



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete da Vereadora Joana Almeida**

**Proposta n.º 601/2023**

**Assunto: Aprovar, condicionado, o projeto de arquitetura da obra de construção a realizar no prédio sito na avenida Columbano Bordalo Pinheiro (antigo mercado da praça de Espanha), na freguesia de São Domingos de Benfica, constante do processo n.º e-EDI/2021/1477.**

**Pelouro:** Urbanismo

**Serviço:** Direção Municipal de Urbanismo / Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes / Divisão de Projetos de Edifícios

**Considerando que:**

- 1.** A **Larantigo Sociedade de Construções, SA**, na qualidade de proprietária do prédio sito na praça de Espanha, na freguesia de São Domingos de Benfica, veio requerer a esta Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua redação atual, o licenciamento de uma **obra de construção**, o qual veio a constituir o **processo e-EDI/2021/1477**.
- 2.** O instrumento de gestão territorial eficaz para o local é o Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), cuja primeira revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal a 24 de julho de 2012, publicado no Diário da República através do Aviso n.º 11622/2012, de 30 de agosto.
- 3.** A proposta apresentada incide sobre a “parcela AB” resultante da delimitação da Unidade de Execução da Praça de Espanha (UEPE); trata-se de parcela municipal, alienada em hasta pública com base no modelo urbano aprovado pela Câmara Municipal a 29 de junho de 2016, no âmbito do procedimento de delimitação da referida UEPE.
- 4.** A parcela objeto de intervenção localiza-se num terreno, delimitado a sudeste pela avenida Columbano Bordalo Pinheiro (praça de Espanha), a sudoeste pela rua Professor Lima Basto, a noroeste pelo Instituto Português de Oncologia (IPO), e nordeste por um terreno fronteiro ao mesmo IPO.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete da Vereadora Joana Almeida**

5. A parcela, com uma área total de 3.785,00 m<sup>2</sup>, encontra-se atualmente ocupada com um parque de estacionamento provisório de ambulâncias, ao serviço do IPO e que, de acordo com o PDM, se localiza em Espaço de Uso Especial de Equipamentos a Consolidar – e POLU (polaridade urbana).
6. A presente operação urbanística visa a colmatação da malha urbana, rematando a frente da avenida Columbano Bordalo Pinheiro e do impasse da rua Professor Lima Bastos, consistindo no remate do novo espaço urbano através da construção de um edifício isolado, destinado a sede do Grupo Jerónimo Martins, e do espaço público imediatamente confinante.
7. O novo edifício, com uma área de implantação de 1.501,82 m<sup>2</sup> e uma área de construção de 41.217,70 m<sup>2</sup>, desenvolve-se em 13 pisos acima da cota de soleira e 6 pisos em cave e apresenta uma altura máxima de edificação e de fachada de, respetivamente, 74,56 m e 73,25 m.
8. A edificação proposta, com uma superfície de pavimento de 22.022,00 m<sup>2</sup>, destina-se ao uso terciário, afeto a serviços; os pisos em cave, ainda que contenham áreas técnicas, destinam-se maioritariamente a estacionamento, cujo acesso é assegurado através da rua Professor Lima Basto, conforme previsto na unidade de execução.
9. Face à muito boa cobertura da rede de transportes públicos naquele local, e sem prejuízo do estudo de impacte de tráfego e transportes (EITT) apresentado pela requerente e ponderado pelos serviços, não se justifica ultrapassar os 177 lugares de estacionamento privativo (máximo resultante da fórmula prevista no PDM, na ausência de EITT) para satisfazer as necessidades do empreendimento.
10. Quanto ao estacionamento para uso público, ao máximo de 45 lugares determinado nos termos do Anexo XI do RPDM acrescem 30 lugares de estacionamento público que visam, nomeadamente, por razões de interesse público, satisfazer as atuais necessidades geradas pelo IPO, cuja oferta de estacionamento na envolvente é insuficiente para satisfazer a procura de utentes e profissionais de saúde.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete da Vereadora Joana Almeida**

- 11.** Sobre o logradouro do novo edifício, onde se inclui área da parcela que se sobrepõe com o estacionamento em cave e a passagem entre os dois corpos ao nível do piso 0, sobre o canal do túnel do Metropolitano, será constituído um ónus de utilização pública à superfície, promovendo a continuidade física e funcional com o espaço público imediatamente confinante.
- 12.** De acordo com o artigo 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), a presente operação urbanística, com uma superfície de pavimento superior a 1.800,00 m<sup>2</sup>, constitui uma operação com impacte relevante, estando enquanto tal sujeita ao regime de cedências e compensações, previsto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE, conjugado com as normas estabelecidas nos artigos 87.º, 88.º e 89.º do regulamento do PDM.
- 13.** A presente operação urbanística está dispensada da previsão de áreas destinadas a equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva bem como, do pagamento de compensação urbanística, nos termos constantes na Hasta Pública (04/HP/DA/CCM/2017), de acordo com o parecer emitido pela DMGP (informação n.º INF/23/DPV/DMGP/CML/22, de 10 de maio de 2022).
- 14.** No que respeita ao estacionamento público, a operação urbanística visa a criação de estacionamento público (75 lugares) em estrutura edificada.
- 15.** No âmbito da apreciação do presente pedido foram promovidas consultas às entidades externas ao Município que se pronunciaram nos seguintes termos:
  - a)** Metropolitano de Lisboa que, a 3 de março de 2023, emitiu parecer favorável, estabelecendo condições a verificar no decurso da obra, devendo ser realizada uma vistoria prévia ao túnel do troço 1.º da Linha Azul, para registo fotográfico do seu estado de conservação antes do início da mesma;
  - b)** Unidade de Saúde Pública que, a 08 de março de 2023, emitiu parecer favorável.
- 16.** No âmbito da apreciação do presente pedido foram promovidas consultas aos serviços municipais que se pronunciaram nos seguintes termos:



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete da Vereadora Joana Almeida**

- a)** Departamento de Espaço Público (DEP) que, a 12 de março de 2023, enunciou os elementos necessários para consulta em fase de projetos de especialidade (a entregar com o projeto de arranjos exteriores);
- b)** Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia que, a 22 de fevereiro de 2023, emitiu parecer favorável à proposta de transplante e abate de árvores proposto, devendo ser contactada para acompanhamento técnico dos transplantes, de acordo com o método proposto e na época adequada;
- c)** Departamento de Gestão da Mobilidade (DGM) que, a 11 de abril e a 16 de junho de 2023, emitiu parecer favorável, condicionado a aspetos a verificar em sede de especialidades;
- d)** Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP) que, a 10 de maio de 2022 e a 13 de abril de 2023, informou que a presente operação urbanística, está dispensada de prever áreas para equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva bem como, igualmente, dispensada do pagamento de compensação urbanística, em conformidade com os termos constantes na Hasta Pública (04/HP/DA/CCM/2017); são encargos do adquirente, o pagamento de TRIU e a limpeza, a conservação e a manutenção do logradouro, bem como do espaço público adjacente, termos que decorrem da Hasta Pública (04/HP/DA/CCM/2017), ficando nestes termos sujeito à celebração de contrato de colaboração; em fase subsequente, deverá ser efetuada nova consulta para regularização do ónus de utilização à superfície;
- e)** Equipa de Projeto ReSist que, a 02 de maio de 2022, emitiu parecer, condicionado a aspetos a garantir durante e após a realização da intervenção prevista, para monitorizar os fluxos hidrológicos existentes;
- f)** Direção Municipal de Higiene Urbana (DMHU) que, a 19 de abril de 2022, emitiu parecer favorável, condicionado ao cumprimento das Normas Técnicas dos Sistemas de Deposição de Resíduos Sólidos no Município de Lisboa, no que diz respeito às características construtivas dos compartimentos, de forma a garantir a salubridade dos espaços.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete da Vereadora Joana Almeida**

17. Tendo por base as declarações de responsabilidade dos autores do projeto de arquitetura, nomeadamente no que respeita aos aspetos interiores das edificações, e de acordo com a análise técnico-urbanística do projeto de arquitetura, cujas conclusões se encontram designadamente vertidas nas informações n.º e-REG/INF/2022/11919 e n.º e-REG/INF/2023/12880, e respetivos despachos, verificou-se que a proposta apresentada no processo e-EDI/2021/1477 está em conformidade com o Plano Diretor Municipal e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
18. Esta proposta obteve a concordância da Chefe da Divisão de Projetos de Edifícios, do Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes e da Diretora Municipal de Urbanismo.

**Deste modo, proponho que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:**

**Ao abrigo do disposto no artigo 5.º e do no n.º 3 do artigo 20.º, todos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual, a aprovação do projeto de arquitetura da obra construção a realizar no prédio sito na avenida Columbano Bordalo Pinheiro (antigo mercado da Praça de Espanha), na freguesia de São Domingos de Benfica, condicionada nos termos dos pareceres, informações e despachos referenciados na presente proposta, designadamente:**

- i. Apresentar o projeto de arquitetura revisto, considerando a redução dos lugares de estacionamento privado para o máximo de 177 lugares, e destinando o espaço remanescente em cave ao incremento dos lugares para bicicletas e motociclos;**
- ii. Apresentar projeto de arquitetura paisagista que abranja o espaço público imediatamente confinante, tendo em consideração o parecer emitido pelo DEP;**



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Gabinete da Vereadora Joana Almeida**

- iii. Apresentar medidas mitigadoras do impacto, a nível de controlo de tráfego, e um conjunto de obras destinadas a repor os acessos e espaços funcionais do IPO, a implementar antes da obra de edificação (DGM);**
- iv. Apresentar alteração à programação semafórica dos cruzamentos afetados pelo empreendimento, que minimize os problemas detetados, e a implementar a expensas da requerente (DGM);**
- v. Caso a obra interfira com as grelhas de drenagem na rua Professor Lima Bastos, estas deverão ser retiradas e entregues à Carris (DGM);**
- vi. Constituem encargos do adquirente, o pagamento de TRIU e a limpeza, a conservação e a manutenção do logradouro, bem como do espaço público adjacente, conforme decorre da Hasta Pública desta parcela, termos sujeitos à celebração de contrato de colaboração (DMGP);**
- vii. Nos compartimentos destinados a RSU deverão ser respeitadas as normas técnicas constantes no Regulamento de Gestão de Resíduos, Limpeza e Higiene Urbana de Lisboa, considerando a categoria de “Grande Produtor” atribuída a esta operação (DMHU);**
- viii. Implementação de plano de monitorização e de sistemas de drenagem de fluxos, de acordo com o parecer da equipa de projeto ReSist;**
- ix. Na obra de escavação e contenção, considerar as condicionantes estabelecidas no parecer do Metropolitano de Lisboa.**

Lisboa, aos 8 de novembro de 2023

A Vereadora

Joana Almeida