º 60.º, é respeitada;

Alínea e) – *“Índice de edificabilidade é de 1,2 na generalidade das áreas e de 1,7, nas áreas onde se pretende o desenvolvimento das polaridades urbanas (POLU) identificadas na Planta de qualificação do espaço urbano,”*

O projecto de loteamento propõe uma Sp total de 10734,01 m² que, aplicada à área do solo 8945,00 m², determina um índice de edificabilidade (Ie) de 1,2 permitido;

A título informativo, refira-se que de acordo com o disposto na alínea g) deste mesmo artigo, as AUGI não estão sujeitas à aplicação do parâmetro superfície vegetal ponderada (Svp);

Nos termos do art.º 74.º, o dimensionamento da oferta de estacionamento de acesso público e privado na cidade de Lisboa é estabelecido em função do zonamento previsto na Planta de acessibilidades e transportes. Atendendo a que a presente área edificável se encontra em zona de estacionamento D:

3.3.3.5. Artigo 75.º – Parâmetros de estacionamento de uso privativo

O dimensionamento do estacionamento no interior dos lotes é o que resulta da aplicação do art.º 75.º do RPDML.

Não é possível aferir o dimensionamento do estacionamento no interior dos lotes correspondente à componente habitacional, uma vez que não constam da proposta as tipologias dos fogos previstos.



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

Para a componente comercial deverão ser previstos 24 lugares no mínimo (4 no lote 20 e 20 no lote 21, considerando para efeitos de arredondamento para o número inteiro imediatamente superior apenas a 1.ª casa decimal);

3.3.3.6. Artigo 76.º – Parâmetros de estacionamento de uso público

Nas operações de loteamento devem ser previstas, além dos lugares de estacionamento de uso privativo, as dotações de lugares de uso público indicadas no Anexo XI ao RPDML, do qual faz parte integrante, sistematizadas na tabela que se segue:

Anexo IV ao RPUAL – Uso público

Zona D	Uso (lotes 1 e 2) (Lx100 m² de Sp)	PDML		Proposta
		Mínimo	Máximo	
Habituação: 9088,37 m²		37 (*)	55 (*)	-
Com. retalhista: 1645,64 m²		13 (*)	17 (*)	-
Total		50 (*)	72 (*)	44

(*) considerando para efeitos de arredondamento para o número inteiro imediatamente superior apenas a 1.ª casa decimal

A proposta apresenta 44 lugares na via pública, localizados no passeio confinante com os lotes, alguns dos quais fora do espaço limitado pelos seus alinhamentos, verificando-se um défice de 6 lugares;

3.3.3.7. Artigo 81.º – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

A área de intervenção encontra-se abrangida pela UOPG 1 – Coroa Norte, cujos âmbitos territoriais e conteúdos programáticos estão definidos neste artigo;

3.3.3.8. Artigo 88.º – Cedências

Em matéria de cedências, os parâmetros para o dimensionamento das áreas a ceder para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva, em área não abrangida por plano de pormenor ou por unidade de execução que apliquem os mecanismos de perequação, constam do art.º 88.º.

De acordo com os referidos parâmetros, à edificabilidade proposta em espaço a consolidar (Sp=10734,01 m²) correspondem 10734,01:100x50=5367,00 m² de áreas a ceder gratuitamente para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva. Conforme é dado observar na solução apresentada (MD a fls. 165/174 e planta de cedências a fls. 199), não estão previstas quaisquer áreas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva.

Através do ofício n.º 3499/EXP/2015, a fls. 73, foi solicitada a pronúncia do DPRU (actual DP) designadamente quanto à possibilidade de não previsão de áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e para equipamentos de utilização colectiva, sem que tenha chegado resposta até à data.



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

4. Encargos urbanísticos devidos

Procede-se de seguida ao cálculo das taxas e da compensação urbanística decorrentes da presente proposta.

4.1. Taxa correspondente à actividade administrativa

Nos termos do n.º 1 do art.º 11.º do RMRUAUGI, *“Os pedidos de realização de operações urbanísticas integradas em AUGI não estão sujeitos às taxas correspondentes à atividade administrativa no momento da apresentação do pedido previstas na RMTRAOUC.”*

4.2. TRIU

O montante da taxa devida pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas correspondente à edificabilidade proposta é determinado, conforme segue, aplicando-se a fórmula:

$$\text{TRIU} = \Sigma (A \times C_3) \times VU_{\text{triu}} = 10734,01 \times 3,0 \times 19,35 = 623109,28 \text{ €}.$$

Em que: $A = SP = 10734,01 \text{ m}^2$; $C_3 \text{ Espaços a Consolidar} = 3,0$; $VU_{\text{triu}} = 19,35 \text{ €}$.

Nos termos dos art.ºs 11.º e 11.º-A do RMRUAUGI, a requerimento dos interessados, a legalização das construções existentes na AUGI beneficia de reduções do valor da TRIU, podendo o pagamento da mesma ser efectuado em prestações.

4.3. Compensação

De acordo com o que antecede em 3.3.3.8, para os $10734,01 \text{ m}^2$ de Sp propostos são necessários $5367,00 \text{ m}^2$ para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva. Não estando previstas áreas de cedência, verifica-se um défice de $5367,00 \text{ m}^2$.

No entanto, embora o n.º 1 do art.º 8.º do RMRUAUGI disponha que na falta de áreas a ceder *“[...] há lugar à compensação prevista no RJUE, a qual deve, sempre que possível, ser realizada em espécie e no território das freguesias onde se situa a AUGI.”*, em virtude de nos termos da Deliberação n.º 136/AML/2015 (publicada no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1111, de 4 de Junho de 2015) ter sido fixado que o factor de ponderação $F=0$ quando a operação urbanística ocorre em AUGI, o montante da compensação urbanística apurado é $C = 0,00 \text{ €}$, de acordo com a tabela de cálculo da compensação urbanística (cuja impressão se junta – ver **Anexo V**).



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

5. Do desenho urbano e das normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações

A presente operação urbanística visa a legalização de edifícios já construídos e a constituição de lotes para edificação e consolidação da malha urbana.

5.1. Edifícios existentes

Nos termos do n.º 4 do art.º 9.º do RMRUAUGI, *"Nas legalizações das construções existentes, pode ser dispensada a conformidade com as normas técnicas em vigor, designadamente quando os afastamentos mínimos entre as construções sejam inferiores a 1,5 m, se as obras necessárias à sua regularização forem desproporcionadamente difíceis ou requeiram a aplicação de meios económico-financeiros desproporcionados ou não disponíveis e não esteja em causa a salubridade e segurança do edifício."* Estas situações assim como a verificação do cumprimento das condições mínimas de habitabilidade definidas na Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril, devem ser devidamente fundamentadas pelos técnicos responsáveis pelo projeto de legalização.

5.2. Edifícios propostos

Em sede de licenciamento dos edifícios propostos, a apreciação dos projectos de arquitectura incide, no caso em apreço, sobre a sua conformidade com o alvará de loteamento e com normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e à inserção urbana e paisagística das edificações, bem como sobre o uso proposto.

Quer numa situação quer noutra, a avaliação a efectuar deve ser antecedida da apresentação dos elementos referidos em 2..

5.3. Ainda no que diz respeito ao desenho urbano, a admissibilidade de um piso recuado tem enquadramento nas disposições relativas a obras de construção, ampliação e alteração. A estas operações urbanísticas aplicam-se as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão (n.º 2 do art.º 60.º). Corresponde ao caso presente um espaço central e residencial consolidado – Traçado urbano C (implantação livre). Admite-se a construção de um piso recuado, em edifícios novos ou existentes, quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação à empena existente, desde que contido nos planos a 45º passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não ultrapasse 3,5 m acima da altura máxima da fachada admitida e não descaracterize os edifícios preexistentes.

Nos termos do n.º 1 do art.º 45.º do RMUEL *"A altura máxima entre a face inferior da laje do primeiro piso e a cota de soleira não pode ser inferior a 3,5 m"*.



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

6. Plano de acessibilidades – D.L. n.º 163/2006, de 8 de Agosto, alterado pelo D.L. n.º 136/2014, de 9 de Setembro

Relativamente a esta matéria, as alterações introduzidas pelo art.º 5.º do D.L. n.º 136/2014 aos n.ºs 1 e 2 do art.º 3.º do D.L. n.º 163/2006, vêm dispensar a CML da apreciação prévia do plano de acessibilidades desde que acompanhado por termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado do cumprimento do disposto no presente diploma.

Com a publicação da Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril, são aprovados os modelos dos termos de responsabilidade que devem ser apresentados no âmbito do RJUE e do DL n.º 163/2006, nomeadamente o termo de responsabilidade do autor do plano de acessibilidades (modelo V do Anexo III à referida Portaria), apresentado a fls. 137.

7. Infraestruturação do local

Foi apresentada planta de infraestruturas a fls. 202 onde constam os cadastros das redes em subsolo das várias concessionárias e da rede de saneamento, desagregadas nas plantas de infraestruturas a fls. 203/208, de acordo com elementos fornecidos pela CML (ver n.º 4 da MD, a fls. 166/174). Não foram no entanto apresentados documentos das concessionárias e da Divisão de Saneamento, considerando eventuais reforços face a sobrecargas que a pretensão possa implicar, a atestar a viabilidade da operação urbanística.

8. Ruído

Conforme já foi referido em 2.17., não foi apresentado estudo que demonstre a conformidade com o Regulamento Geral do Ruído.

De acordo com o art.º 21.º do RPDML *“Toda a área do território municipal é classificada como zona mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável.”*

Consultada a carta de ruído na aplicação <http://lxi.cm-lisboa.pt/lxi/>, encontra-se a área a lotear em zona exposta a ruído ambiente exterior no período diurno-entardecer-nocturno com valores entre $55 < L_{den} \leq 60$ na quase totalidade e $L_{den} \leq 55$ e entre $60 < L_{den} \leq 65$ na restante parte, e no período nocturno com valores entre $45 < L_n \leq 50$ na quase totalidade e $50 < L_n \leq 55$ na restante parte. A área em apreço parece assim enquadrar-se no disposto na alínea a) do n.º 1 do art.º 11.º do Regulamento Geral do Ruído – D.L. n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, alterado pelo D.L. n.º 278/2007, de 1 de Agosto (RGR): *“As zonas mistas*



Processo n.º 6 /UOP/2015
323

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

não devem ficar expostas a ruído ambiente exterior superior a 65 dB(A), expresso pelo indicador Lden, e superior a 55 dB(A), expresso pelo indicador Ln."

De acordo com o n.º 2 do art.º 12.º do RGR, conjugado com a alínea n) do n.º 1 do art.º 7.º da Portaria n.º 232/2008, de 11 de Março, e com o n.º 3 do art.º 16.º do RMUEL, deve ser apresentado estudo que demonstre a conformidade com o RGR, contendo informação acústica adequada relativa à situação actual e à decorrente da execução da operação de loteamento e termo de responsabilidade do respectivo técnico. Deverá ser acompanhado por uma descrição das medidas de mitigação do ruído exterior a adoptar caso sejam necessárias;

9. Consultas

Sistematiza-se a seguir o resultado das consultas efectuadas no âmbito do art.º 13.º-A do RJUE, em razão da localização da operação urbanística, assim como o resultado das consultas efectuadas junto dos serviços municipais:

Direção-geral de Recursos da Defesa Nacional (via Portal do SIRJUE) – pronunciou-se através do documento com a referência n.º 2950, de 07-05-2015, a fls. 76a) – "[...] informa-se que tendo por base o Decreto n.º 42090 de 07jan59, o Decreto-Lei n.º 597/73 de 07nov e nos termos da servidão militar, é emitida licença pela Defesa Nacional."

ANA – Aeroportos de Portugal (via Portal do SIRJUE) – de acordo com documento /parecer (não assinado) a fls. 76b), "[...] apesar da cota do ponto mais alto previsto para uma das construções ultrapassar o valor de referência para o local, poder-se-á ter em consideração a existência de, entre o local em causa e o Aeroporto, zonas de terreno com cota superior podendo, por este motivo, ser invocado o "efeito de sombra" e ser considerado viável este processo."

CCDR/LVT – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo – face ao que antecede imediatamente, esta entidade decidiu favoravelmente a fls. 76c) verso.

Internamente foram consultados o(a):

DPRU – Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana – através do ofício n.º 3499/EXP/2015, de 10-04-2015 (a fls. 73), foi solicitada pronúncia quanto à compatibilidade da pretensão com os estudos de reconversão desenvolvidos para a zona, nomeadamente o Plano de Pormenor das Galinheiras (ainda em fase de elaboração) e quanto à possibilidade de não previsão de áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e para equipamentos de utilização colectiva. Não se conhece resposta deste serviço até à data.



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

DOP – Divisão de Operações Patrimoniais – através do ofício n.º 3774/EXP/2015, de 16-04-2015 (a fls. 75), foi solicitada actualização da situação patrimonial e registal das parcelas abrangidas pela operação urbanística, tendo sido emitida a planta de proveniências Desenho n.º 23/AG/DPSVP/05.15, a fls. 79, e certidão da CRPL, a fls. 80.

Ainda no âmbito das consultas:

ARU – Área de Reabilitação Urbana – Aviso n.º 8391/2015, publicado no D.R., 2.ª série – N.º 148 – 31 de Julho de 2015

A área a lotear encontra-se abrangida pela ARU. De acordo com orientações superiores, a delimitação da ARU não traduz restrições/condicionantes a intervenções urbanísticas, esclarecendo nas referidas orientações que *"(...) a aprovação de operações de loteamento dentro da ARU delimitada não está sujeita a prévio parecer do DPRU, ou de qualquer outro serviço municipal, excepto se vierem a ser aprovadas operações de reabilitação urbana que o justifiquem, nomeadamente, de carácter sistemático, e que, por ora, a ARU delimitada não gera condicionamentos a colocar no âmbito das operações de loteamento."*

IV – CONCLUSÕES

10. Sem prejuízo da necessária resolução dos aspectos de ordem instrutória elencados no capítulo II., efectuada a análise urbanística contida nos pontos supra e considerando:

10.1. que a operação de loteamento abrange uma parcela municipal cuja situação patrimonial carece de resolução (ver 2.1.);

10.2. que em espaço a consolidar a execução do PDML se realiza no âmbito de unidades de execução (ver 3.3.3.4.1.);

10.3. a matéria relativa à altura das fachadas exposta em 3.3.3.4.3.;

10.4. que não foi possível aferir a captação de estacionamento de uso privativo e que se verifica um défice de 6 lugares de estacionamento de uso público (ver respectivamente 3.3.3.5. e 3.3.3.6.);

10.5. que em matéria de cedências o RMRUAUGI dispõe que as áreas a ceder para espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias e equipamentos podem ser inferiores às exigidas pelo RJUE e que, quando tal aconteça, há lugar à compensação prevista naquele regime jurídico (ver 3.2.1., 3.2.2. e 3.3.3.8.);

10.6. que por força da Deliberação n.º 136/AML/2015, o factor de ponderação F é 0 (zero) quando a operação urbanística ocorre em AUGI e que por conseguinte o montante da compensação urbanística será 0 (zero) (ver 4.3.);

10.7. o exposto em 5. no que se refere ao desenho urbano;



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

10.8. que não foi apresentada documentação emitida pelas concessionárias e pela Divisão de Saneamento a atestar a viabilidade da operação de loteamento (ver 7.);

10.9. que em matéria de consultas, o DPRU (actual DP) ainda não se pronunciou (ver 3.3.3.8. e 9.) e que, s.m.o., a decisão que irá recair sobre o presente processo deverá ser antecedida de consulta ao DEP – Departamento de Espaço Público e ao DGMT – Departamento de Gestão da Mobilidade e Tráfego;

Coloca-se o assunto à consideração superior.

O Técnico Superior

(João Francisco Guillemmin de Matos e Silva Neves)

Ao Ex.mo DDPE,

Arq. Eduardo Campelo,

1. O presente loteamento visa a regularização de parte da AUGI da Quinta da Assunção - não abrangendo a totalidade da AUGI pois parte das parcelas já se encontram autonomizadas - e prevê a constituição de 22 lotes, dos quais 9 correspondem a edifícios existentes e os restantes 13 a novas construções, cuja implantação respeita os actuais arruamentos, promovendo o fecho das frentes dos quarteirões, e apresentando um máximo de 4 pisos de construção acima do solo.

Para esta zona encontra-se em elaboração do Plano de Pormenor das Galinheiras que integra o modelo de ocupação proposto para a reconversão da AUGI da Quinta da Assunção, ambos acompanhados e coordenados pela Divisão de Reconversão da AUGI.

2. Sobre as questões colocadas na presente informação, será de referir o seguinte quanto à instrução do presente processo:

a) Devem ser apresentadas certidões actualizadas das parcelas na CRP, considerando que algumas ainda fazem referências a avos, e uma caracterização mais esclarecedora da situação existente e dos respectivos proprietários;

b) A parcela municipal com 29,00m² está afecta ao domínio público e corresponde a uma zona de passeio que permanecerá como tal, pelo que, na impossibilidade de a integrar na operação de loteamento - situação a aferir com a DOP/DMGP - poderá ser subtraída da área de intervenção;

c) Correção e melhoramento das peças desenhadas, nomeadamente dos perfis dos arruamentos e integração dos pisos recuados;

3. No que respeita à análise da operação de loteamento, acresce referir:

a) Atendendo à área de terreno objecto da operação de loteamento (8.945,00m²) a superfície de pavimento admissível será de 10.734,00m², sendo 7.637,70m² para habitação e 3.099,30m² para comércio, correspondente a um índice de edificabilidade de 1,2, adequada ao disposto no artigo 60.º do PRDM;

A área de intervenção com obras de urbanização será de 11.253,54m²;

b) Não estando previstas cedências para espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva, neste loteamento - áreas estas cuja localização está a ser ponderada no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor das Galinheiras - a área dos lotes será de 5.201,34m² e a área de cedência para infraestruturas viárias, incluindo estacionamento público, será de 3.743,66m². Os seis lugares de estacionamento público em falta também devem ser compensados na zona envolvente.

A ausência de cedências não dará lugar a compensação urbanística, em face do factor F que foi definido como =0 para as áreas urbanas de génese ilegal, no âmbito da Deliberação n.º 136/AML/2015.

c) Não obstante a operação de loteamento e as edificações estarem enquadradas pelo RMRUAUGI, que estabelece alguns regimes excepcionais, na orientação prestada à presente pretensão procurou-se que as novas construções cumprissem o RGEU, no que respeita à relação do número de pisos/ afastamentos, excepto quando a média das cêrceas dos arruamentos o justificasse;

Concordo com o enquadramento das alturas das edificações propostas nas disposições do artigo 60.º do RPDM e com as considerações sobre o desenho urbano.

d) Proponho a dispensa da prévia delimitação de unidade de execução ao abrigo das excepções previstas na alínea b), n.º 5, do artigo 58.º do RPDM, e esclarecidas no DESP/13/GVMS/15;

Apesar das frentes a colmatar terem extensão superior a quarenta metros, não se vislumbra outros alinhamentos a adoptar pelas novas edificações para além das definidas pelos arruamentos existentes, o que determina à partida o desenho urbano a adoptar. Acresce que no âmbito do processo de reconversão da AUGI, promovida pela respectiva Associação de Proprietários para a Administração conjunta da AUGI

M

da Quinta da Assunção, será acordada entre as partes a repartição dos benefícios e encargos que resultarem desta operação de loteamento, estando salvaguardados os objectivos da unidade de execução.

e) Foi entretanto iniciado procedimento de discussão pública do projecto de loteamento que decorre até ao dia 24 de julho de 2017;

4. Em face do exposto, verifica-se a viabilidade genérica de presente proposta de operação de loteamento, propondo-se a sua submissão a decisão da CML, e remetendo-se para a fase de apreciação dos projectos de obras de urbanização a pronúncia das concessionárias e dos serviços municipais sobre os referidos projectos.

12.07.2017

Joana P. Monteiro

Joana P. Monteiro
Chefe da Divisão de Loteamentos Urbanos

Para Director Municipal da DMU, Aqte Jorge Catarino

Tendo em conta quão importante é a viabilidade desta operação, um processo difícil na conjugação de esforços por parte dos moradores, há longos anos envolvidos na legislação e validação do empreendimento e, uma vez que genericamente, a proposta tem condições de garantir o procedimento, proponho submeter a sessão de Câmara a aprovação do projecto de loteamento, remetendo para a fase de projecto de obras de urbanização, o saneamento das questões elencadas em simultâneo com a apreciação dos projectos.

O Director de Departamento

Eduardo Campelo
Eduardo Campelo
Departamento de Projectos Estruturantes

20.7.17.

At. V. V. V.
Amendo

O Director Municipal

Jorge Catarino
Jorge Catarino Tavares
Direção Municipal de Urbanismo
por subdelegação do Director Municipal no Despacho
nº 111/P/2015 de 11 de Junho de 2015, publicado
No B.M. nº 112 de 24 de Junho de 2015