

REQUERENTE: FIDELIDADE PROPERTY EUROPE S.A.

2.^a ALTERAÇÃO AO LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL Nº
2018/04

OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS, LISBOA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA – R01

Índice

1. INTRODUÇÃO	2
2. ANTECEDENTES	3
2.1 UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS.....	3
2.2 LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL DE ENTRECAMPOS (MAIO DE 2018)	4
2.3 ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO LOTEAMENTO DA "OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS" (JUNHO DE 2020)	5
3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES	5
4. DESCRIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS	6
4.1 IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA	6
4.1.1 Lote B1.....	6
4.1.2 Parcela B3	7
4.1.3 Espaço Público.....	7
4.1.4 Equipamento cultural.....	8
4.2 PARÂMETROS URBANÍSTICOS. ALTERAÇÃO LOTEAMENTO	8
4.2.1 Lote B1.....	8
4.2.2 Lote B2.....	9
4.2.3 Parcela B3	9
4.2.4 Parcela B4	9
4.3 SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA	10
5. ESPAÇO PÚBLICO	10
5.1 FRENTE DA AV. DA REPÚBLICA, JARDIM E PASSEIO POENTE E FRENTE DA AV. FORÇAS ARMADAS, PASSEIO SUL	10
5.1.1 Princípios orientadores.....	11
5.2 AV. 5 DE OUTUBRO.....	11
5.2.1 Princípios orientadores.....	11
5.3 AV. 5 DE OUTUBRO - RELATÓRIO FITOSSANITÁRIO	12
5.3.1 Alinhamento Nascente.....	12
5.3.2 Alinhamento Poente.....	13
6. ACESSIBILIDADES	16
7. CEDÊNCIAS	16
8. CONCLUSÃO	17
ANEXO I – LIMITES	18
ANEXO II - SERVIDÕES E ÁREAS COM ÓNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	23

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se à proposta da 2ª Alteração ao Alvará de Loteamento de Iniciativa Municipal n.º 2018/04 de 3 de Agosto de 2018 ("**Loteamento**"), objecto de primeira alteração simplificada através do processo e-LOT/2020/1, deferido pela Câmara Municipal de Lisboa a 10/08/2020, sob a referência e-REG/NOT/2020/1838.

Mais concretamente, o projecto ora apresentado corresponde ao resultado de prévios estudos preliminares oportunamente partilhados e discutidos com os serviços municipais, no contexto do Acordo Endoprocedimental ("**AdE**") entre o Município de Lisboa ("**ML**"), a Fidelidade – Property Europe, S.A. ("**FPE ou Requerente**"), a FPE (PT) Office A, S.A., a FPE (PT) 2 Office B, S.A., a FPE (PT) 3 Residential, S.A., a FPE (PT) 4 Ret, S.A. e a FPE (PT) 5 Park, S.A., ("**Grupo FPE**"), relativo ao Projecto de Entrecampos.

Foram, ainda, incorporadas nesta alteração as directrizes provenientes do Programa Preliminar para as Obras de Urbanização do Loteamento de Entrecampos, partilhado e datado de Abril de 2023 pela Direcção Municipal do Urbanismo da Câmara Municipal de Lisboa.

Como já houve oportunidade de deixar claro em todas as interlocuções havidas, a presente alteração surge primacialmente na sequência das condições impostas na alteração simplificada do Loteamento, de ponderar a previsão de uma rampa de saída e o impacto de tráfego decorrente da concentração de rampas de acesso ao estacionamento na Av. 5 de Outubro e de ponderar o impacto de tais rampas e do estacionamento no separador central da Av. 5 de Outubro. Considerando tais situações, bem como um conjunto de outras adaptações que se afiguram pertinentes para a concepção do projecto, preconiza-se a realização dos seguintes ajustes ao Loteamento, na versão resultante da 1.ª Alteração:

- a) Modelação do terreno que constitui a frente verde do Lote B1;
- b) Definição da implantação do estacionamento localizado na Parcela B3 e dos seus acessos, da sua inter-relação com o restante espaço público e materialização à superfície;
- c) Clarificação na articulação entre lotes/parcelas, das áreas comerciais no Piso -1;
- d) Acerto de configuração do Bloco B1.3, nomeadamente na Zona B1.3.1 de modo a aumentar a distância ao Bloco B2.1;
- e) Reposição, no novo arruamento no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, dos acessos ao estacionamento em cave, mantendo o controle dos fluxos de tráfego por eliminação de sentido na actual Rua da Cruz Vermelha e viragens nos cruzamentos com as vias adjacentes;
- f) Integração do Equipamento Cultural sob a Rua da Cruz Vermelha, definindo com maior rigor os respectivos acessos e criando fachadas para entrada de luz, ficando este espaço consolidado numa nova parcela, designada B4;
- f) Reperfilamento da Av. 5 Outubro e da frente da Av. República.

As adaptações propostas seguiram os princípios de ocupação fixados nos termos de referência da Unidade de Execução que admitiam a possibilidade de ajustamento do programa, e procuram integrar uma solução que vem dar resposta a um conjunto de questões pendentes de resolução, no Projecto de Entrecampos.

2. ANTECEDENTES

2.1 UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS

A Unidade de Execução (UE de Entrecampos) prevê, a título principal:

- a) Nos terrenos da antiga Feira Popular: a realização de uma operação de loteamento na parte norte (Área B/Lote B1 + Lote B2) e a realização de uma operação de construção autónoma na parte Sul (Área A/Parcela A}, junto à estação. Entre as duas zonas será aberta uma via pública no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha que ligará a Avenida 5 de Outubro à Avenida da República.
- b) No terreno da Avenida Álvaro Pais (Área C/Parcela C): a realização de uma operação autónoma de construção.



Planta da Unidade de Execução de Entrecampos

2.2 LOTEAMENTO DE INICIATIVA MUNICIPAL DE ENTRECAMPOS (MAIO DE 2018)

A área de intervenção do loteamento (que corresponde à Área B na Unidade de Execução), tem 59.367m² de área de terreno e apresenta as seguintes confrontações:

- a) A norte, Avenida das Forças Armadas
- b) A sul, a Área A (prolongamento da rua da Cruz Vermelha);
- c) A nascente, a Avenida da República;
- d) A poente, a Avenida Cinco de Outubro.

Tratando-se de uma operação de loteamento de iniciativa municipal realizada em espaços centrais e residenciais a consolidar delimitados como polaridade urbana (**POLU**), tem uma área de 53.174m² (que corresponde à área qualificada como espaço central e residencial a consolidar) e uma edificabilidade máxima de 106.348m² de superfície de pavimento.

Como o Loteamento prevê, constituíram-se dois lotes (Lote B1 e Lote B2) destinados à edificação urbana com uma superfície de pavimento total de 105.904,50m² – 92.740,5m² acima da cota de soleira e 13.164m² abaixo da cota de soleira – sujeita à seguinte distribuição de usos:

- a) Uso terciário – 71.887,50m² correspondente a 67,9% da superfície de pavimento (SP) total, no qual se inclui 23.207m² de comércio, correspondente a 21,9% da SP total;
- b) Uso habitacional – 34.017 m² correspondente a 32,1% da SP total.

Na área do loteamento, foi ainda criada uma parcela, maioritariamente sob a Avenida Cinco de Outubro (**Parcela B3**), destinada a satisfazer as necessidades de estacionamento público de ligeiros geradas pela globalidade das operações urbanísticas programadas para as Áreas A e B da UE, a qual também integrará instalações e serviços relativos a infraestruturas urbanas, incluindo uma área de tratamento e recolha de resíduos sólidos urbanos.

Os acessos à Parcela B3 encontram-se localizados na Avenida Cinco de Outubro, no atual troço da Rua da Cruz Vermelha e no novo arruamento previsto executar no seu prolongamento.

Para além do estacionamento público, a proposta visa retirar da superfície grande parte dos abastecimentos ao comércio de rua (cargas e descargas) organizando-o em áreas próprias destinadas a tal função logística, ao nível da primeira cave.

De igual modo, propõe-se que a recolha de resíduos sólidos urbanos se efetue a este nível de cave, libertando o espaço público de superfície de áreas específicas para este fim e não congestionando o trânsito local.

Em suma, o Loteamento preconiza:

- a) A constituição de dois novos lotes destinados à edificação urbana
 - Lote B1, com 9.428m², no qual se prevê 59.448,50m² de superfície de pavimento, dos quais 51.823,5m² acima da cota de soleira destinados ao uso de comércio (no piso térreo) e serviços (pisos superiores) e 7.625m² abaixo da cota de soleira destinados a comércio;
 - Lote B2, com 8.754m², no qual se prevê 46.456m² de superfície de pavimento, dos quais 40.917m² acima da cota de soleira destinados ao uso de comércio (no piso térreo) e habitação (pisos superiores) e 5.539m² abaixo da cota de soleira destinados a comércio;

- b) A constituição de um ónus de utilização pública à superfície sobre todos os espaços exteriores dos Lotes B1 e B2, área de 7.956m² (Lote B1, 4.762m² e Lote B2, 3.194m²), bem como de um conjunto de servidões entre os imóveis previstos na Unidade de Execução de Entrecampos, para circulação de pessoas e automóveis, nos pisos em subsolo;
- c) A integração no domínio público da área remanescente, dos quais, 8.962m² para espaços verdes e de utilização colectiva e 2.730m² para arruamento.

2.3 ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO LOTEAMENTO DA "OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS" (JUNHO DE 2020)

Seguindo os princípios de ocupação fixados nos termos de referência da Unidade de Execução que admitiam a possibilidade de ajustamento do programa, em decorrência do desenvolvimento do desenho urbano, da necessidade de resposta ao programa apresentado pela Fidelidade Property Europe, S.A e da adaptação ao novo levantamento topográfico, foi apresentado um Pedido de Alteração Simplificada ao Alvará de Loteamento de Iniciativa Municipal n.º 2018/04, de 3 de Agosto de 2018, a que correspondeu o processo e-LOT/2020/1.

Esta proposta apresentou os seguintes ajustes à solução anteriormente definida:

- a) Modelação do terreno que constitui a frente verde do Lote B1 de forma a beneficiar de iluminação natural a área comercial situada no piso -1;
- b) Redução do impacto do tráfego no novo arruamento no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, eliminando os acessos ao estacionamento em cave, de forma a garantir uma maior proximidade entre as frentes verdes da Parcela A e do Lote B1;
- c) Articulação | Ligação, entre lotes, das áreas comerciais no Piso -1;
- d) Alargamento das vistas dos Edifícios de habitação para Sul e para Nascente, reduzindo a área de Implantação do edifício B1.3 e soltando e reconfigurando o edifício B2.3 num bloco único;
- e) Acerto de configuração do edifício B1.1 de modo a otimizar a relação entre os dois blocos e a sua ocupação;

Os acertos nas configurações da implantação dos blocos B1.3 e B1.1 traduziram-se numa redução da área de implantação dos edifícios, com uma variação inferior a 3% (1,64%).

As adaptações propostas, seguiram o pedido de licença referente ao processo e-LOT/2020/1 foi deferido pela Câmara Municipal de Lisboa a 10/08/2020, sob a referência e-REG/NOT/2020/1838.

3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS MUNICIPAIS E ESPECIAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES

Mantém-se inalterado o enquadramento da pretensão urbanística nos planos municipais de ordenamento do território vigentes que já decorria do licenciamento da operação de loteamento e da subsequente alteração da mesma. Por outras palavras, o único instrumento de gestão

territorial eficaz e directamente aplicável a particulares o Plano Director Municipal de Lisboa, aprovado pela Assembleia Municipal através das Deliberações nº46/AML/2012 e 47/AML/2012, de 24 de Julho, e publicado no Diário da República, 2ª Série, n.º 168, de 30 de Agosto, através do Aviso n.º 11622/2012, na versão vigente na presente data (**PDM**), integrando a área em causa: **(i)** a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 – Avenidas Novas (UOPG 4); **(ii)** a subcategoria de uso do solo de Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar – Polaridade Urbana (POLU), no contexto da qual foi delimitada a UE Entrecampos; **(iii)** o Zonamento Acústico como Zona Mista; **(iv)** a Estrutura Ecológica Municipal (EEM) – Sistema Húmido (Estrutura Ecológica Fundamental) e eixo arborizado; **(v)** área de vulnerabilidade a inundações (com duas áreas de risco: Muito Elevada e Moderada); **(vi)** área de vulnerabilidade sísmica dos solos (quase na sua totalidade como Muito Elevada); **(vii)** condicionantes de infraestruturas passíveis de determinar uma área de protecção à superfície e em subsolo, devendo ser tido em consideração o Sistema de Drenagem (Rede Principal) e também a Linha e Estação de Metro (Entrecampos) existentes, e respectiva zona de protecção; **(vi)** Zona de estacionamento A.

4. DESCRIÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

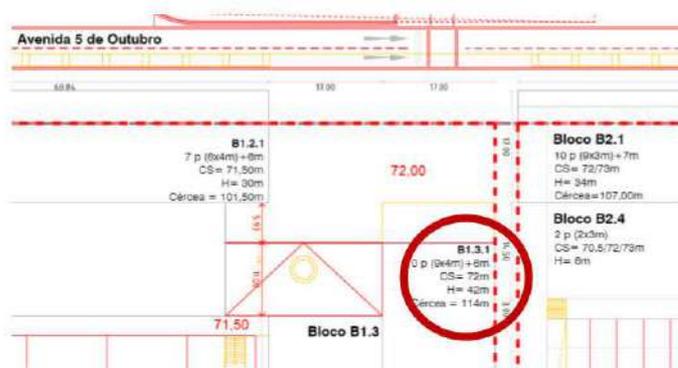
4.1 IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA

Os ajustes agora propostos ao projecto de operação de loteamento, decorrentes das razões acima aludidas – i.e., do resultado da ponderação dos impactes no tráfego e no arvoredo das soluções anteriormente plasmadas no Loteamento –, bem como da afinação programática no quadro global definido desde a Unidade de Execução, incluindo a redefinição das funções das áreas de cedência e a introdução de melhorias nos acessos localizados em espaço público, mantêm o estabelecido quanto à superfície de pavimento máxima, distribuição de usos, número de pisos e alturas máximas.

Mais precisamente, as alterações são descritas nos seguintes pontos:

4.1.1 Lote B1

Acerto de configuração do bloco B1.3, nomeadamente no B1.3.1, que se desloca 6 metros para nascente de modo a aumentar a distância ao Bloco B2.1, mantendo o Bloco B1.3.2 a sua corrente posição. A alteração preconizada visa superar a proximidade excessiva entre os edifícios em causa.



4.1.2 Parcela B3

Definição mais detalhada da implantação do estacionamento localizado na Parcela B3 e dos respectivos acessos, sua inter-relação com o restante espaço público e materialização à superfície, de modo a que a disposição final mantenha o perfil tipo da Av. 5 de Outubro, valorizando o eixo arbóreo com dois alinhamentos de Jacarandás, no seu troço entre a Estação de Entrecampos e a Av. das Forças Armadas. Especifica-se que o estacionamento público de veículos é limitado à tipologia de veículos ligeiros, tal como na versão antecedente.

Redefinição dos acessos ao piso logístico, localizados à superfície na Av. 5 de Outubro, zonas de inversão de marcha e demais definições emanadas do Estudo de Tráfego actualizado. Especifica-se que os veículos logísticos, cujo acesso é permitido, têm limites dimensionais fixados em 9 metros de comprimento e 4 de altura, e que a recolha de resíduos poderá ser efetuada por veículos com limites dimensionais máximos idênticos aos veículos de logística.

Reposição, no novo arruamento no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, dos acessos ao estacionamento em cave. As rampas de acesso a partir da Rua da Cruz Vermelha existente e do seu prolongamento servirão única e exclusivamente para acesso a veículos ligeiros e terão inclinações máximas de 18%; as rampas de acesso e saída da Av. 5 de Outubro, utilizáveis por veículos logísticos ou de recolha de resíduos, terão inclinações máximas de aproximadamente 13%.

Alteração da área do Direito de Superfície da Parcela B3, de 9.282,70 m² para 9.781,08 m², de modo a incorporar as áreas intersticiais no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e entre os Lotes B1 e B2, em que existirão acessos aos estacionamentos e áreas de circulação (pedonal e automóvel) nos pisos em subsolo. Esta alteração enquadra-se no disposto no artigo 133.º, n.º 5 do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa e no contrato de constituição do direito de superfície celebrado com o Município de Lisboa, ao consistir numa alteração de área inferior a 10% em relação ao constante da deliberação que autorizou a sua constituição e ao ser compatível com as condições urbanísticas e patrimoniais existentes para o local. Isto, evidentemente, sem prejuízo da necessidade de formalização da redelimitação do direito de superfície subsequente ou simultaneamente à aprovação da alteração da licença de operação de loteamento ora pretendida.

4.1.3 Espaço Público

Modelação do terreno que constitui a frente verde do Lote B1 de forma a beneficiar de iluminação natural e maior facilidade de usufruto público a área comercial situada no piso -1, incluindo melhores condições de acessibilidade.

Reperfilamento da Av. 5 de Outubro e da frente da Av. República, em consonância com o Estudo de Tráfego actualizado. Em relação à Av. 5 de Outubro, a proposta prevê a eliminação do estacionamento público ao nível da via, mantendo-se apenas cargas/descargas e *drop-offs*, sendo o cumprimento dos rácios de estacionamento assegurado em subsolo no edifício B3.

Clarificação, conforme Planta de Cedências (Superfície e Piso -1) ELT-MSA-ZZ-ZZ-DR-A-0005.0, da articulação entre lotes/parcelas, nas áreas comerciais localizadas no Piso -1.

Especificação das necessárias servidões entre prédios, nomeadamente para acesso e saída dos pisos destinados a estacionamento (abrangendo circulação pedonal e automóvel), para evacuação das pessoas, e para a realização das operações de logística e de recolha de resíduos.

A Planta de Cedências foi actualizada e complementada de modo a melhor representar o Equipamento Cultural e a acomodar a redefinição da área da Parcela B3, bem como para incorporar os Ónus de Utilização Pública e as Servidões de Passagem ao nível do subsolo, os quais permitirão um conjunto de circulações ao nível do Piso -1, o qual se encontra descoberto em significativas áreas do loteamento.

4.1.4 Equipamento cultural

O Equipamento Cultural, fruto da maior definição patente no documento "Programa Preliminar para as Obras de Urbanização do Loteamento de Entrecampos", foi autonomizado com clareza na operação de loteamento e reposicionado para um espaço que lhe confere maior dignidade, não só pela possibilidade de uma maior frente de acesso, mas, principalmente, pela oportunidade de oferecer iluminação natural ao equipamento, pois torna-se semienterrado e em ligação e convivência direta com o Espaço Público ajardinado.

4.2 PARÂMETROS URBANÍSTICOS. ALTERAÇÃO LOTEAMENTO.

4.2.1 Lote B1

Por decorrência da Alteração de Loteamento ora preconizada, considerando o que resulta da planta de síntese no que toca ao Lote B1, deverão ser considerados e cumpridos na sua totalidade os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área do Lote: 9.152,93m²
- b) Área de Implantação acima da cota de soleira: 4.758,68m²
- c) Área de Implantação dos Pisos Subterrâneos: 9.046,93m²
- d) Área privada com ónus de utilização colectiva: 4.394,25m², incluindo Superfície em Solo Vegetal Permeável (106,46m²), Superfície em Solo Orgânico Vegetal com 1m (1.562,95m²) e outros espaços de utilização colectiva (2.724,84m²)
- e) Superfície de Pavimento: 59.137,18m²
 - Serviços: 49.388,48m² (acima da cota de soleira)
 - Comércio: 9.748,7m²,
- f) Estacionamento e Áreas Técnicas: 18.093,86m²

4.2.2 Lote B2

Por decorrência da Alteração de Loteamento ora preconizada, considerando o que resulta da planta de síntese no que toca ao Lote B2, deverão ser assim considerados e cumpridos na sua totalidade os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área do Lote: 8.544,70m²
- b) Área de Implantação acima da cota de soleira: 4.633,40m²
- c) Área de Implantação dos Pisos Subterrâneos: 6.906,70m²
- d) Área privada com ónus de utilização colectiva: 3.911,30m², incluindo Superfície em Solo Vegetal Permeável (1637,22m² e outros espaços de utilização colectiva (2.274,08m²)
- e) Superfície de Pavimento: 46.843,93m²
 - Habitação: 34.090,65m² (acima da cota de soleira)
 - Comércio: 12.753,28m²
- f) Estacionamento e Áreas Técnicas: 13.813,40m²

4.2.3 Parcela B3

Por decorrência da Alteração de Loteamento ora preconizada, considerando o que resulta da planta de síntese no que toca à Parcela B3, deverão ser assim considerados e cumpridos na sua totalidade os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área da Parcela: 16.769,34 m²
- b) Área máxima de Estacionamento: 10.890,00 m²
- c) Área máxima de Infraestrutura de apoio à Logística Urbana: 5.458,68m²
- d) Área máxima de Infraestrutura técnica: 1.765,56 m²
- e) Número mínimo de lugares de estacionamento: 363
- f) Área do Direito de Superfície: 9.781,08 m²
- g) Esta parcela tem uma parte sob o prolongamento da Rua da Cruz Vermelha.

Os conteúdos acima descritos não dispensam uma referência mais detalhada e completa aos indicadores considerados obrigatórios pela CML e definidos na Alteração de Loteamento.

4.2.4 Parcela B4

A necessidade de enquadrar, configurar e titular correctamente o espaço do Equipamento Cultural determinou a criação de uma nova parcela ("**Parcela B4**"), que o inclui e à qual se aplicam os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Área da Parcela: 1.282,16 m²

- b) Uso: Equipamento Cultural
- c) Domínio Privado Municipal

Nesta parcela deverá ser estudada, se tecnicamente viável, e em termos a ser objecto de prévia autorização do Metropolitano de Lisboa, S.A., no quadro da apreciação dos projectos de obras de urbanização, a localização de uma proposta de ligação à Estação de Metro de Entrecampos, a ser objecto da constituição de oportuno ónus de utilização pública de atravessamento pedonal associado a tal ligação.

4.3 SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA

A presente proposta de alteração, sendo que a área mínima resultante da proposta atualizada (40% da soma da área dos lotes e das áreas de cedência, ou seja 40% da área de referência) seria de 10.440,23 m², **integra o cumprimento do parâmetro da Superfície Vegetal Ponderada ("Svp")**, como é possível verificar na peça desenhada dedicada (ELT-MSA-ZZ-00-DR-A-0010.0) e nos valores resumidos no quadro seguinte. A proposta garante largamente a Svp tipo A (solo orgânico sem construção) mínima, sendo o requisito igual ao 10% da área de referência, ou seja 2.610,06 m².

		Tipo A	Tipo B	Total = A+(0.6)*B
Lote B1	Lote B1	106.46 m ²	1.562.95 m ²	1.044.23 m ²
Lote B2	Lote B2	1.637.22 m ²		1.637.22 m ²
Frete da Av. Republica - Áreas Públicas	Zona frontal ao Lote B1	7.760.49 m ²		7.760.49 m ²
	Total	9.504.17 m²	1.562.95 m²	10.441.94 m²
	Objetivos mínimos UEE *	2.610.06 m²		10.440.23 m²

NOTA: Svp mínima = 0.4 * Aref = 0.4 * (Área Lotes + Área Cedências) = 0.4 * ((9152.93 + 8544.70) + (642.45 + 7760.49)) = 0.4 * (26100.57) = 10440.23; SvpA mínima = 0.1 * Aref = 0.1 * (26100.57) = 2610.06

5. ESPAÇO PÚBLICO

Sem prejuízo de o detalhe definitivo do projecto de espaço público se encontrar dependente dos projectos de especialidade que integram as obras de urbanização da operação de loteamento – mais concretamente, do projecto de arranjos exteriores [cf. Secção III, n.º 20, alínea h) do Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril] –, desde já se assume a definição de um conjunto de intervenções principais a concretizar em obediência a determinados princípios orientadores.

5.1 FRENTE DA AV. DA REPÚBLICA, JARDIM E PASSEIO POENTE E FRENTE DA AV. FORÇAS ARMADAS, PASSEIO SUL

O novo jardim deve permitir a criação de um lugar de estadia e recreio para a envolvente urbana próxima e em simultâneo tornar acessível a ligação entre o passeio poente da Av. da República e a nova área comercial situada cerca de seis metros abaixo.

O jardim dará resposta a uma necessidade de espaços abertos plantados nesta área da cidade, complementado por um acesso pedonal franco e universal entre o espaço público e a área

comercial. Pretende-se criar uma linha visual direta entre quem circula no passeio da Av. da República e quem se localiza na cota mais baixa.

Dado o reperfilamento da via, propõe-se que os lugares de estacionamento previstos ao longo da Avenida da República sejam 19 em vez dos 23 anteriormente previstos.

5.1.1 Princípios orientadores

a) Garantir a legibilidade intuitiva da espacialidade da rua e a acessibilidade universal entre os vários espaços. Para tanto, o desenho do jardim e do passeio nascente da Av. da República, tendo em conta a proporção entre diferentes superfícies, inertes e plantadas e a implantação de todos os elementos de superfície, infraestruturas, mobiliário e estacionamentos, deve facilitar a orientação e acessibilidade entre os vários espaços.

b) Atentar às características associadas ao sistema húmido, tirando partido da localização da área de intervenção sobre a antiga linha de água.

c) Promover a infiltração de forma ativa, através do terraceamento e depressão das superfícies plantadas. A escala da área de intervenção, na ordem de um hectare, cria condições para o desenvolvimento de soluções de infiltração que ambicionem alguma retenção para além da infiltração imediata das chuvas.

Maximizar as áreas orgânicas tendo em vista um aumento da infiltração, um aumento da captura de CO₂, a promoção da biodiversidade, a melhoria da qualidade do ar pela absorção de poeiras e a produção de humidade relativa, de áreas com sombra. Nesse sentido, a impermeabilização na área onde o projeto se insere é elevada sendo premente a ampliação das áreas plantadas, favorecendo por um lado a infiltração e por outro a evapotranspiração de modo a combater o desconforto térmico e a melhorar a qualidade do ar. Toda a área de intervenção se situa em área do Sistema Húmido da Estrutura Ecológica Fundamental, o que cria uma aptidão potencial para maximizar as áreas permeáveis e plantadas.

5.2 AV. 5 DE OUTUBRO

A proposta defende o contraste com a situação existente, de superfície totalmente pavimentada, definindo um separador totalmente orgânico ao qual se acrescenta um percurso central e os atravessamentos necessários à ligação entre o passeio poente e nascente.

O separador central transforma-se assim num jardim linear, pontuado por zonas de estadia com bancos. O percurso que o atravessa desenvolve-se entre a estação de Entrecampos e a Av. das Forças Armadas, intercetando várias passagens rodoviárias, em parte inversões de marcha e em parte acesso ao novo estacionamento subterrâneo, sendo nestas zonas o pavimento diferenciado de modo a provocar o abrandamento das viaturas e priorizar as deslocações pedonais. As áreas plantadas obedecerão a critérios de seleção que tenham em conta as condições de sombreamento, de visibilidade para o peão, de sustentabilidade hídrica e de manutenção

5.2.1 Princípios orientadores

a) Preservar o património arbóreo materializado pelo duplo alinhamento de jacarandás.

b) Garantir a legibilidade intuitiva da espacialidade da rua e a acessibilidade universal entre os vários espaços. Para tanto, o desenho da avenida, tendo em conta a proporção entre diferentes superfícies, inertes e plantadas e a implantação de todos os elementos de superfície, infraestruturas, mobiliário e estacionamento, facilitará a orientação e acessibilidade entre os vários espaços.

c) Maximizar as áreas orgânicas tendo em vista um aumento de infiltração, um aumento da captura de CO₂, a promoção da biodiversidade, a melhoria da qualidade do ar pela absorção de poeiras e a produção de humidade relativa, de áreas com sombra. Nesse sentido, a impermeabilização na área onde o projeto se insere é elevada sendo premente a ampliação das áreas plantadas, favorecendo por um lado a infiltração e por outro a evapotranspiração de modo a combater o desconforto térmico e a melhorar a qualidade do ar. Toda a área de intervenção se situa em área do Sistema Húmido da Estrutura Ecológica Fundamental, o que cria uma aptidão potencial para maximizar as áreas permeáveis e plantadas.

5.3 AV. 5 DE OUTUBRO - RELATÓRIO FITOSSANITÁRIO

O desenvolvimento do projeto de superfície, de reformulação do troço da Av. 5 de Outubro entre a estação de Entrecampos e a Av. das Forças Armadas, teve como premissa central a manutenção do perfil-tipo da Av. 5 de Outubro, caracterizado pelo eixo arbóreo do separador central, com dois alinhamentos compostos por elementos da espécie *Jacaranda Mimosifolia* (Jacarandás). As decisões tomadas para a manutenção ou remoção de exemplares durante a formalização da proposta para cumprimento do programa de transformação do espaço público foram baseadas no Relatório de Avaliação Visual de Arvoredo Envolvido no Projecto da Unidade de Execução de Entrecampos de 14/03/2019, elaborado pelo Núcleo de Arvoredo da Câmara Municipal de Lisboa.

As soluções encontradas e os conflitos identificados podem ser observados nos desenhos anexos - Situação Existente e Situação Proposta, bem como na descrição dos parágrafos seguintes.

5.3.1 Alinhamento Nascente

Devido à implantação do estacionamento subterrâneo sob as vias nascentes da Avenida 5 de Outubro, os 38 exemplares do alinhamento de Jacarandás terão de ser retirados e repostos no alinhamento reconfigurado que é proposto para o eixo arbóreo, de modo a poder alcançar-se uma concordância prática entre a construção da Parcela B3 e a salvaguarda das características do eixo arbóreo (i.e., os dois alinhamentos paralelos).

Árvores existentes a retirar: 38.

Das 38, 11 árvores apresentam alguma lesão, desequilíbrio ou problema fitossanitário, com os códigos SIG: 2300668021261; 2300668021259; 2300668021257; 2300668021253; 2300668021245; 2300668021243; 2300668021241; 2300668021239; 2300668021229; 2300668021211; 2300668021209.

Árvores propostas: 36, das quais se propõe o transplante de 27 árvores provenientes do alinhamento nascente e de 2 provenientes do alinhamento poente, devido a implantação dos acessos ao estacionamento subterrâneo a que acrescem 7 árvores novas.

5.3.2 Alinhamento Poente

Assumindo-se o princípio de preservar na maior extensão possível este alinhamento arbóreo, à luz do qual a proposta foi redesenhada, subsiste o conflito em três situações:

- a) No acesso ao estacionamento subterrâneo.
A entrada para o estacionamento subterrâneo a Sul afeta duas árvores – duas árvores que, deve assinalar-se, de acordo com o relatório cit., apresentam alguma lesão, desequilíbrio ou problema fitossanitário.
- b) Nas inversões de marcha dos veículos.
Tanto a sul como a norte as inversões implicam a afectação de uma árvore, no total de duas – duas árvores que, sublinhe-se também, de acordo com o relatório cit., apresentam alguma lesão, desequilíbrio ou problema fitossanitário.

As novas passeadeiras foram propostas de modo a não ser necessário a remoção de nenhum exemplar arbóreo.

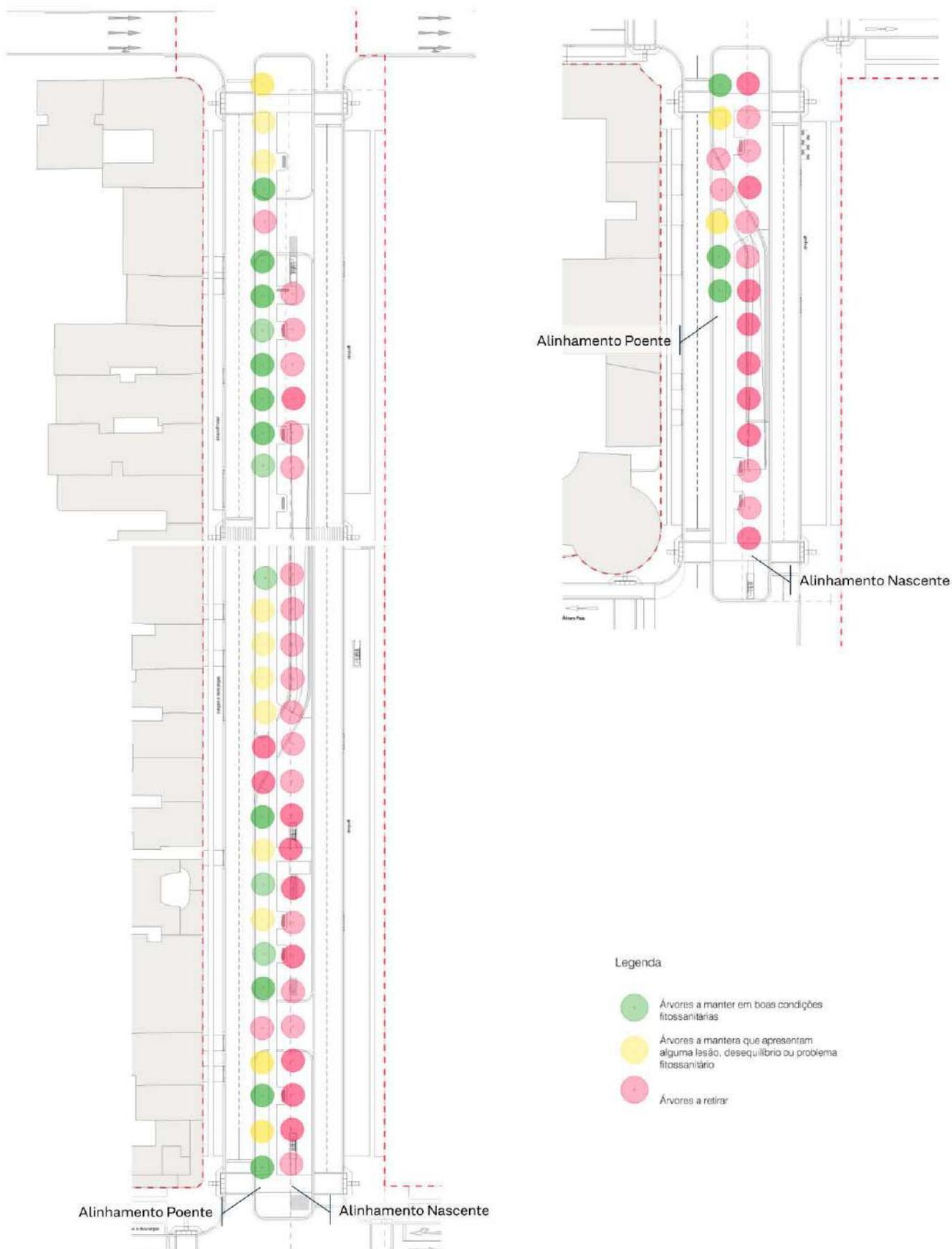
Árvores a manter: 31

Das 31 árvores a manter, 13 árvores apresentam alguma lesão, desequilíbrio ou problema fitossanitário, com os códigos SIG: 2300668021268; 2300668021267; 2300668021266; 2300668021264; 2300668021248; 2300668021246; 2300668021244; 2300668021242; 2300668021234; 2300668021230; 2300668021222; 2300668021218; 2300668021212; 2300668021206.

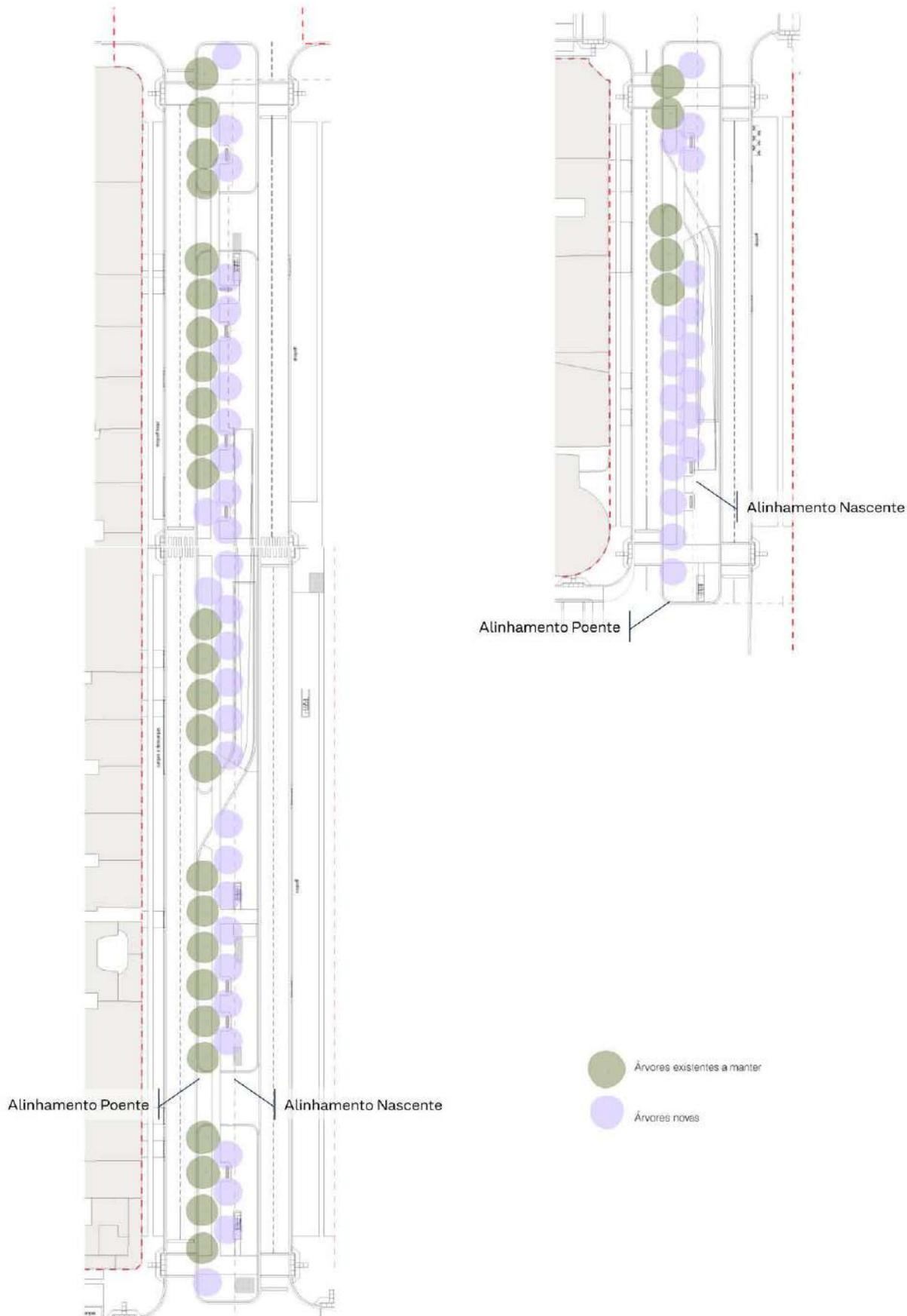
Árvores a retirar: 6

Das 6 árvores a retirar, 4 árvores apresentam alguma lesão, desequilíbrio ou problema fitossanitário com os códigos SIG: 2300668021264; 2300668021224; 2300668021210; 2300668021208, 2 árvores não apresentam qualquer problema, com os códigos SIG: 2300668021240; 2300668021238 (a transplantar para o alinhamento nascente).

Situação Existente (à esquerda troço Av. Forças Armadas – Rua da Cruz Vermelha, à direita, troço Rua da Cruz vermelha – Av. Álvaro Pais)



Situação proposta (à esquerda troço Av. Forças Armadas – Rua da Cruz Vermelha, à direita, troço Rua da Cruz vermelha – Av. Álvaro Pais)



6. ACESSIBILIDADES

O conjunto proposto garante uma acessibilidade universal ao nível da sua plataforma de implantação, cuja cota faculta a concordância com os arruamentos envolventes.

Prevê-se o cumprimento integral do estipulado no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, sendo que a sua demonstração ocorrerá de forma inequívoca, em sede dos pedidos de licenciamento das obras de edificação.

Observa-se que existe uma alteração do ordenamento dos percursos, em redor dos edifícios, a qual se traduz numa melhoria efetiva das acessibilidades, até pelo facto de assegurar uma rede de caminhos para os peões e para a circulação geral.

Em resultado desse desenvolvimento, bem como do desenho dos espaços exteriores, são "libertadas" as zonas mais nobres da urbanização (áreas ajardinadas ou plataformas sobrelevadas, entre os volumes a edificar) para o uso exclusivo das pessoas, evitando conflitos, aumentando a circulação pedonal e o respetivo nível de segurança.

Por outro lado, a definição de eixos/galerias de circulação em zonas cobertas pelo edificado, relacionados com as zonas vazadas que surgem alternadamente, oferece outros espaços de utilização pública qualificados, no escrupuloso respeito das normas e das boas práticas de acessibilidade, nomeadamente das disposições aplicáveis a indivíduos com mobilidade condicionada, definidas no referido Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, ou do RMUEL.

Tais normas ou requisitos aplicam-se necessariamente aos vários percursos assinalados na Planta de Acessibilidades em anexo, não se admitindo nenhuns elementos que obstruam uma altura mínima de 2,40m, assim como elementos salientes ou quaisquer ressaltos que comprometam a continuidade dos pavimentos. O mesmo sucede com a garantia de um percurso acessível desde o arruamento público até às entradas e às colunas de circulação vertical.

Note-se ainda que se considera satisfeito o acesso/passagem dos veículos de emergência, através de caminhos com 5-6m que, livres de quaisquer obstáculos, e acedendo aos vários volumes, não obstante a continuidade formal da plataforma onde se implantam, garantem a acessibilidade técnica aos mesmos.

7. CEDÊNCIAS

A Alteração de Loteamento preconizada mantém as áreas cedidas ao domínio municipal, complementando-as com um conjunto de ónus de utilização pública que irão incidir sobre os Lotes B1 e B2, destinados a permitir uma porosa circulação pedonal do piso térreo, do piso -1 e entre ambos (sendo o piso -1 descoberto em vastas partes do Loteamento), com clara melhoria dos níveis de fruição do espaço público e do espaço privado com função de utilização pública.

No que se refere à utilização do espaço público, desde já se assume que, para assegurar as circulações pedonais ora propostas, o Grupo FPE está disponível para assumir a responsabilidade pela construção e manutenção da estrutura construtiva a erigir na faixa de terreno de domínio público entre os Lotes B1 e B2, para permitir a circulação ao nível do piso térreo e do piso -1, em

termos a contratualizar com o Município de Lisboa, no quadro do exercício dos respectivos poderes de gestão dominial.

Quanto à área sob o prolongamento da Rua da Cruz Vermelha (entre a Parcela A e o Lote B1), serão aí instaladas as rampas de acesso e ligação de distribuição ao estacionamento da Parcela B3 e do Lote B1 (e também da Parcela A, fora do Loteamento, mas integrada na Unidade de Execução), será construído o equipamento cultural preconizado (e assegurados acessos ao mesmo), bem como a ligação à galeria do metropolitano, preconizando-se ainda espaços de circulação entre a Parcela A e o Lote B1. Considerando a dimensão da estrutura a construir, existirão áreas disponíveis nos níveis -2 e -3 para potenciais utilizações complementares de interesse público (v.g. estacionamento de bicicletas no piso -2).

Nas plantas de cedências agora apresentadas foi incluída uma representação do Ónus de Utilização Pública ao nível do piso -1 e uma planta adicional que pretende clarificar as alterações introduzidas, referenciadas à 1ª alteração ao loteamento. Encontra-se nelas ainda representada a faixa localizada entre a Parcela A e o Lote B1, sob o prolongamento da Av. da Cruz Vermelha, assim como a faixa localizada entre o Lote B1 e o Lote B2.

Os termos concretos do enquadramento predial e dominial do estatuto do território sob o prolongamento da Rua da Cruz Vermelha serão objecto de discussão com os serviços municipais de urbanismo e gestão patrimonial, no quadro das interlocuções mantidas para efeitos de execução do Acordo Endoprocedimental.

8. CONCLUSÃO

Face ao exposto, crê-se que a presente proposta de Alteração ao Alvará de Loteamento reúne todas as condições para merecer aprovação, já que se conforma com o definido nos instrumentos de planeamento e ordenamento válidos em vigor – v.g., os parâmetros e indicadores urbanísticos definidos pelo PDM – e com o enquadramento específico da presente Operação de Loteamento – v.g., a UE de Entrecampos –, visando tão-só consubstanciar uma melhoria da proposta urbanística anteriormente aprovada em função da densificação, ajuste e precisão de soluções de projeto em termos que só o desenvolvimento dos trabalhos poderia adequadamente determinar, pelo que se espera o seu deferimento.

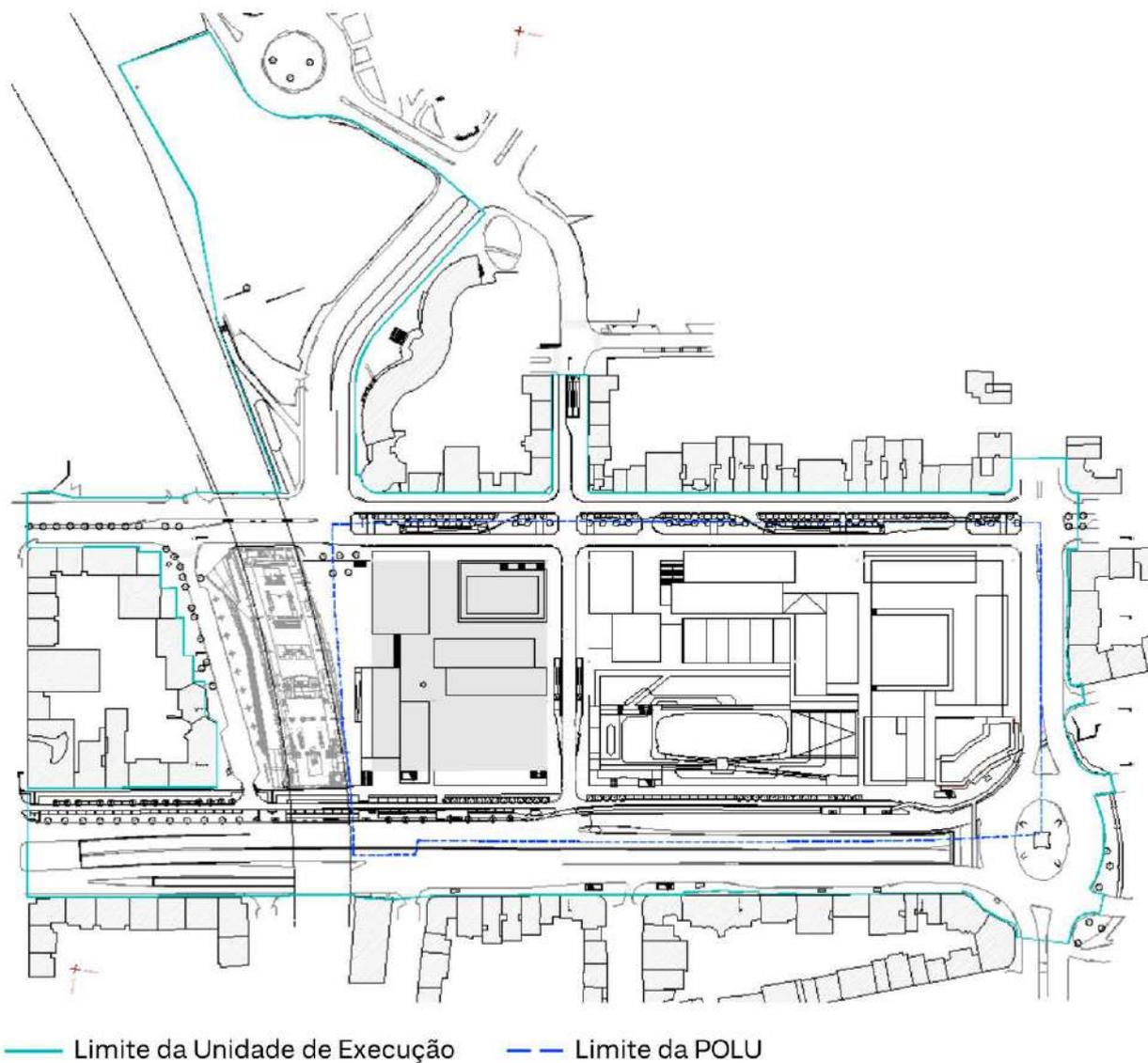
Lisboa, 26 de Março de 2024

Assinado por: MIGUEL [REDACTED] SARAIVA

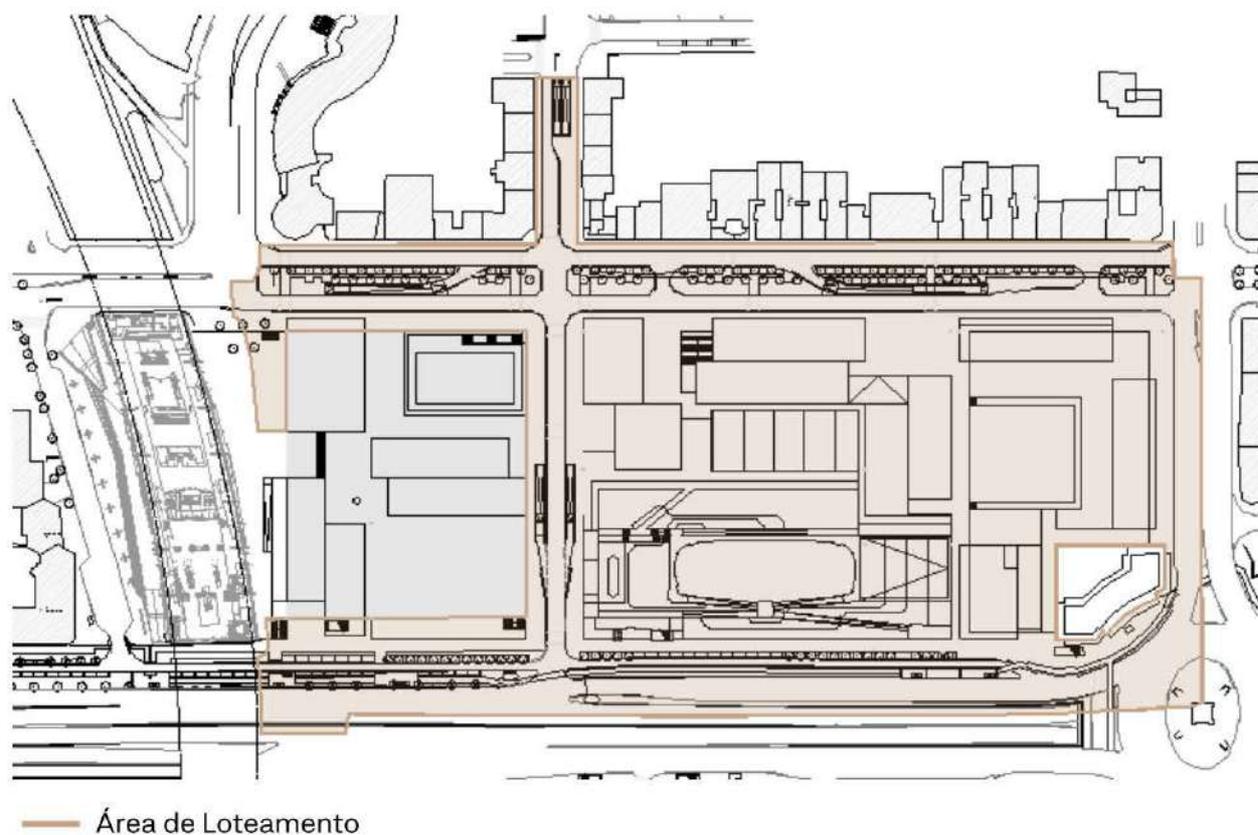
Data: 2024.04.29 17:56:35+01'00'

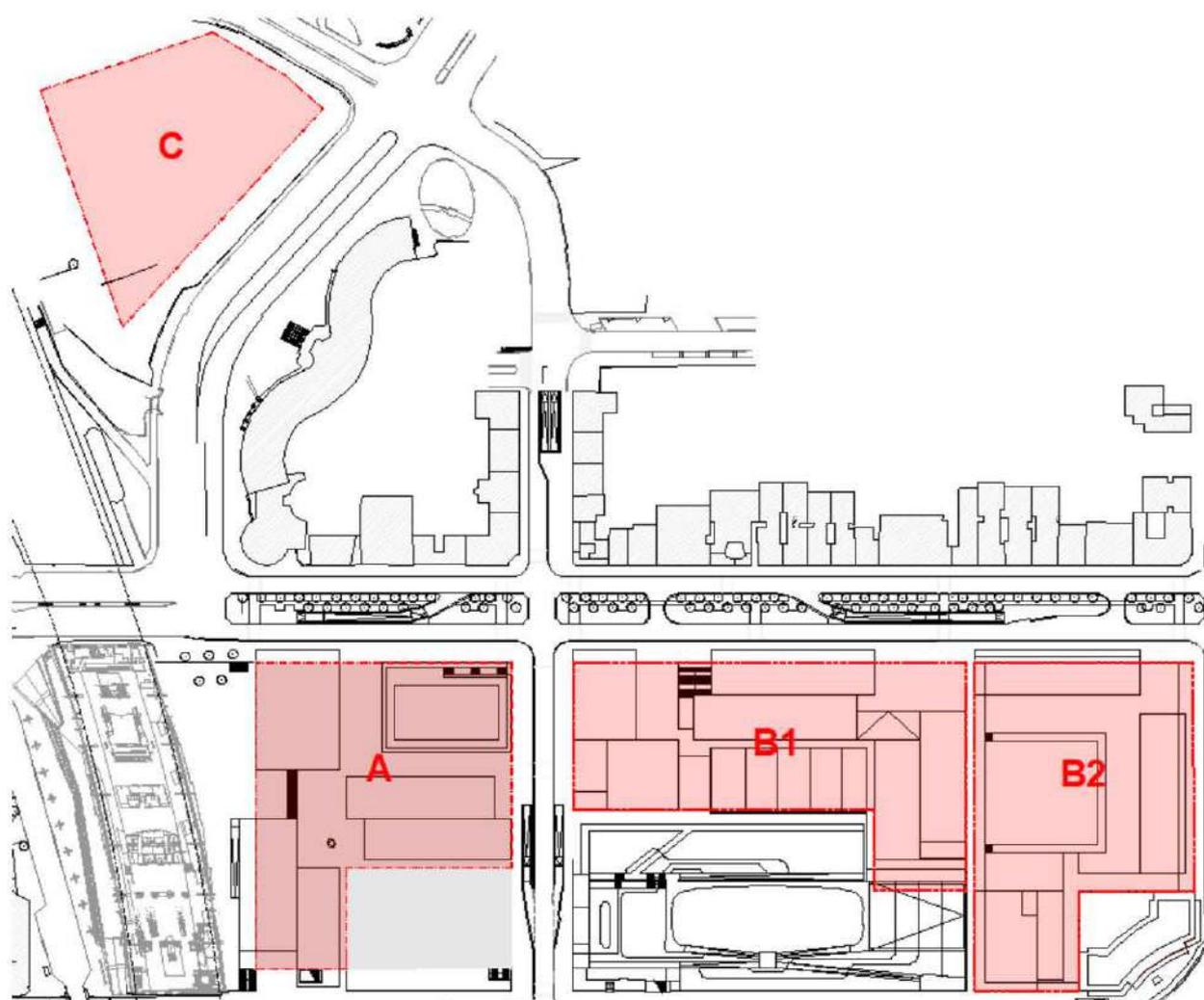
Miguel Saraiva, arqt. (O.A. [REDACTED])

ANEXO I - LIMITES

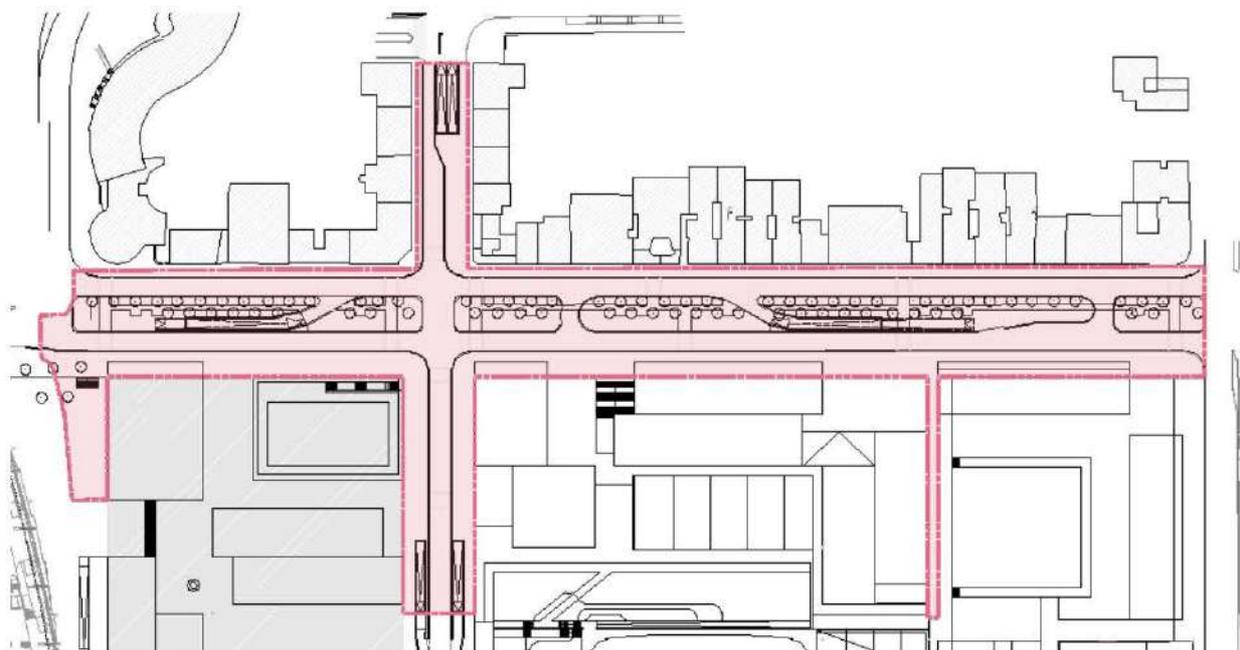


2024.04.29 EC - 0.0B1-EP-ALT.01-IMP-R01.DOCX / SETEANO MACHADO / BIM / 20.04.2024

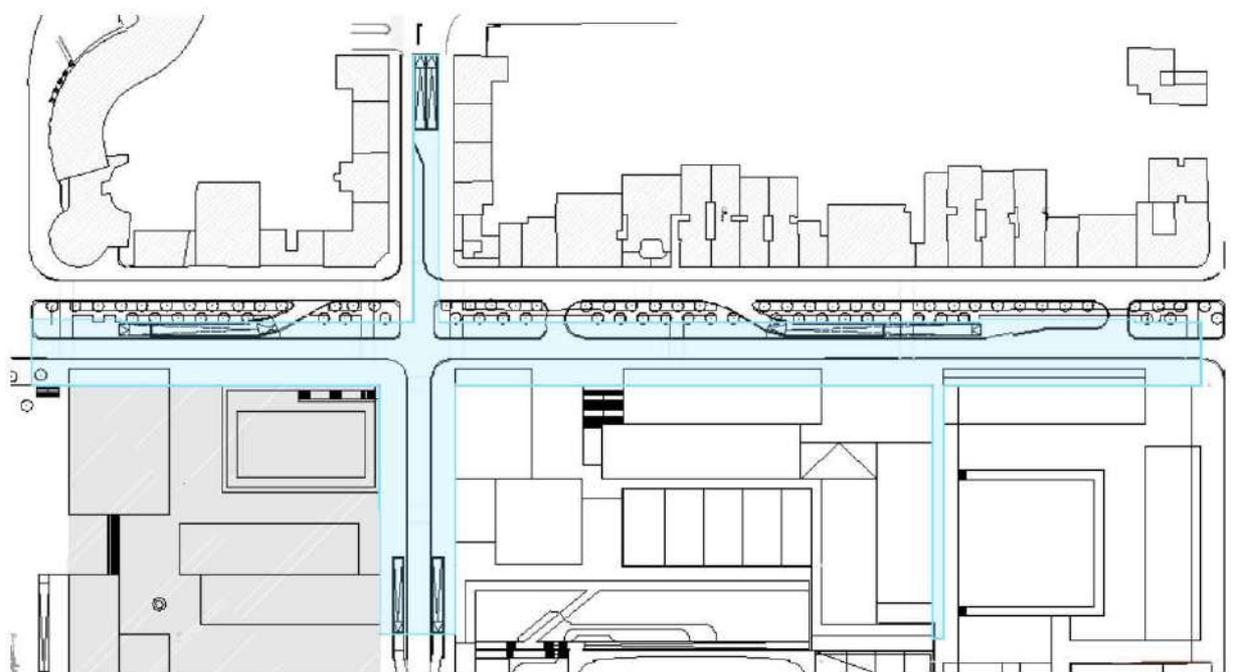




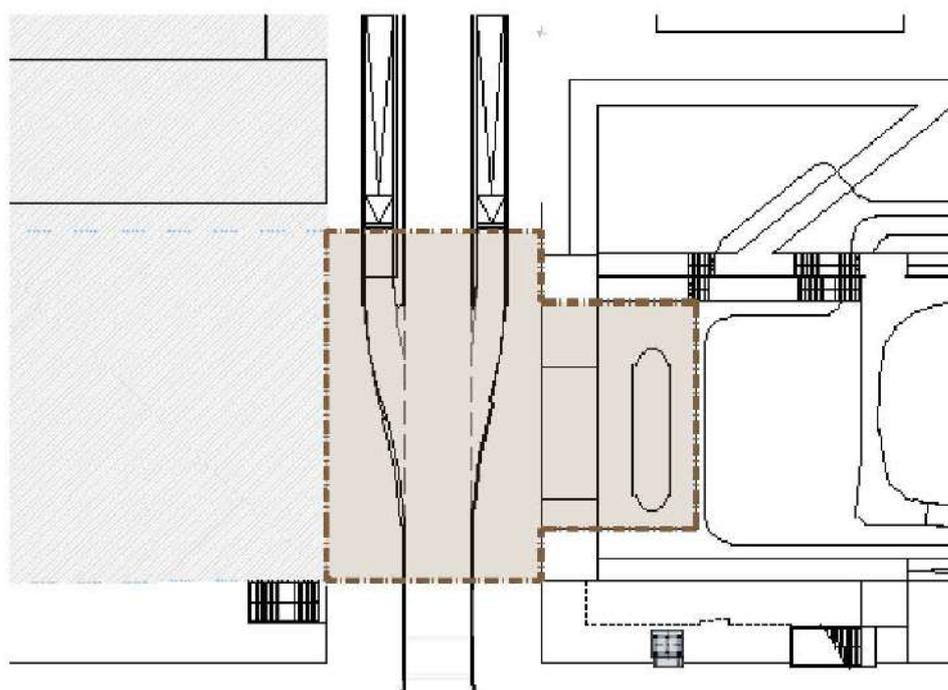
— — Limite das Parcelas A-C - - - - Limite dos Lotes B1-B2



----- Limite proposto da Parcela B3



— Limite indicativo da área de construção da Parcela B3



----- Limite proposto da Parcela B4

ANEXO II - SERVIDÕES E ÁREAS COM ÓNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

O presente anexo tem como propósito a descrição e explicação dos ónus de utilização pública e das servidões de passagem propostos, incidentes sobre os seguintes imóveis que integram o loteamento:

- a) Prédio urbano correspondente ao lote de terreno para construção designado por Lote B1, com a área de 9.152,93m², inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Avenidas Novas sob o artigo 2655 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 1635 da freguesia de Campo Grande, conforme certidão permanente com o código de acesso CP-[PP-2881-14833-110609-001635] ("**Lote B1**");
- b) Prédio urbano correspondente ao lote de terreno para construção designado por Lote B2, com a área de 8.544,70m², inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Avenidas Novas sob o artigo 2656 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 1636 da freguesia de Campo Grande, conforme certidão permanente com o código de acesso CP-[PP-2903-21239-110609-001636] ("**Lote B2**"); e
- c) Prédio urbano de propriedade municipal e objecto de direito de superfície, com a área total de 9.282,70m², sito na Av. 5 de Outubro, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Avenidas Novas sob o artigo 2745 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 1646 da freguesia de Campo Grande, prédio este que é parte da denominada Parcela B3, conforme certidão permanente de registo predial com o código de acesso CP-[PP-2903-21808-110609-001646] ("**Parcela B3**").

A acrescer, e pese embora não esteja em causa um imóvel que integre o Loteamento, neste são também previstas servidões de passagem a favor do prédio urbano correspondente a parcela de terreno com a área de 11.012,06m², inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Avenidas Novas sob o artigo 2659 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 1639 da freguesia de Campo Grande, conforme certidão permanente com o código de acesso CP-[PP-2731-07704-110609-001639] ("**Parcela A**").

Nas secções seguintes são especificados os concretos ónus de utilização pública e servidões de passagem, piso a piso, com a concretização das respectivas áreas de incidência (que podem ser exclusivas ou sobrepostas), em termos que devem ser lidos de forma conjugada com a peça desenhada correspondente, ora intercalada, mas que será junta em formato adequado para uma mais fidedigna leitura.

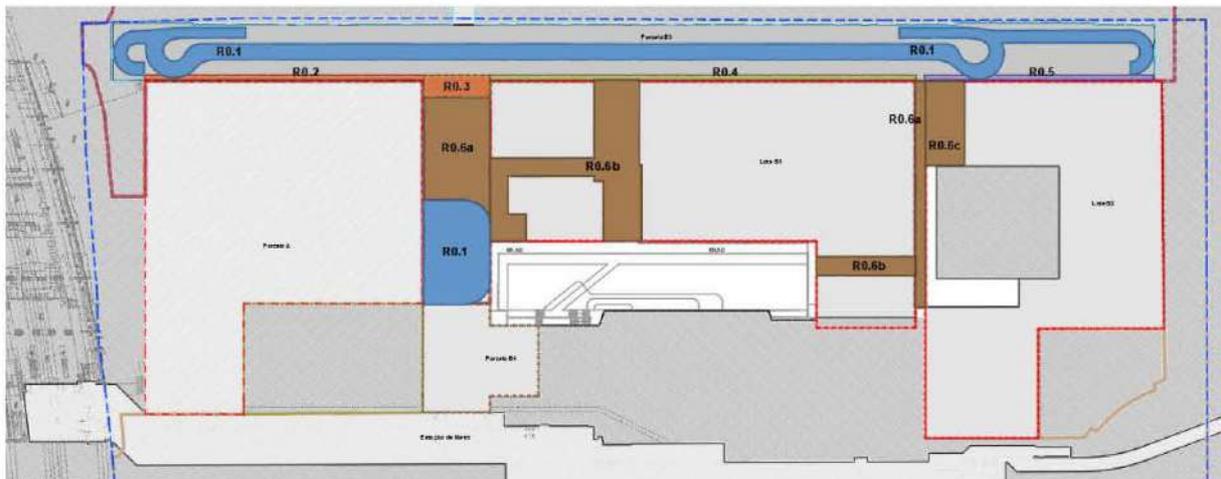
Atendendo às várias interdependências entre os vários Lotes e Parcelas, poderá ser necessário, com o desenvolvimento dos projetos, ampliar o âmbito das servidões para que estas possam assegurar a ligação de infraestruturas entre os Lotes e Parcelas.

Antes de prosseguir, na legenda abaixo constam os códigos de cores e formas através do qual se pode realizar a leitura das plantas abaixo intercaladas, com a consequente identificação do ónus ou servidão em causa:

LEGENDA DE SERVIDÕES DE PASSAGEM / ÔNUS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA

-  Área com ônus de utilização pública = 2.944,31 m² (no Piso -1)
(1.460,52 m² no Piso -1 no Lote B1 [R0.6b] - 395,74 m² no Piso -1 no Lote B2 [R0.6c] - 1.088,05 m² no Piso -1 na Parcela B3 [R0.6a])
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A = 208,09 m² (na Parcela B3)
(103,67 m² no Piso -3 [P2.2] - 104,42 m² no Piso -2 [P1.2])
-  Área com servidão de passagem para acesso logístico de pessoas à Parcela A = 161,02 m² (na Parcela B3, Piso -1 [R0.2])
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 = 93,16 m² (na Parcela B3)
(46,58 m² no Piso -3 [P2.3] - 46,58 m² no Piso -2 [P1.3])
-  Área com servidão de passagem para acesso logístico de pessoas ao Lote B1 = 253,84 m² (na Parcela B3, Piso -1 [R0.4])
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 = 4.120,34 m²
(1.992,93 m² no Piso -3, 2.127,41 m² no Piso -2)
(1.889,82 m² no Piso -3 no Lote B1 [P2.6] - 2.021,86 m² no Piso -2 no Lote B1 [P1.6] = 3.911,68 m² no Lote B1)
(103,11 m² no Piso -3 na Parcela B3 [P2.5] - 105,55 m² no Piso -2 na Parcela B3 [P1.5] = 208,66 m² na Parcela B3)
-  Área com servidão de passagem para acesso logístico de pessoas ao Lote B2 = 127,73 m² (na Parcela B3, Piso -1 [R0.5])
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 = 8.674,29 m² (na Parcela B3)
(2.680,73 m² no Piso -3 na Parcela B3 [P2.1] - 2.865,65 m² no Piso -2 na Parcela B3 [P1.1] - 3.127,91 m² no Piso -1 na Parcela B3 [R0.1])
-  Área com servidão de passagem para acesso logístico de pessoas à Parcela A e ao Lote B1 = 174,65 m² (na Parcela B3, Piso -1 [R0.3])
-  Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 e ao Lote B2 = 144,34 m² (na Parcela B3)
(72,17 m² no Piso -3 [P2.4] - 72,17 m² no Piso -2 [P1.4])

NÍVEL -1



Planta de Serviços de passagem - Nível -1

Ao nível -1 (cotas altimétricas 64.50 - 65.50) são propostos:

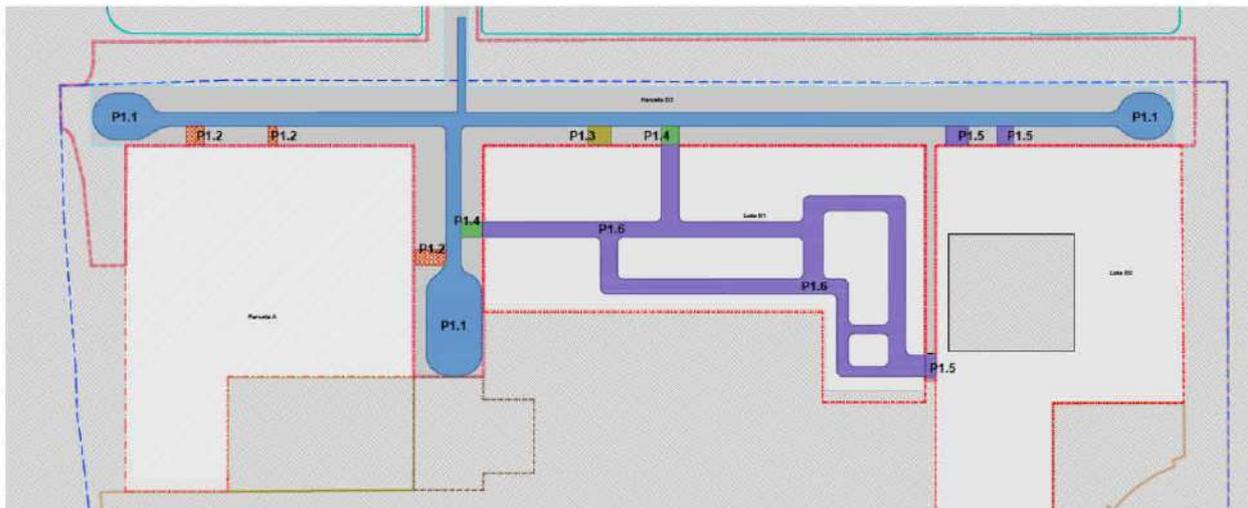
- i) Áreas sujeitas a ónus de utilização pública (em castanho):** nos Lotes B1 e B2, bem como sobre a Parcela B3, destinadas a circulação pedonal (atravessamentos pedonais) entre prédios e áreas de espaço público, com uma área máxima de 2.944,31 m² e à cota altimétrica 65.50, dos quais uma área máxima de 1.460,52 m² no Lote B1 (R0.6.b), uma área máxima de 395,74 m² no Lote B2 (R0.6.c), e uma área máxima de 1.088,05 m² na Parcela B3 (R0.6a), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção nos imóveis em causa;
- ii) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 (em azul):** incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1, do Lote B2 e da Parcela A (prédios dominantes), para efeitos de circulação de veículos de e para os parques de estacionamento dos prédios dominantes, com uma área máxima de 3.127,91 m² e à cota altimétrica 64.50 (R0.1), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;
- iii) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas por efeitos logísticos à Parcela A (em padrão riscado vermelho):** incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor da Parcela A (prédio dominante), para efeitos de circulação de pessoas associados às circulações logísticas associadas à Parcela A, com uma área máxima de 161,02 m² e à cota altimétrica 65.50 (R0.2), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;
- iv) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas por efeitos logísticos ao Lote B1 (em padrão riscado amarelo):** incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1 (prédio dominante), para efeitos de circulação

de pessoas associados às circulações logísticas associadas ao Lote B1, com uma área máxima de 253,84 m² e à cota altimétrica 65.50 (R0.4), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

v) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas por efeitos logísticos ao Lote B2 (em padrão riscado roxo): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B2 (prédio dominante), para efeitos de circulação de pessoas e veículos associados às circulações logísticas associadas ao Lote B2, com uma área máxima de 127,73 m² e à cota altimétrica 65.50 (R0.5), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

vi) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas por efeitos logísticos à Parcela A e ao Lote B1 (em padrão riscado vermelho sobreposto ao amarelo): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor da Parcela A e do Lote B1 (prédios dominantes), para efeitos de circulação logística, sob o prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, com uma área máxima de 174,65 m² e à cota altimétrica 65.50 (R0.3), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa.

NÍVEL -2



Planta de Servidões de passagem - Nível -2

Ao nível -2 (cota altimétrica 61.50) são propostos:

vii) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos á Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 (em azul): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1, do Lote B2 e da Parcela A (prédios dominantes), para efeitos de circulação de veículos e pessoas de e para os parques de estacionamento dos prédios dominantes, com uma área máxima de 2.865,65 m² e à cota altimétrica 61.50 (P1.1), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

viii) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos á Parcela A (em padrão circular vermelho): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor da Parcela A (prédio dominante), para efeitos de acessos de veículos e pessoas a nascente (lado 5 de Outubro) e de veículos a norte (lado prolongamento Cruz Vermelha) ao parque de estacionamento da Parcela A, com uma área máxima de 104,42 m² e à cota altimétrica 61.50 (P1.2), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

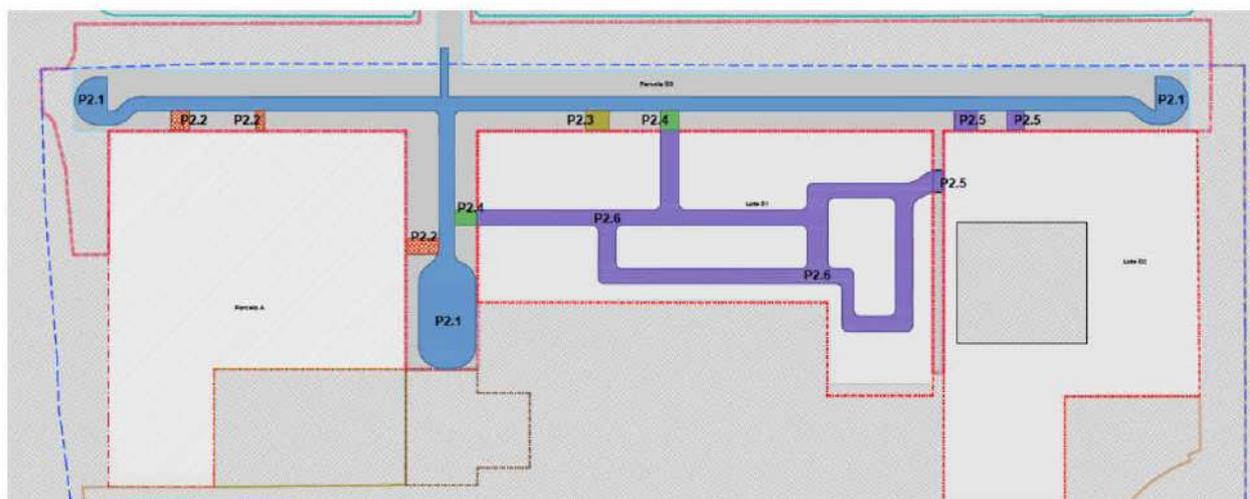
ix) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em amarelo): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1 (prédio dominante), para efeitos de circulação de pessoas e/ou veículos ao Lote B1, com uma área máxima de 46,58 m² e à cota altimétrica 61.50 (P1.3), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

x) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 (em roxo): incidente sobre:

- A Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B2 (prédio dominante), para acessos de veículos e pessoas a nascente (lado 5 de Outubro) do Lote B2 e na zona de ligação de veículos entre o Lote B2 e o Lote B1, com uma área máxima de 105,55 m² e à cota altimétrica 61.50 (P1.5), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção nos imóveis em causa;
- O Lote B1 (prédio serviente) a favor do Lote B2 (prédio dominante), para circulação automóvel de acesso ao parque de estacionamento do Lote B2, com uma área máxima de 2.021,86 m² e à cota altimétrica 61.50 (P1.6), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção nos imóveis em causa;

xi) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 e ao Lote B2 (em verde): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1 (prédio dominante), para efeitos de acessos de veículos a nascente (lado 5 de Outubro) e a sul (lado prolongamento Cruz Vermelha) do Lote B1, com uma área máxima de 72,17 m² e à cota altimétrica 61.50 (P1.4), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa.

NÍVEL -3



Planta de Servidões de passagem – Nível -3

De maneira semelhante ao já proposto para o -2, ao nível -3 (cota altimétrica 58.50) são propostos:

xii) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos à Parcela A, ao Lote B1 e ao Lote B2 (em azul): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1, do Lote B2 e da Parcela A (prédios dominantes), para efeitos de circulação de veículos e pessoas de e para os parques de estacionamento dos prédios dominantes, com uma área máxima de 2.680,73 m² e à cota altimétrica

58.50 (P2.1), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

xiii) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos á Parcela A (em padrão circular vermelho): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor da Parcela A (prédio dominante), para efeitos de acessos de veículos e pessoas a nascente (lado 5 de Outubro) e de veículos a norte (lado prolongamento Cruz Vermelha) ao parque de estacionamento da Parcela A, com uma área máxima de 103,67 m² cota altimétrica 58.50 (P2.2), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

xiv) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 (em amarelo): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1 (prédio dominante), para efeitos de circulação de pessoas e/ou veículos ao Lote B1, com uma área máxima de 46,58 m² cota altimétrica 58.50 (P2.3), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa;

xv) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B2 (em roxo): incidente sobre:

- A Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B2 (prédio dominante), para acessos de veículos e pessoas a nascente (lado 5 de Outubro) do Lote B2 e na zona de ligação de veículos entre o Lote B2 e o Lote B1, com uma área máxima de 103,11 m² cota altimétrica 58.50 (P2.5), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção nos imóveis em causa;
- O Lote B1 (prédio serviente) a favor do Lote B2 (prédio dominante), para circulação automóvel de acesso ao parque de estacionamento do Lote B2, com uma área máxima de 1.889,82 m² cota altimétrica 58.50 (P2.6), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção nos imóveis em causa;

xvi) Área com servidão de passagem para acesso de pessoas e/ou veículos ao Lote B1 e ao Lote B2 (em verde): incidente sobre a Parcela B3 (prédio serviente) a favor do Lote B1 (prédio dominante), para efeitos de acessos de veículos a nascente (lado 5 de Outubro) e a sul (lado prolongamento Cruz Vermelha) do Lote B1, com uma área máxima de 72,17 m² cota altimétrica 58.50 (P2.4), a ser objecto de concretização no quadro do controlo prévio urbanístico da construção no imóvel em causa.