



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

PROCESSO n.º e_LOT/2021/4

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

LOCAL: Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e Estrada da Circunvalação

FREGUESIA: OLIVAIS

REQUERENTE: GUADAMAD 2 - Development, Unipessoal, Lda.

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. ENQUADRAMENTO

A proposta urbanística consiste num pedido de licenciamento da **Operação de Loteamento**, sobre uma área de terreno localizado na Avenida Dr.º Alfredo Bensaúde e a Estrada da Circunvalação, freguesia dos Olivais.



Fig.1 – Localização do Loteamento. Ortofotomapa



2. CONTEXTO DE INTERVENÇÃO

A operação de loteamento está sujeita a controlo prévio de licenciamento nos termos do artigo 4.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), sujeita ao cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e a procedimento de discussão pública.

O instrumento de gestão territorial aplicável é o Plano Diretor Municipal, na revisão publicada em D.R., 2ª série – n.º 168, de 30/08/2012, que integra a área de intervenção na qualificação de Espaço Espaço Central e Habitacional a Consolidar – POLU.

O período de Discussão Pública surge na sequência de despacho proferido pelo Exmo. Diretor Municipal de Urbanismo, a 20 de agosto de 2024.

3. SOLUÇÃO PROPOSTA

A intervenção incide sobre uma área de terreno com 42.155,00 m² no total e consiste na constituição de 7 lotes, com uma superfície de pavimento no total de 70.304,00m², com volumetrias entre os 8 e 12 pisos acima do solo e 1 a 5 pisos abaixo do solo e prevê 18.362,88m² de áreas de cedência, com a seguinte caracterização:

- O Lote 1, Lote 2, Lote 6 e Lote 7 são destinados ao uso Habitacional (460 fogos), com uma superfície de pavimento de 42.104,00m²;
- O Lote 3 e Lote 4 são destinados a Equipamento (residência de estudantes), com um total de 750 unidades de alojamento;
- O Lote 5 é destinado ao Turismo (estabelecimento hoteleiro), com uma categoria mínima de 2*, com 200 unidades de alojamento e um número máximo de 400 camas;
- Ainda, no piso 0 dos Lote 3, Lote 4, Lote 5 e Lote 6, está prevista uma área de 2.900,0000m² destina a comércio;
- Das áreas de cedência, 16.587,46m² são para espaços verdes e de utilização coletiva; 1.775,42m² para equipamentos de utilização coletiva, e 11.516,12m² para infraestruturas viárias (arruamentos, passeios, ciclovia e 241 lugares de estacionamento público à superfície).

O projeto está acompanhado de Estudo de Impacto de Tráfego e Transportes, Estudo Hidrogeológico, Estudo Geológico- Geotécnico e Estudo de Vistas/ Simulação Tridimensional.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

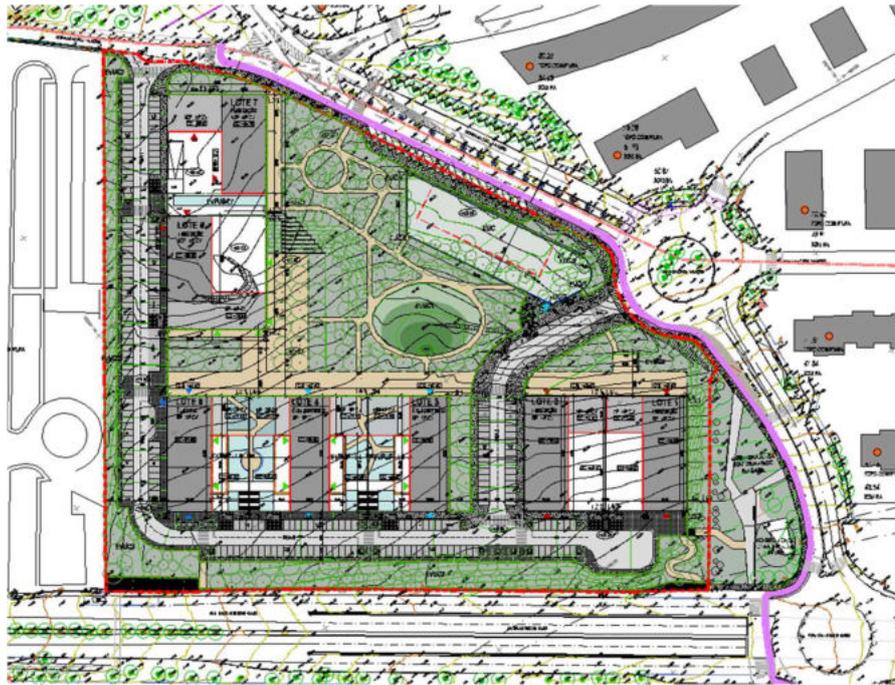


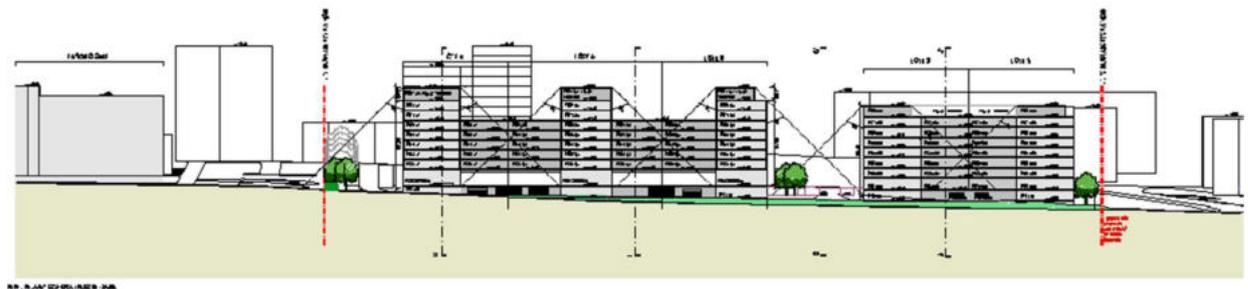
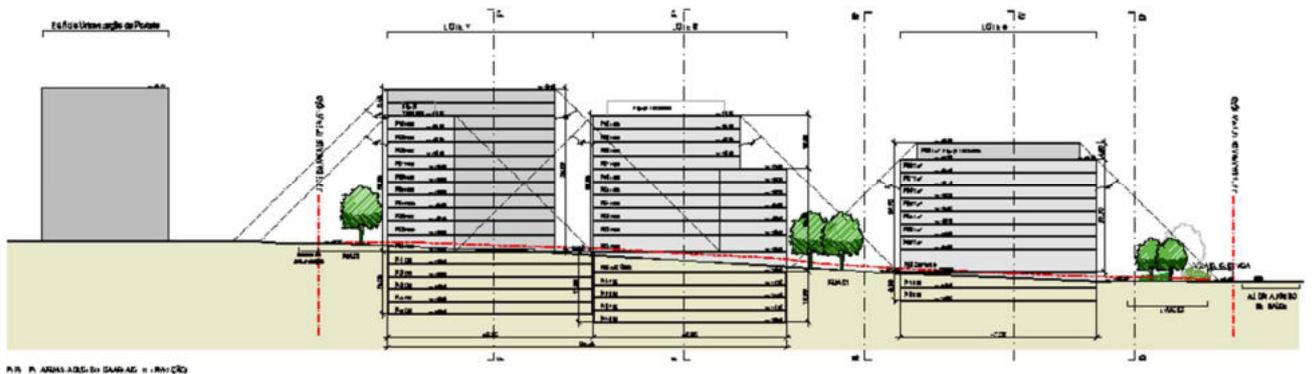
Fig. 2 - Planta Síntese da Operação de Loteamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



Fig. 3 - Planta de Cedências da Operação de Loteamento.





CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

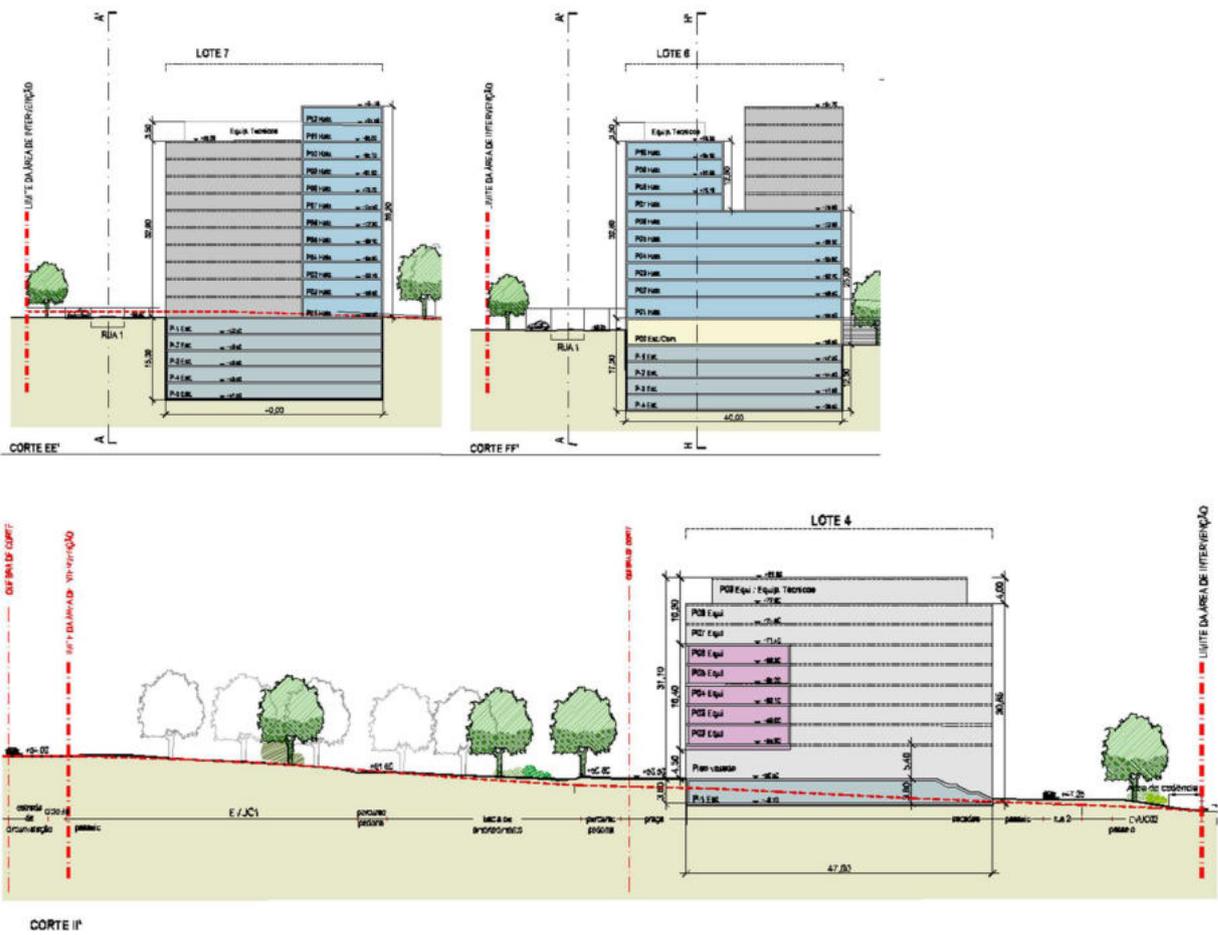


Fig. 5 - Cortes AA'a DD'



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A





C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A



Fig. 6 Imagens 3D da Operação do Loteamento.

4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Operação Urbanística - Loteamento	Espaço Central e Habitacional a Consolidar - POLU, (art. 58º, 59º e 60º);							Total
Área a Lotear - CRP - 42,155,00m ² - 4,2h								42155
Identificação / N.º de Lotes	Lote 1	Lote 2	Lote 3	Lote 4	Lote 5	Lote 6	Lote 7	7
Área do Lote /Área das parcela	1551	1551	1551	2256	1551	1852	1964	12276
Área de implantação ac. cota soleira:	1551	1551	1551	2256	1551	1852	1964	12276
Área de implantação ab. cota soleira:	1551	1551	1551	2256	1551	1852	1964	12276
AB. C. Ab. Cota Soleira / Caves	6204	6204	1551	2256	3102	9260	9820	38397
N.º máximo de Pisos (lote)	-	-	-	-	-	-	-	-
N.º acima C. Soleira:	8P	8P	9	9	9	10	12	
N.º abaixo C. Soleira:	4	4	1	1	2	5	5	
Cota de Soleira:	49,5	49,5	50,5	50,5	50,5	55,5	55,5	
Altura Fachada	26,5	26,5	31,1	31,1	31,1	32,8	39,2	
Cércea / Cota máxima da Edificação:	76	76	81,6	81,6	81,6	88,3	94,7	
Profundidade Empena	15 / 18	15 / 18	16 / 16	16 / 16	16 / 18	15 / 18	15 / 18	
Usos:	Habitacional	Habitacional	Equipamento	Equipamento	Turismo	Habitacional	Habitacional	
Nº de Fogos:	90	90				120	160	460



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

N.º de utilizações (Comércio / Serviços)	0	0	0	0	0	0		0
N.º de Alojamentos			250	300	200			750
AB. C. Ac. Cota Soleira /Superfície de Pavimento								
Habitação	9100	9100				10500	13404	42104
Serviços								0
Comércio			350	350	600	1600		2900
Turismo					8200			8200
Equipamento			7850	9250				17100
Total: Parciais da SP indicada			8200	9600	8800	1600		28200
Total: SP indicada	9100	9100	8200	9600	8800	12100	13404	70304
Índice de Edificabilidade atual (POLU - 1,7máximo)								1,67
30% S.p. para uso ≠ do predominante								40,11
Estacionamento Público								
À Superfície								241