



PROCESSO n.º 11/URB/2020

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL

**LOCAL: ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO DA COSTA GOMES e
RUA ANTÓNIO GONÇALVES - OLAIAS**

FREGUESIAS: PENHA DE FRANÇA e BEATO

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. ENQUADRAMENTO

O presente processo constitui uma operação de loteamento de iniciativa municipal, promovida pelo Grupo de Trabalho do Programa de Renda Acessível da Lisboa Ocidental SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana E.M., S.A., a realizar em terrenos municipais na envolvente da Av. Marechal Francisco da Costa Gomes e R. António Gonçalves - Olaias, freguesias da Penha de França e Beato.

Para o local encontra-se em vigor a operação de loteamento de iniciativa municipal, objeto do Alvará n.º 2013/04, aprovada na vigência do Plano de Urbanização do Vale de Chelas, entretanto revogado.



Fig. 1 – Delimitação da Operação de Loteamento (imagem Google Maps)



2. CONTEXTO DE INTERVENÇÃO

A operação de loteamento está isenta de controlo prévio nos termos da alínea a), do n.º 1, do artigo 7.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), sujeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, sendo um dos requisitos, de acordo com o n.º 5 do mesmo artigo, a realização de procedimento de discussão pública.

O instrumento de gestão territorial aplicável para o local é o Plano Diretor Municipal. A operação de loteamento está abrangida pelas qualificações de espaço urbano “Espaço Central e Habitacional a consolidar”, 52.091,40m², e “Espaço Verde de Enquadramento a Infraestruturas Consolidado”, 8.389,77m², parte do qual inserida na estrutura ecológica como “Corredor Verde Oriental (Vales da Zona Oriental)”, abrangendo “Eixos arborizados” e integra a Rede Viária de 2º Nível - Rede Municipal Existente, parte da mesma coincidindo com o subsistema de Vales (Vale de Chelas).

O período de Discussão Pública surge na sequência de despacho proferido pelo sr. Diretor Municipal do Urbanismo, a 17/04/2026 e decorre entre os dias 06 e 28 de maio de 2026.

3. SOLUÇÃO PROPOSTA

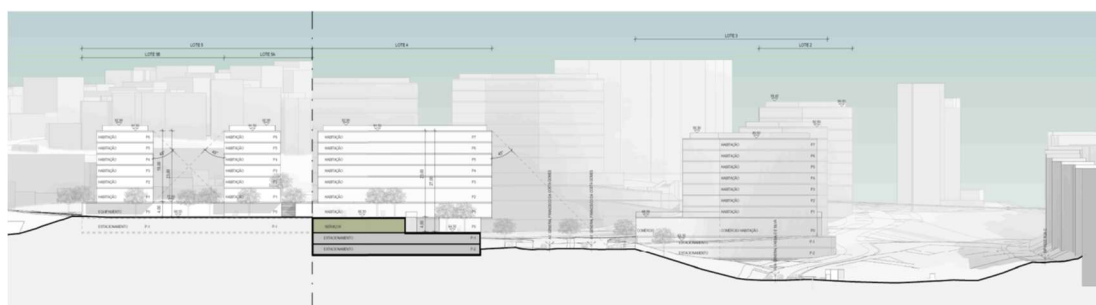
O loteamento abrange uma área de terreno com 60.481,17m², prevendo a constituição de 5 lotes para edificação, com área total de 17.779,82m², e superfície de pavimento total de 61.430,25m², dos quais 40.848,23m² para habitação (417 fogos), 9.140,09m² para comércio, 6.319,52m² para serviços e 5.122,41m² para equipamento.

A área a integrar no domínio municipal será de 42.701,35m², dos quais 23.529,80m² correspondentes a infraestruturas viárias e a estacionamento público de superfície (269 lugares), parte das quais existentes, e 19.171,55m² para espaços verdes e de utilização coletiva, complementadas por áreas privadas sujeitas a servidões de passagem pública/ ónus de utilização coletiva (6.961,25m²).

A intervenção contempla a execução de um atravessamento entre encostas, através de um passadiço aéreo pedonal e ciclável, à cota 72.30m/ 73m, que pretende unir os Bairros da Picheleira, Alto de São João e Lavrado, consubstanciando um amplo espaço público referencial e unificador, com vários pontos de contacto com os edifícios e respetivos usos de comércio e serviços, de forma a ser vivido em permanência.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



Planta e perfil da Operação de Loteamento



Simulações tridimensionais da proposta



4. PRINCIPAIS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Área a lotear	60.481,17m ²
Área dos lotes	17.779,82 m ²
Área de cedência	42.701,35 m ² , dos quais:
Vias e estacionamento	23.529,80 m ²
Espaços verdes e util. colet.	19.171,55 m ²
Superfície pavimento	61.430,25 m ² , dos quais:
Habitação	40.848,23 m ² / 417 Fogos
Comércio	9.140,09 m ²
Serviços	6.319,52 m ²
Equipamento	5.122,41 m ²
Índice Edificabilidade	1,08
Estacionamento Público	269

A informação aqui constante não substitui a consulta da documentação associada.