

LOTEAMENTO DO RIO SECO

LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO COM OBRAS DE URBANIZAÇÃO

PROCESSO e-LOT/2022/5

PROCESSOS Nº 17/URB/2017, Nº24/URB/2014, Nº 20/URB/2015

ALVARÁ DE LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO Nº02/2017

MEMÓRIA DESCRITIVA

RESPOSTA À NOTIFICAÇÃO

Assunto: e-LOT/2022/5 – Notificação de Pedido de Elementos de 23 de janeiro de 2024

Informação número: e-REG/NOT/2024/2542 de 23/01/2024

INTRODUÇÃO

A presente memória procura dar resposta às questões levantadas na notificação e informação supra referida.

De acordo com os pareceres e reuniões com os técnicos da CML, ajustou-se a proposta, tendo sempre presente as condicionantes arqueológicas que, determinam as opções de implantação do edificado.

Os princípios da proposta mantêm-se, sendo que a principal alteração é o conceito estabelecido para a rua interior do lote.

ALTERAÇÕES À PROPOSTA

O limite dos lotes e a implantação dos edifícios são os mesmos da proposta anterior, no entanto a referência na Notificação que haveria pontualmente o incumprimento da regra dos 45º (artigo 59º do RGEU), resultou numa nova verificação deste parâmetro que, provocou a revisão do limite dos pisos superiores, nas platibandas e por vezes no recuo do limite de varandas.

Efetivamente, aumentou-se a distância entre varandas e vidros , entre os edifícios 2.1 e 3.1.Garantindo-se 10m entre vãos e cumprimento dos 45º.

Em relação ao edifício 1.1, localizado junto à Rua Diogo Cão, passando a linha dos 45º, verifica-se uma sobreposição com altura de 1m sobre o edifício em frente, mas em planta esta sobreposição ocorre em apenas 97cm , na zona do cunhal, não representando um prejuízo para o edifício. O mesmo edifício 1.1, do lado da

LOTEAMENTO DO RIO SECO

Calçada da Boa-Hora , pontualmente tem uma sobreposição de cerca de 1,50m de altura, valor dentro dos parâmetros para ruas inclinadas.

No troço plano da Travessa das Dores, o edifício 2.1 também sobrepõe 50cm o soco do edifício em frente, este valor tão reduzido não nos parece ter qualquer impacto para o edifício vizinho. No troço inclinado, há também uma sobreposição residual, mas tratando-se de rua inclinada, está também dentro dos parâmetros permitidos.

Como referido, nesta proposta a implantação dos edifícios não sofre alterações, no entanto faz-se alteração do número dos pisos no edifício 3.3 e na volumetria do edifício 1.2. Assim, conjugando o pedido da CML de remate do edifício localizado na Rua Aliança Operária, adjacente ao lote 3, e a preocupação com o cumprimento do *Sistema de Vistas*, reduziu-se dois pisos o edifício 3.3. Passando este a estar praticamente à mesma cota dos edifícios 3.1 e 3.2.

Procurando responder ao solicitado no parecer da DGPC, quanto à relação do extremo sul do lote 1 com o imóvel classificado, Quinta das Águias, suprimiu-se o volume suspenso que extravasava o limite do lote , do edifício 1.2 e recuou-se o último piso. A distância entre os dois edifícios é cerca de 60 metros, por isso consideram-se as alterações propostas suficientes para suprir as necessidades apontadas pela DGPC.

Quanto aos acessos aos edifícios, quer pedonais, quer automóveis, são os mesmos e na mesmas localizações da proposta anterior.

No que respeita à articulação dos edifícios propostos com as áreas circundantes, esclarecidos os objetivos de ligação de tráfego da *Rua Nova* proposta com a rua Diogo Cão e a Travessa das Dores, conclui-se que o tipo de utilização que melhor serve todos os objectivos é um arruamento em coexistência.

Este tipo de utilização em coexistência , conforme proposto pela CML, abrange ainda toda a extensão da Travessa das Dores. Assim, passeios e faixa de circulação automóvel têm continuidade, não havendo lancis permitindo uma circulação mais livre sem obstáculos.

Estabelecem-se novos sentidos de circulação, assim no troço da Travessa das Dores, entre a Calçada da Boa-Hora e a *Rua Nova* passa a ter dois sentidos, permitindo a ligação à Rua Diogo Cão. A *Rua Nova* tem em toda a extensão dois sentidos, sendo que junto ao Lote 1 e Lote 2 a rua fica em impasse, considerando zona para inverter a marcha. A rua Diogo Cão mantém os sentidos atuais (1 sentido) , mas agora fica com ligação ao interior da parcela e consequente ligação à Travessa das Dores.

LOTEAMENTO DO RIO SECO

Na zona verde, no interior da parcela, procurou-se aumentar a zona pavimentada (permeável e sem impacto arqueológico), tentando colmatar a necessidade de mais área de circulação pedonal. Esta área tem ligação à rua Diogo Cão através de 3 pontos, um mais a norte, adjacente à *Rua Nova*, outro a meio da rua e um terceiro junto ao lote 1.

Com a procura da melhor integração possível da proposta com a zona envolvente, foi solicitado pela CML a ligação entre a rua Aliança Operária e o interior da parcela, jardim e comércio. Em resposta a este pedido, e também ao pedido anterior de ligação à Travessa das Dores, criou-se uma escadaria sobre o edifício 3.4, articulando se a ligação a este primeiro patamar. Nesta cobertura “praça” é possível aceder à área verde entre o edifício e a Travessa das Dores e à Travessa das Dores.

A zona verde adjacente foi trabalhada para permitir uma melhor utilização, sendo propostos equipamentos de fruição do espaço exterior, como escorregas. A “praça”cobertura permite também ter áreas de estadia com algumas sombras, conforme o projecto de Paisagismo que se junta.

A partir da referida “praça” criou-se uma ligação com a cota da *Rua Nova* através de escadaria exterior.

Na Calçada da Boa-Hora, localizou-se uma área para a criação de abrigo para a Paragem de Autocarro. Este abrigo seria integrado em nicho na fachada do edifício 1.1 e será estudado em fase de Licenciamento deste edifício. Com esta implantação da Paragem de Autocarro, garante-se uma passagem de 90cm de passeio livre, em frente à paragem. Importa ainda salientar que, esta paragem serve apenas um autocarro e que no percurso, a paragem anterior também não dispõe de abrigo.

Fig. 1 – vista aérea



LOTEAMENTO DO RIO SECO

Não se propõem alterações em relação aos acabamentos dos edifícios.

Fig.2 - Imagem de referência



Os índices urbanísticos, a altura das fachadas, os limites volumétricos referenciados às parcelas, lotes e loteamento estão descritos nos Anexos 1 e 2 desta Memória.

Com os constrangimentos da implantação dos edifícios e tendo em conta o cumprimento das demais regras de urbanismo, nomeadamente o cumprimento do artigo 59º do RGEU, o índice de edificabilidade é de 1.06, que se traduz numa Superfície de Pavimento de 14440,53m², com uma Área Líquida de Loteamento de 3953,53m².

Os valores apresentados são inferiores à proposta anterior.

Usos

Quanto aos usos, 79,72 % destina-se a habitação, ocupando genericamente os pisos a partir do piso 1.

Os restantes 20,28 % distribuem-se em comércio e serviços e equipamento de utilização coletiva.

O comércio proposto localiza-se no piso térreo dos edifícios 1.1, 1.2 e 2.1. Os serviços, localizam-se no edifício 3.1 distribuídos pelo piso 0 e piso 1. Ambos comércio e serviços têm acessos independentes, a partir da rua interna. Estes dois usos representam 8,05% da superfície construída.

LOTEAMENTO DO RIO SECO

No lote 3, edifício 3.4, e em parte do piso térreo e piso 1 dos edifícios 3.1 e 3.2, localiza-se o Equipamento de Utilização Coletiva. A superfície de pavimento deste equipamento é de 1765,23m², correspondendo a 12,22% dos usos.

O Equipamento de Utilização Coletivo, vem dar resposta ao pedido do Departamento de Planeamento para se considerar uma creche e centro de dia. Com área bruta previstas totais de 1765,23m², a área proposta ultrapassa a área pedida. Para estes equipamentos também se considerou área exterior. A entrada deste equipamento propõe-se no vazio entre os edifícios 3.1 e 3.2, mas a proposta permite outras entradas, pois o equipamento tem contacto com vários arruamentos.

Cedências

No que respeita a cedências, a nova proposta, considera ajustes nos valores.

As infraestruturas viárias correspondem a 4540,94m², incluindo arruamentos, passeios e estacionamento público.

Os espaços verdes de utilização coletiva contabilizam 4805,12m², divididos em três áreas, a grande zona ajardinada entre o arruamento interior e o muro da rua Diogo Cão, o trapézio entre a Travessa das Dores, o edifício 3.1 e 3.4. Esta área está dividida em 3 zonas, 2 zonas planas com área elegível para cedências. O talude que medeia as duas zonas foi excluída dos cálculos por apresentar inclinação superior a 25 graus. E finalmente a área compreendida entre o edifício 3.1 e 3.2.

O Equipamento de utilização coletiva tem uma superfície de pavimento de 1765.23m².

De acordo com o n.º1 do artigo 88º do RPDM, em espaços a consolidar, a área a ceder para o domínio municipal , corresponde a 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento (Sp). A Sp considerada para o cálculo é de 12675,3m² a que corresponderia uma área de cedência de 6337,65m². Como se pode verificar a área de cedência prevista é de 6570,35m², cumprindo com os requisitos.

Estacionamento

Quanto à dotação de estacionamento foram considerados lugares privados em cave :

LOTEAMENTO DO RIO SECO

Para habitação – 108 lugares

Para comércio – 7 lugares

Para serviços – 4 lugares

Para acessibilidades – 3 lugares

Total de lugares – 122 lugares privados em cave

Os lugares propostos dividem-se em dois lotes.

O lote 1, tem um piso de estacionamento semienterrado, com entrada a partir da Calçada da Boa-Hora, com 36 lugares.

O lote 3, tem 2 pisos de estacionamento enterrados, com entrada a partir da rua interior, junto à Rua Diogo Cão, com 86 lugares.

Ambos os parques contemplam também lugares para veículos de 2 rodas.

A área do parque estacionamento do lote 3, encontra-se em área de sensibilidade arqueológica reduzida e média.

O número de lugares propostos cumpre os parâmetros definidos no RPDML.

Em relação aos lugares de estacionamento público à superfície, considerou-se:

Para habitação – 46 lugares

Para comércio – 5 lugares

Para serviços – 2 lugares

Para acessibilidades – 3 lugares

Total de lugares – 56 lugares públicos à superfície

Lisboa, julho, 2024

Manuel Aires Mateus

LOTEAMENTO DO RIO SECO ANEXO I – QUADRO SINÓPTICO – DADOS GERAIS

QUADRO SINÓPTICO – DADOS GERAIS

TERRENO

SOLO
ÁREA DE REFERÊNCIA (área líquida do loteamento + área de cedências verdes e equipam/)

ÁREA (m²) ÍNDICE

13640	—
10523,88	—

CONSTRUÇÃO

ÁREA DE IMPLANTAÇÃO
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO TOTAL
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL
ÁREA DE CONSTRUÇÃO ACIMA DO SOLO
ÁREA DE CONSTRUÇÃO ABAIXO DO SOLO
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO DE HABITAÇÃO
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO DE COMÉRCIO
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO DE SERVIÇOS
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO DE EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE ESTACIONAMENTO (AC est)
ÁREA EXTERIOR COBERTAS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (AC ext)
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DE ÁREAS TÉCNICAS (AC at)

3953,53	
14440,53	
20250,81	
14440,53	
5810,28	
11512,27	
704,9	
458,13	
1765,23	
5810,28	
0	
0	

CEDÊNCIAS

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS, PASSEIOS E ESTACIONAMENTO
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (sem características para contabilização nos parâmetros)
EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
TOTAL DE ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTO UTILIZAÇÃO COLETIVA

4805,12	
4540,94	
527,84	
1765,23	
6570,35	

PERMEABILIDADE SVP

SVP > ou = 0.4 Aref e A > ou = 0.3 Aref
0.4 Aref = 4209,55
0.3 Aref = 3157,16

SOLO ORGÂNICO – TOTAL (A)
SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA SOBRE LAJE (MÍNIMO 1m) – TOTAL B
SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA SOBRE LAJE (MÍNIMO 0,30m) – TOTAL C
SVP SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA (A+0,6B+0,3C)

5126,32	
0	
206,64	
5188,31	

USOS – SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO

HABITAÇÃO
OUTROS USOS (COMÉRCIO E SERVIÇOS)
OUTROS USOS (EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLETIVA)
TOTAL OUTROS USOS

11512,27	79,72
1163,03	8,05
1765,23	12,22
2928,26	20,28
	100,00

TIPOLOGIAS DE HABITAÇÃO

NÚMERO DE FOGOS
T1
T2
T3
T2 DUPLEX
T3 DUPLEX

TOTAL	%
92	100
35	38,04
35	38,04
12	13,04
4	4,35
6	6,52

ESTACIONAMENTO

PÚBLICO À SUPERFÍCIE
PÚBLICO À SUPERFÍCIE DESTINADO À HABITAÇÃO
PÚBLICO À SUPERFÍCIE DESTINADO AO COMÉRCIO
PÚBLICO À SUPERFÍCIE DESTINADO A SERVIÇOS
PÚBLICO À SUPERFÍCIE DESTINADO A ACESSIBILIDADES
PRIVADO EM CAVE
PRIVADO EM CAVE DESTINADO À HABITAÇÃO
PRIVADO EM CAVE DESTINADO A ACESSIBILIDADES
PRIVADO EM CAVE DESTINADO A COMÉRCIO
PRIVADO EM CAVE DESTINADO A SERVIÇOS

Nº LUGARES
56
46
5
2
3
5810,28
122
108
3
7
4

ÍNDICES

ÍNDICE DE IMPERMEABILIZAÇÃO
ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO

	62
	1,06
	29%
	1,5

ANEXO 2 – QUADRO SINÓPTICO -LOTES

LOTES	EDIFÍCIOS	PISOS		ÁREAS (m²)			
		ABAIXO SOLEIRA	ACIMA SOLEIRA	LOTES	POLÍGONOS IMPLANTAÇÃO	SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO	CAVES
1	1.1	1	4	1362,85	711,17	2583,93	711,16
	1.2	1	4		651,68	2352,19	651,68
					1362,85	4936,12	1362,84
2	2	0	5	366,96	366,96	1672,37	0
3	3.1	2	5	2223,72	1041,12	3795,06	2082,24
	3.2	2	5		591,97	1998,05	1183,94
	3.3	5	2		590,63	273,68	1181,26
	3.4	0	2		sobreposto	1765,23	0
					2223,72	7832,02	4447,44
TOTAIS				3953,53	3953,53	14440,51	5810,28

LOTES	EDIFÍCIOS	VOLUMETRIA		ÁREAS (m²) // SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO			
		ALTURA DE FACHADA	VOLUME (m³)	HABITAÇÃO (pisos)	OUTROS USOS (pisos)	HABITAÇÃO (pisos)	OUTROS USOS (pisos)
1	1.1	Hf1		4	1	2376,19	207,74
	1.2	13,00 11,16	8966,64				
		13,00 14,22	10848,41	4	1	2142,2	209,99
			19815,05			4518,4	417,73
2	2	16 10,19	5507,57	5	1	1385,2	287,17
3	3.1	16	14185,53	5	2	3336,93	458,13
	3.2	16	7776,65	5	2	1998,05	0
	3.3	6,1	682,79	3	0	273,68	0
	3.4	7	4085,1	0	2	0	1765,23
			26730,07			5608,66	2223,36
TOTAIS			52052,69			11512,27	2928,26

QUADRO SINÓPTICO – ESTACIONAMENTO

ESTACIONAMENTO			
PRIVADO		PÚBLICO	
PDM (un)	PROPOSTA (un)	PDM (un)	PROPOSTA (un)
HABITAÇÃO	101	108	46
COMÉRCIO	7	7	5
SERVIÇOS	4	4	2
ACESSIBILIDADES	3*	3	3
	115	122	56

* artigo 3.2.6, alínea 1)

LOTEAMENTO DO RIO SECO

ANEXO III – FOTOMONTAGEM – VISTA AÉREA



LOTEAMENTO DO RIO SECO

ANEXO IV – ESTRUTURA

Muro da Rua Diogo Cão

A plataforma nas costas do muro ao longo da Rua Diogo Cão ficará à cota do terreno actual. Também a Rua Diogo Cão manterá o seu perfil longitudinal. Considerando isso – ou seja, que, implicitamente, não haverá um aumento de carga sobre o referido muro, resultante de uma aumento de desnível entre as terras a tardoz e à frente dele – e o estado geral que este apresenta – sem perda de verticalidade, sem fendas profundas, sem destaque de materiais - não se justifica, nesta fase, qualquer intervenção estrutural sobre esta construção. Não obstante, em fase de obra, será sempre de recomendar que sejam melhoradas as suas condições de drenagem, para evitar a acumulação de água contra o muro e, consequentemente, o aumento do impulso hidrostático instalado. Isso pode ser feito, por exemplo, com execução de bueiros junto à base, por furação diam. 100mm, atravessando a espessura do muro.

Caves dos Edifícios do Lote 1

O piso em cave dos dois edifícios do lote 1 será implantado à cota da cave do edifício que foi demolido e que ocupava a mesma área de implantação (cota 13.50). Nesse sentido, os muros de contenção na sua periferia serão substituídos por outros, a incorporar na estrutura definitiva dos novos edifícios (muito provavelmente, partilhando as fundações com as paredes e pilares destes). Com o objectivo de evitar taludes de escavação (impossíveis de realizar na periferia, por coincidirem com os limites do lote) essa substituição será feita de forma faseada e gradual, por painéis, usando as estruturas murárias remanescentes como elementos provisórios de contenção de terras. A definição e dimensionamento destas novas construções será sempre no âmbito da obra de construção dos edifícios, uma vez que são elementos que farão parte, como se disse, da estrutura definitiva do edifício.

Caves dos Edifícios dos restantes Lotes

O que atrás é referido para o Lote 1 é também aplicável, por maioria de razão, aos outros lotes em que a implantação das caves obriga a uma escavação profunda. Essa escavação terá de ser licenciada em fase de controlo prévio das obras de edificação, e as soluções a adoptar definidas e justificadas em projectos de Escavação e Contenção Periférica (individualizados por lote).