

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

QUINTA DO LACTÁRIO

Processo: 15/URB/2019

Notificação nº 42811/NOT/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019

Licenciamento de Operação de Loteamento de alteração ao Alvará de Loteamento da Quinta do Lactário – Alvará 5/90

NOTA JUSTIFICATIVA

Em resposta á notificação acima referenciada, e subsistindo apenas, na apreciação dos técnicos dessa Câmara, a reserva quanto á profundidade máxima da empena, que no seu entender não deve ultrapassar os 15m, e pese embora o parecer diferente do técnico responsável pelo Projecto de Arquitectura que considera o edifício como isolado e portanto sem essa limitação, decidiu o requerente aceitar o parecer dos técnicos Camarários, salvaguardada sempre a possibilidade de balanços de acordo com a legislação aplicável, pelo que se junta em Anexo uma revisão da Memória Descritiva do projecto, na qual são retiradas as referências explicitas á pretensão do dimensionamento da profundidade dos edifícios acima dos 15m.

Considera-se assim que o Projecto de Licenciamento da Operação de Loteamento está em condições de ser aprovado sem reservas.

Anexo: Memória Descritiva– 2019-11-20

Lisboa, 21 de Novembro de 2019

Miguel

Sousa

Arquitecto –

CPU Architects International

**PEDIDO DE LICENCIAMENTO DE LOTEAMENTO
ALTERAÇÃO DE ALVARÁ DE LOTEAMENTO 5/90
QUINTA DO LACTÁRIO, LISBOA**

MEMÓRIA DESCRITIVA – 2019-11-20

1. Introdução e enquadramento geral
2. Área Objecto do Pedido
3. Caracterização da Operação Urbanística
4. Objecto do Aditamento – Alteração ao Alvará 5/90
5. Enquadramento Legal nos IGT – PDM Lisboa
6. Justificação das opções técnicas e da integração Urbana e Paisagística da Operação
 - 6.1 Descrição geral da proposta de Alteração do Alvará de Loteamento 5/90
 - 6.2 Implantação do edificado
 - 6.3 Alinhamento de fachadas
 - 6.4 Mobilidade pedonal e acessibilidades
 - 6.5 Arruamentos
 - 6.6 Espaços verdes e de utilização colectiva
 - 6.7 Volumetria, altura da fachada e altura da edificação
 - 6.8 Usos do edificado
 - 6.9 Parâmetros Urbanísticos
7. Estacionamento e acesso automóvel aos lotes
8. Infra-estruturas e ligação às redes gerais
 - 8.1 Rede Viária
 - 8.2 Infra-estruturas hidráulicas públicas
 - 8.3 Infra-estruturas de gás
 - 8.4 Infra-estruturas eléctricas
9. Cedências ao Domínio Público
10. Adequabilidade às normas do regime das acessibilidades
11. Análise acústica – Ruído
12. Estudo Prévio do Edificado a erigir no local



1- INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO GERAL

A presente Memória Descritiva enquadra-se no âmbito da pretensão de um **Pedido de Licenciamento para Alteração ao Alvará de Loteamento nº 5/90**, de 19 de Janeiro, decorrente dos condicionalismos resultantes da revisão do PDM Lisboa, publicado em Diário da República 2ª Serie – Nº168, de 30 de Agosto de 2012, designadamente da identificação e delimitação de um geomonumento e respectiva área de protecção que abrangeu os lotes legalmente constituídos (lotes 1 e 5).

Como antecedentes imediatos, refere-se que em 2016 é exercido o Pedido de Informação ao abrigo do Direito à Informação pelo requerente, para os lotes em causa – Processo 2424/DOC/2016 (Anexo I), o qual veio a ser aprovado em 15 de Novembro de 2018 pela Notificação. n.º 44071.NOT.DMURB_depLPE_DivLU.GESTURBE.2018

O Loteamento da Quinta do Lactário a que se reporta o Alvará supra, data de 1989, tendo sido requerido inicialmente pela Associação Protectora da primeira Infância – APPI, abrangendo 87.400m² e a definição de 45 lotes.

Os Lotes 1 a 8, sitos na antiga Quinta do Lactário – azinhaga dos Barros, prédios localizados actualmente entre as ruas São Tomás de Aquino, Rua Virgílio Correia e Rua Olavo D'Eça Leal, freguesia de São Domingos de Benfica, Lisboa, sobre os quais recai a pretensão apresentada, terão que ser ajustados em virtude dos novos condicionalismos resultantes da entrada em vigor da Revisão do PDM de Lisboa.

Os lotes em causa situam-se na proximidade do Eixo Norte-Sul e respectivos acessos, pelo que usufruem de boa acessibilidade às principais artérias rodoviárias da região.

Os lotes inserem-se em terreno expectante, envolto por tecido urbano consolidado, de carácter essencialmente habitacional, composto por blocos de habitação colectiva.

Aos lotes correspondem os artigos matriciais 1760 a 1767, conforme Caderneta Predial Urbana e Certidões Permanentes, com área total de 3.936,4m².

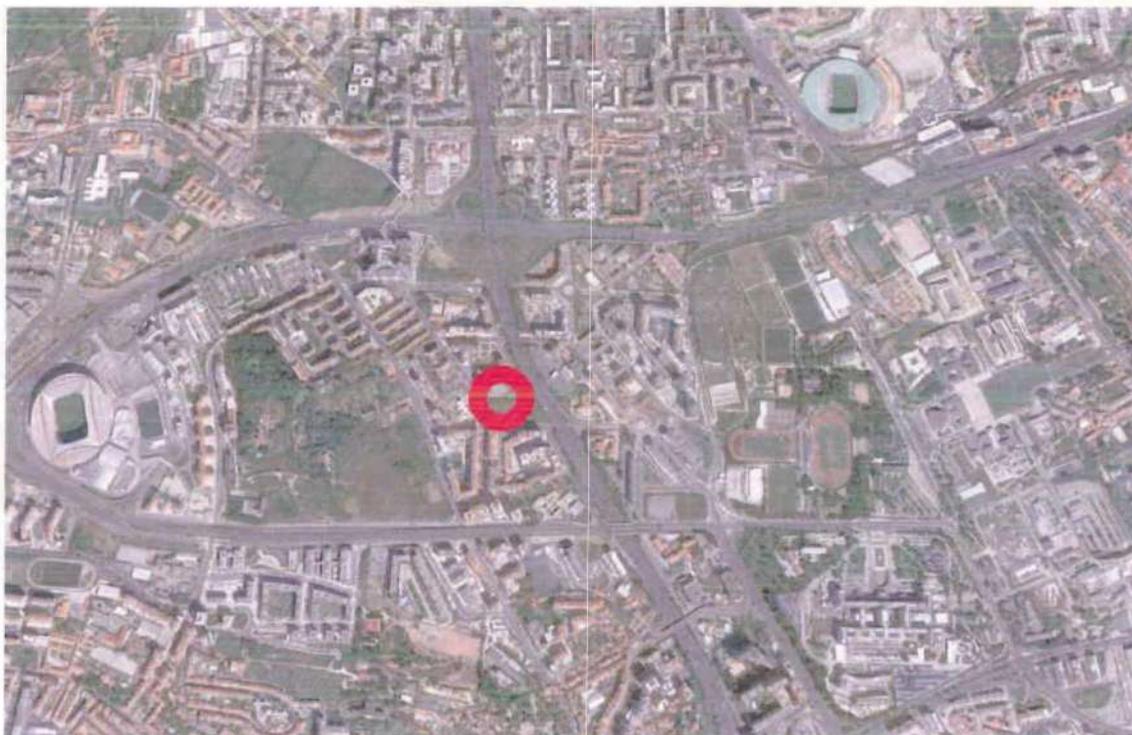


Fig.1 – Enquadramento dos terrenos a intervir; Ortofotomapa

No âmbito do Loteamento aprovado, foram efectuadas as cedências ao Município nele previstas, nomeadamente das áreas destinadas a espaços exteriores públicos e infra-estruturas. Foram ainda cedidos lotes para edificação, na sua maioria, já edificados na actualidade.

Deste loteamento, ficaram por edificar as construções dos lotes 1 a 8, propriedade actual da Fundação Aboim Sande Lemos - FASL.

Posteriormente à constituição dos lotes resultante da revisão do PDM de Lisboa, publicado pelo Aviso n.º 11622/2012, foi identificada uma área de protecção a um geomonumento que abrange parte dos lotes 1 e 5, interceptando e inviabilizando a via de acesso prevista em loteamento e, conseqüentemente, impedindo a implementação do conjunto dos 8 lotes referidos, legalmente constituídos.

Em 2016 é exercido o Pedido de Informação ao abrigo do Direito à Informação pelo requerente, para os lotes em causa – Processo 2424/DOC/2016 (Anexo I).



Conforme Informação Técnica nº 26998/INF/DLU/GESTURBE/2016, refere a CML que se verificam constrangimentos urbanísticos e a necessidade de Alteração ao Alvará de Loteamento, nos seguintes termos:

“Considerando que o desenho actual dos lotes, não se coaduna com a manutenção e preservação do geomonumento, a Divisão de cadastro sugere que poderá ser encontrada uma solução que viabilize a execução de todos os lotes, uma vez que os terrenos adjacentes ao da Entidade requerente são propriedade da CML”.

O conflito entre a necessária preservação do geomonumento e a delimitação dos lotes legalmente constituídos obriga assim, com vista à manutenção do compromisso urbanístico assumido pela CML, ao ajustamento e alteração do Alvará de loteamento.

Assim, como acima referido, a FASL elaborou um **Pedido de Informação Prévia** para alteração do loteamento) Processo nº 28/URB/2017) que foi aprovado em 15 de Novembro de 2018 pela Notificação. n.º 44071.NOT.DMURB_depLPE_DivLU.GESTURBE.2018. Na sequência dessa aprovação, requer-se agora o licenciamento da alteração da operação de loteamento cumprindo-se integralmente os parâmetros constantes do PIP aprovado.

A alteração ora requerida recai sobre os lotes abaixo indicados, legalmente constituídos pelo Alvará de loteamento 5/90, de 19 de Janeiro, emitido pela Câmara Municipal de Lisboa, adiante designada por CML, que apresentam os seguintes parâmetros e indicadores urbanísticos:

Lote 1 - confinando a Norte com CML, a sul com CML (arruamento), a nascente pelo Lote 2 e a poente pela Rua Virgílio Correia, com área total de 523,30m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 343,80m², área de implantação máxima de caves de 523,30m² e, área total coberta de 3094,20m²;

Lote 2 - confinando a Norte com CML, a sul com CML (arruamento), a nascente pelo Lote 3 e a poente pelo Lote 1, com área total de 460,80m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 278,60m², área de implantação máxima de caves de 460,80m² e, área total coberta de 2507,40m²;

Lote 3 - confinando a Norte com CML, a sul com CML (arruamento), a nascente pelo Lote 4 e a poente pelo Lote 2, com área total de 460,80m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 278,60m², área de implantação máxima de caves de 460,80m² e, área total coberta de 2507,40m²;

Lote 4 - confinando a Norte com CML, a sul com CML (arruamento), a nascente pela CML e a poente pelo Lote 3, com área total de 523,30m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 343,80m², área de implantação máxima de caves de 523,30m² e, área total coberta de 3094,20m²;

Lote 5 - confinando a Norte com CML (arruamento), a sul com CML (arruamento), a nascente pelo Lote 6 e a poente pela CML, com área total de 523,30m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 343,80m², área de implantação máxima de caves de 523,30m² e, área total coberta de 3094,20m²;

Lote 6 - confinando a Norte com CML (arruamento), a sul com CML (arruamento), a nascente pelo Lote 7 e a poente pelo Lote 5, com área total de 460,80m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 278,60m², área de implantação máxima de caves de 460,80m² e, área total coberta de 2507,40m²;

Lote 7 - confinando a Norte com CML (arruamento), a sul com CML (arruamento), a nascente pelo Lote 8 e a poente pelo Lote 6, com área total de 460,80m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 278,60m², área de implantação máxima de caves de 460,80m² e, área total coberta de 2507,40,20m²;

Lote 8 - confinando a Norte com CML (arruamento), a sul com CML (arruamento), a nascente pela CML e a poente pelo Lote 7, com área total de 523,30m², nº de pisos máximo de 9, área de implantação máxima de 343,80m², área de implantação máxima de caves de 523,30m² e, área total coberta de 3094,20m².

Da descrição dos parâmetros e indicadores urbanísticos supra, importa referir que a "Área Total" consignada em Alvará e no respectivo Quadro Sinóptico corresponde à actual terminologia de "Superfície de Pavimento". Essa área exclui o somatório afecta a caves destinada a estacionamento. A área consignada em Alvará corresponde unicamente à área de pavimentos acima do solo, afecta a habitação.

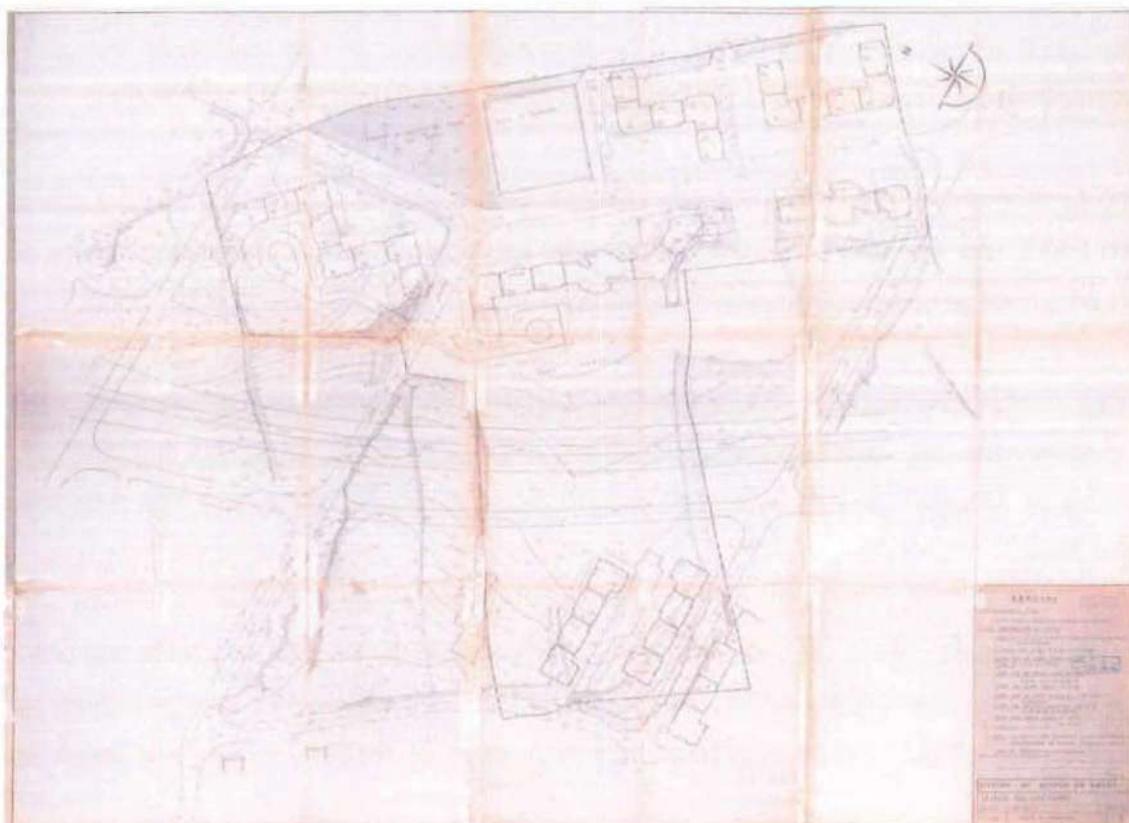


Fig.2 – Planta do Loteamento Aprovado, Alvará 5/90

Em síntese, o Alvará de loteamento aprovado contempla os seguintes parâmetros e indicadores urbanísticos:

- Número de lotes: 8;
- Uso: Habitação e estacionamento afecto;
- Área total dos lotes 3.936,4 m²;
- Área total de implantação para caves: 3.936,4 m²;
- Área total de implantação acima do solo: 2.489,6 m²;
- Área total – Superfície de Pavimento (acima do solo): 22.406,4m²;
- Número máximo de pisos acima do solo: 9;
- Número máximo de pisos abaixo do solo (cave): 2.

A alteração do Alvará decorrerá pelo necessário desvio e alteração dos limites dos lotes 1 a 8, salvaguardando o geomonumento identificado, mantendo na generalidade os demais parâmetros e indicadores urbanísticos e cedências já realizadas (como adiante se desenvolve).

Esta alteração tem ainda em consideração as Servidões e Restrições de Utilidade Pública em presença, assim como, os afastamentos às edificações, entretanto já erigidas na sua envolvente imediata.

No respeitante aos afastamentos/recuos, na Rua Tomás Aquino, foram atendidas as alterações posteriores efetuadas ao loteamento nos lotes SE, conforme Planta Síntese de Loteamento (lotes 26, 27 e 28).



Fig.3 – Planta Síntese do Alvará Aprovado, com ajustamentos nos lotes a SE (Lotes 26, 27 e 28).



A peça Desenhada 16-0015UR-0002 – Planta da Situação Existente, delimita a área do loteamento a sujeitar a alteração, sendo complementada pela Planta 16-0015UR-0008 – Planta de Alterações Propostas / Cores Convencionais (que indica com pormenor os ajustamentos propostos na delimitação dos lotes), face à situação aprovada.

Deverá ainda atender-se à Peça Desenhada 16-0015UR-0009 – Planta de Ajustamento ao Domínio Público e Privado, que identifica as alterações a verificar-se em matéria dos terrenos em Domínio Privado e em Domínio Público, sendo que não existe alteração das respectivas áreas globais inicialmente atribuídas tanto no domínio público como no domínio privado.

Com vista a melhor entendimento do destino a dar aos terrenos cedidos, abrangidos pela presente alteração de Alvará de Loteamento, foi criada a Peça Desenhada 16-0015UR-009B – Planta de Cedências, com respetiva contabilização das áreas destinadas a "espaços verdes e de utilização coletiva" e "infraestruturas-estacionamento" que se encontram incluídos no "Limite da Área de Intervenção com Obras de Urbanização" a realizar no âmbito das alterações ao loteamento. Esta planta não põe, no entanto, em causa o referido no parágrafo precedente, nomeadamente quanto ao facto de que a presente alteração ao loteamento, não altera o valor global das áreas de domínio público e privado, havendo apenas um acerto na sua geometria e localização, sendo o balanço final nulo.

A leitura da presente Memória Descritiva e Justificativa deverá ser acompanhada pela consulta das Peças desenhadas para melhor compreensão dos ajustamentos propostos.

2- ÁREA OBJETO DO PEDIDO

A proposta de alteração ao Alvará de Loteamento recai sobre os Lotes 1 a 8 e zonas envolventes, tendo sido definido o "Limite da Área de Intervenção com Obras de Urbanização", por forma a garantir a efectiva e correcta articulação das infraestruturas a construir com a rede pré-existente, assim como, possibilitar a modelação do terreno e futura implantação das edificações nos lotes entretanto ajustados.

A Alteração do Loteamento recai apenas no seu limite Poente ao eixo Norte-Sul, na área identificada como antiga Quinta do Lactário, terreno localizado entre as ruas São Tomás de Aquino, Rua Virgílio Correia e Rua Olavo D'Eça Leal, freguesia de São Domingos de Benfica, Lisboa.

A Área de Intervenção com Obras de Urbanização abrange 13.052,3m².

A área encontra-se na generalidade infra-estruturada, conforme análise que adiante se desenvolve, sendo necessário proceder às ligações e extensões das diferentes redes.

3- CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

O actual Pedido de Licenciamento, surge com o intuito de Alteração de uma Operação de Loteamento, constituindo-se como um futuro Aditamento ao Processo licenciado.

Pelos constrangimentos técnicos e indisponibilidade de informação vectorial do Loteamento urbano aprovado, foi acordado em reunião com a Divisão de Loteamentos Urbanos realizada a 17-01-2017, a utilização da imagem em Anexo ao Alvará de Loteamento, que integra o processo de Loteamento aprovado, com correcção do Quadro Sinóptico e proposta de implantação dos lotes 1 a 8.

Esta informação foi completada com respectivo levantamento topográfico da área de intervenção e envolvente, conforme peça desenhada 16-0015UR-0001 – Planta de Levantamento Topográfico, sobre o qual se desenvolveu a proposta de desenho urbano.

4- OBJETO DO ADITAMENTO – ALTERAÇÃO AO ALVARÁ 5/90

Pese embora se pretenda manter na generalidade os parâmetros e indicadores urbanísticos aprovados, as alterações propostas ao Alvará resultam da identificação aquando da Revisão do PDM do geomonumento a preservar, de acordo com Informação Técnica emitida pelos Serviços Técnicos Municipais.

Para além do ajustamento referido, são propostas outras alterações, conforme explanado na presente memória descritiva.

5 – ENQUADRAMENTO LEGAL NOS IGT – PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISBOA

A área a sujeitar a Alteração de Loteamento é abrangida pelo PDM de Lisboa eficaz, publicado em Diário da Republica 2.ª série - N.º 168, de 30 de agosto de 2012, tendo tido uma alteração simplificada - Aviso 5804/2014, de 8 de maio de 2014, publicado em Diário da Republica 2.ª série - N.º 88, de 8 de maio de

2014, uma correcção material, conforme Declaração 68/2015 publicado em Diário da República, 2.ª série — N.º 64 — 1 de abril de 2015 e, uma Rectificação, conforme Declaração 67/2015, publicada em Diário da República, 2.ª série - N.º 64, de 1 de abril de 2015.

De acordo com a Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM Lisboa em vigor, os lotes inserem-se na Categoria de Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano C consolidado. A área a sujeitar a ajustamentos, integra para além do espaço supra identificado, os Espaços Verdes de Enquadramento a infra-estruturas Consolidado, criando um cordão de protecção ao eixo Norte-Sul.

Sendo a Operação Urbanística em causa um Licenciamento para Alteração do respectivo Alvará de Loteamento aprovado, segundo a figura de Aditamento, aplica-se as disposições constantes no artigo 46º do Regulamento do PDM, nomeadamente:

Artigo 46º

Loteamentos

1. As operações de loteamento são admitidas quando a parcela a lotear confine com arruamento público e a operação preveja uma das seguintes situações:

- a) A abertura de novos arruamentos pedonais ou viários;*
- b) A criação de equipamentos e/ou espaços exteriores de utilização coletiva;*
- c) A criação, o desenvolvimento ou o fecho de malha urbana.*

2. As operações de loteamento devem considerar as características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas contíguas e prever o remate da malha pré-existente, contribuindo para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.

3. A Câmara Municipal pode exigir que a operação de loteamento se processe no âmbito de unidade de execução, nos termos do n.º 3 do artigo 39.º do presente Regulamento.

4. Nas operações de loteamento, a edificabilidade é calculada com base nas seguintes disposições:

a) A altura máxima da fachada deve observar:

i) Nos traçados urbanos A, B e C, identificados na Planta de qualificação do espaço urbano, a média da altura das fachadas, podendo recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal, dentro da mesma categoria de espaço, quando desta resulte benefício para a inserção urbana da operação de loteamento no conjunto das frentes urbanas envolvidas;

ii) (...)

b) Salvo o disposto nas alíneas c) e d), o índice de edificabilidade é de 1,2, o qual pode ser, excecionalmente, majorado até 1,5, desde que sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística e sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva, previstas no artigo 88.º do presente Regulamento, numa das seguintes situações:

i) A área de intervenção seja igual ou inferior a 0,5 ha e a morfologia da envolvente o justifique;

ii) A operação gere e/ou utilize créditos de construção ao abrigo do sistema de incentivos previsto no artigo 84.º do presente Regulamento;
iii) A operação urbanística seja promovida pelo Município.

c) (...)

d) (...)

e) Aplicação da superfície vegetal ponderada (Svp) aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, calculada de acordo com o artigo 4.º e com a seguinte ponderação: $Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$; em que:

$Svp \geq 0,4 \cdot Aref$ e $A \geq 0,2 \cdot Aref$.

Daqui resultam as seguintes indicações:

- A proposta de alteração deve considerar as características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas. Neste caso, blocos de habitação colectiva em banda ou torre, com definição de uma frente de arruamento;
- A Altura máxima da fachada integra-se na média da altura das fachadas envolventes; Os novos edifícios, não se integrando em qualquer frente urbana, impossibilitam a aplicação do critério das frentes urbanas convergentes; Por essa razão, foram considerados, os edifícios existentes no lado oposto ao arruamento e sua envolvente imediata, para verificação da respetiva integração urbana e volumetria proposta. De acordo com levantamento topográfico e cêrceas registadas, temos:
 1. Frente para a Rua São Tomás de Aquino: $(46,48+46,48+28,77+28,93+28,29)/5 = 35,79m$;
 2. Frente para a Rua Olavo D'Eça Leal: $(45,83+48,82+35,97+32,98+32,98)/5 = 39,32m$.

De notar que, para o cálculo da altura da fachada máxima admissível para o Bloco Norte, foi tida em consideração a frente edificada para a Rua Olavo D'Eça Leal, pese embora as respectivas entradas (cotas de soleira) se façam por outros arruamentos.

No que concerne à disposição da alínea e) do número 4 - Superfície Vegetal Ponderada, considera-se de dispensar respectivo cumprimento, dado que o loteamento já se encontra licenciado, sendo que a alteração agora introduzida não altera os valores correspondentes à área de construção, implantação ou dos lotes, inicialmente previstas em Alvará para os lotes 1 a 8, não havendo qualquer alteração dos valores globais entre domínio público e privado (mantendo-se assim os pressupostos inicialmente aprovados em Alvará).

Sem prejuízo, foram ainda analisados e ponderados os artigos 39º a 43º do Regulamento do PDM aplicáveis sobre a Categoria de Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano C consolidado, nomeadamente:

Artigo 39º

Âmbito, objetivos e execução

1. *Os espaços consolidados integram o tecido urbano infraestruturado e predominantemente ocupado que se pretende preservar e valorizar, no que respeita às morfologias e tipologias urbanas, ao património edificado e aos elementos de caracterização e valorização da paisagem, tendo em consideração o tipo de traçado definido no artigo seguinte. (...)*

Artigo 40º

Traçados urbanos

1. *Os traçados urbanos, cartografados na Planta de qualificação do espaço urbano, compreendem os espaços centrais e residenciais onde, pela singularidade dos respetivos traçados e características de ocupação urbana, devem ser preservadas as características morfológicas, ambientais e paisagísticas e elementos mais relevantes, no sentido da sua qualificação.*
2. *Identificam-se os seguintes traçados:*
 - a) (...)
 - b) (...)
 - c) *Traçados urbanos C – correspondem aos traçados de implantação livre que abrangem tecidos urbanos edificados desde a segunda metade do século XX. Caracterizam-se essencialmente pela implantação de edifícios isolados, em forma de banda ou torre, e de grandes áreas livres que circundam as edificações. Constituem exemplos mais marcantes: Olivais, Telheiras e Chelas;*
 - d) (...)

Artigo 41º

Âmbito, objetivos e usos

1. *Nos espaços consolidados centrais e residenciais, com vista a promover a sua regeneração funcional e social, privilegia-se a predominância do uso habitacional, a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana, a compatibilização dos usos, a criação de equipamentos e a qualificação do espaço público, nomeadamente promovendo o aumento da sua permeabilidade.*
2. (...)
3. (...)
4. *Admitem-se os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, nos termos definidos no artigo 4.º do presente Regulamento.*
5. (...)
6. *Nos traçados urbanos B e C todas as mudanças de uso são admitidas, mas a mudança de habitação para um dos restantes usos só é possível num dos seguintes casos:*
 - a) *Quando abranja a totalidade das frações habitacionais existentes ou a totalidade do edifício, com exceção para os empreendimentos turísticos que poderão ocupar apenas parte do edifício;*
 - b) (...)
 - c) (...)
 - d) *Quando se trate de pisos térreos confinantes com via pública com acesso independente.*

Artigo 42º

Obras de construção, ampliação e alteração

1. **As obras de construção, ampliação e alteração têm que se enquadrar nas características morfológicas e tipológicas dominantes no arruamento em que o edifício se localiza e contribuir para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística.**
2. **Tem de ser mantido o alinhamento do plano marginal do edificado, sem prejuízo de casos especiais, devidamente fundamentados, podendo a Câmara Municipal divulgar desenhos do alinhamento dos arruamentos para efeitos de explicitação desta norma**
3. (...)
4. (...)
 - a) **Admite-se a construção de um piso recuado, em edifícios novos ou existentes, quando tal seja dominante nessa frente urbana ou sirva de colmatação à empena existente, desde que contido nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, não ultrapasse 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida e não descaracterize o edifício pré-existente;**
 - b) **Admite-se o aproveitamento da cobertura em sótão e a alteração da configuração geral das coberturas, designadamente incluindo trapeiras, mansardas e terraços, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, a altura da edificação não ultrapasse 3,5 metros acima da altura máxima da fachada admitida e seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico**
 - c) (...)
5. (...)
6. **Nos traçados urbanos C – implantação livre, as obras de construção, alteração e ampliação estão sujeitas às seguintes regras:**
 - a) **Para os edifícios de tipologia em banda, a altura máxima da fachada obedece ao nivelamento das alturas das fachadas existentes na envolvente;**
 - b) **Para os edifícios isolados, a altura máxima da fachada é de 25 metros, exceto nas seguintes situações:**
 - i) (...)
 - ii) **Quando resulte da necessidade de assegurar o respeito por compromissos legítimos assumidos pelo Município à data da entrada em vigor do PDML;**
 - iii) (...).
 - c) **Relativamente à construção de um piso recuado e ao aproveitamento e configuração geral das coberturas, aplicam-se as alíneas d) e e) do n.º 4 do presente artigo;**
 - d) **À profundidade máxima da empena aplica-se o artigo seguinte do presente Regulamento;**
 - e) **À construção de caves aplicam-se as alíneas f) e g) do n.º 3 do presente artigo;**
 - f) **Ao logradouro aplica-se o artigo 44.º do presente Regulamento.**

Artigo 43º

Profundidade máxima das empenas dos edifícios

- (...)
6. **Os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena.**

Daqui resultam as seguintes indicações:

- Devem ser preservadas as características morfológicas, ambientais e paisagísticas. No caso concreto, a manutenção de tipologias de habitação colectiva em banda ou torre, com constituição de frentes urbanas definidas nos arruamentos;
- Deve manter-se a predominância do Uso Habitacional, podendo integrar outros que com ele sejam compatíveis e complementares;
- É admitida a alteração de usos consignados, cumpridos os requisitos complementares aplicáveis;
- A Altura máxima das fachadas deverá integrar-se na média das alturas das fachadas existentes na envolvente;

Considerou-se, para uma maior flexibilidade do projecto de arquitectura, um polígono de implantação máximo com 17 metros de largura (acima do solo).

De notar que não se aplicam os requisitos constantes na alínea f) do artigo 42º do PDM, designadamente no referente aos Logradouros, dado estes não estarem previstos no Alvará aprovado, sendo a área da Cave coincidente com a área do lote, sendo o índice de impermeabilização, daí resultante, de 1.

No que concerne às Servidões e Restrições de Utilidade Pública, identificadas na Planta de Condicionantes e ARU do PDM Lisboa, verifica-se a presença da servidão relativa à Rede Rodoviária Nacional / Concessões – Eixo Norte-Sul, Aeroporto de Lisboa – Plano Horizontal Interior e Área de Reabilitação Urbana – Aviso nº 8391/2015 do DL 2ª Serie nº 148 de 31 de Julho de 2015.

Artigo 7º

Âmbito e regime

1. *Na área de intervenção do PDML identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, as quais se encontram assinaladas na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública I e na Planta de servidões administrativas e restrições de utilidade pública II, com exceção das referidas nas alíneas f) e o): (...)*
2. *Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do presente PDML.*

No respeitante à rede Rodoviária Nacional - Eixo Norte-Sul, a mesma encontra-se classificada como Rede Viária Existente 1º Nível – Rede Rodoviária Nacional, correspondendo a um Itinerário Principal – IP.

Para este tipo de vias está prevista uma Zona de Servidão Non Aedificandi, conforme classificação no Plano Rodoviário Nacional, constituída por faixa mínima de 50m ao eixo da "estrada" para cada um dos lados, nunca podendo haver construções a menos de 20m da respectiva "zona da estrada".

Entende-se por zona de estrada "o solo/terreno ocupado pela estrada, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas, as pontes e os viadutos nela incorporados e, quando existam, as valetas, os passeios, as banquetas e os taludes".

Esta Servidão não se sobrepõe aos lotes legalmente definidos e aprovados pelo Alvará emitido pela CML.

Relativamente à servidão do Aeroporto de Lisboa, encontra-se estabelecido o Plano Horizontal Interior, com zona de intervenção do Aeroporto Humberto Delgado, com cota máxima absoluta igual ou superior à cota 145m. Na nossa proposta está prevista uma altura máxima de edificações à cota 119.

No que respeita à abrangência da ARU sobre os Lotes em apreço, deverá atender-se ao explanado no Aviso n.º 8391/2015, de 31 de Julho, publicado no Diário da República 2º Série nº 148.

Na Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM Lisboa, são identificados os Geomonumentos no concelho.

O geomonumento e respectiva área de protecção identificada e delimitada na Rua Virgílio Correia sobrepõem-se aos Lotes 1 e 5 do Loteamento aprovado, ao abrigo da emissão do Alvará 5/90, de 19 de Janeiro. Refere o Regulamento do PDM no seu artigo 34º:

Artigo 34º

Geomonumentos e ocorrências hidrominerais

1. Os geomonumentos devem ser preservados e valorizados tendo em conta o seu interesse científico, pedagógico e cultural.
2. Os geomonumentos dispõem de uma área de protecção num perímetro mínimo de 10m, definida a partir do extremo do geomonumento e prolongada em toda a sua envolvente, sem prejuízo das construções pré-existentes, a qual visa manter as condições de estabilidade, tendo em vista a segurança e protecção de pessoas e bens, bem como as condições de acessibilidade ao local e de enquadramento paisagístico.
3. (...)
4. Nas áreas de protecção aos geomonumentos aplicam-se as seguintes regras:
 - a) Nos casos em que há coincidência da área de protecção do geomonumento com vias existentes, exige-se a criação de condições de acessibilidade e visualização do geomonumento a partir da via;
 - b) São permitidas a instalação de infraestruturas de recreio e lazer e a manutenção dos alinhamentos urbanos existentes na área de protecção, com exceção de situações de instabilidade geológica;

c) (-).

Quanto à intervenção na área envolvente ao Geomonumento, verifica-se a necessidade de alterações e ajustamentos ao coberto e modelação do natural do terreno inserido na área de protecção, por forma a criar as condições necessárias para a estabilização do mesmo, assim como, a criação de espaços de circulação pedonal e de estadia que garantam a sua valorização e contemplação.

A própria limpeza dos espaços envolventes ao geomonumento com vista à sua intervenção e valorização, obrigará à modelação do terreno, sem que com isso se comprometa a sua integralidade.

Em síntese, as alterações ao Alvará de Loteamento, sem prejuízo da manutenção da generalidade dos parâmetros e indicadores urbanísticos legalmente definidos (área de lote, área de implantação e área de construção do edifício acima do solo e superfície de pavimento acima do solo e das áreas de cedências e compensações já realizadas), devem atender às seguintes disposições complementares:

- Predominância do uso habitacional, sendo permitidas actividades complementares e outros usos desde que compatíveis com a função dominante;
- As novas construções devem integrar-se nas características morfológicas e tipológicas dominantes do arruamento onde se localizam;
- Cumprimento dos alinhamentos e das formas de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra;
- Admite-se o aproveitamento da cobertura em sótão;

Deverá ainda ser assegurada a valorização do geomonumento, podendo aí ser previstas actividades e usos compatíveis com respectiva protecção.

6. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO

6.1 Descrição geral da proposta de Alteração do Alvará de Loteamento 5/90, de 19 de Janeiro

Conforme expresso anteriormente, pretende-se alterar o Alvará de Loteamento 5/90, de acordo com o PIP já aprovado, mantendo na generalidade os parâmetros e indicadores urbanísticos legalmente definidos à data de aprovação do antigo loteamento. Deverá atender-se à evolução de alguns conceitos e terminologias urbanísticas utilizadas, conforme adiante se pormenoriza, por forma a garantir a edificabilidade legalmente aprovada pelos Serviços Técnicos Municipais à data.

A Alteração pretendida ao Alvará resulta dos seguintes pressupostos:

- Identificação de Geomonumento na Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM no decorrer dos trabalhos de Revisão do PDM de Lisboa, que abrange os Lotes 1 e 5, comprometendo a exequibilidade do compromisso urbanístico legalmente estabelecido entre o requerente e CML, conforme explanado no Alvará emitido;
- Contemplar o uso de comércio e serviços, complementar ao Uso Habitacional - dominante, no piso térreo dos lotes com frente para a Rua São Tomás de Aquino;
- Redução do número de Lotes, de 8 para 4;
- Aumento do número de pisos em Cave para satisfazer as actuais necessidades e exigências de estacionamento privado no interior dos lotes;
- Aumento do número de pisos acima do solo para satisfazer a Superfície de Pavimentos estabelecida em Alvará face ao ajustamento consignado na forma geométrica dos lotes, (resultante do necessário cumprimento relativo aos afastamentos às construções envolventes), assegurando o cumprimento pelas normas e regulamentos actualmente em vigor.

Do primeiro pressuposto, resultam as seguintes alterações:

- O desvio dos conjuntos de lotes 1 a 4 e 5 a 8 para nordeste, garantido os devidos afastamentos à Rede Rodoviária Nacional – Eixo Norte-Sul, mantendo inalteradas as áreas de lotes iniciais e a tipologia e morfologia urbana consignada no Alvará de Loteamento, assim como, garantido demais regras urbanísticas legalmente aplicáveis, como sejam afastamentos, acessos, entre outros;

- A supressão do arruamento interior previsto no Loteamento, entre os lotes 1 a 4 e 5 a 8, alterando necessariamente a rede de acesso viário e pedonal ao edificado; Esta supressão resulta da impossibilidade de construção do arruamento em causa por este atravessar o geomonumento, assim como, pela topografia a nascente, que obrigaria a inclinações de percentagem muito elevada;
- Supressão de bolsa de estacionamento interior aos lotes associada ao arruamento suprimido, com necessária realocação dos lugares de estacionamento (15 lugares de ligeiros), proposta para a Rua São Tomás de Aquino;
- Proposta de espaços públicos e pedonais qualificados, que dignifiquem e valorizem o geomonumento em presença e sua compatibilização com os lotes e edificações a erigir.

Do segundo pressuposto, não se considera haver inconvenientes de maior, considerando-se que a pretensão se integra nos usos definidos para o Espaço Central e Residencial - Traçado C, consolidado. Acresce o facto que, deste ajustamento, não resulta qualquer acréscimo de área de construção face ao inicialmente estipulado pelo Alvará.

Para efeitos de cálculo de estacionamento privado, atendeu-se aos mínimos consignados no PDM eficaz.

A pretensão de redução do número de lotes, designadamente com a passagem de 8 para 4 lotes, garante efectivos melhoramentos e rentabilização das áreas comuns em cave destinadas a estacionamento. Verifica-se ainda uma melhoria substancial pelo facto de minimizar as interrupções de acessos viários em passeios aos lotes, contribuindo para a melhoria da mobilidade urbana pedonal.

Para os Lotes propostos 1 e 2 e, 3 e 4, respectivamente, é proposta a constituição de caves comuns partilhadas, de acordo com o número 6 do artigo 57º do RMUEL.

A proposta de aumento do número de pisos em cave resulta da necessidade de aumento da área de construção afecta a estacionamento para responder às actuais exigências no interior do lote, de acordo com as actividades que ali se pretendem instalar, tendo um impacto positivo em termos urbanos, designadamente por possibilitar a diminuição na procura de lugares de estacionamento à superfície em arruamentos públicos.

Por último, a proposta de aumento do número de pisos acima do solo não reverte em qualquer aumento da área de Superfície de Pavimentos definida, servindo apenas para garantir o cumprimento dos parâmetros e compromisso urbanístico assumido entre o município e requerente, conforme explanado no Alvará aprovado.

Considera-se ainda que o aumento do número de pisos garante efectiva integração urbanística na envolvente, sendo que a altura das respectivas fachadas se insere na média dos prédios vizinhos, conforme exposto no ponto 5, da presente Memória Descritiva.

A intervenção proposta apresenta as seguintes opções orientadoras:

6.2 Implantação do edificado

A proposta de ajustamento ao Alvará atendeu ao desenho urbano pré-definido, constituído por duas bandas de blocos paralelos entre si, criando um espaço de utilização colectiva central para usufruição pública.

Procurou-se a valorização do geomonumento criando um espaço de estadia público junto deste à cota mais elevada, devendo estar equipada com mobiliário urbano adequado. Este espaço assume a forma de Alameda pública, criando um eixo visual com a igreja existente na Rua Virgílio Correia.

A relação entre conjuntos de edifícios (antigos lotes 1 a 4 e 5 a 8) mantém-se assim inalteradas, sendo, porém, o afastamento entre ambas redefinido de forma a dar cumprimento aos afastamentos exigíveis em conformidade com o RGEU.

Os edifícios mantêm assim uma relação directa com os arruamentos confinantes, criando uma frente urbana contínua a estes.

A disposição dos blocos construídos permite também melhorar o comportamento acústico das futuras edificações face à proximidade ao eixo Norte-Sul, ficando apenas com as empenas voltadas para aquela infra-estrutura.

Esta atenção é reforçada pelo tratamento dos espaços verdes a nascente, com proposta de criação de um cordão arbóreo de enquadramento.

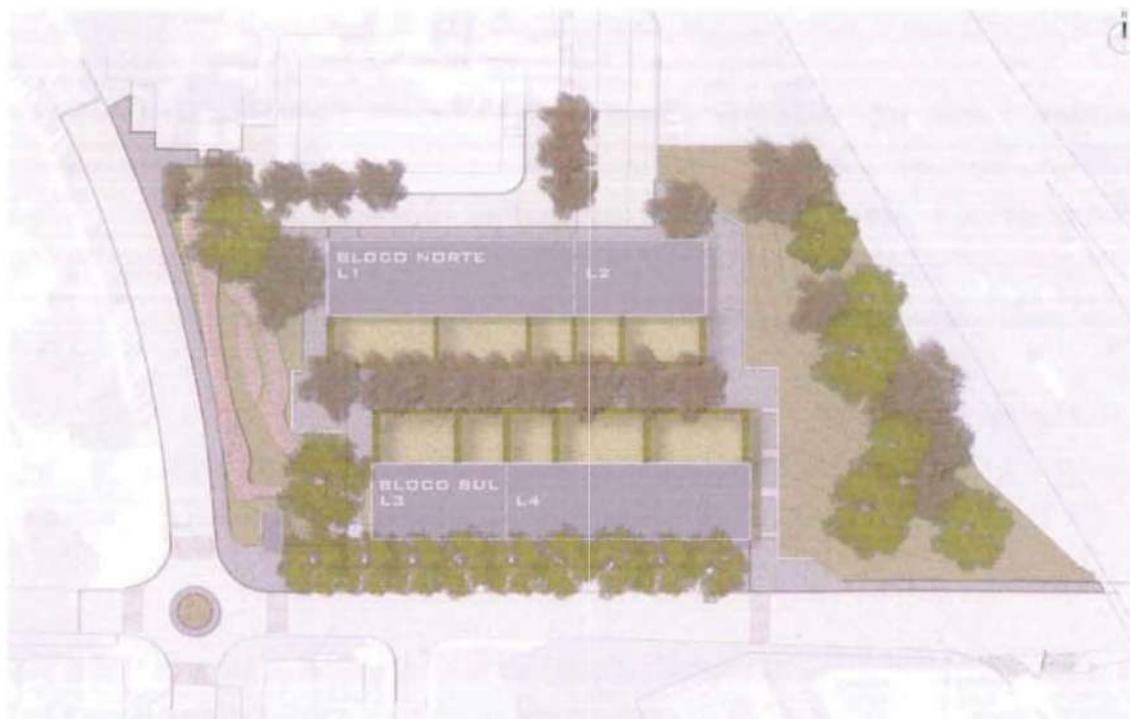


Fig.4 – Planta de Apresentação da proposta para a alteração ao Loteamento

6.3 Alinhamento de fachadas

Para os edifícios propostos são definidos alinhamentos de fachada, mantendo-se a relação entre estas e a frente dos arruamentos marginais.

Não existindo bandas ou outros elementos construídos que possibilitassem ou condicionassem os respectivos alinhamentos e tratando-se de edifícios isolados, atendeu-se aos afastamentos legais como princípios orientadores, à qual acresceu a preocupação de criação de espaços e circulação pedonais mais amplos na frente do edificado.

6.4 Mobilidade pedonal e acessibilidades

A proposta de alteração do loteamento foi acompanhada pela elaboração e desenvolvimento de um Plano de Acessibilidades por forma a garantir uma rede coesa de acessos pedonais aos edifícios a construir e espaços envolventes, de acordo com o *Decreto-Lei n°163/2006*, de 8 de Agosto.

Os passeios e percursos criados ao nível do peão favorecem a mobilidade urbana, conforme se pode constatar na Peça desenhada n° 16-0015UR-0016 – Plano de Acessibilidades.

Conforme se pode verificar, são criados percursos pedonais nascente-poente e norte-sul, permitindo uma mobilidade mais fácil entre a Rua Olavo D'Eça Leal e rua São Tomás de Aquino.

Lateralmente aos blocos de construção definidos, criaram-se duas passagens pedonais transversais, que permitirão melhor acesso e articulação entre o recinto desportivo existente junto à Rua Olavo D' Eça Leal e espaços envolventes.

Este acesso teve que ser previsto sob a forma de escadas, dada a impossibilidade de inclusão de rampa com os requisitos legais em vigor.

As escadas obedecem aos requisitos legais em vigor em matéria de mobilidade/acessibilidade.

Por último, a opção por passeios de largura útil bastante superior aos mínimos regulamentares vem a conferir uma maior qualidade e segurança aos percursos pedonais, sendo em grande parte acompanhados por elementos arbóreos e estacionamento.

Os lugares de estacionamento reservados a pessoas de mobilidade condicionada foram localizados em pontos considerados privilegiados pela proximidade ao edificado e respectivas entradas pedonais.

6.5 Arruamentos

A alteração à implantação dos lotes não implicou a criação de novos arruamentos para acesso aos mesmos. Porém, é proposta a redefinição e reperfilamento pontual dos arruamentos existentes.

No respeitante à Rua São Tomás de Aquino é proposta a criação de uma bolsa de estacionamento perpendicular à via existente, acrescentando ainda uma área de passeio de 5,75m de largura/perfil, aproximadamente.

Para a Rua Virgílio Correia, mantém-se o perfil existente, sendo proposta apenas a regularização do passeio adjacente a nascente, confinante com o geomonumento, passando a uma largura regular constante de 3m de perfil, aproximadamente.

Por último, para a Rua Olavo D'Eça Leal, propõe-se o reperfilamento da área sul deste arruamento, com criação de um passeio demarcado com 2,5m de perfil e regularização de via adjacente.

Não existe proposta de alteração dos perfis existentes em matéria de vias de circulação automóvel.

6.6 Espaços Verdes e de Utilização Colectiva

A concepção do espaço apresentada para a resolução dos espaços exteriores do loteamento equaciona quatro intervenções distintas, conforme abaixo exposto.

- **Rua São Tomás de Aquino**

Para a frente desta rua propõem-se alinhamentos arbóreos - lóðãos, em caldeira ao compasso de 10m, aproximadamente. Este alinhamento confere conforto microclimático aos peões que utilizam a rua. A escolha de espécies arbóreas caducifólias assegura sombra no verão, permitindo, no inverno, a entrada de radiação solar.

- **Quadrante Norte /Enquadramento do Eixo Norte-Sul**

A resolução da área ataludada que funcionará como enquadramento do eixo N/S será modelada em concordância harmoniosa com a faixa de protecção já existente; A ideia será fortalecer o "cinturão verde" de protecção ao eixo N/S, criando um efeito de orla de mata mediterrânica, atenuando o eventual impacto negativo que hoje tem.

Este "cinturão verde" constituir-se-á como parte integrante do "Greenway" já apontado nas faixas de protecção laterais do Eixo N/S.

O efeito desta mata mediterrânica terá como contraponto a clareira que se abrirá até ao edificado.

Esta clareira, resolvida com pradarias naturais de sequeiro será marcada com árvores dispersas e alguns arbustos que defenderão o talude da erosão.

A resolução deste talude com uma inclinação de 30% assegura a sua estabilidade apenas com um coberto vegetal, evitando assim a construção de muros, que resultariam impositivos, num local que se pretende que seja de descompressão.

- **Geomonumento**

A área ataludada a Poente tem a presença de um Geo-monumento. Este espaço constitui-se como um afloramento rochoso condicionando naturalmente a presença de vegetação no seu enquadramento. Assim, a resolução deste espaço respeita a sua presença e leitura, marcando apenas na crista do talude pequenos grupos arbustivos mediterrânicos de pequeno porte.

Passeio pedonal arborizado entre o edificado

Este espaço central de ligação entre o quadrante nascente e poente é resolvido como um passeio pedonal arborizado. A ausência de tráfego mecânico possibilita a estadia de um modo seguro e confortável em qualquer época do ano.

A colocação de espécies arbóreas caducifólias de médio porte, conferirá um elevado conforto microclimático. A entrada de radiação no inverno e a sombra no verão convida à estadia no exterior, num espaço que será devidamente mobilado e iluminado.



Fig.5 – Vista geral indicativa sobre a proposta de valorização e enquadramento do geomonumento – Rua Virgílio Correia

6.7 Volumetria, altura da fachada e altura da edificação

Os lotes para os quais se pretende alteração da sua implantação e geometria, inserem-se num amplo espaço expectante, envolto por edificações de volumetrias e alturas dispares entre si.

Para aferição da altura das edificações e das fachadas atendeu-se ao levantamento topográfico, o qual identifica as cotas de cérceas e soleira de referência das construções envolventes.

A aferição na implantação dos lotes em causa atendeu, por esse facto, aos afastamentos relativos às construções vizinhas, garantindo o cumprimento do estipulado no RGEU.

Tendo sido definido no Alvará de Loteamento 5/90, de 19 de Janeiro o número máximo de 9 pisos acima do solo para a totalidade dos lotes aprovados, a proposta ora apresentada, pela diferença de cotas existente entre a Rua São Tomás de Aquino e ponto mais elevado a edificar, bem como pelos constrangimentos existentes face à implantação das edificações e respectiva relação com os edifícios envolventes, propõe agora um ajustamento.



Este ajustamento consubstancia-se na criação de um piso semienterrado, com frente para a Rua São Tomás e Aquino, integrando acessos pedonais e viário aos lotes (3 e 4), assim como espaços destinados ao uso Terciário (comércio e serviços). Assim, os lotes com frente para a Rua São Tomás de Aquino manteriam os 9 pisos acima da cota de soleira, dos quais os últimos dois pisos apresentariam uma volumetria particular, dando cumprimento aos afastamentos legais estipulados, mas igualmente de forma a reduzir a presença volumétrica do edifício, concorrendo para uma melhor integração urbanística com a envolvente.

Desta forma, será possível garantir a edificabilidade legalmente atribuída pelo Alvará aprovado face aos actuais constrangimentos urbanísticos e do geomonumento identificado que obrigou à realocização dos mesmos. Tal proposta é observada pela Peça Desenhada 16-0015UR-0010 – Perfis Longitudinais e Transversais. Neste desenho delimitou-se um perfil máximo de implantação, dando cumprimento aos afastamentos legais, onde é possível ainda a edificação para lá do 9º piso. No entanto, não se pretende a construção de um outro piso, mas sim a possibilidade de localização de acessos à cobertura e a implantação de equipamentos de lazer e/ou técnicos.

Para os lotes a norte (1 e 2) confinantes com a Rua Olavo D'Eça Leal, partindo dos mesmos pressupostos, é proposto o ajustamento de 9 para 11 pisos acima da cota de soleira.

De referir que, do ajustamento proposto para o número de pisos, não existe qualquer aumento da Superfície de Pavimentos acima do solo, conforme estipulada no Alvará de Loteamento aprovado.

As Alturas máximas para as fachadas foram definidas tendo por base os afastamentos legais às construções e média da envolvente.

Como se pode ver, no desenho nº 16-0015UR-0010, nos perfis indicativos e nas notas do desenho, a altura da fachada e o número de pisos serão condicionados pelo cumprimento das diversas regras existentes. No entanto deixou-se "liberdade" para o projecto de arquitectura se poder encaixar, da melhor forma e com a máxima qualidade, dentro da projecção vertical do polígono máximo de implantação de cada lote, conforme indicado nas peças desenhadas.

Assim, são propostas as seguintes alturas máximas de fachadas:

- Lote 1: AF = 34,78;
- Lote 2: AF = 33,57;
- Lote 3: AF = 25,22;
- Lote 4: AF = 24,67.

Relativamente à altura máxima de fachadas e volumetria em estudo, garantindo alguma flexibilidade para o projecto a desenvolver oportunamente, conforme Peça Desenhada 16-0015UR-0010 – Perfis Longitudinais e Transversais, é proposto que a altura máxima da edificação nos lotes 1 e 2 seja a cota 119 e, para os lotes 3 e 4 a cota 109.

6.8 Usos do Edificado

Em termos dos usos previstos para o edificado, sem prejuízo da manutenção da dominância do uso habitacional, é proposta a criação de um piso semienterrado com frente para a Rua São Tomás de Aquino, destinado a terciário (comércio e/ou serviços).

Esta última proposta consubstancia uma alteração ao consignado no Alvará que previa exclusivamente o uso habitacional para os lotes aprovados.

Pretendendo-se agora a reconversão de 700m² de habitação em espaço destinado a terciário, foi ponderado o número de lugares de veículos ligeiros que deveria acrescer, ao uso habitacional.

Para tal, atendeu-se ao especificado no Anexo XI do PDM. Assim, temos:

- Habitação colectiva: rácio mínimo de 0,4 e máximo de 0,6 (aplicável a cada 100m² de Superfície de Pavimento), o que daria respectivamente 2 a 3 lugares;
- Terciário: rácio mínimo de 0,75 e máximo de 1 (aplicável a cada 100m² de Superfície de Pavimento), o que daria respectivamente 7,5 a 10 lugares.

Com a reorganização do estacionamento no limite norte da Rua São Tomás de Aquino, foi possível garantir 30 lugares destinados a veículos ligeiros na frente dos lotes 3 e 4.

6.9 Parâmetros Urbanísticos

No Alvará de Loteamento aprovado, designadamente na Planta e Quadro Sinóptico (Anexos II e III), podemos verificar que os parâmetros e indicadores urbanísticos definidos tiveram uma alteração no respectivo conceito e terminologia urbanística, pelo que importa clarificar algumas das situações:

- **Áreas de estacionamento**, que corresponde à área bruta de construção destinada a estacionamento e que resulta dos artigos 75.º e 76.º do presente regulamento – Omissa em Alvará que, contudo, decorre da multiplicação simples do número de pisos em cave admitidos (conforme identificado na Planta Síntese) com a área de implantação máxima definida para os pisos em cave (coincidente com a área do lote); Em Alvará, são admitidos 2 pisos em cave;
- **Índice de permeabilidade**, que corresponde ao quociente entre a área permeável e a área do solo a que o índice diz respeito; No Alvará aprovado o índice de permeabilidade é de "0" para a área de lotes constituídos, sendo a implantação das caves coincidente com aqueles;
- **Superfície de pavimento**, que corresponde à área, abaixo ou acima da cota de soleira, medida em m², pelo perímetro exterior das paredes exteriores, destinada aos diferentes usos previstos no plano: habitação, comércio, serviços, turismo, indústria compatível, logística e equipamentos privados, incluindo armazéns e arrecadações e excluindo varandas, áreas em sótão e em cave sem pé direito regulamentar e espaços exteriores cobertos de utilização coletiva (alpendres, telheiros e terraços cobertos); Este conceito tem uma proximidade directa com os parâmetros definidos em Alvará, nomeadamente com a "Área Total"; Esta última exclui a área afectada a "estacionamento" – caves, correspondendo apenas à área acima do solo afectada ao uso habitacional.
- **Área de construção do Edifício**, que corresponde ao somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas de sótão e cave sem pé direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos e os espaços exteriores cobertos; À data de aprovação do Loteamento, o conceito de área de construção excluía as varandas e espaços exteriores cobertos, pelo que se torna mais correcto, no caso em apreço, reportar-nos à "Superfície de pavimento";

- **Área de Implantação do edifício**, que corresponde à área de solo ocupada pelo edifício, contido no interior de um polígono fechado que compreenda o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave; O conceito de área de implantação evoluiu, tendo também hoje um entendimento distinto daquele que vigorava à data de aprovação do loteamento; À data e, conforme Alvará – Quadro Sinóptico, foi definida a implantação acima e abaixo do solo;
- **Área Total de Construção**, que corresponde ao somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território. Neste caso o conceito também não apresenta correspondência directa, dado que a "Área total" definida no Quadro Sinóptico não inclui os espaços afectos a estacionamento/caves;
- **Piso**, que corresponde a cada um dos planos sobrepostos, cobertos e dotados de pé direito regulamentar em que se divide o edifício e que se destinam a satisfazer as exigências funcionais à sua utilização; também aqui existe uma diferença face ao definido em Alvará; Neste, apenas é referenciado o número de pisos de 9, para a função habitacional, sendo os pisos em cave omissos (apenas indicados em Planta – 2 pisos em cave); O Alvará não apresenta o somatório total do número de Pisos.

Assim e, para melhor análise dos parâmetros e indicadores urbanísticos propostos para a alteração do Loteamento, apresenta-se em seguida um Quadro comparativo contemplando as alterações de terminologias e conceitos acima expostos.

Em síntese, verifica-se a seguinte proposta de alteração ao nível dos parâmetros e indicadores urbanísticos aprovados:

- Diminuição do número de lotes de 8 para 4;
- Aumento do número de pisos em cave para satisfazer as actuais exigências de estacionamento no interior dos lotes, de 2 para 4 pisos;
- Diminuição da Superfície de pavimento afecta a habitação, sendo o valor transferido para o Uso de terciário, mantendo-se assim a área total definida em Alvará;
- Inclusão do uso de comércio e serviços no piso térreo dos lotes 3 e 4;

- Aumento do número de pisos acima da cota de soleira de 9 para 11, nos lotes 1 e 2, sem aumento da Superfície de Pavimento definida em Alvará.

Em seguida são apresentados o Quadro Sinóptico e o Quadro Comparativo entre a nova solução urbanística e os parâmetros e indicadores constantes no Alvará aprovado em vigor.

QUADRO COMPARATIVO - ALTERAÇÃO DO ALVARÁ DE LOTEAMENTO 5/90, 19 DE JANEIRO		
PARÂMETROS E INDICADORES URBANÍSTICOS	ALVARÁ 5/90	PROPOSTA DE ALTERAÇÃO
Nº de Lotes	8	4
Área de Lotes	3936.4	3936.4
Área máxima de implantação em cave	3936.4	3936.4
Área máxima de implantação acima do solo	2489.6	2489.6
Superfície de Pavimento*	22406.4	22406.4
Habitacão	22406.4	21706.4
Comércio e serviços	0	700
*Na Tabela de Alvará consta a terminologia de "Área Total", a qual corresponde na actualidade à Superfície de Pavimento dos pisos acima do solo, não contemplando a soma da área afectada a estacionamento; Por esta razão, considera-se que se mantém inalterada a Superfície de Pavimento acima do solo, sendo proposta porém a sua divisão entre habitacão e terciário;		
Área de construção em cave	7872.8	15745.6
Nº de pisos	11	15
Acima da cota de soleira	9	11
Abaixo da cota de soleira (cave)	2	4
Usos	habitaçãõ e estacionamento afecto	habitaçãõ, terciário e estacionamento afecto
Índice de Permeabilidade, face à área de lote	0	0
Altura de fachada	-	L1: 34,78; L2: 33,57; L3: 25,22; L4: 24,67.
Altura de edificaçãõ	-	113/119

7. ESTACIONAMENTO E ACESSO AUTOMÓVEL AOS LOTES

Cada Lote tem acesso por vias públicas existentes, estando as mesmas assinaladas nas peças desenhadas apresentadas, nomeadamente, os Lotes 1 e 2 pela Rua Olavo D'Eça Leal e Lotes 3 e 4, pela Rua São Tomás de Aquino.

Actualmente não existe bolsa de estacionamento formal na Rua São Tomás de Aquino, na frente aos Lotes a alterar, fazendo-se o mesmo ao longo da via. Atendendo ao troço da rua a poente, propõe-se o respectivo reperfilamento, contemplando uma baía de estacionamento perpendicular, conforme peças desenhadas, criando um total de 30 lugares de estacionamento para veículos ligeiros.

Os lotes propostos integram 4 pisos abaixo da cota de soleira destinados a caves de estacionamento e arrecadações, cujo dimensionamento e dotação mínima foram calculados de acordo com os usos e demais indicadores previstos em PDM em vigor (indicativo, dado variar em função das tipologias dos fogos e superfície de pavimento afecta ao terciário, a desenvolver e definir oportunamente aquando do processo de comunicação prévia de obras de edificação).

Face aos usos consignados, foram considerados os seguintes rácios:

- Para o cálculo dos parâmetros de estacionamento privativo, foram considerados os rácios do artigo 75º do PDM;
- Para Habitação colectiva, aplicou-se o rácio de 1 lugar por Tipologia inferior a T3 e 1,5 lugares por tipologia igual ou superior a T3;
- Para as unidades de comércio ou serviços a localizar no piso térreo, aplicou-se o rácio de 1 lugar de estacionamento por cada 100m² de superfície de pavimento afecta a qualquer um dos usos, considerando um máximo de 500m²/fracção.

Conforme PDM, foi estabelecido um número máximo de lugares de estacionamento afetos a terciário, não havendo a mesma obrigatoriedade para os lugares afetos a habitação, que dispõem apenas de parâmetros mínimos. O número de lugares mínimos e máximos propostos são os constantes nos Quadros Sinóptico.

8. INFRA-ESTRUTURAS LOCAIS E LIGAÇÃO ÀS INFRA-ESTRUTURAS GERAIS

Os arruamentos envolventes aos Lotes a ajustar encontram-se já infra-estruturados, existindo as diferentes redes prediais urbanas no local, designadamente electricidade, comunicações, abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, rede de drenagem de águas pluviais, iluminação pública e gás.

Com vista à elaboração do loteamento, foram contactadas/notificadas as entidades com jurisdição sobre infraestruturas que podem ser interferidas pelo futuro empreendimento, no sentido de serem fornecidos os elementos referentes às suas redes existentes e/ou projectadas – cadastro das redes prediais.

Na peça desenhada 16-0015UR-0013A – Planta de Infra-estruturas – cadastro das redes existentes, encontra-se representada a implantação dos diferentes serviços afetados.

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

- EDP – Distribuição de Energia, SA;
- REN – Rede Eléctrica Nacional, SA;
- Galp Energia;
- EMEL – Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa;
- MEO. PT Comunicações S.A.;
- NOS Comunicações, S.A.;
- Vodafone Telecomunicações;
- EPAL - Empresa Portuguesa das Águas Livres, SA;
- Câmara Municipal de Lisboa.

Conforme se pode verificar nos elementos que compõem o licenciamento, nenhuma das redes identificadas será afectada directamente pelo futuro loteamento aquando da execução de trabalhos na sua proximidade, designadamente no que se refere a eventual necessidade de desvio. Sem prejuízo, aquando da futura intervenção, deverão ser atendidas as recomendações de cada identidade em particular, para as respectivas redes de tutela.

De acordo com os usos, proposta de intervenção e capacitações espectáveis face ao volume e áreas de construção propostas, foram analisadas as diferentes Redes de Infra-estruturas, sendo apresentados nas peças desenhadas 16-0015UR-013B a 16-0015UR-013G os troços de ligação e/ou ajustamentos, conforme o caso, bem como as características gerais das mesmas a contemplar, seja dimensionamento como materiais e outras.

Em seguida é realizada uma abordagem genérica para cada uma das redes de infra-estruturas, face aos impactos espectáveis do empreendimento e características técnicas pré-existentes das mesmas.

8.1. Rede Viária e Estacionamento

Com a edificação nos lotes 1 a 4 do Loteamento da Quinta do Lactário, em termos rede viária, não se considera haver qualquer impacto com Rua Virgílio Correia, visto não estar programado qualquer acesso rodoviário nem pedonal entre os novos edifícios a erigir e a referida rua.

Na Rua São Tomás de Aquino, a nível de circulação automóvel não haverá qualquer interferência directa na alteração do perfil viário existente.

As alterações preconizadas para este arruamento recaem sobre a proposta de configuração dos lugares de estacionamento, actualmente longitudinais, cuja proposta prevê que passem a fazer-se na perpendicular face às vias de circulação, conforme acontece com restante perfil viário já consolidado, a nascente.

Deste ajustamento, surge a necessidade de relocalizar um parquímetro da EMEL (Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa).

O passeio marginal confinante com a intervenção terá um acréscimo significativo no seu perfil transversal, passando de cerca de 1,60m para 5,5m, contemplando uma fila de arborização. Em termos pedonais, verifica-se uma melhoria significativa em termos de mobilidade e segurança.

Os pavimentos a implementar para os lugares de estacionamento será igual ao existente, camada de desgaste em betão betuminoso e camadas de base em material britado.

Para os passeios, deverá ser previsto o revestimento em material similar aos pré-existentes na envolvente do empreendimento, nomeadamente em calçada de vidro.

Idem para os pavimentos de acesso a garagens e atravessamentos viários, contudo, de dimensão superior.

As inclinações longitudinais das rampas de acesso às garagens não deverão ser superiores a 15%, sendo obrigatório o seu desenvolvimento integral no interior dos respectivos lotes.

O traçado em planta da rede viária proposta para a área em estudo, da qual fazem parte os, estacionamento e percurso pedonal (passeios), é o apresentado nas peças desenhadas relativas a esta Especialidade.

8.2. Resíduos Sólidos Urbanos

Atendendo aos usos previstos e captações espectáveis, assim como pontos de recolha e resíduos existentes nas áreas envolventes à intervenção, verifica-se a necessidade de alguns ajustamentos face à actual situação.

Observa-se na zona abrangida pelo presente projecto a existência apenas de vidrões, em vez de ecopontos, situação esta que vai de encontro à aposta na recolha selectiva porta - a - porta que actualmente se assiste de uma forma generalizada no concelho de Lisboa.

Deste modo, o projeto da rede viária propõe a localização de dois vidrões, um na Rua São Tomás de Aquino e outro na Rua Olavo D' Eça Leal, com capacidade de 2,5m³ cada. Saliencia-se que tanto a capacidade proposta como a localização dos vidrões deverão ser validados e aprovados pelos serviços municipalizados da especialidade, tendo em conta a cobertura da rede de recolha existente no Município.

8.3. Rede de Abastecimento de água

A presente intervenção corresponde à extensão da rede já instalada na Rua São Tomás de Aquino e na Rua Virgílio Correia para abastecimento respetivamente dos lotes 3 e 4 do Bloco Sul (9 pisos) e lotes 1 e 2 do Bloco Norte (11 pisos).

Lotes 1 e 2 do Bloco Norte

O traçado para extensão da rede existente em ferro fundido Ø150 no passeio oeste da Rua Virgílio Correia, está prevista fazer-se sob o passeio daquele arruamento, seguida de um troço atravessando uma escada pública, outro na berma da Rua Olavo D'Eça Leal e finalmente em passeio previsto na alteração de alvará de Loteamento.

Lotes 3 e 4 do Bloco Norte

O traçado para extensão da rede existente em ferro fundido Ø200 no passeio oeste da Rua Virgílio Correia, está prevista fazer-se sob a faixa de rodagem junto da passadeira, seguida por troço em passeio, contornando um estacionamento longitudinal previsto na alteração de alvará de Loteamento.

A extensão das Infra-estruturas que no diz respeito à Rede de Distribuição de Água prevê as seguintes situações:

- Estabelecimento da ligação de novos troços à rede existente, nas juntas cegas entretanto instaladas;
- Garantir o estabelecimento dos ramais de ligação da rede às baterias dos futuros contadores dos lotes;
- Garantir estabelecimento dos ramais de ligação ao futuro contador da rede de rega;
- Estabelecimento de juntas cegas nas zonas terminais dos ramais precedidas de válvulas de seccionamento;
- Dotar a rede de dispositivos de combate a eventuais incêndios, de acordo com a categoria de risco.

De acordo com as tipologias habitacionais e fracções comerciais propostas no Aditamento de Alvará, arbitraram-se os prováveis dispositivos para se obter um resultado mais próximo do que se verificará no futuro em relação aos caudais. Dessa abordagem, resulta a conclusão de que as infraestruturas instaladas ou a instalar serão suficientes para o abastecimento dos futuros Lotes, conforme Quadro que em seguida se apresenta.

LOTE	DISPOSITIVOS DE UTILIZAÇÃO								CAUDAIS (l/s)					DIÂMETRO		V (m/s)	
	Lv	Rt	Bi	Ch	LI	MI	Mr	TE	TOTAL DISP.	Qa. (l/s)	Qc (l/s)	CS	Qa Chuv (l/s)	Qct (l/s)	Int (mm)		Nominal (mm)
LOTE1																	
5T1	4	4	4	5	4	5	4	4	34	8,75	1,67	0,19	0,75	2,42			
19T2	38	38	38	38	19	19	19	19	228	27,55	3,13	0,11	5,7	8,83			
29 T3	87	87	58	58	29	29	29	29	406	50,75	4,97	0,10	8,7	13,67			
5T4	30	20	15	15	5	5	5	5	100	12	1,98	0,17	2,25	4,23			
RAMAL	159	149	115	116	57	58	57	57	768	94,6	7,97	0,08	3,48	11,45	102,2	125 PEAD	1,40
LOTE2																	
19T2	38	38	38	38	19	19	19	19	228	27,55	3,13	0,11	5,7	8,83			
9T3	27	27	18	18	9	9	9	9	126	15,75	2,29	0,15	2,7	4,99			
5T4	30	20	15	15	5	5	5	5	100	12	1,98	0,17	2,25	4,23			
RAMAL	95	85	71	71	33	33	33	33	454	55,3	5,30	0,10	2,13	7,43	90,0	110 PEAD	1,17
LOTE3																	
2T1	2	2	2	2	2	2	2	2	16	4,3	1,14	0,27	0,3	1,44			
11T2	22	22	22	22	11	11	11	11	132	15,95	2,31	0,14	3,3	5,61			
7 T3	21	21	14	14	7	7	7	7	98	12,25	2,00	0,16	2,1	4,10			
4T4	24	16	14	14	4	4	4	4	84	9,9	1,79	0,18	2,1	3,89			
2 FC	4	4		2	2			2	14	2,3	0,84	0,36	0,3	1,14			
RAMAL	73	65	52	54	26	24	24	26	344	42,4	4,33	0,10	1,62	5,95	90,0	110 PEAD	0,94
LOTE4																	
4T1	4	4	4	4	4	4	4	4	32	8,6	1,66	0,19	0,6	2,26			
12T2	24	24	24	24	12	12	12	12	144	17,4	2,42	0,14	3,6	6,02			
20 T3	60	60	40	40	20	20	20	20	280	35	3,75	0,11	6	9,75			
6T4	36	24	18	18	6	6	6	6	120	14,4	2,19	0,15	2,7	4,89			
3 FC	6	6		3	3			3	21	3,45	1,03	0,30	0,09	1,12			
RAMAL	130	118	86	89	45	42	42	45	597	74,25	6,63	0,09	2,67	9,30	102,2	125 PEAD	1,13

8.4. Rede de Segurança e Combate a Incêndio

De acordo com os lotes, usos e vias de acesso envolventes é proposta a extensão da rede de combate a incêndios instalada na envolvente aos lotes 1 a 4.

Em resultado da análise e proposta efectuada, será necessário dotar a rede de dois dispositivos de combate a incêndios, de acordo com a categoria de risco em causa, que neste caso se traduziu na implantação de um marco de incêndio na zona intermédia ao bloco Sul e, outra, no Bloco Norte.

8.5. Rede de Drenagem, de Águas Residuais Domésticas e Pluviais

Em resultado do Aditamento proposto, será necessária uma intervenção que preveja a extensão das Infra-estruturas existentes aos dos lotes 1 e 2, no Bloco Norte - Rua Olavo D'Eça Leal, e a garantia das futuras ligações ao Bloco Sul - lotes 3 e 4, na Rua São Tomás de Aquino.

Lotes 1 e 2 do Bloco Norte

No diz respeito à Rede de Esgotos Domésticos, é proposto:

- O estabelecimento de um coletor paralelamente ao colector existente da rede de pluviais e respectivas caixas, garantindo a execução dos ramais domiciliários aos Lotes 1 e 2 – no troço da Rua Olavo D'Eça Leal e ligação a uma caixa existente localizada na Rua Virgílio Correia, atravessando a escada pública existente no local;

Em relação à Rede de Esgotos Pluviais está garantido o estabelecimento dos ramais domiciliários aos Lotes 1 e 2 pela rede existente e respectivas condições e características.

Lotes 3 e 4 do Bloco Sul

No diz respeito à Rede de Esgotos Domésticos e Pluviais está garantido o estabelecimento dos ramais domiciliários dos Lotes 3 e 4, com ligação às caixas existentes ou a construir nos coletores da Rua São Tomás de Aquino

Para os ramais de águas residuais pluviais, de acordo com a proposta arquitectónica desenvolvida, considera-se que os ramais existentes e extensões são suficientes para absorverem os caudais adicionais gerados no âmbito do Empreendimento.

RAMAIS PLUVIAIS	Q cal (l/min)	Φ Calc. (int) (mm)	PP SN8		i*min (%)	Qsc (l/s)	Vsc (m/s)	Vesc (m/s)	Hesc (m)	Poder de transporte (kgf/m ²)
			Φext (mm)	Φint (mm)						
RL_L1_BN	3370	226,51	315	274,1	2,0%	139,88	2,37	1,12	0,02	0,32
RL_L2_BN	2150	191,38	250	221,6	2,0%	79,35	2,06	0,47	0,03	0,42
RL_L3_BS	2150	191,38	250	221,6	1,5%	68,72	1,78	0,58	0,02	0,25
RL_L\$BS	3370	226,51	315	274,1	1,0%	98,91	1,68	0,35	0,04	0,28

Para os ramais de águas residuais domésticas, de acordo com os usos, área de construção e tipologias habitacionais previstas, considera-se que os ramais existentes e extensões a construir são suficientes para absorverem os caudais adicionais gerados.

LOTE/RAMAL	NÚMEROS DE APARELHOS							TOTAL	CAUDAIS (l/min)		CS
	Lv	Rt	Bi	Dc	LI	MI	Mr	DISPOSIT.	Qa	Qc	
LOTE1/RAMAL	159	149	116	116	58	58	58	714	33840	2647,73	0,08
LOTE2/RAMAL	97	87	73	73	35	35	35	435	20370	1925,45	0,09
LOTE3/RAMAL	73	65	52	54	26	24	24	318	14880	1581,32	0,11
LOTE4/RAMAL	130	118	86	89	45	42	42	552	26160	2234,55	0,09

LOTE/RAMAL	Qac(l/min)	Qcal(l/min)	CS	Qcal(l/min)	Q cal(l/s)	Øcalc (int) (mm)	ΦPP SN8		i*min (%)
							Φext (mm)	Φint (mm)	
LOTE1/RAMAL	33840	2647,73	0,08	2650	44,17	245,5	315	274	1,0%
LOTE2/RAMAL	20370	1925,45	0,09	1930	32,17	217,9	315	274	1,0%
LOTE3/RAMAL	14880	1581,32	0,11	1585	26,42	202,4	250	222	1,0%
LOTE4/RAMAL	26160	2234,55	0,09	2235	37,25	230,3	315	274	1,0%

O cadastro das redes de infra-estrutura recepcionados pelos Serviços da CML, apresentam a indicação de ser necessário completar o mesmo com novos levantamentos.



Analisada a informação, verifica-se ainda que se encontram assinalados dois colectores paralelos, sem referência a diâmetros e cotas de soleira de caixas ou qualquer ligação à restante rede existente, no espaço compreendido entre os Blocos Norte e Sul.

No levantamento topográfico não há registo de qualquer caixa existente no local, pelo que se depreende que os traçados supra tenham origem na proposta de loteamento inicial para a zona onde estava previsto um arruamento publico, entretanto, inviabilizado pela existência do geomonumento.

Este traçado colide com os lotes 1 e 2, tendo que ser ajustado futuramente de acordo com o novo desenho e proposta urbanística para o local.

8.6. Rede de Instalações Eléctricas

A proposta para o traçado de ligação do empreendimento à rede elétrica existente está representada na peça desenhada 16-0015UR-013E.

A solução proposta para o bloco Norte passa por fazer uma ligação à rede existente, mais precisamente à caixa localizada próxima do Posto de Transformação, situada na Rua Virgílio Correia, sendo que o seu traçado se desenvolverá dentro dos limites do empreendimento, sob o percurso pedonal projetado (debaixo das escadas e passeios propostos).

Em relação ao bloco Sul, a proposta de ligação à rede existente é feita numa caixa existente em frente aos lotes propostos, situada na Rua São Tomas de Aquino.

8.7. Rede de Instalação de Gás

A proposta de traçado de ligação do empreendimento à rede de gás existente está representada na peça desenhado 16-0015UR-013F. A solução proposta para a alimentação dos blocos passa por se executar uma picagem única na rede (AC 300) situada na Rua São Tomás de Aquino.

Para a alimentação da rede de gás ao bloco Norte propomos que o traçado se desenvolva dentro do empreendimento coincidente com o percurso pedonal projetado.



A proposta de ligação ao Bloco Sul prevê que o seu traçado se desenvolva paralelamente aos Lotes na Rua São Tomás de Aquino sob a área pedonal, garantindo um afastamento superior a dois metros das caldeiras propostas para a plantação de árvores.

8.8. Rede de Telecomunicações

No âmbito do PIP, anteriormente aprovado, foi solicitado o cadastro das redes existentes de telecomunicações às diferentes operadoras, nomeadamente à MEO, PT Comunicações S.A., NOS Comunicações, S.A. e Vodafone Telecomunicações. Das três operadoras, apenas se obteve informação da Nos Comunicações SA, que informou não dispor de qualquer rede e infra-estrutura no local.

Com base na cartografia e visitas ao local, foi possível determinar um traçado aproximado da rede de telecomunicações sem corresponder, porém, ao desejado rigor.

A proposta de traçado de ligação do empreendimento à rede de telecomunicações existente encontra-se representado na peça desenhada 16-0015UR-013G.

A proposta para alimentação dos edifícios é estabelecida por uma ligação à caixa existente na Rua Mário Gomes, atravessando a Rua São Tomás de Aquino para ligação ao empreendimento.

9. CEDÊNCIAS AO DOMÍNIO PÚBLICO

Sendo o actual processo um Licenciamento para alteração de Alvará de Loteamento - Aditamento, entretanto já implementado no local na generalidade, verifica-se que foram já entregues ao município as respectivas áreas de cedência para efeitos de "Espaços Verdes e de Utilização Colectiva", "Equipamento de Utilização Colectiva" e "Arruamentos-Infraestruturas".

Não havendo alteração das áreas dos lotes definidas inicialmente em Alvará face ao pedido de Aditamento, nem tão pouco da Superfície de Pavimento aprovada, considera-se que não há lugar a novas cedências ou pagamento de compensações por falta daquelas.

Assim, a proposta de alteração ao Alvará mantém inalterados os valores globais das áreas de Domínio Público e Privado, de acordo com o estipulado à data, aquando da aprovação do Alvará 5/90.



Assim, verifica-se que:

- A área de domínio privado (lotes a ajustar) mantém-se em 3.936,4m²;
- O ajustamento decorre exclusivamente dentro dos limites do Loteamento 5/90, sendo que, apenas para as respectivas obras de urbanização e articulação com os espaços envolventes, será necessário exceder esses limites sendo identificado o "limite da área de intervenção com obras de urbanização" nas diferentes Peças Desenhadas.

Desta forma e conforme Peça desenhada nº 16-0015UR-0009A - Ajustamento ao Domínio Público e Privado, é indicado o ajustamento geométrico das zonas de Domínio público e privado, sendo garantido que ambas se mantêm inalteradas, em termos dos valores absolutos globais face ao consignado em Alvará de loteamento.

Para melhor esclarecimento do destino a dar às cedências em Domínio público, conforme Informação Técnica 6056/NOT/DLU/GESTURB/2018, no âmbito do PIP aprovado, integrou-se a Planta de Cedências 16-0015UR-009B, que identifica as áreas a destinar a Espaços verdes e de utilização coletiva (5.610,9m²) e Infraestruturas – estacionamento (3.505,0m²).

De frisar que estas áreas foram já cedidas oportunamente, sendo que a determinação do respetivo uso tem por base o limite definido no presente licenciamento de operação de loteamento como "Área de Intervenção das Obras de Urbanização".

10. ADEQUABILIDADE ÀS NORMAS DO REGIME DAS ACESSIBILIDADES

O Plano de Acessibilidades apresentado garante o cumprimento de todas as normas de acessibilidades previstas na regulamentação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei 163/2006 de 8 de Agosto, conforme evidenciado na Peça Desenhada 16-0015UR-0016.

Foram definidos os principais percursos de acesso aos edifícios a erigir, atendendo às respectivas cotas de soleira e relação com passeios marginais.

Daqui resultou também a definição e demarcação dos lugares de estacionamento para veículos ligeiros destinados às pessoas de mobilidade condicionada.

As inclinações longitudinais para os passeios marginais criados no âmbito da alteração ao Loteamento, situam-se abaixo dos 3%. A inclinação transversal dos circuitos pedonais, obedece igualmente ao máximo de 2%.

Dada a impossibilidade de comunicação entre as cotas mais elevadas (Rua Olavo D'Eça Leal) e Rua São Tomás de Aquino, sem prejuízo da proposta de escadas que deverá obedecer às normas do Decreto das Acessibilidades, a circulação em cadeira de rodas faz-se obrigatoriamente de forma autónoma, por um ou outro arruamento. A circulação entre arruamentos de cadeiras de rodas é garantida através de outros circuitos pedonais já existentes, articulados com os primeiros.

Os lugares de estacionamento para veículos ligeiros de pessoas de mobilidade condicionada (3), obedece às dimensões regulamentares definidas, sendo localizados nos locais que se considera mais conveniente para entrada/saída dos condutores.

A proposta apresentada propõe a criação de uma passadeira suplementar às existentes, sendo que estas obedecem aos requisitos da CML em matéria de materiais, forma e dimensão, a desenvolver oportunamente em Fase de projectos de Especialidade.

11. ANÁLISE ACÚSTICA - RÚIDO

De acordo com os Mapas de Ruído disponibilizados pela Câmara Municipal de Lisboa, constata-se que para a área em estudo estamos perante valores de L_{den} diurno-entardecer-nocturno superiores a 70dB(A) e L_n – ruído nocturno superior a 60dB(A).

A área encontra-se classificada como Zona Mista, de acordo com o Decreto Lei 9/2007 de 17 de Janeiro. Verifica-se assim que os valores registados são superiores aos legalmente definidos para o tipo de Zona estabelecida, designadamente 65 dB(A) expresso pelo indicador L_{den} e 55 dB(A), expresso pelo indicador L_n .

Desta forma, serão tomadas as medidas mitigadoras e preventivas oportunamente, aquando dos projectos a desenvolver, que garantam o efectivo cumprimento dos valores máximos estabelecidos



12. ESTUDO PRÉVIO DO EDIFICADO A ERIGIR NO LOCAL

No âmbito do loteamento, foi desenvolvida uma proposta preliminar indicativa para o edificado a erigir, cujo projecto será oportunamente desenvolvido, em fase de comunicação prévia.

A título indicativo, junto se anexam elementos gráficos que evidenciam a imagem urbana, tipologia habitacional e densidades propostas para os diferentes lotes, integrando-se nos pressupostos definidos na alteração de loteamento.

O desenvolvimento do estudo prévio do edificado permitiu avaliar as possibilidades de enquadramento urbanístico da pretensão, assim como, possibilitar aos próprios serviços municipais a avaliação sobre os impactos, enquadramento e imagem urbana proposta.

A peça desenhada 16-0015UR-0015 apresenta soluções arquitectónicas possíveis para os diferentes pisos dos blocos Norte e Sul.

PISO 1



PISOS 2 - 9

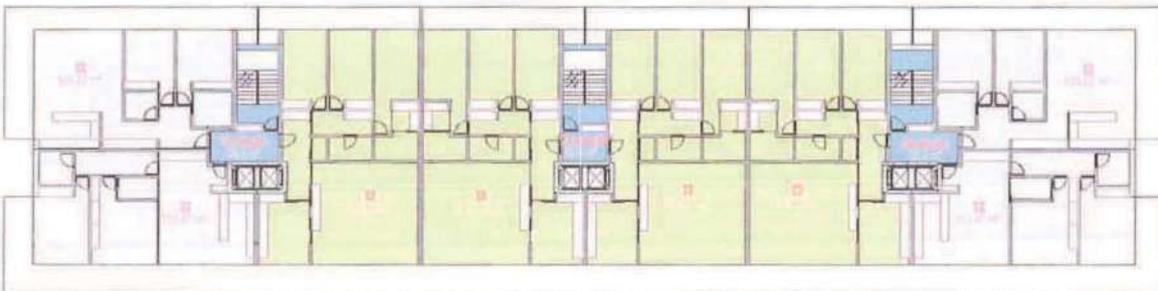


Fig.6 – Estudo indicativo dos pisos do Bloco Norte

A aproximação nesta fase ao projecto de arquitectura, possibilitou ainda uma aferição minuciosa sobre o Programa a Implementar, designadamente no referente às tipologias Habitacionais, apoiada por um estudo de Viabilidade Económica e de Mercado, que extravasa o âmbito do Licenciamento de loteamento, ora requerido.

Os blocos habitacionais desenvolvem-se em dois volumes distintos – Norte e Sul, cada qual composto por dois lotes distintos que partilham uma cave comum.



Com base no desenvolvimento do estudo prévio indicativo para o edificado constatou-se a vantagem relativa à constituição de uma cave comum a dois lotes, por blocos, permitindo reduzir a área afectada à circulação e rampas.

A cave será partilhada, sendo que os primeiros edifícios a erigir serão os que garantem os respectivos acessos. Perspectiva-se que a cave seja construída na fase inicial da obra, podendo a construção acima da cota de soleira ser faseada.

Pretende-se que os edifícios assumam uma linguagem homogénea e comum entre si, composta por uma composição bastante simples de blocos uniformes, ritmado por varandas corridas, pontualmente interrompidas por elementos que evidenciam a verticalidade do conjunto.

Pese embora os arruamentos adjacentes observem alguma inclinação, o conjunto foi desenvolvido de modo a que as fachadas e alturas de edificação fossem uniformes e constantes entre si, podendo haver apenas quebra nos alinhamentos dos vãos ao nível do piso térreo.

Tal facto deve-se à necessidade de cumprimento do Decreto das Acessibilidades no que toca ao acesso ao piso térreo e, simultaneamente, garantir que a laje deste permite posterior privacidade às habitações, situando-se o peitoril dos vãos a uma altura mínima de 1,6 a 1,8m.

Do estudo decorre a definição indicativa das tipologias habitacionais, número de fogos máximo e respectivo estacionamento associado, explanados no Quadro Sinóptico.



Fig.7 – Perspectiva sobre a proposta; vista sobre geomonumento e rua São Tomás de Aquino

Lisboa, 20 de Novembro de 2019

Miquel [REDACTED] Sousa, Arquitecto