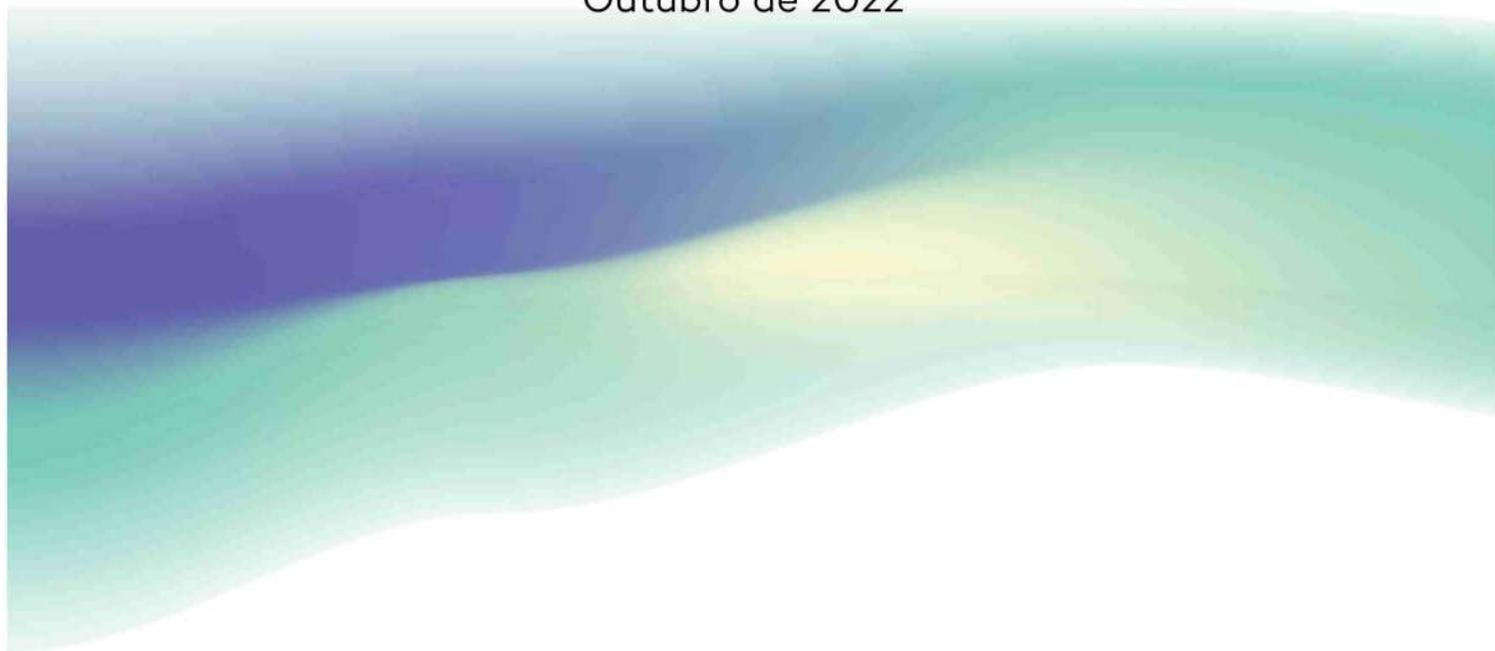


## **Memória Descritiva e Justificativa**

Pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento

Loteamento na Rua João Hogan, Lisboa

Outubro de 2022



# Reify.

## **Índice**

1. Introdução
2. Área objeto do pedido
3. Caracterização da operação urbanística
4. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis
5. Integração urbana e paisagística
6. Relacionamento formal-funcional com a envolvente (incluindo com a via pública e as infraestruturas ou equipamentos aí existentes)
7. Programa de utilização das edificações
8. Áreas de cedência
9. Infraestruturas
10. Contrato de Urbanização
11. Avaliação Preliminar do Risco de Contaminação do Solo
12. Quadro sinóptico
13. Imagens aéreas e simulação tridimensional

## Anexos

Peças desenhadas

Avaliação Preliminar do Risco de Contaminação do Solo

## 1. Introdução

A presente Memória Descritiva, assim como os elementos anexos integram os elementos instrutórios de um pedido de licenciamento de operação de loteamento com obras de urbanização localizada na Azinhaga do Ramalho e na Rua João Hogan, na cidade de Lisboa, com o número de processo e-LOT/2020/2, nos termos do disposto na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, que define os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e de Edificação.

A presente proposta vem reformular alguns aspetos da proposta anterior, dando resposta aos seguintes pareceres:

1. Parecer da Direção Municipal de Urbanismo com data de 01/09/2022 (informação n.º e-REG/INF/2021/12379);
2. Parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade com data de 22/07/2022 (informação n.º e-REG/INF/2022/12115)
3. Parecer do Departamento de Espaço Público com data de 15/07/2022 (informação n.º e-REG/INF/2022/11509)
4. Parecer do Departamento de Higiene Urbana com data de 21/07/2022 (informação n.º INF/307/DMHU/CML/22 – Este Departamento ainda não tinha sido consultado nas submissões anteriores deste processo.
5. Parecer do Turismo de Portugal com data de 25/05/2022 (informação de serviço n.º INT/2022/5968 [DVO/DEOT/CS])

## 2. Área objeto do pedido

A área objeto do pedido de licenciamento de operação de loteamento com obras de urbanização é constituída por um prédio urbano e uma parcela de terreno:

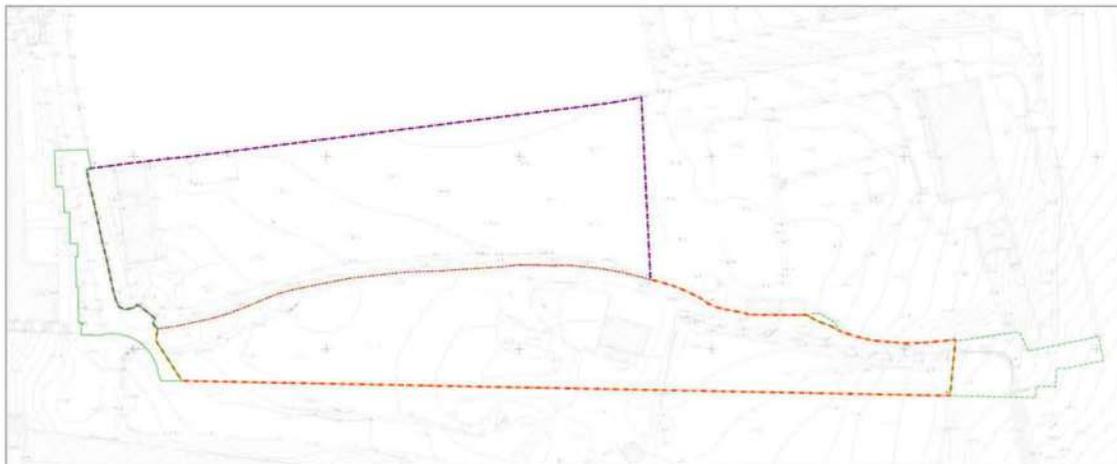
- Prédio urbano propriedade da requerente, Eltes Square Benfica, sito na Rua João Hogan e Azinhaga do Ramalho, em Benfica, descrito sob o número 1695 na Conservatória do Registo Predial de Lisboa com 5.620,00 m<sup>2</sup> de área descoberta;
- Uma parcela de terreno do Município de Lisboa com 4.846,29 m<sup>2</sup> a autonomizar da descrição predial n.º 4021 / Benfica (99.000 m<sup>2</sup>). De acordo com a informação da Câmara Municipal de Lisboa, o destaque irá acontecer com a emissão do Alvará de Loteamento.

Considerando os dois prédios urbanos em causa, a área total a lotear é de 10.466,29 m<sup>2</sup>.

É importante esclarecer que nas peças desenhadas da proposta também são consideradas duas áreas que se situam fora da área de loteamento, mas que se

consideram relevantes para a correta integração do loteamento na envolvente. A solução apresentada para estas duas áreas fica como proposta para análise e validação do Município.

- A Poente do loteamento proposto, uma área com 525,99 m<sup>2</sup> que corresponde à continuação da Rua João Hogan. Toda a Rua João Hogan estava anteriormente integrada no Loteamento de Iniciativa Municipal da Quinta do Bensaúde e estava previsto o seu reperfilamento. No entanto a Câmara Municipal de Lisboa esclareceu em reunião que na última revisão do Loteamento Bensaúde esta área tinha sido retirada.
- A Nascente do loteamento proposto, uma área com 467,68 m<sup>2</sup> que corresponde à continuação da Azinhaga do Ramalho até à Quinta do Furão. Esta área faz parte do Loteamento Bensaúde, no entanto, uma vez que as obras de urbanização do Loteamento Bensaúde não indicam uma solução para esta área, apresenta-se na presente proposta uma solução.



----- LIMITE DA PROPRIEDADE DA REQUERENTE      ----- LIMITE DA PROPRIEDADE CML  
----- LIMITE ÁREA DE PROPOSTA DE INTERVENÇÃO (FORA DO LOTEAMENTO)      ----- LIMITE ÁREA DE PROPOSTA DE INTERVENÇÃO (FORA DO LOTEAMENTO MAS PERTENCENTE AO LOTEAMENTO BENSAÚDE)

### 3. Caracterização da operação urbanística

Em julho de 2017, o Pedido de Informação Prévia de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município para os terrenos sitos na Rua João Hogan e Azinhaga do Ramalho, referente ao processo n.º 4/URB/2016, obteve a decisão favorável condicionada (deliberação n.º 520/2017).

Em julho 2020 foi submetido o pedido de licenciamento de operação de loteamento de iniciativa particular conjunta com o município dando origem ao processo n.º e-LOT/2020/2.

Conforme referido no ponto “1. Introdução” da memória descritiva, a presente proposta pretende dar resposta aos últimos pareceres emitidos pela Câmara Municipal de Lisboa, bem como introduzir ligeiras alterações que visam melhorar a solução do loteamento.

Este loteamento considera a constituição de dois lotes, LT1 e LT2, sendo o LT1 de propriedade da Câmara Municipal de Lisboa com 1.159,00 m<sup>2</sup> e o LT2 de propriedade da requerente, Eltes Square Benfica Lda, com 1.340,00 m<sup>2</sup>. No lote LT1 será instalado um edifício com os usos habitacional e terciário (comércio e serviços) e no LT2 será instalado um edifício com o uso de turismo.

Para além dos dois lotes, a proposta prevê a constituição da parcela de cedência EQ1 para equipamento, as áreas de cedência VR1 e VR2 para espaços verdes, infraestruturas viárias e estacionamento público.

Para esta operação de loteamento está previsto um índice de edificabilidade de 0,85 que será distribuído proporcionalmente pelas áreas de cada lote de terreno a constituir, conforme descrito abaixo:

- Superfície de Pavimento máxima: 8.896,35 m<sup>2</sup>
- Superfície de Pavimento máxima para LT1: 4.119,35 m<sup>2</sup>
- Superfície de Pavimento máxima para LT2: 4.777,00 m<sup>2</sup>

#### **4. Enquadramento da pretensão nos planos territoriais aplicáveis**

O loteamento proposto encontra-se abrangido pelo Plano Diretor Municipal de Lisboa publicado pelo Aviso n.º 11622/2012 no Diário da República, 2.ª Série – n.º 168 – 30 de agosto de 2012, na sua redação atual.

O local está qualificado nas seguintes plantas de ordenamento:

- Qualificação do Espaço Urbano: UOPG 5 – Benfica;
- Qualificação do Espaço: Espaço Central e Habitacional a Consolidar;
- Carta Municipal do Património – Logradouros: Quinta da Panasqueira (IMP 39.51);
- Nível Arqueológico: Não integrado em nível de proteção;
- Zonamento acústico: Zona Mista;
- Riscos Naturais II: Vulnerabilidade Sísmica dos Solos: Moderada;
- Sistema de vistas: Subsistema de ângulos de visão;

- Acessibilidades e transportes: Estacionamento – Zona B;
- Servidões e restrições de utilidade pública: Servidão Aeronáutica – Se cota máxima absoluta de construção igual ou superior a 145m.

## **5. Integração urbana e paisagística**

### **5.1. Integração urbana**

#### **5.1.1. Configuração do terreno**

A presente intervenção vem garantir a consolidação e estruturação da malha urbana desta zona e reestruturar a Azinhaga do Ramalho.

O terreno atualmente apresenta uma configuração irregular com cotas variáveis entre 109 e 115.

Podemos dividir a área do loteamento em duas áreas principais tendo como referência a Azinhaga do Ramalho que cruza o terreno de nascente a poente:

- A primeira área fica a norte da Azinhaga do Ramalho e corresponde à área onde serão instalados os dois novos lotes e a quase totalidade do novo arruamento, bem como do estacionamento público. Os dois lotes situam-se de forma contígua, situando-se o Lote LT2 mais próximo da Rua João Hogan e o Lote LT1 na sua continuidade.
- A segunda área fica a Sul da Azinhaga do Ramalho e corresponde maioritariamente às áreas de cedência, nomeadamente, a parcela EQ1 para equipamento, e as áreas VR1 e VR2 para espaços verdes.

#### **5.1.2. Implantação**

A implantação máxima do edifício no lote LT1 ocupa a totalidade do lote, sendo que:

- A norte existe uma faixa de 1,20 m para terraços privados do piso térreo e área privada de utilização pública para acesso ao edifício;
- A sul existe uma faixa de 2,35 m para terraços privados do piso térreo;
- A poente um afastamento de 6,5 m no piso térreo para acesso ao estacionamento.
- A nascente existe uma faixa de 1,40 m para terraços privados do piso térreo.
- A delimitação entre os terraços e do piso térreo e o espaço público das ocupações com terciário, será mediante elementos que promovam a transparência e a relação com o espaço público, situação esta a definir no âmbito de um futuro projeto da obra de edificação.

A implantação máxima do edifício no lote LT2 ocupa a totalidade do lote, sendo que:

- A norte existe uma faixa de 1,20 m para terraços privados do piso térreo e área privada de utilização pública para acesso ao edifício;
- A sul existe uma faixa de 2,35 m para terraços privados do piso térreo;
- A poente existe uma faixa de 2,15 m para terraços privados do piso térreo;
- A nascente um afastamento de 6,5 m no piso térreo para acesso ao estacionamento.

Os edifícios dos lotes LT1 e LT2 apresentam uma distância mínima de 10 m entre eles, dando cumprimentos aos termos do art.º 60º do RGEU e possibilitando a abertura de janelas nessas fachadas.

Esta implantação permite a instalação de varandas a norte, sul e nascente no lote LT1 e a norte, sul e poente no lote LT2.

### **5.1.3. Volumetria**

Do ponto de vista da volumetria, o presente loteamento considera a instalação de 2 edifícios com uma profundidade máxima de 16,45 m, cada um com 5 andares. Na cobertura encontram-se apenas a caixa de escadas, a caixa dos elevadores e poderão ser instalados espaços de utilização comum, tais como piscinas. A explicação detalhada dos usos em cada lote encontra-se descrita no ponto 7 da memória descritiva. O cálculo para a volumetria máxima e consequente verificação da Superfície de Pavimento máxima admitida pode ser feito da forma descrita abaixo:

- Edifício do lote LT1
  - Área do piso 1: 823,32 m<sup>2</sup>
  - Área dos pisos 2 a 5: 3.392,00 m<sup>2</sup> (848,00 x 4)
  - Área na cobertura: 54,69 m<sup>2</sup>
  - Área total: 4.270,01 m<sup>2</sup>
  - Da área total de 4.270,01 m<sup>2</sup> devem ser descontados 150,66 m<sup>2</sup> que correspondem a áreas de caixas de elevadores, coretes técnicas verticais e recuos de fachada, que serão representados na arquitetura dos edifícios em fase posterior, resultando numa Superfície de Pavimento máxima de 4.119,35 m<sup>2</sup>.
- Edifício do lote LT2
  - Área do piso 1: 959,86 m<sup>2</sup>
  - Área dos pisos 2 a 5: 3.938,12 m<sup>2</sup> (984,53 x 4)
  - Área na cobertura: 54,69 m<sup>2</sup>
  - Área total: 4.952,67 m<sup>2</sup>
  - Da área total de 4.952,67 m<sup>2</sup> devem ser descontados 175,67 m<sup>2</sup> que correspondem a áreas de caixas de elevadores, coretes técnicas verticais e recuos de fachada, que serão representados na arquitetura

dos edifícios em fase posterior, resultando numa Superfície de Pavimento máxima de 4.777 m<sup>2</sup>.

### **5.1.3. Altura da fachada e do edifício**

De acordo com a alínea a) do número 3 do Art.º 60 do regulamento do PDM de Lisboa, nas operações de loteamento, deve existir uma “concordância com o nivelamento das alturas das fachadas e o alinhamento do traçado urbano, nas zonas de transição com as áreas consolidadas, nas situações em que deva prevalecer aquela concordância.”

Para este loteamento foi utilizado como edifício de referência, o edifício mais próximo localizado a poente (Rua João de Freitas Branco, 16-16N – Obra 67846) que, de acordo com a informação disponibilizada pela Direção Municipal de Urbanismo (informação n.º e-REG/INF/2021/12379), apresenta, nas telas finais, na cobertura do último piso habitacional (recuado) a cota de 128,10. Este mesmo edifício apresenta mais um piso, novamente recuado onde se verifica a instalação de áreas técnicas e áreas de utilização comum, nomeadamente piscinas.

Para o lote que se situa mais próximo do edifício de referência, o lote LT2, iremos utilizar como cota máxima de fachada, correspondendo ao quinto e último piso com o uso de turismo, a mesma cota de 128,10, garantindo desta forma a concordância com o nivelamento das alturas das fachadas. Na cobertura encontram-se apenas a caixa de escadas, a caixa dos elevadores e poderão ser instalados espaços de utilização comum, tais como piscinas. A altura máxima do edifício fica à cota 131,50.

Já em relação ao lote LT1, os mesmos princípios serão mantidos, mas com uma cota ligeiramente superior, uma vez que a rua sobe ligeiramente à medida que se afasta para nascente da Rua João Hogan, ou seja, do edifício de referência. A altura máxima da fachada do edifício do lote LT1 fica definida à cota 130,20 e a altura máxima do edifício à cota 133,60.

### **5.2. Integração paisagística**

Relativamente ao enquadramento paisagístico como a propriedade não apresenta um coberto vegetal relevante ou singular, optou-se pela criação de duas áreas de espaços verdes e de utilização coletiva, VR1 e VR2 com 1.703,37 m<sup>2</sup> e 985,11 m<sup>2</sup> de área respetivamente.

Estas duas áreas verdes estão situadas na parte sul do loteamento e ladeiam a parcela de equipamento de utilização coletiva EQ1 com 1.780,39 m<sup>2</sup> da área. Desta forma toda a parte sul do terreno destina-se a áreas de utilização coletiva e, para além dos passeios que fazem parte dos arruamentos, é definido um percurso pedonal

que atravessa toda a parte Sul integrando a Azinhaga do Ramalho no loteamento Bensaúde.

Toda esta área a sul contribui para a correta integração do loteamento com a envolvente e é garantido um declive máximo de 25 graus, cumprindo o estabelecido no número 5 do Art.º 88 do Regulamento do PDM.

Em relação ao cumprimento da superfície vegetal ponderada (Svp), tal como vem definido no n.º 3 do art.º 60 do PDM, será necessário para o presente loteamento ter em consideração o seguinte valor de referência:

- O parâmetro Aref corresponde a 5.187,48 m<sup>2</sup> (2.499,00 m<sup>2</sup> da área de lotes ou área líquida do loteamento + 2.688,48 m<sup>2</sup> para cedência de espaços verdes)

A Svp calcula-se através da seguinte fórmula:  $Svp = A + 0,6B + 0,3C$ , sendo que Svp deve ser superior ou igual a 0,4 Aref (2.074,99 m<sup>2</sup>) e A deve ser superior ou igual a 0,3 Aref (1.556,24 m<sup>2</sup>). Como neste loteamento para a situação prevista em "A", ou seja, solo orgânico sem construção acima ou abaixo do solo, conforme o disposto no Art.º 4 do PDM, temos uma área total de 2.206,30 m<sup>2</sup> (1.221,19 m<sup>2</sup> em VR1 e 985,11 m<sup>2</sup> em VR2), cumprimos a Svp com excedente de 131,31 m<sup>2</sup>.

## **6. Relacionamento formal-funcional com a envolvente**

### **6.1. Confrontações com a envolvente**

O loteamento confronta a norte com terrenos privados com moradias unifamiliares, a sul com o Convento de S. Domingos e terrenos desocupados que fazem parte do Loteamento de Iniciativa Municipal da Quinta do Bensaúde, a Este também com terrenos desocupados que fazem parte do Loteamento da Quinta do Bensaúde e a Oeste com a Rua João Hogan onde se encontram construídos edifícios multifamiliares.

### **6.2. Sistema viário**

No desenvolvimento da solução viária para o loteamento, foram seguidos os seguintes princípios:

- No essencial, prolongou-se o alinhamento da Rua João Hogan com o rumo procedente de norte (sensivelmente o mesmo do existente), anulando o alinhamento curvo projetado para poente. Este alinhamento permite garantir a largura do passeio existente, melhorando substancialmente a situação anterior. Cabe ainda alertar que existe uma área fora do loteamento proposto e que pertence ao loteamento da Quinta Bensaúde onde existem questões que

devem ser solucionadas pelo loteamento da Quinta Bensaúde, nomeadamente o encontro entre o muro da escadaria e a rotunda;

- Na saída da rotunda para norte, considerou-se um alinhamento curvo com raio de 30,00 m;
- Os raios interior e exterior das curvas nascente e poente do arruamento foram alterados, respetivamente, para 6,00 m e 9,00 m, de modo a aumentar a sobrelargura da faixa de rodagem até 7,22 m, cumprindo, desta forma, a orientação do Parecer da CML que exige 7,00 m;
- Na extremidade nascente do arruamento (cul-de-sac) foi aumentado o diâmetro da rotunda para 18,00 m, inscrevendo-se, deste modo, dentro dos critérios definidos pela CML para diâmetros de viragem entre passeios de 17,70 m +/- 0,50 m.
- No cul-de-sac, foi considerado um passeio perimetral. Realça-se o facto de ser necessário considerar um muro de contenção coroado por um guarda-corpo no limite exterior do passeio.

Em relação aos materiais a serem utilizados, a opção foi dar continuidade aos materiais escolhidos para o Loteamento de Iniciativa Municipal da Quinta Bensaúde, conforme indicado nas peças desenhadas:

- Pavimento em calçada de granito na via automóvel, nos lugares de estacionamento e no acesso ao estacionamento;
- Passeio em calçada de vidro;

A continuação da Azinhaga do Ramalho e os acessos pedonais que integram as parcelas VR1 e VR2 serão em pavimento tipo Pavidren.

Importa referir a rotunda no final do novo arruamento prevê a concordância para o acesso automóvel à continuação da Azinhaga do Ramalho, sendo esta a única ligação viária a uma edificação unifamiliar já existente. Este troço da azinhaga do Ramalho ficará condicionada apenas à circulação viária da edificação unifamiliar e veículos de emergência, através de “pilaretes” rebatíveis, evitando o potencial estacionamento abusivo. Uma vez que o acesso de veículos é muito pontual, teremos uma situação mista de acesso pedonal e de veículos.

### **6.3. Acessibilidade**

A presente memória refere-se à descrição das soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, demonstrando o cumprimento das disposições aplicáveis no caso concreto, definidas no Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, onde é regulado o espaço construído no sentido de o tornar acessível a todos, nomeadamente a pessoas com mobilidade condicionada.

# Reify.

As soluções abordam o espaço público adjacente ao LT1, LT2, VR1 e EQ1, nomeadamente as áreas de cedências ao domínio público. Tratando-se de Espaço Público, procurou-se melhor explicitar a rede de percursos acessíveis que contempla a operação de loteamento. Nesse sentido são apresentados novos desenhos para o plano de acessibilidades, especificando as soluções métricas adotadas nos percursos pedonais, nomeadamente os passeios públicos, assim como os pontos de transição para atravessamentos pedonais de superfície (passadeiras).

O espaço público onde vamos intervir é sobretudo a rede de passeios pedonais adjacentes aos arruamentos que servem os lotes.

A largura do passeio da continuação da Rua João Hogan do lado nascente não sofre qualquer alteração face ao existente.

No novo arruamento a norte dos lotes, o passeio tem 3,00 m de largura, com exceção da parte mais desfavorável que tem 2,50 m de largura devido ao alargamento dos lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade reduzida.

No lado sul do novo arruamento a largura do passeio é de 4,25 m, no lado poente do LT2 a largura mínima é de 3,00 m assim como no lado nascente do LT1.

Em todos os passeios é garantida uma passagem livre e completamente desobstruída de qualquer equipamento urbano, nomeadamente iluminação pública, de 2,50 m, garantindo desta forma a rotação de 360°, inserção de circunferência com 1,50 m de diâmetro, em qualquer zona. Encontram-se apenas quatro exceções onde a passagem livre é inferior aos 2,50 m:

- No passeio do lado nascente do LT1 onde, devido a equipamentos de iluminação pública, a passagem livre é de 1,75 m e 1,55 m.
- No passeio do lado poente do LT2 onde, devido a equipamentos de iluminação pública, a passagem livre é de 2,40 m e 2,00 m.

Nas passadeiras propostas para os novos arruamentos, está garantida a largura mínima de 4,00 m e com passeio desnivelado em rampa junto às passadeiras de peões, de forma a vencer a altura do passeio em relação ao arruamento adjacente. Na zona das passadeiras está previsto um pavimento tátil para garantir a circulação de pessoas invisuais.

Os acessos às edificações propostas serão feitos em rampa e/ou soleiras em rampa com um desnível mínimo de 0,02 m, a solução a adotar para cada um dos lotes será definida com o projeto de cada edifício.

O caminho pedonal complementar inserido na proposta paisagística da zona sul do LT1 e LT2 tem uma largura mínima de 2,70 m na zona entre o LT1 e EQ1, sendo que

nas restantes áreas a largura aumenta, garantindo sempre zonas de rotação 360°, com uma largura mínima de 2,70 m em todos os “cruzamentos”.

A inclinação prevista é no máximo de 3,5%, na zona entre o LT1 e o EQ1, sendo que nas restantes zonas varia entre 3% e 3,4%.

O acesso ao estacionamento privativo dos edifícios nos dois lotes, cumpre o estabelecido no art.º 44 do RMUEL, nomeadamente a continuidade altimétrica dos passeios sem obstáculos, assinalando-os pela diferença de pavimento.

#### **6.4. Resíduos Sólidos Urbanos**

Para a presente fase de aprovação da arquitetura da operação loteamento, é importante referir que a solução de deposição e armazenamento de resíduos será feita no interior dos edifícios em conformidade com o regulamento em vigor – RGRLHUL – Aviso 20811-B/2019 publicado em DR em 31 de Dezembro de 2019. O dimensionamento para a solução será apresentado em sede de projeto de obra de edificação.

O acesso aos compartimentos de RU será efetuado, para o lote LT1, através do novo arruamento e para o lote LT2 através da continuação da Rua João Hogan.

O novo arruamento projetado permite o acesso e regresso de uma viatura pesada de recolha de RSU, uma vez que apresenta raio de manobra de 18,00 metros mais a área do passeio na zona de impasse / rotunda.

#### **7. Programa de utilização das edificações**

O edifício a ser instalado no lote LT1 pretende ter o seguinte programa:

- Uso habitacional e terciário (comércio e serviços);
  - Uso habitacional:
    - Número máximo de fogos: 55 em 5 pisos;
    - Na presente fase estamos a considerar 55 fogos com a tipologia T2;
    - Cobertura com áreas técnicas e de utilização comum;
    - 3.619,35 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento máxima.
  - Uso terciário (comércio e serviços):
    - 500 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento máxima no primeiro piso (térreo).
- Estacionamento privativo (em zona B):
  - 3 pisos abaixo da cota de soleira;
  - 50 lugares para uso habitacional;

- Aplicando o rácio do Anexo X do PDM para habitação coletiva em zona B, temos o seguinte cálculo para o número mínimo de lugares de estacionamento:  $0,90 \times 55 = 49,5$ .
- 4 lugares para uso terciário.
  - Aplicando o rácio do Anexo X do PDM para serviços em zona B, temos o seguinte cálculo para número mínimo de lugares de estacionamento:  $(500/100) \times 0,80 = 4$
  - Aplicando o rácio do Anexo X do PDM para comércio retalhista em zona B, temos os seguintes cálculos:
    - Para número mínimo de lugares de estacionamento:  $(500/100) \times 0,75 = 3,75$
    - Para número máximo de lugares de estacionamento:  $(500/100) \times 0,90 = 4,5$

O edifício ser instalado no lote LT2 pretende ter o seguinte programa:

- Uso turístico para apartamentos turísticos;
  - Número máximo de unidades de alojamento: 82 unidades em 5 pisos;
  - Na presente fase estamos a considerar as seguintes tipologias:
    - T0: 10
    - T1: 68
    - T2: 3
    - T4: 1
  - Cobertura com áreas técnicas e de utilização comum;
  - Categoria mínima de 3 estrelas;
  - Número máximo de camas/utentes: 176;
  - 4.777,00 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento máxima;
- Estacionamento privativo (em zona B):
  - 3 pisos abaixo da cota de soleira;
  - 82 lugares:
    - Aplicando o rácio do Anexo X do PDM para habitação coletiva em zona B, temos o seguinte cálculo para o número mínimo de lugares de estacionamento:
      - Para as tipologias T0, T1 e T2:  $81 \times 0,9 = 72,9$
      - Para a tipologia T4:  $1 \times 1,25 = 1,25$
      - Total: 74,15
    - De acordo com os requisitos definidos no Anexo III da Portaria n.º 309/2015, de 25 de setembro, na versão conferida pela Declaração de Retificação n.º 49/2015, os apartamentos turísticos devem prever estacionamento privativo com

capacidade para um veículo por Unidade de Alojamento. Neste caso, temos o seguinte cálculo:  $82 \times 1 = 82$ .

De acordo com a distribuição de usos indicada acima cumprimos o disposto no n.º 4 do art.º 59 do PDM que exige em loteamentos com área de intervenção superior a 1 ha um mínimo de 20% da superfície total de pavimento destinada a um uso diferente do predominante, neste caso o habitacional. Considerando uma superfície de pavimento máxima de 8.896,35 m<sup>2</sup>, necessitaríamos de 1.779,27 m<sup>2</sup> para uso diferente do habitacional. Neste caso temos 5.277 m<sup>2</sup> com usos diferentes do predominante, nomeadamente turismo e terciário, sem contar com o equipamento destinado a uma residência sénior com 1.280 m<sup>2</sup>.

## **8. Áreas de cedência**

### **8.1. Espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva**

Em relação às áreas de cedência, o n.º 1 do art.º 88 do PDM define que devem ser cedidos nos espaços a consolidar 50 m<sup>2</sup> de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva por cada 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento. No caso deste loteamento o valor para estas áreas que decorre do PDM corresponde a 4.448,18 m<sup>2</sup> ( $(8.896,35/100) \times 50$ ). Este parâmetro encontra-se cumprido, uma vez que estamos a ceder 4.468,87 m<sup>2</sup> considerado as seguintes espaços e parcela:

- Espaço verde de utilização coletiva VR1 com 1.703,37 m<sup>2</sup>;
- Espaço verde de utilização coletiva VR2 com 985,11 m<sup>2</sup>;
- Parcela para equipamento de utilização coletiva EQ1 com 1.780,39 m<sup>2</sup>.

### **8.2. Estacionamento público**

Em relação ao estacionamento público, para o presente loteamento, a exigência aplica-se aos usos habitacional e de comércio uma vez que o regulamento do PDM não gera a necessidade de criação de lugares de estacionamento público para turismo. Este entendimento foi confirmado pela Câmara Municipal de Lisboa no despacho e-REG/DSP/2022/454 de 04/02/2022.

Para o uso habitacional em zona B o anexo XI do PDM estabelece os seguintes limites: entre 0,25 e 0,40 lugares por 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento:

- Mínimo:  $3.619,35 \text{ m}^2 / 100 \times 0,25 = 10$  lugares
- Máximo:  $3.619,35 \text{ m}^2 / 100 \times 0,40 = 15$  lugares

Para o uso de comércio em zona B o anexo XI do PDM estabelece os seguintes limites: entre 0,55 e 0,75 lugares por 100 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento:

- Mínimo:  $500,00 \text{ m}^2 / 100 \times 0,55 = 3$  lugares
- Máximo:  $500,00 \text{ m}^2 / 100 \times 0,75 = 4$  lugares

De acordo com o DPM devem ser considerados entre 13 e 19 lugares públicos para o loteamento.

Para o loteamento estamos a propor 19 lugares de estacionamento público.

### **8.3. Arruamentos/Infraestruturas viárias**

Os arruamentos do loteamento, conforme descrito no ponto 6.2. Sistema Viário e que irão integrar o domínio Municipal têm uma área total de 3.498,42 m<sup>2</sup>.

## **9. Infraestruturas**

Nesta fase será realizada a caracterização e identificação das redes de infraestruturas existentes na envolvente do futuro empreendimento. Este estudo integra, ainda, a proposta de traçados das ligações das infraestruturas do futuro empreendimento com as redes de existentes.

Na fase subsequente, serão apresentados os projetos necessários para as obras de urbanização e que são os seguintes:

- (1) Projeto dos arruamentos e espaços verdes de utilização coletiva, incluído projeto de estrutura de suporte de contenção de terras;
- (2) Rede Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão e Rede de Iluminação Pública;
- (3) Projeto das redes de abastecimento de águas;
- (4) Projeto de saneamento de águas pluviais e águas residuais domésticas;
- (5) Projeto de telecomunicações;
- (6) Projeto da rede de distribuição de gás.

Com vista à elaboração deste estudo, foram notificadas as entidades com jurisdição sobre infraestruturas que podem ser interferidas pelo futuro empreendimento, no sentido de serem fornecidos elementos referentes às suas redes existentes e/ou projetadas.

Na peça desenhada referente à Planta de Cadastro da Situação Existente encontra-se representada a implantação dos diferentes serviços afetados.

Indicam-se de seguida as entidades contactadas e eventualmente envolvidas:

- DMM – Câmara Municipal de Lisboa;
- EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA;
- Saneamento – Câmara Municipal de Lisboa;
- Lisboa Gás – Galp Energia;
- EDP – Distribuição de Energia, SA;
- REN - Rede Eléctrica Nacional, SA;
- Altice Comunicações S.A.;
- Vodafone Telecomunicações S.A.;
- NOS Comunicações S.A.;
- IP Telecom;
- Nowo Comunicações S.A.;
- Colt Telecom;
- ONI Comunicações S.A.;
- Ar Telecom;
- STM – Direção de Comunicações e Sistemas de Informação.

De uma forma geral não serão afetados os serviços existentes na envolvente. Com a construção do futuro loteamento, aquando da execução de trabalhos na sua proximidade dos serviços existentes deverão ser respeitadas as recomendações e normas de cada identidade.

Aquando da execução da obra serão contactadas as diversas concessionárias das especialidades envolvidas, de forma a obter os respetivos cadastros atualizados, para garantir a compatibilização nos casos de sobreposição e cruzamentos entre diferentes infraestruturas.

Só serão retiradas, desviadas ou desativadas as infraestruturas existentes depois de ter executado as infraestruturas novas respeitando a programação dos trabalhos e a aprovação das respetivas concessionárias das infraestruturas envolvidas. Será garantida a continuidade de serviço aos lotes não intervencionados.

## **9.1. Muro de Contenção**

# Reify.

O plano de urbanização do loteamento prevê a implantação de muros de contenção e respetivos acessos, junto a terrenos com ocupação privada e que podem condicionar a implantação da urbanização, nomeadamente a Quinta Bensaúde.

Sendo que os limites de intervenção se encontram imediatamente encostados ao terreno da Quinta Bensaúde, e que este encontra-se a uma cota superior à implantação prevista para a urbanização, será necessário construir um muro de contenção de terras definitivo para permitir a construção do empreendimento conforme previsto.

Assim sendo, no limite Norte da urbanização será materializado um muro com uma altura livre máxima de cerca de 3m e com uma espessura de cerca de 30cm, com características tais que sejam capazes de conter a terra em todas as fases da construção e na fase definitiva e de criar uma separação física entre a nova urbanização e a Quinta Bensaúde.

O muro poderá ser construído de duas formas, consoante as características geotécnicas locais: através de uma escavação e estabilização faseada, com perfis cravados no solo e com painéis a conter o solo entre eles caso os terrenos não tenham competência, ou através de uma escavação vertical e betonagem “in situ” caso os terrenos sejam bastante competentes.

A solução estrutural e as condições de execução serão definidas após os resultados dos ensaios geotécnicos previstos de forma a serem melhor detalhadas em fases posteriores do projeto. Todas as soluções propostas respeitarão a regulamentação nacional vigente, nomeadamente os Eurocódigos Estruturais.

## **9.2. Rede Distribuição de Energia Elétrica em Baixa Tensão**

A ficha síntese do loteamento foi enviada para a distribuidora EDP Distribuição para efeitos de pedido de viabilidade e características da rede de média no local do loteamento.

Com os dimensionamentos realizados nesta fase, estimamos que a instalação de um PT (2x630kVA) será suficiente para a alimentação elétrica do loteamento. Este PT está previsto ser implantado no edifício no Lote LT2 para garantir a integração arquitetónica com a restantes elementos urbanos e da paisagem.

A rede de distribuição de energia terá origem na rede de Média Tensão, localizada na Rua João de Feitas Branco, será executada em rede subterrânea até aos postos de seccionamento e transformação previstos construir no loteamento objeto do presente estudo.

A partir do PST alimentado em Média Tensão proceder-se-á à alimentação dos diversos quadros de distribuição previstos instalar. A partir dos quadros de distribuição serão feitas as várias alimentações em Baixa Tensão até aos respetivos lotes.

Dentro do próprio lote e respetivos blocos, será de acordo com o Projeto Execução de Instalações Elétricas (Categoria C). O anel da RMT terá origem na rede existente, bem como de acordo com cadastro atualizado fornecido pela EDP e ligará à rede EDP conforme assinalado nas peças desenhadas.

Os armários dos quadros elétricos serão instalados encastrados nas fachadas dos edifícios, no local indicado nas peças desenhadas e a sua localização foi selecionada de forma a, na medida do possível, não perturbar a regular circulação de pessoas e veículos.

### **9.3. Rede de Iluminação Pública**

As alimentações dos circuitos de iluminação pública terão origem em PTS previstos no projeto de Infraestruturas Exteriores de Eletricidade.

No dimensionamento desta instalação, procurou-se que o número de aparelhos de iluminação e a sua disposição garantam uma adequada iluminação da via pública, no que se refere à circulação noturna de peões e veículos, oferecendo-lhes boas condições de visibilidade. A solução baseia-se em colunas metálicas, ligação pela base enterrada equipada com luminárias dotadas de tecnologia LED

Será prevista a execução de um elétrodo de terra na proximidade de cada coluna ao qual será ligada a luminária respetiva. Nesta ligação serão utilizados condutores isolados a fim de se evitar o aparecimento de tensões de contacto e de passo perigosas para pessoas ou animais que circulem na proximidade da coluna.

- Iluminação pública - Equipamentos
  - L1
  - Luminária: Modelo Piano, da marca Schreder ou equivalente.

### **9.4. Rede de abastecimento de água**

A rede de distribuição de água contempla o abastecimento aos diferentes lotes, funcionando em simultâneo como rede de incêndios e de rega para as zonas verdes de carácter público.

A rede de abastecimento de água deverá processar-se por uma conduta alimentada através da Rua João de Freitas Franco, com distribuição pela conduta existente (DN160 PEAD), através da qual se procederá o abastecimento aos lotes previstos.

Esta rede de alimentação e distribuição, constituída por uma rede principal de DN125 e as derivações executadas para distribuir à totalidade dos lotes de DN110, deverá contemplar igualmente a alimentação da solução de combate a incêndio, alimentação a bebedouros e rede de rega.

Deverá ser igualmente previsto nesta rede de águas, dispositivos de segurança regulamentares, em complemento do bom funcionamento da rede, designadamente:

- Válvula de seccionamento, dispostas de modo a ser permitido isolar os diversos troços, permitindo o abastecimento dos restantes:

- Marco de Incêndio, de apoio ao combate a risco de incêndio. Relativamente ao serviço de combate a incêndio, para a zona de intervenção será considerado um risco de Grau 2.

Após compatibilização com o novo layout do empreendimento, parte do traçado da conduta existente será desativada e outra terá de ser ajustada ao novo traçado do arruamento proposto, propondo-se que a sua implantação seja efetuada no passeio.

Atendendo aos valores da pressão mínima regulamentar a garantir à entrada dos lotes, determinada com base no número máximo de pisos dos lotes, deverá ser prevista a instalação de equipamentos de pressurização direta nos lotes, instaladas individualmente, constituído por grupos de velocidade variável, com o objetivo de introduzir um acréscimo de pressão, de forma a se atingir o valor pretendido à entrada de cada uma das frações dos loteamentos.

Sendo assim, propõe-se que a alimentação a estes loteamentos derive de um conjunto cisterna / grupo hidropressor, que permitirá também dotar as instalações de uma reserva de água face a eventuais cortes na rede pública.

Todas as condutas a executar serão implantadas preferencialmente em zonas de passeios, sempre que estes existam, com uma profundidade mínima de 0.80m.

Todas as soluções propostas neste projeto respeitam a regulamentação nacional vigente, nomeadamente o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e Drenagem de Águas Residuais – Dec. Regulamentar nº23/95 de 23 de agosto de 1995.

## **9.5. Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais**

# Reify.

O sistema de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais deverá processar-se graviticamente e de modo separativo, propondo-se a sua ligação às redes já projetadas pelo projeto do “Loteamento Municipal da Quinta do Bensaúde”.

A área de intervenção deste projeto confina diretamente, a Sul, com o projeto do “Loteamento Municipal da Quinta do Bensaúde”. Assim sendo, e de acordo com os elementos disponibilizados, foram identificadas redes de águas residuais domésticas e redes de águas residuais pluviais na envolvente da área de intervenção. Tratam-se de coletores gravíticos Grés Ø300 (águas residuais domésticas) e Betão Ø400 (águas residuais pluviais), que se desenvolvem no sentido Este-Oeste e vice-versa, com ligação às redes públicas existentes nas Ruas João de Freitas Franco e Estrada da Luz.

Na solução, ligação à Quinta Bensaúde todas as entregas de águas pluviais e águas residuais nos coletores projetados pelo projeto da Quinta do Bensaúde. Face ao acréscimo de caudais previstos do Loteamento do presente projeto, parte da rede pluvial projetada pela Quinta do Bensaúde não tem capacidade suficiente para escoar todos os caudais previstos, preconizando no presente projeto o respetivo ajuste, onde necessário. Assim deverá ser previsto um aumento do coletor de DN300 para DN400, na zona indicada das peças desenhadas anexas a este projeto.

Deverá ser aferido em fases mais avançadas do projeto ou em obra, a compatibilização das telas finais de ambos os processos.

Na eventualidade das obras do presente projeto avançarem primeiro do que as da Quinta do Bensaúde, poder-se-á optar por uma outra solução, onde a ligação das redes residuais e pluviais do Loteamento do Alto dos Moinhos deverá ser prolongada até às infraestruturas existentes, localizadas na Rua João de Freitas Branco.

A rede de drenagem de águas residuais domésticas contempla a recolha dos efluentes provenientes dos lotes e encaminha-os através de uma rede de coletores gravíticos até à rede projetada do “Loteamento da Quinta do Bensaúde”. A rede proposta será constituída por um coletor principal que se desenvolve ao longo do caminho no espaço público central do empreendimento e, termina no coletor projetado já referido acima.

A rede de drenagem de águas residuais pluviais contemplará a recolha das águas provenientes da precipitação na área de intervenção, como a evacuação das escorrências das coberturas dos edifícios e dos espaços dos arranjos exteriores. Integra também a rede proposta, a drenagem dos arruamentos (novos e existentes a reformular) que definem o perímetro da área de intervenção. Para a drenagem dos arruamentos foi prevista a instalação de sumidouros, que captam a água e

encaminham-na para os coletores instalados nos arruamentos, através de ramais de ligação.

Para cada um dos lotes serão previstas câmaras de ramal e respetivos ramais de ligação aos coletores principais, nomeadamente de águas residuais domésticas e águas residuais pluviais, localizadas nos passeios junto dos limites de cada lote.

Propõe-se que os traçados dos novos coletores sejam ajustados aos novos traçados de arruamentos propostos, sendo preferencialmente as suas implantações ao longo do eixo da via, paralelamente um ao outro.

O material proposto para a rede de drenagem de águas residuais domésticas é o PVC para esgoto. Para a rede de drenagem de águas residuais pluviais, o material proposto é o Betão.

Todas as soluções propostas neste projeto respeitam a regulamentação nacional vigente, nomeadamente o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e Drenagem de Águas Residuais – Dec. Regulamentar nº23/95 de 23 de agosto de 1995.

## **9.6. Rede de Telecomunicações**

As infraestruturas foram dimensionadas de forma a permitir o estabelecimento da rede de cabos das operadoras de telecomunicações (cablagem excluída do presente estudo de acordo com o Manual Técnico ITUR 2ª Edição dado se tratar de uma urbanização pública) até aos lotes, de forma a assegurar a futura passagem de cabos de telecomunicações através da urbanização, sem que para tal seja necessário proceder a obras de vulto.

No presente projeto o que se propõe e à ligação a rede principal (existente) em um ponto destinto, o que representa no presente caso uma tipologia de rede de tubagem do tipo ponto. Será constituída por um troço ao longo da área a intervencionar, entre o limite da propriedade, no qual serão intercaladas câmaras de visita onde terá origem a derivação para as redes de tubagem de distribuição.

As canalizações da rede ITUR, será constituída por tubos PEAD Corrugado de Dupla Parede DN110 com interior liso, cor verde, tendo como diâmetro mínimos exterior de 110 mm e tritubos de polietileno (TRIPEAD) DN40, estabelecidos enterrados no pavimento envoltos em pó de pedra com IP66 e IK08 (mínimo). Se os tubos não possuírem o IK referido como mínimo, deve considerar-se, obrigatoriamente, a sua instalação com envolvimento em betão. Os índices de proteção (IP e IK), mínimos, referidos anteriormente deverão ser considerados para os tubos e acessórios.

No dimensionamento da rede de tubagem teve-se em consideração, como mínimo, as seguintes tubagens:

- 1 tritubo para a fibra ótica;
- 1 tubo para cabos coaxiais;
- 1 tubo para cabos em pares de cobre;

Em cada formação de tubagem (ligação entre CV), deve prever-se 1 tubo para manobras de alteração ou manutenção da infraestrutura, considerado de reserva.

## **9.7. Rede de Distribuição de Gás**

A instalação será dimensionada para gás natural com o poder calorífico mínimo e as características principais seguintes:

- Poder calorífico superior 10.032 Kcal/m<sup>3</sup>(n)
- Poder calorífico inferior 9.054 Kcal/m<sup>3</sup>(n)
- Densidade em relação ao ar 0,65
- Densidade corrigida 0,62
- Pressão de distribuição (baixa pressão/rede existente) 22 mbar

A ligação à rede de distribuição da concessionária será feita num único ponto (A), situado, de acordo com o indicado nas peças desenhadas, na entrada da urbanização.

No referido ponto (A) considerou-se que pressão mínima será de 22mbar. A ligação será feita por intermédio de uma válvula flangeada, enterrada, que permanecerá tamponada até que se proceda à ligação definitiva.

O ramo principal da rede de distribuição, com origem na, já referida, válvula de ligação à rede da concessionária, será executado a tubo PEAD DN160mm (SDR11) e desenvolver-se-á ao longo da estrada, em conformidade com as peças desenhadas constantes no presente projeto. Neste ramo principal terão origem os ramos derivados que assegurará a alimentação dos lotes da urbanização que se encontram afastados do ramo principal.

Para efeitos de dimensionamento das canalizações, atendendo à natureza das frações, foi considerado que a potência a instalar nas frações residenciais será de 45,5kW, e considerou-se uma potência de 120kW para o lote 3 (equipamento).

## **10. Contrato de Urbanização**

A presente operação urbanística implica a celebração de um contrato de urbanização com o Município. A revisão da minuta do contrato de urbanização foi enviada por e-mail para o Departamento de Urbanismo e para o Departamento de Património, sendo que aguardamos resposta por parte da Câmara Municipal para dar continuidade à negociação do contrato de urbanização.

## **11. Avaliação Preliminar do Risco de Contaminação do Solo**

A Avaliação Preliminar do Risco de Contaminação do Solo foi enviada na anterior submissão de elementos, a 02/05/2022. Este documento apresentava como principal conclusão a necessidade de uma Avaliação Exploratória do Risco de Contaminação do Solo no terreno Municipal face à utilização no passado para a deposição de resíduos de natureza desconhecida. Recomenda-se também uma inspeção da área atualmente ocupada pela oficina de reparação automóvel.

Após reuniões com o Departamento de Urbanismo e com o Departamento de Património, aguardamos autorização para aceder ao terreno Municipal para a Avaliação Exploratória do Risco de Contaminação do Solo através da realização de poços de prospeção.

## **12. Cálculo Taxa TRIU**

Com recurso à plataforma da Câmara Municipal de Lisboa, foi calculada a taxa TRIU no valor de € 537.721,02 para a globalidade da operação de loteamento e considerando as seguintes premissas:

- Área SP = 8.896,35 m<sup>2</sup>;
- N. Fogos = 55;
- Prazo Execução 14 meses;
- Área a consolidar - Espaço Central e Residencial.

Deste valor, deverá ser apenas liquidado o valor correspondente à obra de edificação da entidade provada, não havendo lugar a compensações urbanísticas por cumprimento integral das áreas de cedência.

## **13. Quadro sinóptico**

Área a Lotear						
Lotes		Cedências				Total
LT1	LT2	VR1	VR2	EQ1	Arruamentos e infraestruturas viárias	Lotes + Cedências
1.159,00 m <sup>2</sup>	1.340,00 m <sup>2</sup>	1.703,37 m <sup>2</sup>	985,11 m <sup>2</sup>	1.780,39 m <sup>2</sup>	3.498,42 m <sup>2</sup>	10.466,29 m <sup>2</sup>
Lotes						
	LT1	LT2	Totais			
<b>Área</b>	1.159,00 m <sup>2</sup>	1.340,00 m <sup>2</sup>	2.499,00 m <sup>2</sup>			
<b>Área de Implantação (máx.)</b>	1.159,00 m <sup>2</sup>	1.340,00 m <sup>2</sup>	2.499,00 m <sup>2</sup>			
<b>Área de Construção (máx.)</b>	7.617,01 m <sup>2</sup>	8.841,96 m <sup>2</sup>	16.458,97 m <sup>2</sup>			
<b>Superfície de Pavimento (máx.)</b>	4.119,35 m <sup>2</sup>	4.777,00 m <sup>2</sup>	8.896,35 m <sup>2</sup>			
<b>Nº máx. de Pisos (acima da soleira)</b>	5	5	\			
<b>Nº máx. de Pisos (abaixo da soleira)</b>	3	3	\			
<b>Cota de Soleira</b>	114,20	112,10	\			
<b>Altura máx. da Cércea</b>	130,20	128,10	\			
<b>Altura máx. da Fachada</b>	16,00 m	16,00 m	\			
<b>Altura máx. da Edificação</b>	133,60	131,50	\			
<b>Usos</b>	Habitacional e Terciário		Turismo (Categoria Mínima 3 estrelas)		\	
<b>Nº máx. de Fogos /Unid. De Alojamento</b>	55	82	137			
<b>Nº máx. de lugares de estacionamento privado</b>	54	82	136			
<b>Nº máx de lugares de estacionamento público</b>	19	\	19			

## 13. Imagens aéreas e simulação tridimensional



Imagem 1 – Vista aérea da área de intervenção



Imagem 2 – Vista aérea da área de intervenção

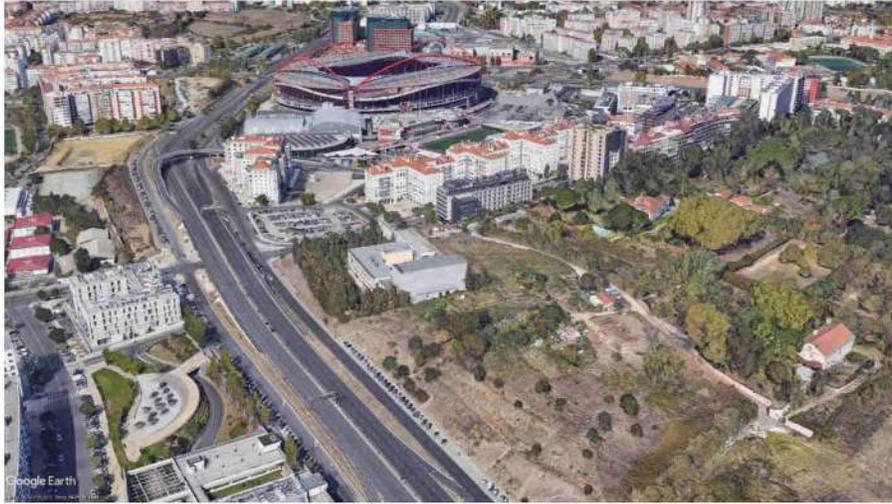
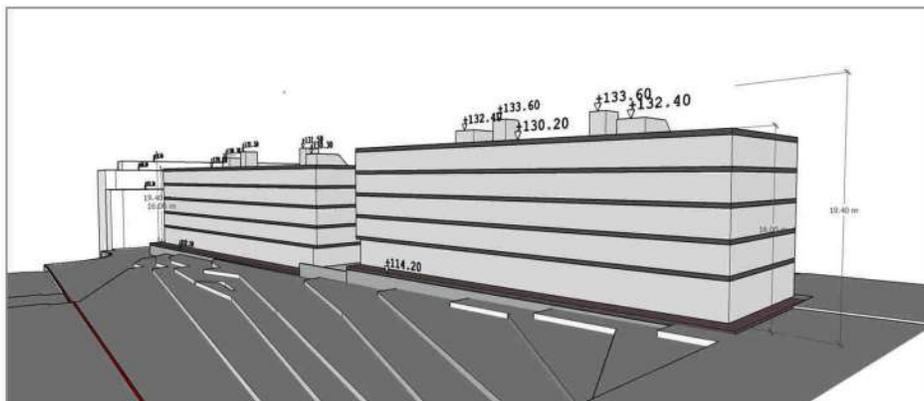


Imagem 3 – Vista aérea da área de intervenção



Imagem 4 – Simulação tridimensional integrada na área de intervenção





# Reify.

Nota: simulações tridimensionais são apenas simulações esquemáticas, tendo como base o polígono de implantação máxima.



---

Jorge Manuel Garcia P. Morgadinho (Arquiteto)