REGINO CRUZ
ARQUITECTOS

[redacted]

REGINO [redacted] DA CRUZ
Digitally signed by REGINO [redacted] DA CRUZ
Date: 2019.03.26 18:06:44 Z

PROJECTO DE LOTEAMENTO

LICENCIAMENTO

CONDE NOVA GOA

SANTAMARO – Empreendimentos Imobiliários S.A.

MEMÓRIA DESCRITIVA

MARÇO 2019

[redacted]

REGINO CRUZ
ARQUITECTOS

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

4. SOLUÇÃO PROPOSTA

5. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

6. ACESSOS

7. INFRAESTRUTURAS E OBRAS DE URBANIZAÇÃO

8. ÁREAS DE CEDÊNCIA

9. QUADRO SINÓPTICO

REGINO CRUZ
ARQUITECTOS

[redacted]

1. INTRODUÇÃO

O Projecto de Loteamento "Conde Nova Goa" teve como base os princípios e directrizes definidos na Unidade de Execução (UE) aprovada. Assim, de acordo com o que ficou definido na fase anterior, a operação abrange uma área de loteamento de 10.705m², enquadrada numa área de intervenção de 12.528m².

De um modo geral, a proposta liberta a área dos edifícios degradados inerentes ao antigo Laboratório Militar de Campolide, criando uma praça central envolvida por 3 lotes cuja capacidade construtiva adiante se descreve.

Promovendo a regeneração urbana de uma área obsoleta da cidade de Lisboa, com novos espaços públicos qualificados, incrementando a estrutura ecológica com a consolidação do eixo arborizado existente e consequente integração dos novos espaços verdes no mesmo e valorizando as relações visuais que se estabelecem com o Parque de Monsanto, Aqueduto das Águas Livres e o Vale de Alcântara, a intervenção propõe-se funcionar como uma alavanca para valorizar a vivência e a identidade desta zona da cidade de Lisboa.

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O Projecto de Loteamento Conde Nova Goa localiza-se na freguesia de Campolide, com as seguintes confrontações:

- a norte, a Rua de Campolide;
- a nascente, a Rua de Campolide e as traseiras dos edifícios habitacionais, contíguos, nela localizados;
- a sul, a Rua Conde Nova Goa;
- a poente, a Av. Calouste Gulbenkian.

A topografia apresenta duas inclinações principais: uma, mais regular, na direcção nascente/ poente, que desce ao aproximar-se da Av. Calouste Gulbenkian; outra, mais acentuada, na direcção sul/ norte, onde, após um amplo *plateau* junto à Rua Conde Nova Goa, se verifica a maior diferença entre as cotas altimétricas.

Esta morfologia confere largas panorâmicas para oeste, com vistas para o Parque de Monsanto e o vale de Alcântara.

O enquadramento com duas vias rodoviárias estruturantes – a Av. Calouste Gulbenkian e a Rua de Campolide - proporciona acessos facilitados ao local. Os níveis de ruído decorrentes destas vias são analisados em pormenor no Estudo de Ruído que acompanha o presente Projecto de Loteamento.

No limite poente, junto à Av. Calouste Gulbenkian, encontram-se conjuntos arborizados que formam um corredor verde. Estas manchas arbóreas, fazem parte do sistema de corredores ecológicos estruturantes, funcionando não só como barreiras naturais visuais entre o conjunto e a estrutura rodoviária, mas também como filtro do ruído, desta proveniente.

O edificado envolvente à área de intervenção caracteriza-se pela diversidade das tipologias e das características arquitectónicas:

- o limite nascente confronta vários edifícios que orlam a Rua de Campolide, de alturas variáveis (entre 3 a 6 pisos + sótão), com escassa harmonia arquitectónica, e aparência sofrível e desqualificada nas respectivas fachadas posteriores;
- o limite sul definido pela Rua Conde Nova Goa é construído com prédios de aspecto regular, de altura constante (R/C + 3 pisos).
- adjacente à Rua de Campolide, destaca-se a existência de conjuntos de altura média/alta (12 pisos + sótão), numa zona de implantação livre;
- ao longo da Av. Calouste Gulbenkian, salienta-se a presença de alguns edifícios isolados, de tipologia em torre ou em banda, de dimensões relevantes, com altura a chegar aos 14 pisos.

3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

A Unidade de Execução "Conde Nova Goa", aprovada na fase anterior deste processo, enquadrou-se na normativa do Plano Director Municipal de Lisboa (PDML). Assim, o processo de Loteamento seguirá também, naturalmente, as directrizes nele apontadas.

Contudo, correspondendo à sequência da UE aprovada, o projecto de Loteamento enquadra-se em todas os princípios e constrangimentos que haviam sido definidos na Unidade de Execução, nomeadamente:

- área de lotes de 3.521,8 m² – correspondente à soma das áreas das parcelas privadas P1, P2 e P3;
- área de implantação máxima de 2.685,5 m²;
- superfície de pavimento máxima de 12.846,0 m²;
- usos permitidos – habitação (predominante) e terciário – sendo que se dispensa a obrigatoriedade de assegurar que 20% da superfície de pavimento total seja afecta a uso diferente do predominante (pelas características da malha urbana onde se insere e a sua reduzida dimensão);
- volumetrias e cotas altimétricas definidas para as edificações propostas;

- índice máximo de edificabilidade fixado nos termos do RPDML em 1,2;
- conversão para o domínio público de uma área de 7.183,2 m², repartida em áreas de cedência (6.425,6m²) e áreas destinadas a infraestruturas (757,6 m²);
- manutenção da área permeável considerada (5.352,5m²).
- demolição das construções obsoletas que se encontram actualmente na área de intervenção;
- regularização e reforço do espaço verde consolidado de enquadramento à Av. Calouste Gulbenkian, revitalizando a estrutura ecológica integrada;
- revitalização dos espaços públicos e de utilização colectiva, reforçando as actividades de recreio e de lazer da população;

Em complemento ao conjunto de princípios mencionados, importa ainda referir as seguintes condicionantes do lugar:

- a área de intervenção está abrangida pela Servidão do Aeroporto de Lisboa e pela Zona Especial de Proteção ao Aqueduto das Águas Livres;
- a área está classificada como "espaço central e residencial a consolidar";

4. SOLUÇÃO PROPOSTA

DESENHO URBANO

A intervenção transpõe grande parte da fase anterior para o desenho urbano agora apresentado, não obstante alguns ajustes que foram feitos em face do desenvolvimento do projecto.

Libertando a área dos edifícios devolutos, correspondentes às antigas instalações do Laboratório Militar de Campolide, a operação urbanística agora desenvolvida transpõe as parcelas P1, P2 e P3 definidas na UE, para três lotes de uso privado, designados respectivamente, Lote 1, Lote 2 e Lote 3.

Os limites do Lote 1, bem como o seu polígono máximo de implantação, foram ajustados de forma a valorizar o espaço e a qualidade da nova edificação. Este remanejamento respeitou o disposto na Unidade de Execução, não implicando qualquer alteração a nível de áreas – que se mantiveram - como se explicita no Capítulo 10, Quadro Sinóptico. Os Lotes 2 e 3 mantêm o seu desenho inalterado, sendo que os volumes que se desenvolvem contribuem para criar uma frente edificada bem integrada na Rua Conde Nova Goa.

Os números de pisos acima da cota de soleira variam nos lotes entre os 4, 6 e 10, sendo que se mantém as cotas transpostas da UE e enquadradas, portanto, no parecer da ANA: cércea máxima com a cota 107.10 (cobertura) e a respectiva cota máxima para pontos elevados de 109.60.

O espaço remanescente exterior aos lotes, fica destinado a espaços verdes, de infraestruturas e utilização colectiva, destacando-se neste capítulo o reforço do corredor verde e a criação da praça central.

No que se refere ao dimensionamento de estacionamento público e privado, o mesmo segue o previsto para esta área na Planta de Acessibilidades e Transporte do PDM – Zona D, artigos 75º, 76º e Anexos X e XI, condicionado contudo no caso dos lugares de estacionamento na via pública ao comprimento e configuração dos arruamentos existentes e propostos.

CARACTERIZAÇÃO DOS LOTES

Os três lotes criados são de uso privado, sendo o Lote 1, de propriedade particular (Santamaro Empreendimentos Imobiliários S.A.) e os Lotes 2 e 3, de propriedade municipal. O uso predominante é o habitacional, estando prevista uma área destinada ao terciário, correspondente a 9% da Superfície de Pavimento total do Loteamento.

No Lote 1, implanta-se um edifício isolado, ao longo da Av. Calouste Gulbenkian, destinado a habitação colectiva. O número de pisos e a altura máxima da construção mantiveram-se conforme definido na UE, sendo que a cota de soleira baixou 1 piso. Assim, a construção apresenta agora 10 pisos acima da cota de soleira – mais um do que havia ficado estabelecido na UE – sendo o primeiro piso destinado ao hall de entrada do prédio, zona do condomínio e arrecadações e, os 9 restantes destinados a fracções habitacionais. Perfaz-se um total de 59 fogos.

O hall de entrada pedonal no edifício está na fachada nascente, ao nível da nova cota de soleira (76,10), ao qual se acede da Rua de Campolide, por um percurso em rampa com inclinação regulamentar. Pela mesma via, faz-se o acesso de veículos ao estacionamento, no limite norte do lote.

Abaixo da cota de soleira desenvolvem-se três pisos – 2 enterrados e 1 semienterrado, devido ao declive do terreno – destinados a estacionamento, assegurando-se uma quantidade de lugares privados (85) superior ao exigido no PDML. Salienta-se que há o incremento de um piso em relação ao projectado na UE, de forma a satisfazer as necessidades de estacionamento privativo que se prevêem existir num edifício desta natureza.

No Lote 2, de propriedade municipal, projecta-se um edifício contínuo, perpendicular à Rua Conde Nova Goa, com altura máxima de 6 pisos acima do solo. O uso previsto é de habitação nos 5 pisos superiores (45 fogos) e terciário no piso térreo, correspondendo a 17% da Superfície de Pavimento total do lote. O acesso pedonal poderá ser feito através da

Praça Central. Abaixo da cota de soleira desenvolvem-se três pisos enterrados, destinados a estacionamento, com acesso de veículos pela Rua Conde Nova Goa; asseguram-se 55 lugares privados, número que cumpre o limite mínimo exigível no PDML. Tal como aconteceu no Lote 1, também aqui se incrementou o número de pisos abaixo da cota de soleira, de forma a cumprir a quantidade de lugares acima referida.

O Lote 3 apresenta um edifício contínuo, contíguo ao do Lote 2, que se desenvolve ao longo da Rua Conde Nova Goa, com 4 pisos acima da cota de soleira. O uso principal é a habitação, perfazendo 24 fogos nos 3 pisos superiores. O nível térreo, tal como no Lote 2, fica reservado ao uso terciário (15% da Superfície de Pavimento total do lote). Os acessos pedonal e automóvel seguem o preconizado no Lote 2. Abaixo da cota de soleira definem-se 2 pisos destinados a estacionamento privado, contabilizando 28 lugares, cumprindo o exigível no PDML.

Ainda no Lote 3, prevê-se a criação de uma passagem pública em túnel, possibilitando o atravessamento pedonal de nível entre a Rua Conde Nova Goa e a Praça Central.

DOMÍNIO PÚBLICO – ESPAÇOS EXTERIORES

A área abrangida pelo limite do loteamento que não está incluída nos três lotes, corresponde ao espaço de domínio público, destinando-se a espaços verdes e de utilização colectiva e área de infraestruturas. Perfaz a superfície de 7.183,2m².

A nível de espaços públicos, destaca-se a Praça Central, enquadrada entre os três lotes e acessível pela Rua Conde Nova Goa através da passagem atrás referida no Lote 3. A articulação da Praça Central com a zona mais baixa localizada a norte, junto à Rua de Campolide, faz-se por uma escadaria e um conjunto de rampas, com inclinação regulamentar. A faixa entre a praça/ escadaria/ rampas e o Lote 1 fica marcada por um espaço verde, garantindo maior privacidade aos moradores.

Enquadrando os novos espaços públicos, renovam-se os espaços verdes, destacando-se a regularização e reforço do corredor verde paralelo à Av. Calouste Gulbenkian, potencializando o seu enquadramento no percurso pedonal e na ciclovia existente. Destaca-se que a área permeável quantificada na UE (5.352,5m²) foi aumentada, passando a totalizar 5.662,1m².

A nível de estacionamento público aumenta-se o total definido na UE (30), para 33 lugares. Este número deverá ser compreendido em conjunto com a "bolsa" de 31 lugares existente na Rua de Campolide, adjacente aos limites da área de intervenção.

Extravasando os limites do Loteamento, mas dentro da área de intervenção, executa-se ainda a repavimentação da Rua Conde Nova Goa e uma "bolsa de retorno" no fim da mesma, permitindo a fácil inversão de marcha, bem como o ajuste pontual do mencionado estacionamento na Rua de Campolide, para permitir o acesso ao Lote 1.

5. INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A integração do Projecto de Loteamento na paisagem da cidade de Lisboa, segue o previsto na Unidade de Execução, particularmente no Estudo de Impacte Visual, sendo que, como já foi referido, as volumetrias e cotas máximas foram mantidas.

Salientam-se, do ponto de vista de enquadramento paisagístico, os seguintes pontos:

- A importância do volume do Lote 1, na relação que cria com a Av. Calouste Gulbenkian e com a paisagem envolvente, funcionando como elemento marcante neste importante eixo viário, ao mesmo tempo que faz a transição entre o vale e o edificado presente na envolvente da Rua de Campolide;

- O papel dos edifícios dos Lotes 2 e 3, ao "fecharem" a Praça Central, e na forma como se enquadram na fachada da Rua Conde Nova Goa;

- O papel do projecto de paisagismo no sistema verde urbano, reforçando e consolidando os corredores ecológicos da cidade.

Pretende-se ainda, com a presente operação de Loteamento, oferecer uma imagem identitária do ponto de vista da arquitectura, capaz de valorizar o lugar e a paisagem da cidade de Lisboa.

6. ACESSOS

Como referido anteriormente, o Loteamento Conde Nova Goa, beneficia de uma localização privilegiada em matéria de acessibilidades, ficando enquadrado entre duas importantes vias: a oeste a Avenida Calouste Gulbenkian que integra a Rede Rodoviária Municipal de 2° nível e assegura a distribuição dos maiores fluxos de tráfego de Lisboa; a nascente, a Rua de Campolide, que faz parte da Rede Rodoviária Municipal de 3° nível, assegurando a distribuição de proximidade e encaminhamento dos fluxos para as vias de nível superior.

Neste enquadramento, o acesso de veículos ao edifício do Lote 1 é realizado pela Rua de Campolide. Por seu lado, o acesso correspondente aos edifícios localizados nos Lotes 2 e 3 será efectuado pela Rua Conde Nova Goa.

O aproveitamento do espaço público exterior e os percursos pedonais foram privilegiados no desenvolvimento do projecto. Nesse sentido destaca-se a Praça Central acessível de nível pela Rua Conde Nova Goa e que se prolonga através da escadaria e rampas até à cota inferior, na Rua de Campolide, contribuindo para o melhor usufruto do lugar. A ligação pedonal entre a Rua Conde Nova Goa e a Av. Calouste Gulbenkian fica assegurada através de uma escadaria que arranca da já mencionada "bolsa de retorno".

O acesso pedonal aos edifícios dos Lotes 2 e 3 pode ser efectuado pela Praça Central, ao nível do piso térreo. No Lote 1, o acesso faz-se pelo patamar criado entre as rampas e a escadaria.

O acesso de veículos e recolha de resíduos sólidos urbanos (RSU) é feito, no Lote 1, pela Rua de Campolide e nos Lotes 2 e 3 realiza-se pela Rua Conde Nova Goa.

Importa ainda destacar que está garantido o acesso de viaturas de emergência aos edifícios, não só pelas Rua de Campolide e Rua Conde Nova Goa, mas também, na fachada poente do edifício do Lote 1, através de um percurso que liga a Av. Calouste Gulbenkian à Rua Conde Nova Goa, atravessando o corredor verde que aí se desenvolve. O piso será devidamente reforçado para permitir a circulação eventual deste tipo de veículos.

No Plano de Acessibilidades apresentam-se com maior detalhe os acessos e percursos definidos.

7. INFRAESTRUTURAS E OBRAS DE URBANIZAÇÃO

As infraestruturas afectas ao Loteamento encontram-se definidas e explícitas nos projectos das disciplinas inerentes às obras de urbanização.

Salienta-se, no entanto, a colocação do Posto de Transformação Público – PT (comum aos três lotes) no interior do Lote 1, incluído na edificação, garantindo-se o acesso pedonal e de viaturas para a respectiva manutenção.

Havendo necessidade, as obras de urbanização poderão ser faseadas, permitindo que o edifício do Lote 1 e espaços públicos exteriores adjacentes possam ser construídos, independentemente da restante área de intervenção.

8. ÁREAS DE CEDÊNCIA

A área a reverter para o domínio público perfaz um total de 7.183,2m². Desta superfície, conforme definido na Unidade de Execução aprovada, 6.425,6m² destinam-se a áreas de cedência (ligeiramente acima do valor obrigatório) ficando os restantes 757,6m² alocados à área de infraestruturas (não contabilizada na área de cedência).

A representação, contabilização e divisão das áreas de cedência encontra-se explícita no Projecto de Loteamento, desenho "URB-L 007/00 - Planta de Cedências".

[redacted]

REGINO CRUZ
ARQUITECTOS

9. QUADRO SINÓPTICO

Área do Loteamento (m²)	10.705 m²			
	Lote 1	**Lote 2**	**Lote 3**	**TOTAL**
Propriedade	Privado	CML	CML	
Área do Lote	1.180,7 m²	1.652,6 m²	688,5 m²	3.521,8 m²
Área de implantação (1)	984,2 m²	1.012,8 m²	688,5 m²	2.685,5 m²
Superfície de pavimento - habitação (1)	6.538,8 m² (100%)	3.280,0 m² (83%)	2.004,0 m² (85%)	11.822,8 m² (91%)
Superfície de pavimento - terciário (1)	-	656,0 m² (17%)	367,2 m² (15%)	1.023,2 m² (9%)
Superfície de pavimento - total (1)	6.538,8 m²	3.936,0 m²	2.371,2 m²	12.846,0 m²
Volumetria (1)	30.510,2 m³	18.838,1 m³	8.537,4 m³	57.885,7 m³
Número de pisos acima da soleira	10	6	4	-
Número de pisos abaixo da soleira	3	3	2	-
Número de fogos - <T3 (2)	48	45	24	117
Número de fogos - ≥T3 ou S.p. >150m² (2)	11	-	-	11
Número de fogos - total (2)	59	45	24	128
Estacionamento privado (em cave) (2)	85	55	28	168
Estacionamento público (fora dos lotes) (3)		33		

(1) valores máximos;

(2) os valores poderão variar em função do projecto de arquitectura;

(3) o valor estabelecido é condicionado pelas características dos arruamentos existente e proposto.

Estoril, 19 de Março de 2019

[redacted]

REGINO CRUZ - Arquitectos e Consultores, S.A.