



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
D I R E C Ç Ã O M U N I C I P A L D E U R B A N I S M O
D E P A R T A M E N T O D E E S P A Ç O P Ú B L I C O

ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO TITULADO PELO ALVARÁ 3/2004

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

INTRODUÇÃO

A presente proposta de Loteamento visa uma alteração ao Loteamento titulado pelo alvará 3/2004.

O terreno localiza-se em Telheiras, na freguesia do Lumiar e tem como confrontações: A Norte e a Nascente a Rua Francisco Gentil, a Sul a Estrada de Telheiras e a Poente também a Estrada de Telheiras e o Jardim António de Sousa Franco.

CONTEXTO DE INTERVENÇÃO

O alvará 3/2004 foi objecto de uma declaração de caducidade parcial, onde é suprimido o denominado Lote 1, sendo que a área daí resultante originou uma parcela destinada a reserva urbanística, que agora se volta a incluir nesta proposta de loteamento. Tendo, no entanto, um uso distinto do original. Assim a área do loteamento voltou a ter os 19.100,00m² iniciais.

Esta alteração visa dar viabilidade à permuta de terrenos que o município tem em curso com a paróquia de telheiras, de forma a criar um lote de terreno para construção de um centro paroquial.

No denominado Lote 3 está actualmente instalado um parque canino que deverá ser realocado na mesma zona.

Uma vez que este loteamento foi já, na sua quase totalidade executado (Jardim Professor Francisco Caldeira Cabral), a área de construção prevista inicialmente é drasticamente reduzida (de 7.136,70m² para 2.176,90m²) e se encontra numa área totalmente consolidada, não haverá lugar a obras de urbanização e julga-se por isso de presumir que a estrutura viária existente, assim como as redes de abastecimento de água, de energia eléctrica, de saneamento, de gás, de telecomunicações existentes no local, respondem às necessidades essenciais.



ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

Qualificação do espaço urbano

A área de intervenção proposta localiza-se em área qualificada pelo PDM como **Espaços Centrais e Residenciais** (qualificação funcional), **Consolidado** (qualificação operativa), **Traçado Urbano C** e **Espaços Verdes de Recreio e Produção Consolidado**:

Relativamente à sua classificação destacam-se os aspetos fundamentais para a justificação da presente proposta e com os quais se encontra em conformidade:

- Traçados Urbanos C correspondem a traçados de implantação livre que se caracterizam essencialmente pela implantação de edifícios isolados.
- Deve privilegiar-se o uso habitacional, a criação de equipamentos e a qualificação do espaço público, promovendo o aumento da permeabilidade do solo (art. 41º.1).
- Admite-se a coexistência entre vários usos (equipamento) desde que compatíveis com o uso habitacional (art.41º.3 e 4).
- As obras de construção têm de se enquadrar nas características morfológicas e tipológicas dominantes e mantido os alinhamentos dos planos marginais edificados (art. 42º.1 e 2).
- É autorizada a construção de equipamento, estacionamento e áreas técnicas em cave, desde que, asseguradas as condições de ventilação e iluminação adequadas (art. 42º.f).
- A profundidade máxima da empena será de 18m (art.43º.1), no entanto pelo ponto 6 do mesmo artigo, os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena.
- O logradouro do lote 3, o único neste loteamento com capacidade de edificação, ainda que totalmente impermeabilizado, devido à construção em cave prevista ocupar a totalidade do lote, terá assegurada a salubridade da construção bem como a ventilação e insolação, uma vez que se trata de um edifício isolado.
- A área a lotear confina com arruamento público e tem como único objectivo a criação de equipamentos publico e de espaços exteriores de utilização colectiva (artº46.1.a)
- A construção proposta mantém as características morfológicas das frentes urbanas contiguas, respeitando os alinhamentos existentes (artº46º.2).
- A altura da fachada é inferior à predominante na envolvente e faz a transição de forma gradual entre o edifício existente, a poente, e os demais edifícios de habitação a nascente (artº46º.4).
- O índice de edificabilidade é drasticamente inferior ao exigível, quando aplicado à totalidade do loteamento, 0,11, e mesmo se for aplicado exclusivamente ao lote 3 será de 1.5, o máximo permitido pela majoração resultante de uma promoção municipal (artº46º.4.b).



- A superfície vegetal ponderada será de 0,79 da área de referência, consideravelmente superior ao legalmente exigível de 0,4Aref (artº46º.4.e).
- A restrita zona, marginal, onde há intercessão com a área de Nível Arqueológico III não apresenta qualquer construção a legalizar.

Zonamento acústico – O ruído diurno em toda a zona onde se implanta as construções apresenta valores superiores a 60db atingindo valores superiores a 70db, junto a Rua Francisco Gentil. No período nocturno será ligeiramente inferior, mas sempre acima dos 55db. Assim sendo pode-se considerar que, neste caso os valores, quer nocturnos, quer diurnos são elevados, mas uma vez que o uso não é habitacional torna-se menos preocupante.

Legislação aplicável: DL 251/87 de 24/06; DL 292/2000 de 14/11; DL 9/2007 de 17/01; DL76/2002 de 26/03; DL 259/2002 de 23/11; DL 293/2003 de 19/11).

Planta de ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

A parcela é abrangida por **Sistema Húmido** numa pequena faixa, marginal, na parte norte do lote 2, não se propondo qualquer construção e mantendo a sua total permeabilidade. Em toda a área destinada a espaço publico onde se localiza o Jardim está classificada como Espaços Verdes.

Planta de ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos I

A parcela localiza-se em área de **vulnerabilidade às inundações moderada**, não se propondo qualquer construção e mantendo a sua total permeabilidade.

Planta de ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos II

A parcela localiza-se em área de **vulnerabilidade sísmica dos solos moderada** (Formações argilosas consolidadas, rochas de baixa resistência / Solos coerentes rijos, rochas brandas). Nestas áreas aplica-se também o disposto n.º 7 do artigo 13.º do RPDM por remissão do n.º 3 do art. 22º. Há ainda uma pequena faixa, na parte norte do lote 2 onde a vulnerabilidade sísmica dos solos é muito elevada mas onde não se propões qualquer construção.

Planta de ordenamento – Condicionantes de Infraestruturas

Zona de proteção do Metro, linha e estação existente.

Planta de ordenamento – Acessibilidade e Transportes

A área encontra-se na proximidade da rede rodoviária municipal, existente, de 2º e 3º nível.



Quanto ao estacionamento, Zona A, deverá o número de lugares no interior do lote situar-se entre os 0,5min. e 0,8max. por cada 100m² de superfície de pavimento. Se a área for superior a 2.000m² de Sp é necessária a realização de um estudo de impacte de Tráfego e Transportes.

Uma vez que a presente proposta é de alterações a um loteamento, que está quase totalmente executado e infraestruturado, sem necessidade de obras de urbanização, mantem-se o estacionamento exterior existente ao longo das ruas existentes.

Planta de Condicionantes – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I e II

A área de intervenção é abrangida pela **servidão aeronáutica do aeroporto de Lisboa, Zona de proteção de Rádio-Ajudas**, ficando qualquer operação urbanística sujeita a parecer da Autoridade Nacional da Aviação Civil. **Zona Especial de proteção da Igreja de Nossa Senhora da Porta do Céu** (Igreja Paroquial de Telheiras), sujeita a consulta à Direção Geral do Património Cultural, DGPC.

Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico - Imóveis

Casa da (antiga) Quinta de Sant'Anna. Código 18.69

CONSULTAS PRÉVIAS

Foi pedido à DMGP, as devidas informações cadastrais e planta de Proveniências, a fim de verificar eventuais ônus.

Pressupõe-se que não haverá sobrecarga das infraestruturas em subsolo, uma vez que as obras de urbanização estão devidamente executadas e ouve um decréscimo da área de construção resultante desta proposta de loteamento. No entanto, em fase de licenciamento deverão ser consultadas as concessionárias que se entenda oportuno.

SOLUÇÃO PROPOSTA

A base cartográfica utilizada na realização desta proposta de loteamento é a cartografia de referência, propriedade da CML, produzida por estereofoto, cobertura aérea de outubro de 1998, sistema de referência Hayford Gauss Datum 73, atualização parcial em maio de 2010.

Este projecto de loteamento incide exclusivamente na alteração formal dos lotes denominados pelos números 2 e 3 e pela capacidade de edificação dos mesmos. Mantendo-se o uso inicialmente previsto.



Assim, o número total de lotes é de 3.

O Lote A não sofre alterações, é para enquadramento paisagístico ao edifício existente que envolve e não tem qualquer capacidade de construção.

O Lote 2, para equipamento público, tem a sua forma inicial alterada e ampliada (engloba parte do extinto lote 1), destina-se a atividades de recreio e produção e é totalmente permeável.

O lote 3, destina-se a equipamento, tem a sua área aumentada em cerca de 60%, e a implantação máxima possível poderá ir até ao limite do lote.

A construção permitida divide-se por dois volumes, transversais entre si. Um, encostado ao limite norte do lote, que mantém o alinhamento do edifício da Rua Prof. Vítor Fontes, 15 a 17, com um piso e uma profundidade de empena de 15m. Será neste corpo onde se deverá fazer preferencialmente o acesso ao edifício. O outro ao longo da Rua Prof. Francisco Gentil, deverá manter um alinhamento próximo do novo edifício a sul. Com 3 pisos max. e 18m de empena.

O afastamento à casa da (antiga) Quinta de Sant'Anna, variará entre os 5m e os 8m.

O estacionamento será em cave e poderá ter no máximo 2 pisos, abaixo da cota de soleira. Poderá ter uma implantação que ocupe a totalidade do lote, sendo que deverá respeitar o devido afastamento ao túnel da linha de metro existente. Ficando este, dependente de parecer do Metropolitano de Lisboa.

Toda a restante área é Domínio Público e está actualmente ocupada pelo Jardim Professor Francisco Caldeira Cabral. Sofre uma reconfiguração passando de 11.397,40m² (após declaração de caducidade parcial do alvará 3/2004) para 12.856,60m².



Parâmetros Urbanísticos:

- Área do prédio a loteamento - 19.100,00m²
- Área dos lotes a constituir - 6.243,50m²
- Área dos lotes de Equipamento – 5.173,50m²
- Superfície total de Pavimento – 2.100,00m²
- Área de implantação - 1.412,50m²
- Número de pisos acima do solo - 3
- Número de pisos abaixo do solo - 2
- Número de lotes - 3

Lisboa, 11 de Abril de 2019

.....
Eduardo Bacelar Cabido, Arquitecto

Junta-se em anexo a esta memória descritiva cópia dos seguintes documentos:

- Declaração de caducidade parcial do Alvará 3/2004