

# MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA



Rua Sociedade Farmacêutica, 18 - Rua Bernardino Ribeiro, 58



## **1 - INTRODUÇÃO;**

Refere-se a presente Memória Descritiva e Justificativa ao aditamento do Alvará de Loteamento / Emparcelamento nº 04/2007, que consiste na proposta de alteração do atual uso habitacional para uso de serviços, no lote composto por dois prédios sitos na Rua Bernardim Ribeiro nº 58 / Rua da Sociedade Farmacêutica nº 18 e prédio na Rua Bernardim Ribeiro nº 60, em nome da Ordem dos Farmacêuticos, titular do N.I.P.C. 500 988 760, com sede na Rua da Sociedade Farmacêutica nº18, 1169 – 075 Lisboa.

## **2 - ANTECEDENTES;**

A Operação de loteamento / emparcelamento foi deferida através do processo nº 16/URB/2005, por proposta nº 89/2006 da Exma. Senhora Vereadora de 1/3/2006, aprovada em reunião de Câmara de 8/3/2006.

Foi paga TRIU através do processo nº 16/URB/2005 e Factura nº57 000 000 3091.

No Loteamento não ficou previsto qualquer cedências para o domínio público, nem obras de infraestruturas, tendo sido dispensada a prestação de caução para o efeito.

Entretanto, foi formalizado um projeto de Licenciamento de Arquitetura (Ampliação) registado com o nº de processo 2502/EDI/2018, aprovado por despacho do Senhor Vereador Manuel Salgado em 13/03/2019 através da Notificação N° 11229/NOT/DMURB\_DEPLU/GESTURBE/2019, que aguarda a aprovação da alteração de uso previsto no Alvará de loteamento / emparcelamento 04/2007.

## **3 - ÁREA DO OBJETO PEDIDO;**

Fazem parte do presente processo os dois prédios sitos na Rua Bernardim Ribeiro nº58 / Rua da Sociedade Farmacêutica nº18 e prédio na Rua Bernardim Ribeiro nº60, descritos na 5ª Conservatória do Registo Predial sob a ficha nº 2659, folhas nº 46 (verso) do livro B-8 e inscrito na matriz predial sob o nº 18 da freguesia do Coração de Jesus, e sob a ficha nº 425/19941026, nº 577 do livro 2 e inscrito na matriz predial sob o nº 150 da freguesia do Coração de Jesus, respectivamente, totalizando uma área de lote com 612,75m<sup>2</sup>, resultante do Alvará de loteamento / emparcelamento 04/2007, abrangido em área classificada no atual PDM como Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano B consolidado.

#### 4 - CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA;

A pretensão de alteração do uso (de habitacional para serviços) corresponde ao desejo que Ordem dos Farmacêuticos (OF) tem em dar continuidade ao uso original do edifício, ao invés da valorização imobiliária que se pretendeu acrescentar à data do processo de loteamento / emparcelamento que formalizou na edilidade em 2005.

Os parâmetros urbanísticos validados no Alvará 04/2007 são mantidos na sua generalidade com exceção do número de pisos em cave, sendo propostos mais dois pisos em cave, com a finalidade de aumentar a oferta de estacionamento dentro do lote, em conciliação com parâmetros definidos no art.º 75 do RPDML, apresentando a proposta uma capacidade de 37 lugares de estacionamento, número de lugares suficiente face ao número definido nos parâmetros de dimensionamento do estacionamento do respetivo diploma.

O conceito desenvolvido na presente proposta teve por base conciliar as necessidades apresentadas no programa de intervenção prestado pela OF, com as normas e orientações expressas em regulamentos urbanísticos de Lisboa.



Fig.01 – Perfil pela rua da Sociedade Farmacêutica - Proposta

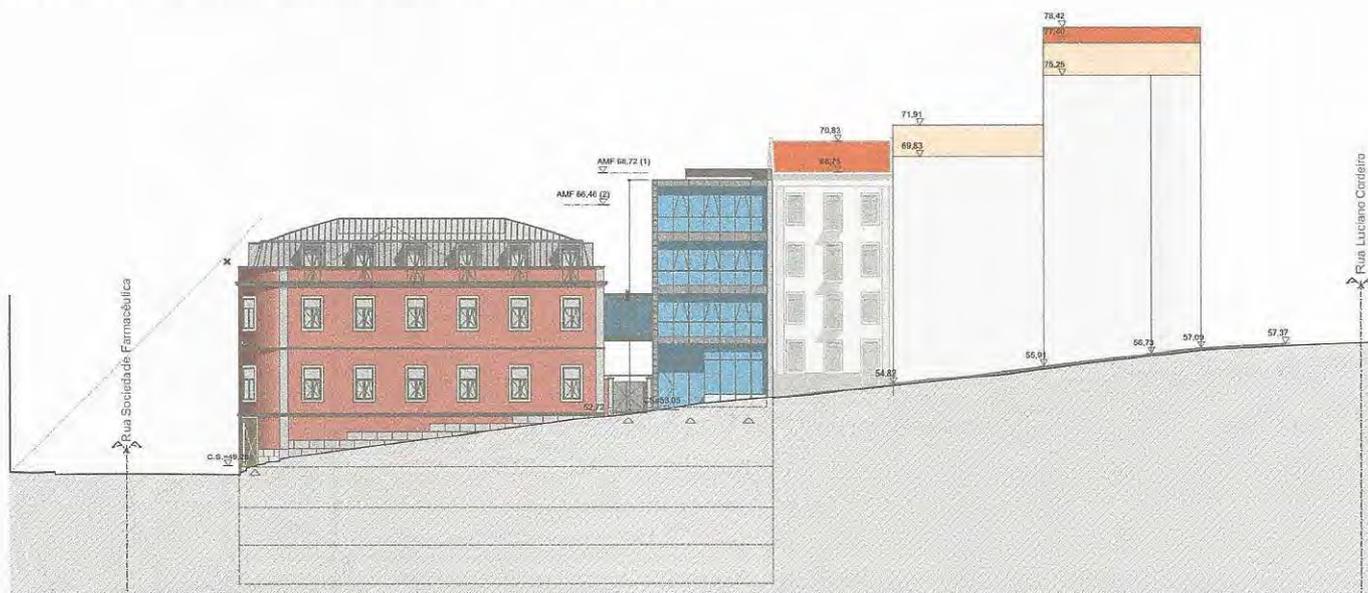


Fig.02 – Perfil pela rua da Bernardim Ribeiro - Proposta

A volumetria apresentada, definida pela altura máxima de fachada permitida no atual PDM (14,63m), respeita a definida no Alvará 04/2007 (14,84m), assim como o número máximo de pisos conforme se poderá constatar no quadro síntese comparativo.

A articulação da ampliação “tipo” mansarda com a preservação da imagem do edifício sede existente e a inserção de um novo volume de carácter contemporâneo, considerando novos revestimentos, confere ao conjunto volumétrico resultante uma imagem renovada, sóbria e contemporânea, consistente com as características morfológicas do tecido urbano onde se insere.

A preservação das fachadas, a manutenção dos logradouros e o reperfilamento das cérceas foram os princípios estruturantes da presente proposta (assinalados na planta síntese nas cores convencionais), que assim, contribui para a consolidação da malha urbana existente, sempre definidos dentro dos limites do Alvará 04/2007.

## **5-ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS;**

De acordo com a planta de ornamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, o lote enquadra-se na classe de Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano B consolidado, regulado pelo n.º 4 do art.º 42º do RPDML.

Caracteriza-se ainda por estar inserida em zona mista da planta de zonamento acústico, localizando-se em área de elevada vulnerabilidade sísmica dos solos por se encontrar em áreas sujeitas a riscos naturais, disciplinadas pelo art.º 21º do mesmo diploma.

Segundo a planta de Condicionantes, o local insere-se numa Área de Reabilitação Urbana, em zona de intervenção do Aeroporto de Lisboa (se a cota max. absoluta da construção for igual ou superior a 145,00m no limite superior).

Ainda de referir que o local integra-se no sistema húmido da Planta de Ordenamento da Estrutura Ecológica Municipal, tendo uma vulnerabilidade sísmica do solo muito elevada e uma moderada vulnerabilidade às inundações, conforme consta na Planta de Ordenamento Riscos Naturais e antrópicos, disciplinado pelos art.ºs 13º, 24º e 22º do RPDML, respetivamente.

Face ao atual enquadramento, será entendido preservar e valorizar o edificado existente, no que respeita às morfologias e tipologias urbanas (nº1 do art.º 39 RPDML), sendo considerado que a ampliação e a alteração propostas enquadram-se nas características morfológicas e tipológicas dominantes no arruamento em que o edifício se localiza e contribui para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística, (n.º 1 do art.º 42º do RPDML).

## 6 - JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E DA INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA DA OPERAÇÃO;

A proposta de construção de mais dois pisos (um amansardado) no edifício sede da Ordem é estabelecido dentro dos limites da altura máxima da fachada admitida, entendendo-se que é assegurado o adequado enquadramento urbanístico. Igualmente se reconhece a necessidade de colmatação à empena existente com o edifício confinante Rua Sociedade Farmacêutica 20, (alínea d) do n.º 4 do art.º 42º do RPDML).



Fig.03 – Alçado pela Rua da Sociedade Bernardim Ribeiro – Proposta

## 7 - INDICAÇÃO DAS CONDICIONANTES PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM A ENVOLVENTE, VIA PÚBLICA E INFRAESTRUTURAS;

### 7.1 Adequação com a envolvente:

A presente proposta não altera os parâmetros urbanísticos aprovados na operação de Loteamento / Emparcelamento 04/2007, mantendo-se o adequado relacionamento formal e funcional com a envolvente.

## 7.2 Adequação às infraestruturas e redes existentes:

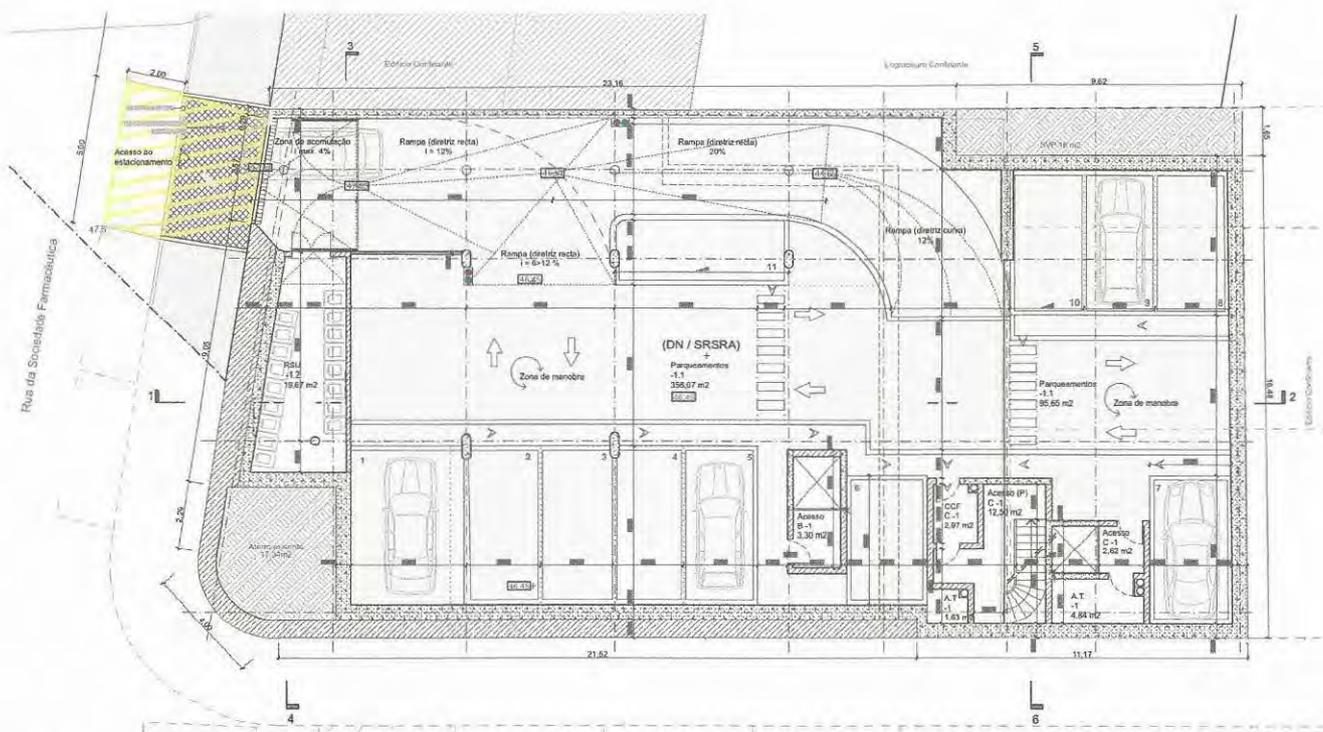
As infraestruturas existentes não sofrem qualquer tipo de alteração, prevendo-se apenas a respetiva ligação, não sendo necessário por esse motivo proceder à entrega de projetos de especialidades no âmbito das infraestruturas.

## 7.3 Acessibilidades:

Solicita-se a dispensa do Plano de Acessibilidade uma vez que a presente aditamento mantém as condições urbanísticas anteriormente aprovadas resultantes de uma operação de emparcelamento, não existindo infraestruturas a realizar, remetendo-se o cumprimento das acessibilidades para a fase de edificabilidade.

## 8 - PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES;

O programa de utilização proposto no presente aditamento consiste na permanência da sede da OF, cujo uso destina-se a serviços, pretendendo-se aumentar o nº de pisos em cave (de 1 para 3), de forma a salvaguardar a dotação de parqueamento adequado ao uso proposto, aumentando a capacidade para 37 lugares de estacionamento.



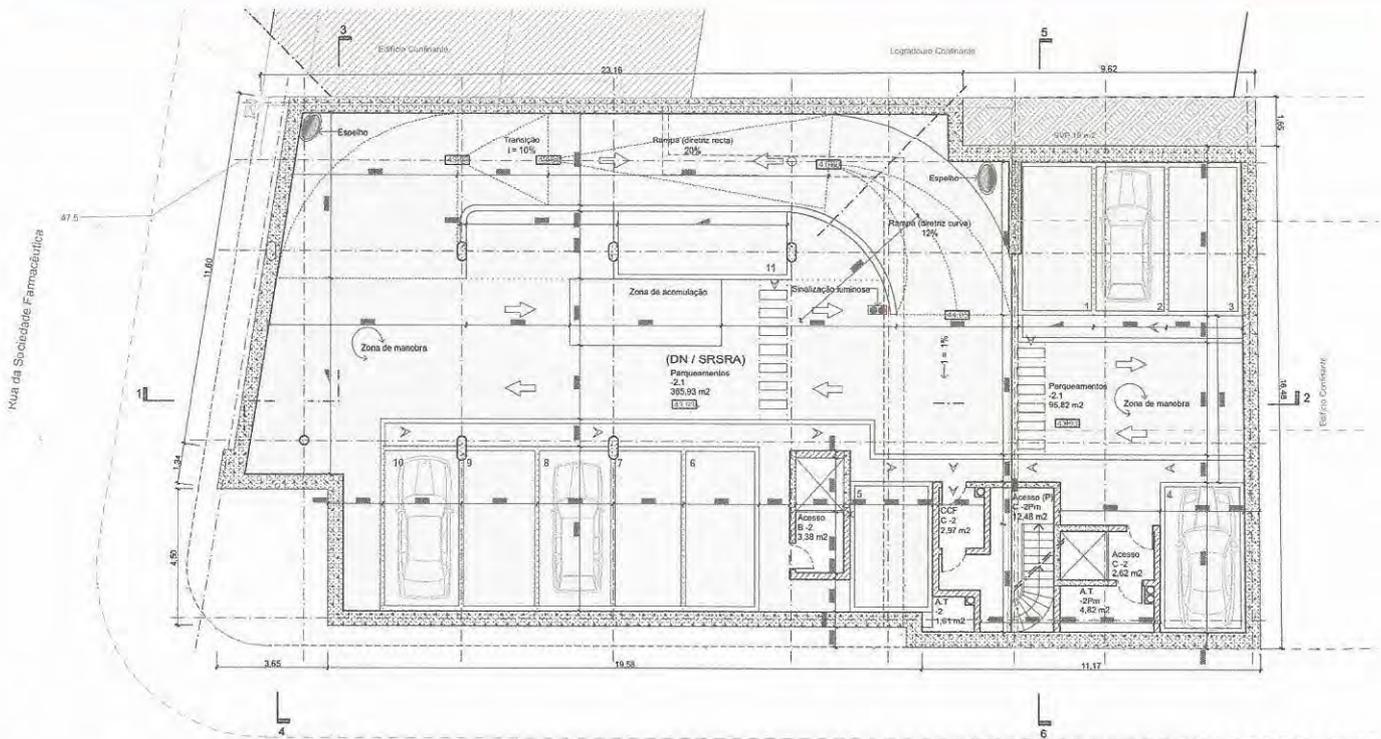


Fig.05 – Planta da 2ª Cave de estacionamento – Dimensionamento da dotação de estacionamento

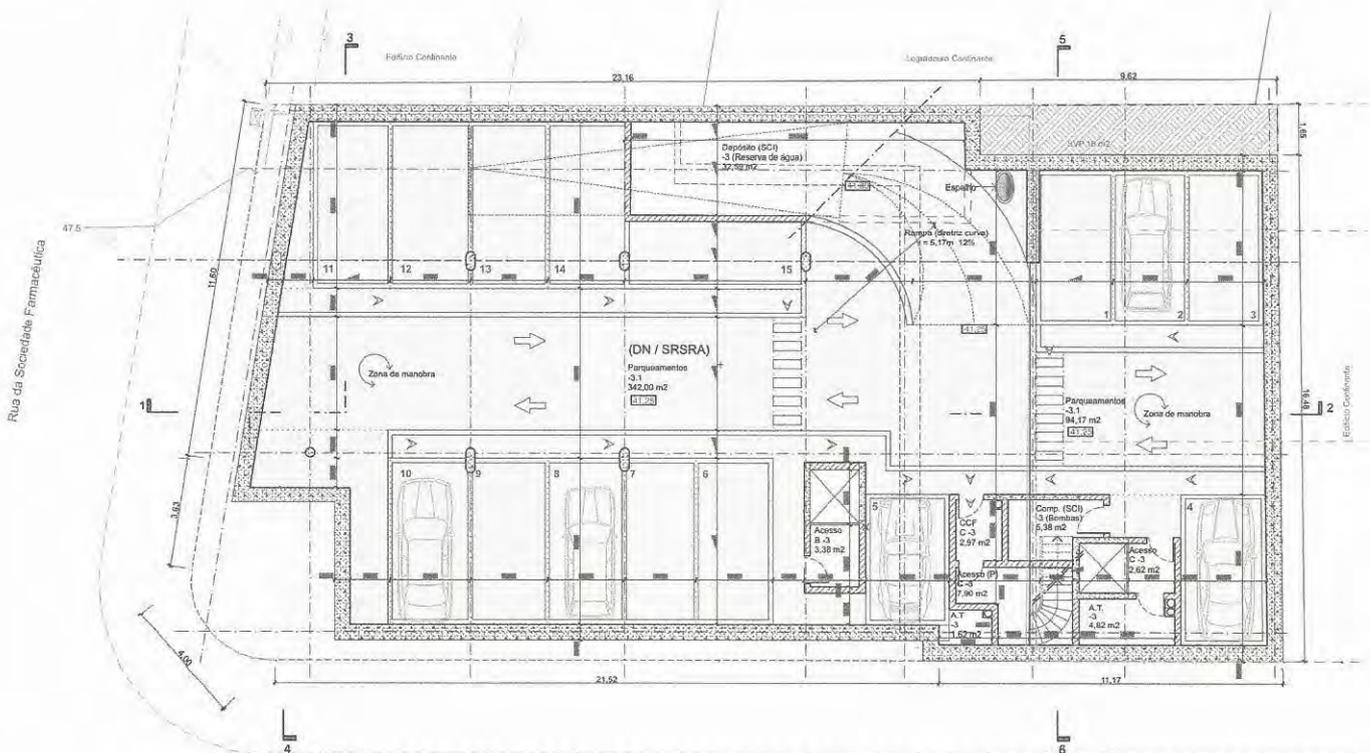


Fig.06 – Planta da 3ª Cave de estacionamento – Dimensionamento da dotação de estacionamento

Nos restantes pisos 0 a 4 serão desenvolvidas a todas as atividades técnicas, administrativas e operacionais da OF (espaços de serviços), estando ainda contemplado um espaço autónomo para a atividade de restauração e bebidas no âmbito de apoio à instituição.

## 9 - PARÂMETROS;

O edifício a edificar no lote em causa, destinar-se-á ao uso de serviços, contemplará uma área bruta total de 4.194 m<sup>2</sup> e uma superfície de pavimento de 2.120,00 m<sup>2</sup>.

### 9.1 - QUADRO DE SINÓPTICO:

	Alvará 04/2007	Aditamento proposto
Área de intervenção	612,75 m <sup>2</sup>	612,75 m <sup>2</sup>
Área de implantação	537,25 m <sup>2</sup>	516,00 m <sup>2</sup>
Área total de logradouro	75,50 m <sup>2</sup>	96,75 m <sup>2</sup>
Superfície de pavimento	2.120,00 m <sup>2</sup>	2.120,00 m <sup>2</sup>
Nº de pisos acima do solo	4	4
Nº de pisos abaixo do solo	1	3
Altura máxima de fachada	14,84 m	14,63 m
Volumetria	7.076,00 m <sup>3</sup>	8.335,00 m <sup>3</sup>
Nº de frações habitacionais	16	0
Nº de unidades ocupacionais	2	1
Nº de Estacionamentos propostos	20	37
Arrecadações e áreas técnicas	266 m <sup>2</sup>	80,44 m <sup>2</sup>
IUB	3,45	3,45
IO	0,87	0,84

## 10 – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Apresenta-se levantamento topográfico atualizado, em conformidade com as normas para levantamentos topográficos constantes no Anexo III do RMUEL, constatando-se que o sistema de coordenadas altimétricas difere do levantamento topográfico que faz parte do Alvará de Loteamento / Emparcelamento 04/2007.

## 11 - ESTUDO QUE DEMONSTRE A CONFORMIDADE COM O REGULAMENTO GERAL DO RUÍDO;

Solicita-se a dispensa do estudo demonstrativo de conformidade com o regulamento geral do ruído, considerando que o presente aditamento propõe a manutenção do uso atualmente existente, anulando a alteração decorrente do Alvará de loteamento / Emparcelamento 04/2007.

## **12 – PLANTA COM ÁREA DE CEDÊNCIAS**

Tratando-se de um aditamento a um Alvará de Loteamento / emparcelamento, sem alteração dos quantitativos urbanísticos e não havendo lugar a cedências, não se apresenta a respectiva planta.

## **13 – CONSULTAS EXTERNAS**

Considerando o teor do presente aditamento, não se promoveu consultas externas, no entanto, caso se considere necessário eventuais consultas, solicita-se que as mesmas sejam promovidas pela autarquia.

## **CONCLUSÃO;**

Entende-se que a pretensão não desvirtua o Alvará 04/2007 e estabelece o enquadramento com as características morfológicas e tipológicas dominantes no local em que o lote se localiza, contribuindo para a respectiva valorização arquitetónica e urbanística, fixando e colmatando a malha urbana, promovendo a diversificação e compatibilização de usos e a qualificação do espaço público na a sua revitalização funcional e social.