

Licenciamento de Operação de Loteamento

Projeto de Licenciamento

Memória Descritiva e Justificativa

Processo e-LOT/2021/4

Local: Av. Dr Alfredo Bensaúde, Olivais

Requerente: GUADAMAD 2 - Development, Unipessoal, Lda

27 de maio de 2024

1 – INTRODUÇÃO	3
2 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO A LOTEAR	3
3 – ANTECEDENTES	4
4 – ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	4
4.1. – Qualificação do espaço urbano e uso do solo	4
4.2. – Zonamento acústico	5
4.3. – Valores e recursos ambientais	5
4.4. – Valores culturais	6
4.5. – Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos I e II	6
4.6. – Condicionantes a infraestruturas	7
4.7. – Acessibilidades e transportes	8
4.8. – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	9
5 – DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO	10
5.1 – Contexto Urbano	10
5.2 – Critérios e Objectivos subjacentes à operação de loteamento	11
6 – CONFORMIDADE COM O PLANO DIRECTOR MUNICIPAL	15
6.1. – Distribuição da edificabilidade	15
6.2. – Áreas de Cedência para EVUC, EUC e EVPUP	17
6.4. – Demonstração do cumprimento da superfície vegetal ponderada	18
6.5. – Demonstração da distribuição de edificabilidade	20
6.6. – Demonstração do cumprimento da oferta de estacionamento	21
6.7. – Critérios aplicáveis à edificação	25
7. – OBRAS DE URBANIZAÇÃO	27
ANEXO – QUADRO SINÓTICO	- 30 -

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 – INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa, instruída nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 555/99 (“**RJUE**”), de 16 de dezembro, na sua redação atual, refere-se ao pedido de licenciamento de operação de loteamento de um prédio urbano com a área de 42.155,00m², descrito na Conservatória de Registo Predial sob o n.º 2707 da Freguesia dos Olivais e inscrito na matriz predial urbana pelo artigo 4207, localizado na Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, cuja Requerente é a sociedade Guadamad 2 – Development, Unipessoal Lda. (“Guadamad 2”).

2 – IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO A LOTEAR

O loteamento incide sobre a área total de 42.155,00m² de terreno, que se apresenta sob a forma trapezoidal, que confronta a Norte com a Estrada da Circunvalação, a Nascente com a Estrada da Circunvalação, Rotunda da Circunvalação e a Parcela Municipal, a Sul pela Avenida Dr. Alfredo Bensaúde e a Poente pelo Centro de Informação Geospacial do Exército – CIGeoE.

A parcela a lotear encontra-se livre de construções e apresenta um declive suave no sentido Norte/Sul, sendo objetivo da operação de loteamento definir uma estrutura de ocupação compacta, com potencial para constituir uma polaridade urbana, que integre atividades e funções urbanas de maior centralidade sem, no entanto, comprometer a multifuncionalidade do tecido urbano onde se insere e que contribua para o processo de consolidação daquele espaço. Os princípios de composição formal do edificado proposto seguem as principais linhas de força que a envolvente edificada enuncia, com vista a um ambiente urbano diferenciado.

A parcela a lotear corresponde a uma área com elevada acessibilidade através de transportes coletivos, daí a sua caracterização no Plano Diretor Municipal de Lisboa (“**PDML**”) em vigor como polaridade urbana (“**POLU**”), inserida em espaços centrais e residenciais a consolidar.

O projeto de Licenciamento de Operação de Licenciamento que agora se apresenta, instruído com os elementos definidos no Anexo I da Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril, e com os que constam da legislação específica de cada uma das entidades a consultar, está em conformidade com o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (“**RGEU**”), Regulamento Municipal de Urbanização e de Edificação de Lisboa (“**RMUEL**”), bem como com as demais disposições legais e regulamentares em vigor. O projeto dá ainda cumprimento ao disposto nas Normas técnicas de Acessibilidade (estabelecidas no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto).

3 – ANTECEDENTES

No início de 2019, a ESTAMO, Participações Imobiliárias S.A., apresentou um Pedido de Informação Prévia (“PIP”) de loteamento registado com o n.º de processo 4/URB/2019.

“A intervenção preconizada no PIP assume-se claramente como uma operação de Loteamento urbano que envolve o aproveitamento do terreno em três lotes, destinados ao uso habitacional, comercial e serviços constante na Carta Municipal do Património e será por isso enquadrado pelas normas de intervenção, materiais, instrutórias e procedimentos decorrentes do PDM naquilo para o qual este remete”. (Transcrição da memória descritiva do PIP).

Em 20/05/2019, através da Notificação n.º 20277/NOT/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019, a Câmara Municipal de Lisboa (“CML”) comunica o teor da Informação Técnica n.º19542/INF/DMURB_DepLPE_DivLU/GESTURBE/2019, bem como os despachos sobre ela exarados, manifestando que, atendendo aos pareceres emitidos, a solução urbana proposta necessita ser revista.

Em 23/10/2019, o terreno foi adquirido pela Guadamad 2, através de Concurso Público lançado pela ESTAMO, Participações Imobiliárias S.A.

Em 04/11/2019, a pedido da Guadamad 2, a ESTAMO requereu à CML o arquivamento do processo, por pretender desenvolver uma nova solução urbanística, diferente da proposta anteriormente, no PIP apresentado.

4 – ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL

O instrumento de gestão territorial eficaz na área de intervenção é o PDML, aprovado pela Assembleia Municipal em 24 de julho de 2012 pelas Deliberações n.ºs 46/AML/2012 e 47/AML/2012, publicado pelo Aviso nº 11622/2012, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 168, de 30 de agosto de 2012, alterado por adaptação pela Deliberação n.º 347/CM/2020 de 2 de julho de 2020 e republicado através da Declaração nº 70/2020, no Diário da República, 2.ª série, nº 173, de 4 de setembro de 2020, retificado através da Declaração de Retificação n.º 703/2020, publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º 202, de 16 de Outubro de 2020.

4.1. – Qualificação do espaço urbano e uso do solo

De acordo com o PDML, a área de intervenção situa-se em zona qualificada como integrando a categoria de “Espaços a consolidar – espaços centrais e residenciais – POLU”, cuja disciplina se encontra vertida nos artigos 58.º a 60.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (doravante “RPDML”).

Os espaços a consolidar correspondem a malhas urbanas a reverter urbanisticamente e funcionalmente, bem como a espaços intersticiais onde se pretende estruturar uma ocupação urbana edificada.

A área de intervenção do Loteamento encontra-se parcialmente delimitada POLU, estando, contudo, excluída a parcela pública ocupada pelo Acesso Técnico à Linha Vermelha do Metro.

É, também, contígua a área qualificada como espaço consolidado central e habitacional, de dois traçados urbanos de características tipológicas e morfológicas distintas (C e D) e como espaço de equipamentos, tendo, por isso, enquadramento no regime excecional de dispensa de prévia delimitação de unidade de execução, nos termos do disposto da alínea c) do n.º 5 do artigo 58.º do RPDML.

O desenho urbano preconizado para a área de intervenção do Loteamento estabelece uma rutura com a morfologia da envolvente assegurando que as alturas máximas das fachadas promovem uma adequada transição com as volumetrias da envolvente, nos termos previstos na alínea c) do n.º 3 do artigo 60.º do RPDML.

A presente memória descritiva é acompanhada por simulação virtual tridimensional.

São propostos os usos habitacional, terciário, turismo e de equipamento, nos termos previsto nos números 3 e 4 do artigo 41.º, por remissão do n.º 2 do artigo 59.º, n.º 2 do RPDML.

Quanto à sua distribuição de usos, a operação de Loteamento observa o disposto no n.º 3 do artigo 59.º do RPDML, assegurando que, pelo menos, 30% da superfície total de pavimento é destinada a uso diferente do uso predominante, o habitacional.

4.2. – Zonamento acústico

No que respeita ao Zonamento Acústico (artigo 21.º do RPDML), tal como o restante território municipal, a área de intervenção do Loteamento está classificada como Zona Mista, devendo a solução urbana e o projeto dos novos edifícios ter em consideração os níveis sonoros de ruído ambiente exterior, justificando-se, inclusivamente, que o projeto acústico dos novos edifícios habitacionais considere índices de isolamento sonoro acrescidos a sons de condução aérea

O presente território é abrangido pelo Plano Municipal de Redução do Ruído, no qual se prevê, como medida de minimização do ruído na fonte, com pavimento poroso com características absorventes sonoras, exigência que será integralmente satisfeita no licenciamento das obras de urbanização.

A proposta de Loteamento é acompanhada por Estudo Acústico.

4.3. – Valores e recursos ambientais

4.3.1. – Estrutura Ecológica Municipal

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal (EEM) a área de intervenção do Loteamento encontra-se abrangida pelo Sistema Húmido e Sistema de Corredores Estruturantes, que compõem a Estrutura Ecológica Fundamental (artigo 13.º do RPDML).

Pese embora o Estudo Geológico-Geotécnico, no ponto relativo a Condicionalismos Hidrogeológicos, não antecipe riscos de natureza hidrogeológica, o mesmo recomenda, contudo, que se efetuem campanhas regulares de medição do nível freático, antes do início da obra, de forma a verificar-se a evolução da posição do nível freático local ao longo do tempo, quer em período de pluviosidade, quer em períodos de estio.

Assim, nas obras de construção e de infraestruturas que tenham intervenção em subsolo irão ser adotadas soluções técnicas compatíveis com circulação de águas subterrâneas, visando a conservação da rede hidrográfica (n.º 6 do artigo 13.º do RPDML).

Será realizado plano de monitorização, a implementar durante e após a realização da intervenção prevista para monitorizar os fluxos existentes. Caso se justifique, será ainda implementado sistema de drenagem de fluxos de forma a permitir gerir o afluxo à zona de escavação e minimizar impactos a montante e a jusante.

A proposta de Loteamento é acompanhada por Estudo Geológico-Geotécnico.

4.3.2. – Sistema de Vistas

A área de intervenção do loteamento não é abrangida por nenhum dos subsistemas que compõe o Sistema de Vistas da cidade (artigo 17.º do RPDML).

4.4. – Valores culturais

A área de intervenção do loteamento não é abrangida por nenhuma das áreas de valor arqueológico, delimitadas na Planta de Classificação do Espaço Urbano (artigo 33.º do RPDML).

4.5. – Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos I e II

Nas Planta de Ordenamento designada por “Riscos Naturais e Antrópicos I”, a área está classificada como tendo Moderada Vulnerabilidade a Inundações (artigo 22.º do RPDML).

Nessa medida, serão dotadas soluções técnicas de amortecimento e laminagem de caudais visando a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem (n.º 8 do artigo 13.º do RPDML).

A infraestrutura de drenagem pluvial a desenvolver assentará na implantação de um sistema de drenagem convencional, constituído por colectores e câmaras de visita, a instalar sob os arruamentos principais, associado à implementação de soluções de gestão integrada de águas pluviais. Assim, a partir de um conjunto de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais e o amortecimento e laminagem de caudais procurar-se-á garantir uma gestão das águas pluviais mais sustentável, resiliente e com controlo na origem, minimizando os eventuais impactos negativos a jusante causados pelas inundações e pelo escoamento de águas pluviais.

Duma forma geral, os SUDS (Sustainable Urban Drainage Systems) constituem soluções interessantes do ponto de vista de drenagem e gestão das águas pluviais. São soluções de base natural, usando tecnologia simples, infraestruturas “verdes” que promovem a infiltração.

Enquadram-se neste tipo várias soluções como: o uso de coberturas verdes, a utilização de pavimentos permeáveis; a criação de áreas verdes permeáveis e zonas húmidas – “rain gardens”; poços de infiltração e trincheiras de infiltração; e de valas e/ou valetas com revestimento vegetal e plantações.

O uso de coberturas verdes e áreas verdes permeáveis contribuem para reduzir a impermeabilização do solo, aumentando a infiltração e a evapotranspiração. Os pavimentos permeáveis, por sua vez, possibilitam a infiltração da água da chuva no solo, reduzindo o escoamento superficial, possibilitando também funcionar como reservatórios de água associados aos vazios das camadas de base e sub-base. Os poços de infiltração e trincheiras de infiltração funcionam como armazenadores de água, permitindo que a água seja gradualmente infiltrada no solo.

Assim, a drenagem das coberturas dos lotes serão encaminhadas para áreas de promoção de infiltração natural, através da execução de poços de infiltração ou estruturas drenantes, os quais possuirão "by-pass" e/ou descarregadores de emergência a ligar aos colectores principais.

A solução preconizada para evitar a degradação inerente dos arruamentos, assentará no reforço da capacidade de infiltração com a execução de pavimento em estruturas drenantes e a instalação de sumidouros ao longo dos arruamentos. Assim, as águas pluviais caídas na faixa de rodagem e passeios serão recolhidas e encaminhadas com recurso a sumidouros que encaminham para as estruturas drenantes lineares localizados entre sumidouros.

Este sistema tem como objetivo de promover a infiltração, amortecer/laminar caudais, ser o mais eficaz possível, garantir a maior segurança ao tráfego, maior duração das vias e evitando os prejuízos na ocorrência de grandes chuvadas.

O sistema de drenagem a construir deverá:

- interceptar sempre as zonas baixas das áreas de intervenção;
- promover a retenção ou o armazenamento temporário da água precipitada, tendo em vista a redução de caudais de ponta do escoamento pluvial para jusante;
- escoar as águas pluviais caídas nos arruamentos por sumidouros e, posteriormente encaminhar para os coletores;
- as estruturas drenantes e as áreas de infiltração terão a função de armazenar a água pluvial excedentária e potenciar a sua infiltração.

Nas Planta de Ordenamento designada por "Riscos Naturais II", a área encontra-se classificada numa faixa junto à Estrada da Circunvalação, como de elevada vulnerabilidade sísmica, apresentando a restante área vulnerabilidade sísmica moderada, devendo, por isso, nas obras de construção de novos edifícios, e ainda nas obras de infraestruturas, serem adotadas medidas adequadas de resistência estrutural antissísmica (artigo 24.º do RPDML).

4.6. – Condicionantes a infraestruturas

Na área de intervenção da operação de loteamento, identifica-se a seguinte condicionante a infraestruturas, assinalada na Planta das Condicionantes de Infraestruturas – a que se refere o artigo 36.º do RPDML – passível de determinar uma área de proteção à superfície e/ou no subsolo:

- Linha de Metro – em construção, que atualmente corresponde à linha vermelha do Metropolitano de Lisboa, existindo um poço de ventilação do troço 97º contíguo à extrema Sul da parcela de terreno.

De acordo com informação do Metropolitano de Lisboa (ref.ª 1658931 de 27 de setembro de 2022), a intervenção prevista contempla edificações (lote nº 1) a cerca de 11,00m do poço de ventilação do troço 97º da linha vermelha, por conseguinte dentro do limite de 25,00m em projeção horizontal e vertical do plano exterior das estruturas enterradas afetas ao serviço do Metropolitano de Lisboa.

Nesta situação, estabelece o n.º 8 do artigo 104.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa ("RMUEL" ¹), que: *"sempre que a construção se situe a menos de 25 m em projeção horizontal e vertical do plano exterior das estruturas enterradas afetas ao serviço do Metropolitano de Lisboa, o **projeto de especialidade de escavação e contenção periférica** deve observar as condicionantes definidas pelo Metropolitano de Lisboa e o respetivo projeto ser acompanhado por declaração de aceitação por parte desta entidade."* (sublinhado e negrito nosso).

Nesse contexto, será na fase subsequente, no âmbito do controlo prévio das obras de edificação dos edifícios dos lotes nºs 1 e 2, que cumprirá apresentar os elementos do respetivo projeto de escavação e contenção periférica, necessários à apreciação do Metropolitano.

Nessa altura, a requerente procederá à entrega dos projetos de estabilidade, escavação e contenção periférica, que incluirá os cálculos e avaliação do impacto no poço de ventilação e galeria do troço 97º da linha vermelha, apresentando modelos com indicação da alteração de tensões no solo e eventuais movimentos induzidos nas referidas infraestruturas do Metropolitano de Lisboa, elaborados de acordo com os manuais de procedimento referentes à Interferência de Terceiros com as infraestruturas do Metropolitano de Lisboa.

4.7. – Acessibilidades e transportes

De acordo com o zonamento estabelecido na Planta de Acessibilidades e Transportes, a área de intervenção do loteamento integra a Zona D (zona de estacionamento padrão, que engloba todo o restante território municipal, não abrangido pelas zonas A, B e C), em função da qual deve ser realizado o dimensionamento da oferta de estacionamento de acesso público e privado da operação de loteamento, previsto no artigo 74.º do RPDML.

Sem prejuízo, importa fazer referência à proximidade da parcela urbana ao raio de influência da estação de metro da Encarnação (300m).

Na operação de loteamento, para além dos parâmetros de estacionamento de uso privativo previstos no artigo 75.º do RPDML e anexo X, foram previstas as dotações de lugares de estacionamento de uso público constantes do artigo 76.º e anexo XI do RPDML. A parcela é ainda marginada por via classificada de Rede Viária (existente) de 2.º Nível Existente (Av. Dr. Alfredo Bensaúde).

A proposta de Loteamento é acompanhada por Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes (EITT).

¹ com a redação dada pela alteração aprovada pela Deliberação n.º 355/AML/2021

4.8. – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

De acordo com a Planta de Condicionantes designada por “*Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I*”, a área de intervenção da operação de loteamento é abrangida pelas seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- Aeroporto de Lisboa, sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil (“ANAC”);
- Zona de proteção de Rádio Ajudas, sujeito a parecer da ANAC;
- Servidão Militar base aérea n.º 6 no Montijo, sujeito a parecer do Ministério da Defesa Nacional;
- Depósito geral de materiais da força aérea em Alverca, sujeito a parecer do Ministério da Defesa Nacional;
- Centro de Informação Geospacial do Exército – CIGeoE, sujeito a parecer do Ministério da Defesa Nacional.

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 previsto no PDML (n.º 2 do artigo 7.º do RPDML).

5 – DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO

5.1 – Contexto Urbano

A área de intervenção da operação de loteamento abrange uma parcela urbana de dimensão significativa situada no limite nordeste do concelho de Lisboa, zona oriental da cidade, encaixada a Norte com o conjunto habitacional da Portela (anos 70) e a Este com a urbanização Jardins do Cristo Rei, no concelho de Loures, e a Sul com o Bairro da Encarnação (anos 40) e o Bairro dos Olivais Norte, na freguesia dos Olivais, concelho de Lisboa.

Pontificam as ligações viárias – 2ª Circular, Autoestrada A1, Ponte Vasco da Gama/Autoestrada A2, ferroviárias – Gare do Oriente e Linha Vermelha do Metropolitano de Lisboa – e aeroportuárias – Aeroporto Internacional de Lisboa, as quais, para além de assegurarem a ligação ao centro da cidade de Lisboa, potenciam a conectividade desta zona da cidade com o exterior.

A zona acolhe diferentes linguagens arquitetónicas e tipologias de espaço público que marcam o seu tempo e traduzem um padrão de cidadania cosmopolita que paulatinamente se vai instalando, seja pela renovação geracional das famílias residentes seja pela atração de novos agregados familiares gerada pela oferta de habitação nova.

Trata-se, por conseguinte, de uma zona da cidade que reúne vivências urbanas intergeracionais e elevada conectividade com o exterior, capaz de atrair funções de centralidade.

Por outro lado, toda a envolvente da área de intervenção é particularmente servida por espaços verdes de dimensão relevante, como a **Mata da Urbanização dos Jardins do Cristo Rei**, situada a Nordeste, e o **Parque Urbano da Quinta do Conde dos Arcos**, situado a Sueste, e por áreas verdes públicas circundantes das edificações, próprias do modelo urbano de ocupação adotado nos Olivais.

A área de intervenção do Loteamento insere-se numa malha urbana do tipo radioconcêntrica, onde pontificam artérias circulares concêntricas intersectadas por vias radiais de acesso ao centro, marcada morfológicamente pelos bairros da Portela (concelho de Loures) e da Encarnação e Olivais Norte (concelho de Lisboa), beneficiando de acessos e rapidez de deslocação ao centro, introduzindo contudo um maior desafio no preenchimento daquele vazio urbano devido à configuração dos quarteirões, mormente ao nível da transição com as volumetrias e altura das fachadas da envolvente.

Localizada na envolvente do Parque das Nações, a área de intervenção do Loteamento é um dos últimos vazios urbanos da cidade de Lisboa, no limite administrativo com o município de Loures.

5.2 – Critérios e Objetivos subjacentes à operação de loteamento

5.2.1 – Modelo Compacto de Ocupação do Território

A proposta de reparcelamento do solo, visa a constituição de 7 lotes privados, destinados aos usos de habitação, comércio, serviços, equipamento privado e turismo (sendo previstos em alguns destes espaços verdes de utilização pública), e de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamento de utilização coletiva a ceder ao município. A disposição do edificado proposto, segue os limites sul e poente da área de intervenção, ao longo da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, que coincide com a maior diagonal formada pelo trapézio que caracteriza geometricamente a área de intervenção, assim como a via local proposta perpendicular a este eixo, estabelecendo uma ocupação periférica que viabiliza espaços verdes de fruição pública, amplos e interligados com os espaços adjacentes de função predominantemente habitacional, nomeadamente a urbanização da Portela e urbanização dos Jardins do Cristo Rei.

Os principais critérios e princípios de intervenção, foram os seguintes:

- a) Qualificar a área de intervenção, dotando-a de características multifuncionais num contexto de funcionamento sustentável do território;
- b) Compactar a ocupação urbana e dispor o edificado proposto ao longo da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, constitui uma barreira física artificial, cuja geometria de traçado e hierarquia viária impede qualquer tentativa de aglutinação pela solução urbanística, privilegiando a libertação de solo para espaço de fruição pública;
- c) Definir uma matriz geométrica que promova uma adequada transição com o edificado envolvente;
- d) Criar espaços verdes, de circulação pedonal e cicláveis, hierarquizados, acessíveis e amplos, garantido a sua articulação e conexão, suportadas por lógicas de proximidade e de fluxos funcionais, que sejam promotores de ambientes urbanos de elevada qualidade e segurança;
- e) Pensar os espaços exteriores, com o objetivo de eliminar os constrangimentos à mobilidade, garantindo maior fluidez pedonal e visual e intensificando a vivência urbana por parte de residentes e visitantes;
- f) Articular estes espaços exteriores, públicos ou privados acessíveis à fruição pública, que desempenham o seu papel de elemento agregador e distribuidor de visitantes/residentes, com áreas de restauração, serviços e comércio de proximidade.

O Loteamento é constituído por um total de sete lotes (do Lote 1 ao Lote 7), distribuídos da seguinte forma:

- a) Os lotes 01 e 02, distribuídos ao longo da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde destinam-se à implantação de dois edifícios de habitação coletiva e com o máximo de 8 pisos acima do solo. A altura da fachada dos edifícios propostos alinha a Poente com a altura da fachada do edifício militar contíguo e proporcionando, a Nascente, uma adequada transição volumétrica com os edifícios residenciais existentes;
- b) Os lotes 03 a 05, distribuídos ao longo da mesma via, destinam-se aos usos de equipamento e turismo, com vista à implantação de dois edifícios destinados a equipamento – residências de estudantes e um destinado a estabelecimento hoteleiro – conceito de co-living turístico, todos com um máximo de 9 pisos acima do solo;
- c) Os lotes 06 e 07, localizados a Noroeste da área de intervenção do Loteamento, em zona de transição com a área consolidada do Bairro da Portela, destinam-se à implantação de dois edifícios de habitação coletiva, com o máximo de 12 pisos, correspondendo à altura das fachadas e número de pisos do edificado do bairro da Portela, assegurando, dessa forma, o alinhamento do traçado urbano e a adequação da proposta à silhueta da cidade, aqui compreendendo a reunião dos concelhos de Lisboa e de Loures.

Esta distribuição dos volumes edificados permite criar uma estrutura viária que satisfaz a mobilidade no interior do loteamento e as acessibilidades à rede de mobilidade existente, bem como disponibilizar uma vasta área contínua destinada a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamento de utilização coletiva.

A disposição dos lotes a edificar em “L” reforça a continuidade dos espaços verdes e de utilização coletiva com ligação ao espaço verde da parcela municipal já existente e contígua à operação de loteamento, sendo suscetível de potenciar as múltiplas utilidades e a vivência pública do espaço verde central da urbanização.

5.2.2 – Localização de funções urbanas de maior centralidade

Por definição da alínea d) do artigo 4.º do RPDML as POLU correspondem a áreas da cidade com elevada acessibilidade por transporte público, onde se preconiza um modelo compacto de ocupação do território e a localização de funções urbanas de maior centralidade, sem comprometer a multifuncionalidade do tecido urbano.

Nessa medida, determina o n.º 3 do artigo 59.º do RPDML, que deve ser assegurado que 30% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, incluindo equipamentos, públicos ou privados, a transmitir à CML ou não.

Entende-se que a delimitação desta parcela como POLU, considera, por um lado, a densidade populacional na envolvente e a rede rodoviária que lhe assegura elevada acessibilidade e, por outro, a particularidade de se localizar no limite do concelho o que lhe atribui um carácter de intermunicipalidade.

Enquanto parcela urbana expetante, traduz a oportunidade de impor a concentração de um conjunto de atividades económicas, sociais e culturais que correspondam a funções de maior centralidade as quais, na ausência dessa determinante, previsivelmente não se veriam ali asseguradas.

Em termos espaciais a operação de loteamento considera que estas funções centrais devam ver-se concentradas na zona interior do trapézio de forma a não criarem pressão de tráfego nos eixos viários envolventes – Estrada da Circunvalação, Rua Padre Joaquim Aguiar e Rotunda Dr.^a Matilde Bensaúde – através da sua dissipação na rede viária do loteamento no acesso aos lotes destinados a funções não habitacionais.

A função predominante habitacional é, desta forma, espacialmente localizada em zonas periféricas do loteamento, de maior integração com a envolvente habitacional e acessibilidade viária à rede viária envolvente – Estrada e Rotunda da Circunvalação, privilegiando, dessa forma, a mobilidade pedonal e ciclável dos futuros residentes à envolvente urbana edificada – urbanizações da Portela e Jardins do Cristo Rei, bairros dos Olivais Sul e Olivais Norte – e a maior fluidez nos movimentos viários nos períodos da manhã e da tarde.

Localizada no eixo rodoviário da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde, com ligação a ponte à Autoestrada A1 (Rede Rodoviária Nacional – 1º nível), à 2ª Circular (Rede Rodoviária Municipal – 1º nível) e ao Aeroporto Internacional de Lisboa e, a nascente com ligação ao Parque das Nações, à Gare do Oriente e à Ponte Vasco da Gama, a parcela reúne as condições únicas para a agregar um pólo de atividades terciárias onde possam coexistir atividades de comércio, de residência de estudantes e de turismo, que complementem a oferta próxima do Parque das Nações e auxiliem na criação de cidade.

Paradoxalmente, a oferta habitacional tenderá a ser disruptiva da oferta existente nas tradicionais zonas habitacionais da cidade de Lisboa, pontuando fogos com características tipológicas e de preço destinadas a colmatar a falta de oferta de habitação para jovens à procura de primeira habitação e de famílias com rendimentos médios que privilegiem morar numa zona predominantemente residencial que beneficia de oferta de serviços de proximidade e da facilidade de acesso ao centro da cidade, por transporte público e privado, e com um leque alargado de opções de ligação ao exterior através das redes viária, ferroviária e aeroportuária.

A oferta habitacional será tanto destinada a compra como ao arrendamento, de forma a criar condições para que os empregos gerados pelas funções centrais possam ver-se assegurados por residentes na oferta habitacional da operação de loteamento, eliminando movimentos pendulares e elevando a qualidade de vida da população, tando a residente na envolvente como a que será atraída por esta nova centralidade.

As residências para estudantes do ensino superior, constituem um equipamento, que devem contribuir para consolidar a malha urbana, fomentar a coesão social, estimular a mobilidade activa e de transportes públicos, dinamizando a economia local.

O conceito visa fundamentalmente servir uma população tipicamente de estudantes universitários, trabalhadores docentes e não docentes de instituições de ensino superior, elementos dos agregados familiares dos estudantes, investigadores, outros públicos, em particular durante os períodos não lectivos, desde que tal não condicione a utilização por parte dos restantes residentes.

A oferta é baseada nos princípios de comunidade, compartilhando flexibilidade e mobilidade, que se pretende sustentável e acessível.

A localização e mobilidade são um dos critérios que levaram a esta opção nomeadamente:

- Boa acessibilidade pedonal, de bicicletas, por transportes públicos;
- Centralidade, tendo em conta os percursos quotidianos dos estudantes;
- Área urbana sem excessiva concentração de estudantes, evitando pressão sobre a infraestrutura física e o tecido social.

5.2.3 – Rede viária e estacionamento

A circulação no interior do loteamento é constituída por um eixo viário que permite o acesso a cada um dos lotes e parcelas, confluindo para dois locais de direções opostas, permitindo a distribuição dos fluxos rodoviários criados pelo loteamento para os eixos rodoviários atuais.

Por forma a hierarquizar as funções do loteamento, o estacionamento público localiza-se na periferia da área de intervenção, ao longo do eixo viário do loteamento, por forma a libertar as restantes áreas para espaços de estada e lazer.

Os logradouros dos lotes 3, 4 e 5 constituem-se como espaços verdes privados de utilização pública articulados com o espaço verde central do loteamento e com o espaço verde adjacente ao eixo viário 2 (ambos a ceder ao domínio municipal), eixo este onde se localiza uma bolsa de estacionamento público e, bem assim, o acesso pedonal à Av. Alfredo Bensaúde.

De igual forma, é também prevista a utilização pública de uma área privada de 359,08m² localizada no edifício 7, a qual visa possibilitar a ligação do espaço verde central do loteamento ao eixo viário 1, zona afeta a bolsa de estacionamento público.

A acessibilidade à rede viária do loteamento é garantida por entroncamento na Estrada da Circunvalação e por intermédio da Rotunda da Circunvalação, já que esta apresenta características geométricas que suportam mais um ramo de inserção, pelo que não será alvo de intervenção, com exceção dos ramos de inserção da rede viária do loteamento.

Na operação de loteamento são ainda considerados os pressupostos e as disposições do RPDML relativos à Rede de Mobilidade Suave, mormente o disposto no artigo 71º do RPDML e o Anexo VIII, assegurando a ligação pedonal e ciclável do loteamento com:

- a) os interfaces de transportes: Carris e Rodoviária de Lisboa, Linha Vermelha do Metro de Lisboa (Estação da Encarnação a 650m)
- b) as urbanizações da Portela e dos Jardins do Cristo Rei, a Norte da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde
- c) os bairros Olivais Norte e Olivais Sul, a sul da Av. Dr. Alfredo Bensaúde

6 – CONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

6.1. – Distribuição da edificabilidade

Reconhecendo o potencial deste território, tanto pela sua localização estratégica como pela dimensão da parcela urbana, o modelo urbano preconiza uma solução contemporânea, que pretende valorizar a conceção de espaço público através de proposta de parque urbano que promova a integração na envolvente, que se pretende atrativo, visualmente estimulável e de fácil utilização para quem reside, trabalha ou simplesmente visita a urbanização.

A composição urbana proposta adota os seguintes pressupostos:

- Disposição dos edifícios sobre plataformas ou livres;
- Adoção de métricas e princípios de desenho de arquitetura, para o alinhamento de fachadas, nivelamento de soleiras, introdução de pisos vazados ao nível do piso térreo, com vista ao estabelecimento de relações formais e funcionais entre o edificado proposto e deste com o existente, bem como com os espaços exteriores, públicos ou privados acessíveis à fruição pública;
- Garantir concordância e a transição de volumes em alternativa ao tradicional fecho do quarteirão, com ganhos na criação de espaços de utilização coletiva, capazes de imprimir um carácter contemporâneo e sustentável.

Os volumes edificados distribuem-se segundo dois eixos dominantes, um definido pela Avenida Dr. Alfredo Bensaúde e outro perpendicular a esta e paralelo ao limite Noroeste definido pelas instalações do Centro de Informação Geospacial do Exército – CIGeoE.

A frente da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde destina-se à implantação dos edifícios dos lotes 1 a 5, que adotam uma composição formal em “U” e “PENTE”, que lhes confere uma volumetria que minimiza o impacto sobre a Avenida e potencia a criação de logradouros privados ao nível da cobertura da plataforma onde se dispõem e que constitui o piso de estacionamento, destinados a espaços verdes privados (no caso dos lotes nºs 1 e 2) e espaços verdes privados de utilização pública dos edifícios de usos de equipamento e de turismo (dos lotes nºs 3 a 5) acessíveis por piso vazado que permite a ligação do parque verde central do loteamento à zona de estacionamento do eixo viário 2 e que potencia a relação daquele espaço verde com o espaço verde de enquadramento à Av. Alfredo Bensaúde.

Na frente com a Av^a Dr Alfredo Bensaúde, implantam-se os edifícios dos lotes nºs 3 a 5, com uma cota altimétrica da edificação (81,60 m) equivalente ao edifício existente do Centro de Informação Geospacial do Exército – CIGeoE (82,09m), permitem fazer a transição e enquadramento com a envolvente.

Junto à parte Noroeste da parcela de terreno, implantam-se os edifícios dos lotes n.º 6 e 7, com uma altura de 12 pisos (cota altimétrica da edificação de 94,70 m), fazendo a transição para a urbanização da Portela, com uma cota altimétrica da cobertura ligeiramente superior (94,77 m).

A área de intervenção do loteamento realiza-se em espaços centrais e residenciais a consolidar delimitados como polaridades urbanas (POLU), onde é admissível o índice 1,7 e na qual tem de ser assegurado que, pelo menos, 30% da superfície total de pavimento (“STP”), seja destinada a uso diferente do uso predominante da operação proposta.

Nesta medida, tendo por base uma área de 42.155,00m² e o índice de edificabilidade de 1,7 seria admissível uma Superfície de Pavimento ("Sp") de 71.663,50 m².

A proposta não esgota a edificabilidade admitida no PDML, prevendo uma Sp total de 70.304,00 m² (que corresponde a um índice de edificabilidade de 1,67), distribuída da seguinte forma:

Uso Habitacional predominante 42.104,00 m², corresponde a cerca de 60% da Sp total

Outros usos previstos 28.200,00 m², corresponde a cerca de 40% da Sp total

Quadro Síntese da distribuição de edificabilidade

LOTE	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA DO POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO DE REFERÊNCIA (m ²)		USO Predominante	Superfície de Pavimento
		Acima da Cota de Soleira	Abaixo da Cota de Soleira		
1	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	Habitacional	9.100 m ²
2	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	Habitacional	9.100 m ²
3	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	Equipamento	7.850 m ²
				Comércio	350 m ²
4	2.256,00 m ²	2.256,00 m ²	2.256,00 m ²	Equipamento	9.250 m ²
				Comércio	350 m ²
5	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	1.551,00 m ²	Turismo	8.200 m ²
				Comércio	600 m ²
6	1.852,00 m ²	1.852,00 m ²	1.852,00 m ²	Habitacional	10.500 m ²
				Comércio	1.600 m ²
7	1.964,00 m ²	1.964,00 m ²	1.964,00 m ²	Habitacional	13.404 m ²
TOTAL	12.276,00 m²	12.276,00 m²	12.276,00 m²		70.304,00 m²

6.2. – Áreas de Cedência para EVUC, EUC e EVPUP

A operação de loteamento prevê a criação de um novo parque urbano com área ligeiramente superior a 1,0 ao, o qual promove a integração com a Quinta Conde dos Arcos, bem como com a Mata da Urbanização dos Jardins do Cristo Rei, criando uma zona verde contínua, ligada à estrutura verde principal do concelho, formada pelos alinhamentos arbóreos e outros espaços verdes próximos.

Os parâmetros de áreas de cedência previstos no artigo 88.º do RPDML (para espaços centrais e residenciais a consolidar, delimitados como polaridades urbanas) são totalmente cumpridos na presente proposta, sendo concretizados da seguinte forma:

- (i) Espaços verdes e de utilização coletiva, a ceder ao domínio municipal (EVUC);
- (ii) Espaços para equipamentos de utilização coletiva, a ceder ao domínio municipal (EUC); e
- (iii) Espaços verdes privados de utilização pública (EVPUP) integrantes dos lotes 3 a 5 e 7;

Ou seja:

Áreas de Cedências (m²)					
Operação de Loteamento					
Área de intervenção 42.155,00 m²					
Superfície de Pavimento (Sp)	Artigo 88.º RPDML (Sp / 100m² x 30m²)	Proposta			TOTAL
		EVUC, EUC, EVPUP	Estrutura Viária		
			Loteamento	Av^a. Bensaúde	
70.304,00	21.091,20	21.109,02	11.099,80	416,32	32.625,14

Concretizando no que respeita às **áreas a ceder ao domínio municipal**, com **18.362,87 m²**:

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
E.U.C.	1.775,42 m ²
TOTAL E.U.C.	1.775,42 m²
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	
E.V.U.C. 1	10.584,97 m ²
E.V.U.C. 2	6.002,48 m ²
TOTAL E.V.U.C.	16.587,45 m²

Concretizando no que respeita **espaços verdes privados de utilização pública** integrantes dos lotes com **2.746,15 m²**:

ESPAÇOS VERDES PRIVADOS DE UTILIZAÇÃO PÚBLICA	
E.V.P.U.P. L3	643,87 m ²
E.V.P.U.P. L4	1.193,41 m ²
E.V.P.U.P. L5	549,79 m ²
E.V.P.U.P. L7	359,08 m ²
TOTAL E.V.P.U.C.	2.746,15 m²

Não obstante o cumprimento dos parâmetros de cedência nos termos acima identificados mediante a existência de espaços verdes privados de utilização pública [e por aplicação do disposto no artigo 88.º e na alínea b), subalínea i) do artigo 89.º do RPDML], tendo em consideração que as áreas a ceder para o domínio municipal não correspondem a 30 m² / 100 m² de superfície de pavimento, é proposto o pagamento de uma compensação urbanística a calcular nos termos previstos legalmente.

6.4. – Demonstração do cumprimento da superfície vegetal ponderada

O cálculo da superfície vegetal ponderada ("SVP") foi efetuado com base nos parâmetros aplicáveis aos Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar, delimitados como polaridade urbana, previstos no artigo 60.º, n.º 3, alínea g), do RPDML, que estabelece, como área de referência para aplicação da SVP, a área líquida do loteamento, acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

- $SVP = A + B + C \quad \Leftrightarrow \quad Svp = 12.093,76 \text{ m}^2$
 - A = solo orgânico previsto na operação $\Leftrightarrow A = 12.093,76 \text{ m}^2$
 - B = SV sobre laje com o mínimo de espessura de 1m $\Leftrightarrow B = 0,00 \text{ m}^2$
 - C = SV sobre laje com o mínimo de espessura de 30cm $\Leftrightarrow C = 0,00 \text{ m}^2$
- Área de Referência (Aref) = área líquida do loteamento + área cedências para espaços verdes e de utilização coletiva
 - Área líquida loteamento = 12.276,00 m²
 - Área cedências para espaços verdes e de utilização coletiva = 16.587,46 m²
 - $\Leftrightarrow Aref = (12.276,00 \text{ m}^2 + 16.587,46 \text{ m}^2) = 28.863,46 \text{ m}^2$
- $SVP \geq 0,4 \times Aref = 28.863,46 \text{ m}^2 \times 0,4 = 11.545,38 \text{ m}^2 \Leftrightarrow 12.093,76 \text{ m}^2 > 11.545,38 \text{ m}^2$
- $A \geq 0,1 \times Aref = 28.863,46 \text{ m}^2 \times 0,1 = 2.886,35 \text{ m}^2 \Leftrightarrow 12.093,76 \text{ m}^2 > 2.886,35 \text{ m}^2$

A presente operação de loteamento dá cumprimento à SVP e à área mínima de solo orgânico desobstruído, que resulta da aplicação do parâmetro A, dado que se verifica a seguinte situação:

RPDML		OPERAÇÃO LOTEAMENTO	
SVP (área obrigatória)	A (área mínima)	SVP (área proposta)	A (área proposta)
11.545,38 m ²	2.886,35 m ²	12.093,76 m ²	12.093,76 m ²

6.5. – Demonstração da distribuição de edificabilidade

Considerando que a área de intervenção da operação de loteamento integra a categoria de espaços centrais e residenciais a consolidar, delimitado como POLU, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 59.º do RPDML, deve ser assegurado que 30% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante na operação proposta, incluindo equipamentos, públicos ou privados, a transmitir à CML ou não.

A operação de loteamento propõe a constituição de 7 lotes privados, com distribuição da superfície de total pavimento (STP) de acordo com os seguintes usos: predominante habitacional (%) e outros usos: equipamento (*) (%), turismo (**) (%) e comércio (%).

(*) Uso de Equipamento:

Residências de estudantes

Número máx. unidades de alojamento (UA): 550

(**) Uso de Turismo:

Tipologia Empreendimento Turístico: estabelecimento hoteleiro

Categoria mínima: 2*

Número máx. unidades de alojamento (UA): 200

Número máx. de camas: 400

Nota: a categoria mínima atende ao conceito que se pretende desenvolver de co-living turístico, no entanto, ao nível de conforto, design, modernidade e qualidade dos materiais, equipamentos e utensílios, serão associados a empreendimento turístico de nível superior, ou seja, com condições de fruição e de serviços prestados materialmente equivalentes a uma classificação superior à mínima, contudo, passíveis de ser preenchidos, ao nível de requisitos turísticos, num âmbito de um estabelecimento hoteleiro de 2*.

O objetivo é proporcionar uma envolvimento de creative neighbourhood, assegurando flexibilidade e simplificação na ocupação de espaços, enquanto se garante a prestação de múltiplos serviços.

O conceito de co-living turístico promove a inovação da oferta turística face à procura, em linha com as orientações estratégicas da Estratégia para o Turismo – ET27 (CM n.º 134/2017, de 27 de setembro).

Considera-se, assim, demonstrado o cumprimento de distribuição de edificabilidade por uso em conformidade com o estipulado no RPDML.

6.6. – Demonstração do cumprimento da oferta de estacionamento

O dimensionamento da oferta de estacionamento de uso público e privado da operação de loteamento é estabelecido tendo por referência a integração na Zona D, prevista na Planta de Acessibilidades e Transportes e o disposto no artigo 74.º do RPDML.

6.6.1. Dimensionamento da oferta de estacionamento privado

As necessidades de estacionamento privado, a localizar no interior de cada um dos lotes em cave, com exceção da dotação de um lugar de estacionamento de autocarro para tomada e largada de passageiros a localizar no exterior adjacente ao lote 5, observam o disposto no artigo 75.º e no Anexo X do RPDML.

O projeto prevê as seguintes dotações por lote/uso:

ESTACIONAMENTO PRIVADO

LOTE	Exigências PDM										Capacidade da Proposta
	Habitacional		Equipamento		Comércio		Turismo		Sutotal		
	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	
Lote 1	96	n.a.							91	n.a.	129+4 ⁽¹⁾
Lote 2	96	n.a.							91	n.a.	129+4 ⁽¹⁾
Lote 3			13	25	6	9			19	21	19+2 ⁽¹⁾
Lote 4			15	30	6	9			21	21	21+3 ⁽¹⁾
Lote 5					9	15	60	n.a.	69	75	69+3 ⁽¹⁾
Lote 6	125	n.a.			24	40			149	n.a.	149+4 ⁽¹⁾
Lote 7	160	n.a.							160	n.a.	160+4 ⁽¹⁾
TOTAL	477	—	28	55	45	73	60	—	600	—	676+24⁽¹⁾ = 700

(1) n.º estacionamentos mobilidade reduzida

De acordo com o previsto no artigo 58.º do RMUEL, no interior dos lotes, em espaço coberto, serão previstos lugares para parqueamento de bicicletas, pontos de alimentação para veículos elétricos.

Será ainda considerado no dimensionamento da oferta de estacionamento de uso privado a oferta de lugares para mobilidade condicionada, nos termos do Decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

O estacionamento em cave observa as especificações técnicas relativas aos lugares de estacionamento, áreas de circulação e acessos, aplicáveis a estacionamentos do Tipo B, estipuladas no Regulamento de Construção dos Parques de Estacionamento do Município de Lisboa e demais legislação aplicável.

Para os dois lotes de residências de estudantes o número de lugares de estacionamento previstos, atento o uso, foi determinado de acordo com o Despacho n.º 84/P/2020, publicado em Boletim Municipal em 16 de julho de 2020, nos termos do qual para efeitos da aplicação do artigo 75.º do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), o estudo de impacte de tráfego e transportes a que se refere o Anexo X do respetivo regulamento, na parte relativa aos parâmetros de dimensionamento de estacionamento privado para residências de estudantes, quando estejam em causa (como no caso concreto) operações urbanísticas localizadas na Zona D, equivalem a um mínimo de lugares de estacionamento de 5 e um máximo 10.

Por outro lado, de acordo com o n.º 3 do referido despacho, as áreas destinadas a estacionamento privativo devem incluir uma capitação de estacionamento para velocípedes e motociclos, com um mínimo de 15 lugares por cada 100 residentes.

Ainda, de acordo com o n.º 4 do referido despacho, as áreas destinadas a estacionamento privativo devem incluir uma capitação de pelo menos 1 lugar de cargas e descargas por cada 200 residentes.

6.6.2. Dimensionamento da oferta de estacionamento público

As necessidades de estacionamento público, a localizar ao longo das vias propostas observam o disposto no artigo 76.º e no Anexo XI do RPDML.

O projeto prevê as seguintes dotações por lote/uso:

ESTACIONAMENTO PÚBLICO

LOTE	Exigências PDM										Capacidade da Proposta
	Habitacional		Equipamento		Comércio		Turismo		Sutotal		
	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	
Lote 1	34	51							34	51	241
Lote 2	34	51						34	51		
Lote 3					3	6			3	6	
Lote 4					3	6			3	6	
Lote 5					5	10			5	10	
Lote 6	40	60			12	16			52	76	
Lote 7	51	76							51	76	
TOTAL	159	238			23	38			182	275	241

Distribuição do estacionamento público por eixo viário:

Número	Eixo Viário 1	Eixo Viário 2	Eixo Viário 3	Estrada da Circunvalação	TOTAL
Estacionamentos	98	77	46	20	241
Dos quais:					
Mobilidade condicionada	2	-	4	-	6

Localização de estacionamento para autocarro:

Número	Eixo Viário 1	Eixo Viário 2	Eixo Viário 3	Estrada da Circunvalação	TOTAL
Autocarro (Uso Turismo)	1	-	-	-	1

Distribuição de docas para estacionamento de bicicletas e motociclos:

Número	Eixo Viário 1	Eixo Viário 2	Eixo Viário 3	Estrada da Circunvalação	TOTAL
Bicicletas	-	-	1	-	1
Motociclos	1	1	-	-	2

A distribuição espacial dos lugares de estacionamento reservados aos diferentes modos de transporte, considerou a área de influência da área de intervenção, nomeadamente:

- A localização em zona com elevada acessibilidade (POLU) por transporte público:
 - **proximidade à rede de transportes coletivos de 1.º nível:** estação de metro da Encarnação (linha vermelha) a 750m;
 - **rede de transportes coletivos de 3.º nível:** paragem da Carris e da Rodoviária de Lisboa no limite Sudoeste do loteamento;
 - **ligação viária do loteamento com Rede Rodoviária Municipal – 3.º Nível:** Estrada da Circunvalação e a rotunda na Rua Padre Joaquim Aguiar
- A área de intervenção encontra-se delimitada a Sudoeste pela Avenida Dr. Alfredo Bensaúde que representa uma barreira na ligação com o Bairro da Encarnação;
- As urbanizações a Norte e Sul da Avenida Dr. Alfredo Bensaúde e a Sudoeste constituem tecidos urbanos consolidados.

É objetivo da presente operação urbanística, fomentar o uso de transporte público, como a estação do metro da Encarnação (linha vermelha) a 750m e a paragem da Carris e da Rodoviária de Lisboa no limite noroeste do loteamento, ou o recurso ao uso dos modos suaves, como a ciclovia integrada no desenho urbano do loteamento com ligação aos municípios de Lisboa e Loures, promovendo o uso destes meios de transportes em alternativa ao uso automóvel pelos residentes/utentes do loteamento através de sinalética a implementar na área de intervenção e de influência.

6.7. – Critérios aplicáveis à edificação

Nos termos do artigo 17.º do RMUEL apresentam-se os seguintes critérios aplicáveis à edificação e de ordem arquitetónica:

1) Polígono de Referência, Polígono de Implantação e Empenas

- a. A implantação da edificação a erigir no lote, encontra-se limitada pelo polígono de implantação de referência, delimitado na Planta de Síntese, que estabelece os alinhamentos e afastamentos mínimos desta aos edifícios dos lotes contíguos/frontereiros e ao espaço público.
- b. Excetuam-se da alínea anterior os corpos balançados e varandas, sujeitos ao cumprimento das regras estipuladas no artigo 46.º do RMUEL.
- c. Os pisos abaixo da cota de soleira podem utilizar a totalidade da área do polígono de implantação de referência.

2) Composição e Qualidade Arquitetónica

- a. Constituindo as unidades a edificar a conformação do espaço público, a composição arquitetónica das mesmas deverá ser articulada.
- b. A composição cromática e revestimentos das fachadas, métricas dos vãos, corpos balançados e/ou varandas dos novos edifícios devem privilegiar a adoção de soluções que assegurem, de forma continuada, a criação de uma imagem urbana de elevado padrão de qualidade.
- c. Antenas, coletores solares, aparelhos de ar condicionado ou outros aparelhos que necessitem de contacto com o exterior deverão ser integrados na conceção arquitetónica do edifício, de modo a não terem qualquer impacto paisagístico e não serem perceptíveis a partir do exterior do lote.

3) Configuração Geral das Edificações

- a. A volumetria dos edifícios, apresentada nos Perfis incluídos nas peças gráficas da operação de loteamento, poderá ser objeto de ajustamentos pontuais, devidamente fundamentados, em sede de projeto de arquitetura das edificações, devendo ser em todos os casos observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis e, bem assim, respeitada a altura máxima da edificação estabelecida no Quadro Sinótico da Planta de Síntese.
- b. A implantação dos edifícios deve observar o previsto nos Perfis e Planta de Síntese da operação de loteamento e ocupar as frentes de lote na sua totalidade, por forma a garantir planos de fachada contínuos, resultando numa composição formal em “U” ou “L”, e do cumprimento das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

4) Parâmetros de Estacionamento

- a. É admitido o aumento do número de caves destinadas a estacionamento privado, arrumos e áreas técnicas, sempre que justificado para o cumprimento da dotação mínima de estacionamento, estabelecida no artigo 75.º e no Anexo X do RPDML, L, sendo ainda admitido, quando as condições técnicas o permitam, o espaço de estacionamento comum a vários prédios, contando que se mantenham os acessos rodoviários de superfície.

5) Medidas Proteção de Ruído

- a. Devem ser implementadas medidas de proteção de ruído nas fachadas mediante o reforço do isolamento sonoro a sons de condução aérea.

6) Medidas de Eficiência nos Edifícios

- a. Sugere-se a reciclagem das águas cinzentas para reutilização em usos não potáveis nas áreas comuns do edifício, designadamente áreas verdes e, sempre que técnica e economicamente viável, numa segunda rede de utilização individual em cada fogo.
- b. 50% das frações em cada edifício de uso habitacional devem assegurar classificação energética superior ao mínimo legal.
- c. 100 % dos edifícios de uso não habitacional devem assegurar classificação energética superior ao mínimo legal.

7. – Obras de urbanização

- 1) As obras de urbanização serão executadas numa única fase, e serão projetadas e construídas de acordo com as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 2) A área de intervenção do Loteamento está inserida em área envolvente consolidada em que as redes existentes nos arruamentos adjacentes possibilitam o fornecimento de todas as infraestruturas à operação de loteamento.
- 3) O desenvolvimento e justificações das propostas apresentadas será apresentado nos projetos de especialidades de obras de urbanização a instruir após a aprovação do loteamento.

Estando, em qualquer caso, desde já assegurado o seguinte:

- (i) A proposta de loteamento foi elaborada tendo em conta a aplicação das recomendações e boas práticas do manual de espaço público “Lisboa o desenho da rua”;
- (ii) Os postos de transformação, necessários à operação de loteamento, devem ficar integrados nos edifícios conforme previsto no artigo 30.º do RMUEL;
- (iii) Na zona de passeio a sudoeste da Estrada da Circunvalação, existem apoios de betão que servem tanto a rede aérea de Iluminação Pública como a rede aérea de Baixa Tensão. Ambas as redes serão a remover e a passar a redes enterradas, conforme estabelecido no RIEP;
- (iv) A rede de Iluminação pública será objeto de estudo na fase de licenciamento das obras de urbanização, em coordenação com os requisitos da Divisão de Iluminação Pública. Os cálculos luminotécnicos a elaborar, terão por base os níveis e modelos de luminárias a acordar com esta divisão e em estreita coordenação com a arquitetura e paisagismo, tendo sempre por base a utilização de luminárias equipadas com tecnologia LED e de alto rendimento. O estudo a efetuar terá por base os requisitos da AO 13201 e do Documento de Referência – Eficiência Energética na Iluminação Pública. O desenho urbano tem acautelado os espaços necessários para a implantação das luminárias;
- (v) Todo o mobiliário será do tipo homologado pela CML e/ou indicado no Manual de apoio ao projeto de Espaço Público “Lisboa: o desenho da rua”;
- (vi) O sistema de rega será objeto de estudo na fase de licenciamento das obras de urbanização, em coordenação com os requisitos do Gabinete de Projeto da Estrutura Verde. O sistema de rega a implementar deverá ser de rega enterrada, com sensor de humidade do solo, e o programador deve permitir o controlo remoto, bem como a ligação wireless. A alimentação do sistema deverá ser através de rede elétrica, permitindo, todavia, a alimentação por energia fotovoltaica. A rega gota a gota à superfície do terreno deverá ver-se reduzida ao mínimo, tomando por alternativa a rega por aspersão ou por um sistema de rega enterrado conjugado com bocas de rega para a lavagem de pavimentos;

- (vii) É intenção do projeto de arquitetura paisagista a manutenção de todos os exemplares arbóreos em bom estado fitossanitário, presentes na área de intervenção e nas áreas envolventes afetadas, entre elas, o exemplar arbóreo de grande porte (Freixo) que se encontra na Estrada da Circunvalação. As árvores que, pela sua condição fitossanitária, justificam a sua realocação nas áreas verdes do loteamento, serão transplantadas. Para as árvores que não possam ser mantidas ou transplantadas, será aplicada como medida de compensação a plantação, na área de intervenção do Loteamento, de 3 exemplares de árvores da mesma espécie;
- (viii) O conceito de intervenção da arquitetura paisagista para o espaço público da operação de loteamento observa o disposto no artigo 18.º do RMUEL e baseia-se numa matriz que tem subjacente a ideia de continuum natural. Essa continuidade procura-se, não só entre os espaços no interior do Loteamento, articulando-os através das espécies arbóreas e arbustivas, quer em alinhamentos, quer em massas vegetais, mas ocorre igualmente com os espaços imediatamente adjacentes à área do loteamento, como na ligação ao jardim consolidado da Avenida Doutor Alfredo Bensaúde, com o qual se estabelecem, para além desta continuidade natural, relações de circulação pedonal e ciclável;
- (ix) O Parque Urbano do EVUC 01, constitui-se como o centro à volta do qual gravitam os restantes espaços do loteamento, e é marcado fortemente pela bacia de amortecimento, grande clareira em prado para um uso livre e informal dos utilizadores, e que concorre para os objetivos referidos de atenuação dos efeitos dos caudais pluviais, nos momentos de ponta, permitindo a redução da velocidade das águas de escorrência, favorecendo a infiltração, ainda para mais numa área que apresenta uma permeabilidade do solo entre Média e Alta. A bacia de amortecimento terá ligação final ao sistema de drenagem pluvial do loteamento garantindo sempre, e em todo o caso, o escoamento das águas, evitando a sua acumulação e estagnação por períodos muito grandes;
- (x) A solução para a infraestrutura viária teve como finalidade a satisfação das necessidades de acesso a cada um dos 7 lotes privados e parcelas destinadas a equipamento de uso coletivo e aos espaços verdes e de utilização coletiva, condições de estacionamento nas áreas públicas e compatibilização com os acessos à rede viária existente, observando-se o disposto no artigo 24.º do RMUEL;
- (xi) A circulação no interior do loteamento é constituída por 3 eixos que ladeiam e permitem o acesso a cada um dos lotes e parcelas, confluindo para dois locais de direções opostas, permitindo a distribuição dos fluxos rodoviários criados pelo loteamento para os eixos rodoviários atuais;
- (xii) Ao nível dos pavimentos rodoviários estes serão diferenciados das vias envolventes de forma a desincentivar o tráfego de atravessamento e a reduzir a velocidade, assumindo ainda características absorventes sonoras. Ao nível do pavimento pedonal, encontram-se já implantadas as zonas de atravessamento e nos acessos aos respetivos lotes previsto o rebaixamento de passeios;

- (xiii) A infraestrutura de drenagem pluvial a desenvolver assentará na implantação de um sistema de drenagem convencional, constituído por colectores e câmaras de visita, a instalar sob os arruamentos principais, associado à implementação de soluções de gestão integrada de águas pluviais. Assim, a partir de um conjunto de soluções que promovam a infiltração de águas pluviais e o amortecimento e laminagem de caudais procurar-se-á garantir uma gestão das águas pluviais mais sustentável, resiliente e com controlo na origem, minimizando os eventuais impactos negativos a jusante causados pelas inundações e pelo escoamento de águas pluviais. Duma forma geral, os SUDS (Sustainable Urban Drainage Systems) constituem soluções interessantes do ponto de vista de drenagem e gestão das águas pluviais. São soluções de base natural, usando tecnologia simples, infraestruturas “verdes” que promovem a infiltração. Enquadram-se neste tipo várias soluções como: o uso de coberturas verdes, a utilização de pavimentos permeáveis; a criação de áreas verdes permeáveis e zonas húmidas – “rain gardens”; poços de infiltração e trincheiras de infiltração; e de valas e/ou valetas com revestimento vegetal e plantações;
- (xiv) Através da informação n.º e-REG/INF/2023/12106 de 7 de junho de 2023, solicita o Departamento de Higiene urbana (DHU) que seja apresentada uma previsão de volume de resíduos face à ocupação proposta, informando-se ser a mesma de 456 litros. Os resíduos serão exclusivamente acomodados nos edifícios em compartimentos destinados para o efeito e no cumprimento do definido no regulamento de Gestão de Resíduos, Limpeza e Higiene urbana de Lisboa (“RGRLHUL”);
- (xv) São ainda considerados os pressupostos e as disposições do RPDML e RMUEL relativos à Rede de Mobilidade Suave (“RMS”) e percursos cicláveis, mormente o disposto no artigo 71.º e no Anexo VIII do RPDM e artigo 23.º do RMUEL, na ligação do Loteamento com a envolvente.

- Peças desenhadas:

— ARQ.004.2B	Planta Síntese Infraestruturas	1/500
— PAI.001 a 007	Peças Desenhadas Arquitetura Paisagista	1/500

Lisboa, 27 de maio de 2024

Arq. Francisco Pinto Basto

AO nº 20.248

Assinado por: **FRANCISCO
PINTO BASTO**

Num. de Identificação:
Data: 2024.07.29 19:47:18+01'00'

ANEXO – QUADRO SINÓTICO

