

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES



MEMÓRIA DESCRITIVA

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

ÍNDICE

1	ENQUADRAMENTO.....	4
1.1	ANÁLISE DO LOCAL	8
1.2	MODELO URBANO.....	9
2	ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	10
2.1	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISBOA (PDML)	10
2.1.1	ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO	10
2.1.2	ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL	12
2.1.3	ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I	12
2.1.4	ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II	13
2.1.5	ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS.....	13
2.2	CONDICIONANTES	13
2.2.1	SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	13
3	PROPOSTA	14
3.1	CONCEITO.....	14
3.2	USOS E FUNCIONAMENTO	16
3.3	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	20
3.3.1	PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO	20
3.4	Proposta – Imagens tridimensionais.....	26
4	OBRAS DE URBANIZAÇÃO.....	29
4.1	ACESSIBILIDADES.....	29
5	FASEAMENTO	30
6	QUADRO SINÓTICO	32

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Área de intervenção	4
Figura 2 - Alvará de Loteamento Municipal 2013/04	5
Figura 3 – Condicionantes e compromissos urbanísticos na área de intervenção e sua envolvente	6
Figura 4 - Interceção do limite do Loteamento e o limite do projeto BIP-ZIP - Parque Urbano na Encosta Nascimento Costa.....	7
Figura 5 - Nó viário de interceção da Av. Marechal Francisco da Costa Gomes / R. General Vassalo e Silva / R. 6 / R. Sol a Chelas	8
Figura 6 – Extrato da Planta de Qualificação do Espaço Urbano com a delimitação da área de intervenção	11
Figura 7 - conceito de modelo urbano proposto	15
Figura 8 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização dos lotes 1, 2 e 7	16
Figura 9 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização dos lotes 2 e 3	17
Figura 10 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização dos lotes 4 e 5	18
Figura 11 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização do novo Parque Intergeracional- Parque de Skate.	19
Figura 12 – Área de superfície vegetal 100% permeável (A)	21
Figura 13 – Área de superfície vegetal 0,3 m (C)	22
Figura 14 - Estudo de volumetria geral - Vista norte/sul.....	23
Figura 15 - Estudo de volumetria geral - Vista nascente/poente	24
Figura 16 – Vista do Lote 1 sobre a ponte elevada, para os Lotes 2 e 3	26
Figura 17 – Vista da Rotunda do Vale de Chelas para norte - Lotes 1 e 2	27
Figura 18 – Vista do Lote 5 para norte – Lotes 1, 2, 3 e 4.....	27
Figura 19 – vista do encontro da Via Aérea com o Lote 2 e 3 sobre o Lote 1	28
Figura 20 – vista do Lote 1 para os Lotes 4 e 5.....	28

1 ENQUADRAMENTO

A área de intervenção da presente operação de loteamento localiza-se nas freguesias da Penha de França (maioritariamente) e do Beato, e integra um território de aproximadamente 6,0 ha que inclui o extremo sudeste da Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes, a Rotunda Vale de Chelas e sua envolvente.



Figura 1 - Área de intervenção

A sul da Rotunda do Vale de Chelas, existe um Alvará de Loteamento Municipal - Alvará de Loteamento Municipal n.º 2013/04 – com uma área com 34461 m², emitido no âmbito do Plano de Urbanização do Vale de Chelas (PUVC), que foi, entretanto, revogado em 2015.

Na base da revogação do PUVC encontra-se o desfasamento entre o modelo urbano definido por este instrumento de gestão e a sua falta de concretização no território. A execução apenas parcial da rede viária levou ao insucesso da implementação do tecido urbano previsto (incluindo a rede equipamentos programados, de ensino, desportivos e culturais) e a sua conexão com a zona consolidada da cidade. Este cenário, aliado à falta de interesse da iniciativa privada e à alteração das estratégias para a cidade, nomeadamente novas políticas de mobilidade, de alteração do dimensionamento dos espaços públicos e da dotação de equipamentos adaptados às novas dinâmicas que a cidade comporta, ditou a revogação do PUVC.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES



Figura 2 - Alvará de Loteamento Municipal 2013/04

Assim, uma vez que o modelo de ocupação preconizado no Alvará de Loteamento Municipal tem por base o PUVC e face às alterações ao contexto urbanístico subjacentes ao Plano e ainda a uma nova estratégia de consolidação da estrutura ecológica municipal que decorre do Estudo de Viabilidade do Corredor Verde Oriental (onde se prevê uma zona permeável entre a Rua Marechal Francisco da Costa Gomes e a Rua General Vassalo e Silva, que o Alvará de Loteamento contraria) considera-se que se deve também revogar o Alvará de Loteamento n.º 2013/04.

Propõe-se em alternativa um modelo urbano que dê resposta aos múltiplos problemas identificados no território (que o PUVC não conseguiu concretizar) e às novas estratégias urbanas já vertidas no Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), no sentido da requalificação e revitalização desta zona central da cidade.

Constituem-se como objetivos prioritários: i) a eficaz articulação do novo tecido urbano com o da envolvente; ii) a promoção de mobilidade suave (que fará a ligação de pontos estratégicos do território bem como de novos espaços públicos de recreio e lazer); iii) a proposta de comércio de proximidade, criando valor e transformando o território, descaracterizado e desconexo, numa nova centralidade. Pretende-se não apenas densificar o território, mas torná-lo cidade, de forma integrada e articulada.

A área de intervenção confronta:

- A norte com duas áreas loteadas - Alvarás de Loteamento Municipal n.º 2002/02 e n.º 2002/01 - a poente e nascente da Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes;
- A poente com a Rua Eng. Santos Simões;
- A nascente com a Rua João Nascimento Costa, Rua Almirante Sarmiento Rodrigues, Rua General Vassalo e Silva e a denominada “Praça do Estaleiro”;

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

- A sul com a Subestação da EDP.

Salienta-se que para a delimitação desta área de intervenção foram tidas em conta várias condicionantes e compromissos urbanísticos existentes, como a legalização do Bairro Horizonte, os projetos BIP-ZIP em curso, os limites cadastrais municipais e particulares, bem como a área abrangida pelo estudo de viabilidade do Corredor Verde Oriental do Vale de Chelas.

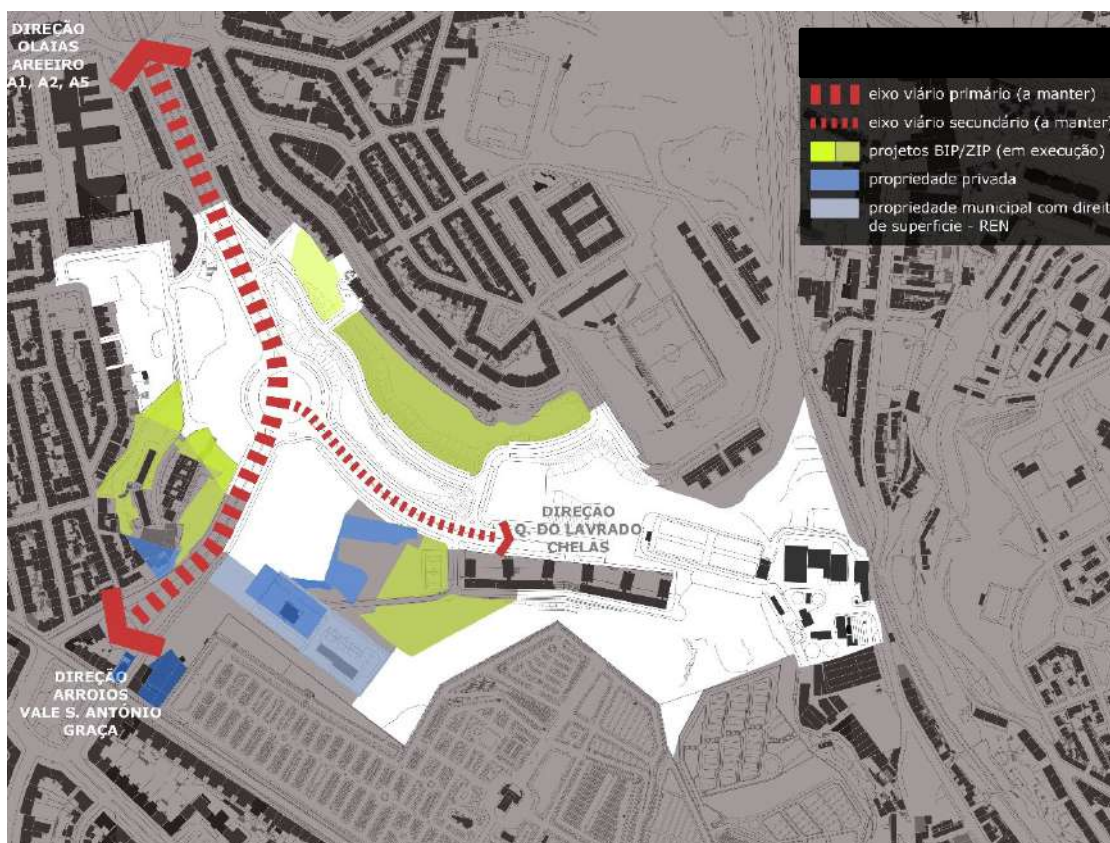


Figura 3 – Condicionantes e compromissos urbanísticos na área de intervenção e sua envolvente

Assim, relativamente aos **compromissos urbanísticos** existentes, releva-se que:

- A presente proposta respeita os estudos existentes para esta área de intervenção e concilia os referidos compromissos urbanísticos. Ainda assim, a delimitação do presente loteamento, como se pode verificar na imagem seguinte, sobrepõe-se ao limite da área de intervenção do projeto BIP-ZIP - Parque Urbano na Encosta Nascimento Costa a noroeste, entre a Rua João do Nascimento Costa e a Rua General Vassalo e Silva, onde é proposto um **atracessamento aéreo pedonal e ciclável**.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

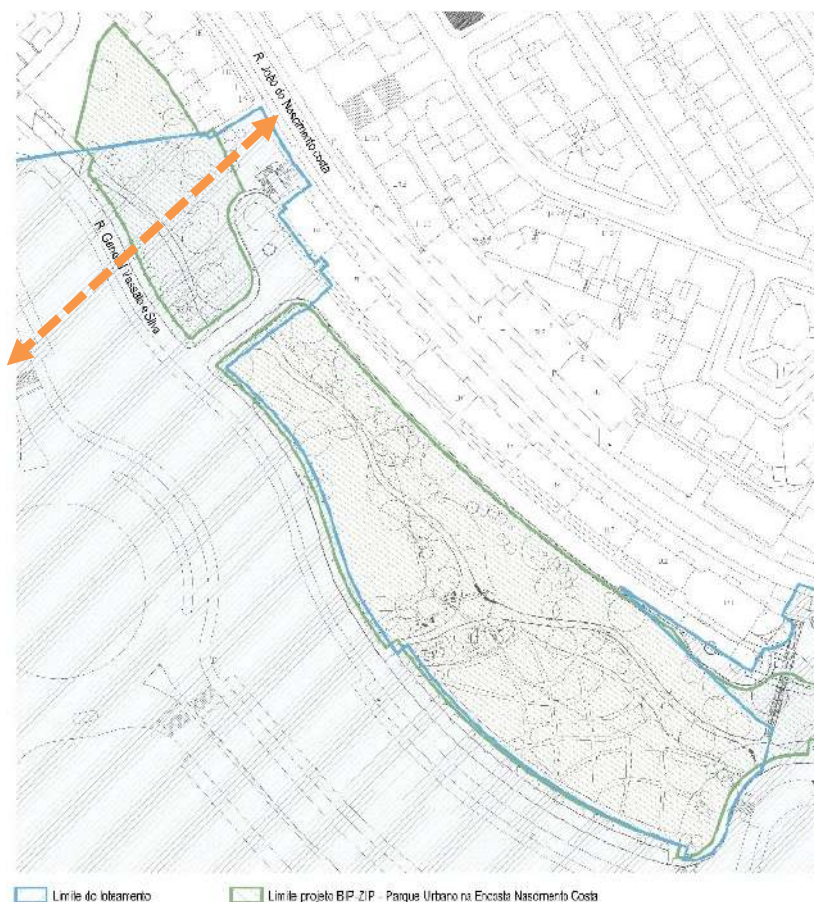


Figura 4 - Interseção do limite do Loteamento e o limite do projeto BIP-ZIP - Parque Urbano na Encosta Nascimento Costa

Esta ligação vai possibilitar ainda o prolongamento da rede ciclável existente e/ou prevista para a cidade e permitir a ligação entre a Rotunda das Olaias (via Rua Coronel Ferreira do Amaral) e a Praça Paiva Couceiro (via Rua António Gonçalves). Será a espinha dorsal de toda a operação urbanística.

- b) Existem ainda outras ligações que parecem estar comprometidas (conforme últimas informações disponíveis) como um projeto de ligação entre Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes/ Rua Sol a Chelas e a Estrada de Chelas, que estava em curso quando se iniciou o desenvolvimento da presente proposta de loteamento (2020), ligação esta que ajudaria a “desbloquear” a Quinta do Lavrado e que iria permitir uma ligação franca à zona ribeirinha da cidade - o projeto de execução estava a ser acompanhado pelo Departamento de Espaço Público do Município, no contexto do Estudo Prévio da Ligação da Avenida Marechal Francisco Costa Gomes à Estrada de Chelas, mas terá sido interrompido.
- c) A Rua – DP3 será devidamente compatibilizada, em sede de obras de urbanização, conforme os compromissos urbanísticos definidos à data – compatibilizada (caso prossiga) com o nó viário previsto no Estudo de Viabilidade do Corredor Oriental do Vale de Chelas - desenvolvido pelos projetistas, NPK arquitetos

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

paisagistas associados e os limites definidos para o projeto BIP-ZIP - Parque Urbano na Encosta Nascimento Costa.



Figura 5 - Nó viário de interceção da Av. Marechal Francisco da Costa Gomes / R. General Vassalo e Silva / R. 6 / R. Sol a Chelas

- d) Ainda no contexto dos condicionamentos /compromissos é importante frisar que o nó viário previsto de 2.º nível, em cima da ETAR, e respetivas ligações à Av. Infante Dom Henrique e ligação à Estrada de Chelas (norte) **compromete o desenvolvimento deste território e a sua humanização** – estas ligações estão previstas no PDM, não estão programadas nem há qualquer previsão dos serviços municipais para o efeito, cristalizando o território e perpetuando a sua disfuncionalidade – por exemplo o facto da Av. Marechal Francisco da Costa Gomes constituir uma via de 2.º nível impediu o acesso pedonal e automóvel aos edifícios aí propostos.

1.1 ANÁLISE DO LOCAL

A área de intervenção caracteriza-se por uma **expressiva orografia** não apenas natural como induzida, fruto das sucessivas fases de crescimento urbano, que resultaram num espaço de “costas da cidade”, como é denominado localmente, que carece de integração e consolidação, tanto do ponto de vista territorial/urbanístico como ambiental e social.

Do ponto de vista físico verifica-se uma clara **fratura no território que se expressa na dificuldade de atravessamento do Vale face à grande diferença de cotas entre a zona consolidada da cidade e a Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes**, a que acresce o **sobredimensionamento viário desta artéria, desincentivando a deslocação pedonal - herança da execução parcial da rede viária do PUVC.**

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Também a rede viária secundária da área de intervenção se encontra indevidamente articulada com a envolvente, criando sistematicamente situações de impasse, nos bairros contíguos, socialmente deprimidos, isolando-os e agravando a sua exclusão - caso dos bairros Horizonte e do Lavrado.

É ainda de salientar, como elementos disruptores, a existência da ETAR de Chelas (Fábrica da Água), o Cemitério do Alto de São João e a Subestação da REN, que envolvem o Bairro do Lavrado. Esta convergência de situações desfavoráveis impõe-se no quotidiano dos residentes e implicaram a implementação de projetos de inclusão social como “As Costas da Cidade”.

1.2 MODELO URBANO

Apesar da área de intervenção ser vasta, não cabe às operações de loteamento substituir-se aos IGT. Não obstante e tendo sempre presente as condicionantes já identificadas, encara-se a presente operação de loteamento enquanto oportunidade para resolução de algumas questões estruturais que assolam este território há décadas.

Através do novo modelo urbano proposto pretende-se promover:

- i) A **integração e costura** com as diversas realidades da envolvente – Olaias/ Bairro do Lavrado/ Bairro Horizonte/ Cemitério Alto de São João/ Paiva Couceiro e Vale de Chelas/ Estrada de Chelas/ ETAR de Chelas;
- ii) Uma solução de **modelação global** que possibilite minimizar movimentos de terras, permitindo uma gestão otimizada e equilibrada do território;
- iii) Ação de **requalificação urbanística** da envolvente do Bairro do Lavrado e Bairro Horizonte;
- iv) A **integração máxima dos compromissos existentes**, designadamente os BIP/ZIP, a via de ligação a Chelas (com projeto de execução adjudicado e acompanhado pelo Departamento de Espaço Público) e o Estudo de viabilidade do Corredor Verde oriental - Vale de Chelas;
- v) A resolução de situações de orografia complexa com recurso a **percursos em modos suaves**, quando exequível, **procurando simultaneamente soluções arquitetónicas que permitam a desconstrução das barreiras físicas**;
- vi) A **desmaterialização do Espaço Canal existente** da Rotunda do Vale de Chelas, o mais possível, garantindo a reserva do espaço, mas imprimindo-lhe uma escala local, através do seu reperfilamento;
- vii) A possibilidade de **dotar o território de todas as valências necessárias ao quotidiano dos atuais e futuros residentes** – comércio, equipamentos, espaços verdes e de lazer - privilegiando as deslocações pedonais e/ou de modos suaves.

2 ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

2.1 ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LISBOA (PDML)

2.1.1 ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

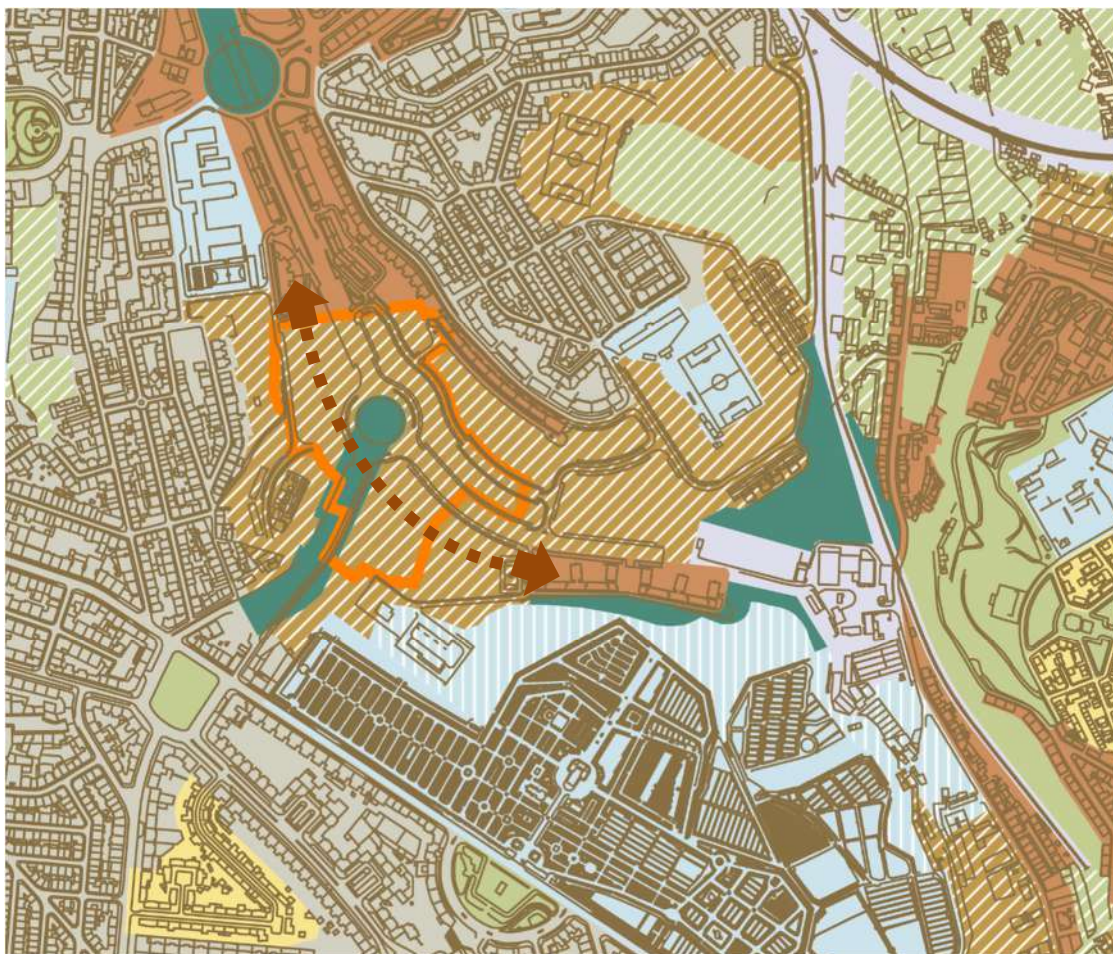
i) A área de intervenção é abrangida pelos seguintes tipos de qualificação do espaço urbano:

a) Espaço a consolidar/ espaço central e residencial

- Apesar de nesta categoria de espaço se preconizar a execução do PDML no âmbito de unidades de execução, disciplinadas ou não por planos de urbanização ou de pormenor, são admitidas exceções, nas quais a presente área de intervenção se enquadra, nomeadamente **quando a operação urbanística diga respeito a parcelas situadas em contiguidade com espaço consolidado e assegure uma correta articulação formal e funcional com esse espaço consolidado.**
- Deste modo, a proposta em causa prevê a transição equilibrada entre o tecido urbano consolidado Espaço Central e Residencial – traçado C e os novos edifícios:
 - i) entre os edifícios existentes a norte, Rua Eng. Santos Simões, 3-9, com 9 pisos e os edifícios propostos, lote 1, com 8 e 7 pisos;
 - ii) entre os edifícios da Av. Marechal da Costa Gomes, 40-46 com 11/12 pisos, e os edifícios propostos dos lotes 2 e 3 com 9 e 8 pisos;
 - iii) os edifícios do Bairro do Lavrado, com 7 pisos e os edifícios propostos do lote 4 com 8 pisos.
- Salientamos, contudo, que a coerência **funcional de todo o espaço a consolidar** pode ser garantida pelo município uma vez que, com a exceção de uma pequena parcela - na Av. Marechal Francisco da Costa Gomes - a mancha correspondente a este espaço qualificado como a consolidar, é quase na totalidade municipal, o que permite ao município o controlo da devida articulação deste território com a sua envolvente.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

- b) **Espaço verde de enquadramento a infraestruturas consolidado**, onde se propõem espaços para uso público, de enquadramento à Rua António Gonçalves.



— Área de intervenção da Operação de Loteamento: Espaço Central e Residencial a Consolidar - 52.091,40m²; Espaço Verde de Enquadramento a Infraestruturas Consolidado - 8.389,77m²

Figura 6 – Extrato da Planta de Qualificação do Espaço Urbano com a delimitação da área de intervenção

- ii) **A área de intervenção encontra-se abrangida pela UOPG 06 Graça/ Beato, pelo que o modelo urbano deve responder aos conteúdos programáticos definidos no PDML, destacando-se os seguintes:**
- Utilização do sistema verde público na vertebração e estruturação urbana com a inclusão do corredor de ligação do sistema de Chelas ao rio;
 - Disponibilização de equipamentos;
 - Densificação do planeamento urbanístico indispensável à organização de um território em forte processo de transformação com significativa capacidade de acolhimento de funções urbanas à escala da cidade;
 - Minimização da fragmentação do território resultante de um processo de ocupação avulso e de uma topografia dificultadora da relação entre as partes;

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

- Requalificação do espaço público de bairros residenciais promovendo a mobilidade suave e vivência urbana;
- Programação de corredores de transporte coletivo;
- Programação de espaços de recreio infantil;
- Eficiência energética tanto no espaço público como em edifícios municipais;
- Programação da intervenção na rede de drenagem da cidade.

2.1.2 ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Face à dimensão da operação de loteamento e à área em que se encontra, aos movimentos de terra necessários, às características geológicas, zona um enquadramento de acústica urbana que necessitará de medidas de mitigação de ruído e também à exigência regulamentar de se ponderar os fluxos de tráfego, foram solicitados vários estudos, materializados no Estudo de Impacte Ambiental (EIA) para a área de intervenção, que nos permitem avaliar o impacto da proposta no território.

Optou-se pela elaboração de um EIA para apoio às decisões de projeto, não havendo necessidade ou exigência legal para desencadear um processo de Avaliação de Impacte Ambiental.

Assim, todas as matérias de ordenamento relacionadas com a Estrutura Ecológica Municipal e Riscos Naturais e Antrópicos serão naquele documento desenvolvidas e aprofundadas.

- i) Sistema Corredor Estruturante – os edifícios propostos estão abrangidos pelo Sistema de Corredores Estruturantes. A operação urbanística garante a sua continuidade física de forma integrada, em projetos de espaço exterior, articulando áreas públicas e privadas.
- ii) Sistema Húmido – lotes 3 e 5 - nas situações em que a proposta de construção nova coincida com áreas integradas no sistema húmido, o PDML dispõe que, em sede própria, devem ser apresentados dados de caracterização hidrogeológica.
- iii) Espaço Verde – Espaço não construído - propõem-se soluções que asseguram um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano e o apoio a atividades de recreio e lazer da população.

2.1.3 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I

- i) Vulnerabilidade às Inundações Moderada - lotes 3 e 5 - nestas situações deve garantir-se as exigências já definidas para o sistema húmido, uma vez que são coexistentes.
- ii) Suscetibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes moderada e elevada – lotes 2 e 4 - existem três situações na área de intervenção, suscetíveis de implantação de novos edifícios, onde se verifica esta condição:
 - a. Lote 4 - verifica-se a existência de áreas de vulnerabilidade elevada, estabelecendo o PDM para o efeito a apresentação de um estudo prévio integrado que demonstre a aptidão para a construção em condições de total segurança de pessoas e bens e que defina a melhor solução a adotar para a estabilidade da área em

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

causa. Resulta que a ocupação fica condicionada à elaboração de um parecer elaborado por técnicos ou entidades credenciadas, baseado em estudo geológico geotécnico e hidrogeológico específico.

- b. Lote 2 - a norte da Rotunda do Vale de Chelas, na Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes, uma área de vulnerabilidade moderada, estabelecendo o PDML que o projeto de arquitetura relativo a operações de edificação, em zonas cartografadas como de moderada suscetibilidade na planta de riscos naturais e antrópicos I, é acompanhado por parecer elaborado por técnicos ou entidades credenciadas, baseado em estudo geológico geotécnico.

2.1.4 ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II

- i) Vulnerabilidade Sísmica dos Solos Elevada e muito elevada – no caso do Lote 3, muito elevada, e nos restantes lotes, elevada. A grande maioria da área de intervenção encontra-se classificada como área de vulnerabilidade elevada existindo ainda uma área onde se implanta o lote 3 de vulnerabilidade muito elevada. Nestas situações o PDM estabelece, no seu artigo 24.º/3, que a Câmara Municipal pode solicitar à entidade interveniente, estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção e condicionar as obras e trabalhos em razão desses estudos.

2.1.5 ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS

A área de intervenção, a Sul e Nascente da Rotunda do Vale de Chelas, encontra-se no subsistema de vales. Estabelece o PDM que nestas situações se devem garantir as relações visuais com as encostas e as zonas baixas da cidade e ainda, no seu artigo 17.º/4, que devem ser realizados estudos de impacto visual que permitam avaliar e estabelecer condicionamentos relativamente a novas construções, coberturas e outras intervenções suscetíveis de prejudicar este sistema. São apresentadas imagens tridimensionais que permitem uma reflexão sobre o impacto que a proposta apresentada terá na paisagem.

2.2 CONDICIONANTES

2.2.1 SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Identificam-se as seguintes condicionantes para o local:

- i) Plano Horizontal Interior – sujeito a parecer da Autoridade Nacional da Aviação Civil, se a cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m. A cota mais alta verificada, para a altura máxima de edificação, é de aproximadamente 107 m;
- ii) Superfície cónica de transição do Aeroporto de Lisboa – sujeito a parecer da Autoridade Nacional da Aviação Civil, se as construções ou quaisquer outros obstáculos ultrapassarem cotas variáveis a 5% entre 145 m e 245. Reitera-se que a cota mais alta verificada, para a altura máxima de edificação, é de aproximadamente 107 m ;
- iii) Zona de Proteção de 40 m ao Cemitério do Alto São João.

3 PROPOSTA

3.1 CONCEITO

Através da presente operação de loteamento propõe-se a constituição de **sete novos lotes que se destinam ao uso habitacional (maioritariamente) e, também, terciário e equipamento**, estruturados por um sistema de rede viária hierarquizado de acordo com as funções pretendidas para as diferentes zonas.

É importante referir que uma das premissas para desenvolvimento do desenho urbano foi não subjugarlo ao traçado viário que aqui se encontra bastante vincado e se impõe. Ou seja, não permitir que a Rotunda do Vale de Chelas defina a forma urbana, o que se afigura bastante difícil uma vez que em conjunto com a Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes assumem grande protagonismo no território.

Na base de desenvolvimento do desenho urbano estiveram também documentos que resultam de **várias ações promovidas pela CML e outras instituições, em conjunto com a população local, nomeadamente o Plano de Ação Local – Orçamento Prioritário User Lisboa**, que resultou de um forte processo participativo e que teve como objetivo identificar propostas para a concretização de uma verba no valor de 90 mil€ + IVA, conforme protocolo celebrado entre a CML e a EDP. Através desta verba pretendeu-se investir no território, mais precisamente no espaço público, como contrapartida pela localização da Subestação da EDP.

Apesar da presente operação de loteamento não abranger a totalidade da área deste Plano de Ação Local (PAL) e de propor algumas alterações à localização de equipamentos (designadamente o Parque de Skate), integra grande parte da sua área e dará resposta à maioria das propostas ali identificadas designadamente:

- A **densificação do território e a requalificação do espaço público**, apoiado numa rede de mobilidade suave, que irão **anular os terrenos baldios e integrar a rede de ciclovias existente**;
- Mais **comércio de proximidade**;
- Um novo **Parque de Skate** integrado no corredor verde do Vale de Chelas, promovendo, contudo, mais espaços de estadia e de sombra;
- A **relocalização da Cruz** da Curraleira na Rotunda do Vale de Chelas ou noutro local sugerido pelos moradores;
- Novas áreas para equipamentos que darão resposta às carências identificadas pela população, designadamente **uma creche, um centro de dia e uma biblioteca pública**;

O conceito do modelo de desenho urbano apresentado pode definir-se essencialmente na **estruturação do território em três níveis de ocupação**, consoante os tipos de vivência, funções e escalas, que se complementam, em que o nível intermédio de uso pedonal se articula com os outros dois valorizando o peão e o os seus espaços verdes e de lazer.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Salienta-se que o nível intermédio, protagonizado pelo peão e materializado numa via elevada, será o elemento aglutinador de toda a área de intervenção: sem infraestruturas e equipamentos necessários, tal como se concluiu no relatório de revogação do PUV, não é possível regenerar e valorizar esta zona da cidade.

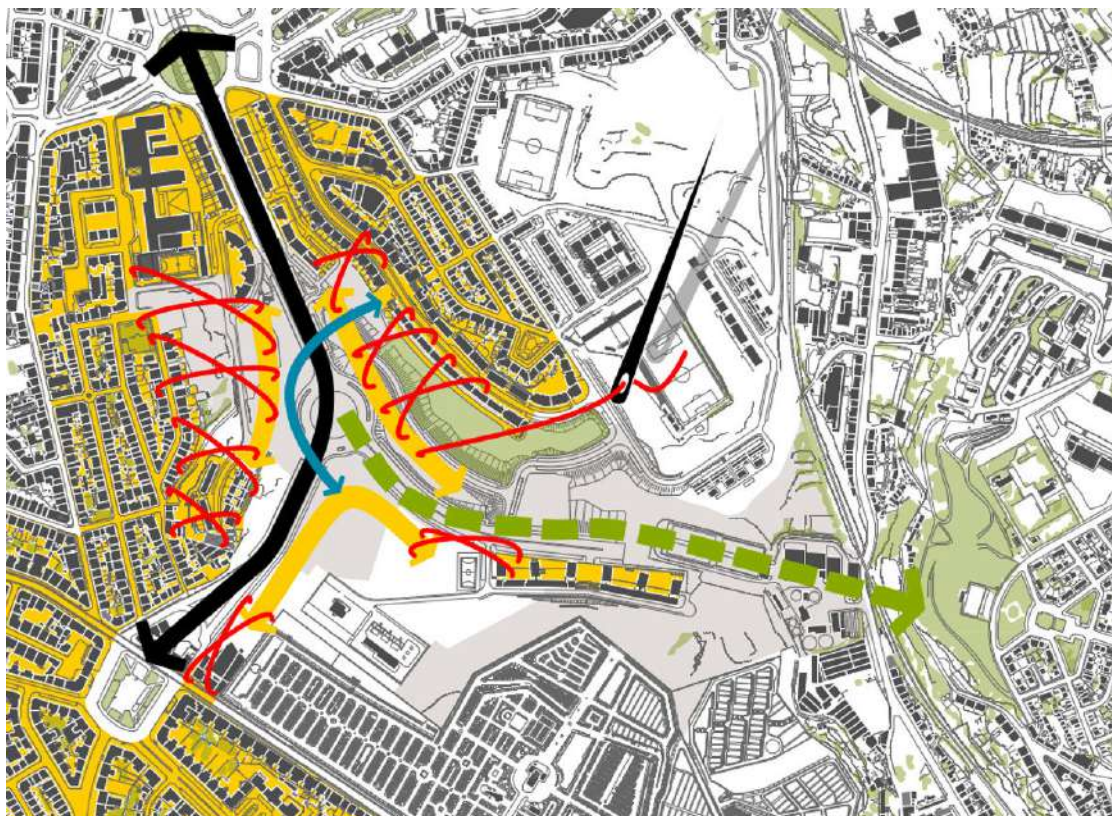


Figura 7 - conceito de modelo urbano proposto

i) **Cotas baixas - fluxo estruturante de ligação à cidade - Rotunda das Olaias/ Rotunda do Vale de Chelas/Praça Paiva Couceiro/ Estrada do Vale de Chelas.**

É o eixo viário arterial estruturante que ligará a Rotunda das Olaias à Praça Paiva Couceiro e à Estrada de Chelas. A estas cotas mais baixas, em torno da Rotunda do Vale de Chelas serão propostas superfícies comerciais – de acordo com as exigências dos serviços municipais de Mobilidade não existem acessos viários e pedonais aos edifícios na Av. Marechal Francisco Gomes da Costa, com exceção de um acesso exclusivo à logística do Lote 1, na coroa exterior da Rotunda do Vale de Chelas, de fornecimento de uma futura área comercial a ser ali localizada, coroa essa que já existe, atualmente.

ii) **Nível intermédio - via elevada pedonal - fluxo inter-bairros de escala humana.**

De forma a promover a continuidade pedonal do território, fazendo a transição às suas diferentes cotas (altas e baixas) propõe-se uma **via elevada pedonal**, praticamente de nível, que constitui um **eixo de ligação de modos suaves à quase totalidade da área e intervenção, servida ao longo do seu percurso por espaços e apoio ao comércio local** e que promove a ligação i) da Rua João do Nascimento Costa, ii) a encosta poente da Rotunda do Vale de Chelas, finalizado no iii) passeio sul da Rua António Gonçalves, que continua até iv) à Praça Paiva Couceiro. Esta via elevada conecta todo o território, amarrando os edifícios propostos, que integram

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

elevadores e escadas públicos (cuja manutenção será da responsabilidade do proprietário/concessionário dos respetivos lotes), abrindo-se por vezes a espaços de uso público apoiados por comércio, que dinamizam o percurso. **A manutenção desta via pedonal será da responsabilidade do município.**

iii) **Cotas altas - costura com as zonas consolidadas.**

Propõem-se essencialmente três núcleos residenciais, com apoio de comércio local, que serão a costura com as áreas consolidadas da cidade. **O número de pisos dos edifícios varia em função do traçado urbano que lhes é contíguo.** Os sistemas de vistas são salvaguardados através espaços de uso público, às cotas mais altas. Os embasamentos dos lotes para além de funcionarem como plataformas de desconstrução das barreiras físicas funcionam como zonas de estadia e miradouros.

3.2 USOS E FUNCIONAMENTO

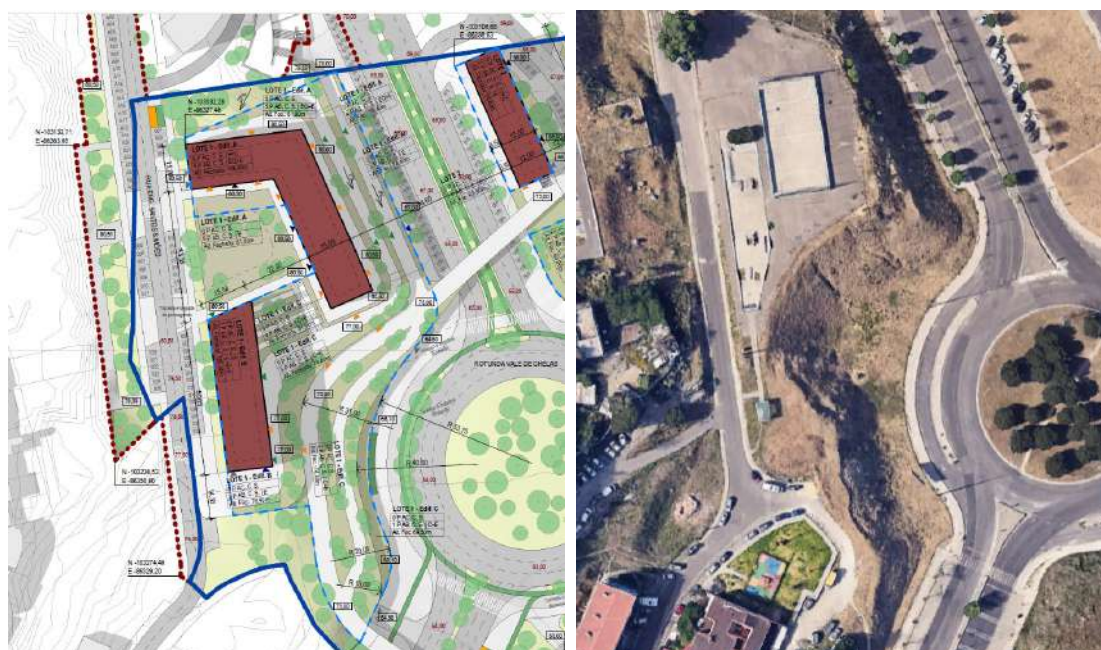


Figura 8 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização do lote 1

Na zona do lote 1 pretende-se continuidade com o tecido consolidado, traçado urbano C, da Rua Engenheiro Santos Simões.

Temos como objetivo i) **definir nas zonas privilegiadas pelo sistema de vistas, espaços de uso público** e ii) **a desconstrução da colina até à Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes.**

O lote 1, funciona como edifício de charneira, de transição das cotas altas da zona consolidada para as cotas baixas do Vale, estruturando o espaço público - propondo-se um miradouro com um anfiteatro sobre o vale - e desconstruindo as barreiras existentes impostas pela orografia. O seu embasamento modela o território até à Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes e à Rotunda do Vale de Chelas. Este lote prevê um **equipamento público - biblioteca** (que integrará um centro interpretativo das memórias da Curraleira), **uso habitacional, uso**

MEMÓRIA DESCRITIVA | LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

comercial que se pretende uma âncora comercial e **serviços**. Esta mistura de usos **irá potenciar a vivência da via elevada e tornar toda a zona mais segura**. Pretende-se com os equipamentos, novos espaços comerciais e serviços a apropriação o mais possível do espaço público dos seus utentes e da atual população residente.

O lote 1 A terá 8 pisos acima da cota de soleira (tendo como referência a Rua Engenheiro Santos Simões) e 5 pisos abaixo, percorriéis por rampas acessíveis. Este bloco para além de contemplar habitação e comércio (acima da cota de soleira), também acolhe uma biblioteca pública com um espaço dedicado às memórias do local e dos seus habitantes, abaixo de cota de soleira em 2 pisos) estando o estacionamento nos restantes pisos (-3 a -5). Os acessos pedonais efetuam-se através das suas rampas, a vários níveis (a nascente do lote) e através da Rua Eng. Santos Simões. O acesso ao estacionamento faz-se através da Rua Eng. Santos Simões e pela Rua António Gonçalves.

O Lote 1B, com 4 pisos abaixo da cota de soleira destina-se a comércio e estacionamento. O acesso logístico de cargas e descargas é feito à chegada à Rotunda do Vale de Chelas e a saída pela Rua António Gonçalves.

O lote 1 C, prevê 6 pisos acima da cota de soleira, destinam-se a serviços, os três pisos abaixo serão para comércio, serviços e estacionamento (pisos -1, -2 e -3).

O embasamento deste lote para além do seu programa (comércio, serviços, equipamento e estacionamento) será desenhado de forma a permitir coberturas acessíveis que desconstroem a colina e ligam a Rua Engenheiro Santos Simões à Rua Almirante Sarmiento Rodrigues através da via elevada.



Figura 9 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização dos lotes 2 e 3

A nascente da Rotunda do Vale de Chelas, assiste-se a uma zona de rutura com o alinhamento do tecido consolidado traçado urbano C da Avenida Marechal Costa Gomes. Os novos edifícios com 8 e 9 pisos acima da cota de soleira implantam-se de forma a que, dependendo da perspetiva do peão, constituam ou não uma cortina

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

contínua, permitindo em determinados pontos entrever o Corredor Verde do Vale de Chelas. Estes edifícios propõem o acesso ao comércio e à habitação pela Rua General Vassalo e Silva, onde se inicia o Corredor Oriental do Vale de Chelas, pretendendo-se dinamizar uma área que se encontra bastante descaracterizada, que consiste nas traseiras da R. João Nascimento Costa.

Todos os acessos são efetuados através da Rua general Vassalo e Silva, sendo igualmente possível aceder ao comércio do lote 2 através da nova “rua elevada”.

O Lote 2 terá 9 pisos acima da cota de soleira e uso habitacional e comercial, este último localizado no piso 1, com ligação à passagem aérea . Nos 3 pisos abaixo da cota de soleira propõe-se estacionamento.

O Lote 3 terá 8 e 9 pisos e pretende fechar a zona construída em redor da rotunda, retirando-lhe a importância da forma e marcar o início do vale e do corredor verde. Terá no embasamento uso comercial e a cobertura deste será para uso privativo do lote. Face à diferença de cotas, o acesso pela Rua General Vassalo e Silva terá mais 2 pisos, onde se fará o acesso ao estacionamento e aos pisos de habitação e comércio.



Figura 10 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização dos lotes 4 e 5

A sul da Rotunda do Vale de Chelas pretendem-se que os elementos arquitetónicos propostos façam a transição e continuidade de movimento dos volumes do tecido urbano consolidado C do Bairro do Lavrado, através do lote 4, e com o lote 5 a transição para o tecido urbano consolidado B da Rua António Gonçalves.

Estes dois lotes mantêm um diálogo estreito entre si e fazem a transição de cotas entre a via elevada, a Rua António Gonçalves e a Av. Marechal Francisco da Costa Gomes e entre os espaços verdes propostos e o equipamento.

Lote 4 – Este lote é constituído por 2 blocos com 8 pisos acima da cota de soleira e 2 abaixo que se destinam a habitação, comércio, serviços e estacionamento.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Os pisos 0 a 7 destinam-se a habitação, exceção feita ao comércio localizado no piso 2 do edifício A com acesso pela passagem aérea. Os serviços encontram-se no pisos 0, com acesso pedonal através da Rua António Gonçalves/ Rotunda de Chelas e da via elevada. O estacionamento localiza-se nos pisos -1 e -2, com acesso pela Rua António Gonçalves. A Cruz que aqui existe e representa uma memória do incêndio da antiga Quinta da Curraleira, de acordo com a vontade dos moradores (conforme definido no Plano de Ação Local – User Lisboa) deverá ser relocada na Rotunda do Vale de Chelas ou em local a ponderar com os moradores.

Lote 5 – Este lote, que pretende uma transição volumétrica dos novos edifícios propostos com o tecido urbano consolidado da Praça Paiva Couceiro, é constituído por 7 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo: No piso térreo uma creche e no piso -1 para estacionamento. Assim a nova localização da creche para além de dotar o equipamento de maior privacidade também permite uma maior área de recreio e simultaneamente uma colmatação mais eficiente da área de espaços verdes a sul. **Esta área verde foi também uma preocupação dos serviços municipais, contudo, apenas faz sentido que este espaço seja desenhado num contexto mais alargado em conjunto com a restante área a sul até à Quinta do Lavrado, situação já reportada em vários momentos à DMGP/PV.**

Parque Intergeracional/ de Skate – propõe-se ainda um novo Parque, que iniciará o futuro Corredor Oriental do Vale de Chelas, a desenvolver em sede de Obras de Urbanização. Será vocacionado para a prática de skate, com recurso a espaços de sombra e estadia, a desenvolver em sede de projeto de obras de urbanização.



Figura 11 - Proposta da Operação de Loteamento/ Vista aérea da localização do novo Parque Intergeracional- Parque de Skate.

3.3 PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Esta operação urbanística integra áreas com características distintas, consoante as zonas que a constituem, devendo, do ponto de vista urbanístico e arquitetónico, responder às necessidades de colmatação/ transição das áreas consolidadas envolventes e simultaneamente apresentar-se como um conjunto coerente e harmonioso.

A operação urbanística deverá atender ao definido no PDML, Capítulo IV/ Secção II (Espaços Consolidados) e Secção III (Espaços a Consolidar).

Do ponto de vista urbanístico julga-se, que para o seu devido enquadramento desta operação, devem ser consideradas as áreas consolidadas – traçado C, a norte (em continuidade com o n.º 9-9B da Rua Engenheiro Santos Simões, com 191.620,6m²) e a sul do Bairro do Lavrado (com 12.606,5m²).

3.3.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS APLICÁVEIS À OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

3.3.1.1 ALTURA MÁXIMA FACHADAS

A altura máxima da fachada para cada edifício foi definida em função da zona onde se implantam, de acordo com o respetivo traçado consolidado contíguo, nos termos dos artigos 60.º/3 e 42.º/4, conforme definido no ponto 5, Quadro Sinóptico. Poderá aferir-se nos perfis apresentados que as alturas das fachadas foram definidas de forma a fazer-se uma transição harmoniosa com a envolvente.

3.3.1.2 PROFUNDIDADE MÁXIMA DE EMPENAS

A profundidade máxima dos edifícios não ultrapassa os 15 m – entre 12 e 15 m - em cumprimento dos artigos 60/3d) e 43º do RPDML.

3.3.1.3 ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE (aplicado à área a consolidar)

Para efeito de verificação do índice de edificabilidade (i.e.) não foi contabilizado o equipamento público do lote 5 (creche) e do lote 1 (biblioteca pública), tendo sido também descontada a área de solo classificada como **espaço verde de enquadramento a infraestruturas consolidado**.

Assim, considerando uma área de 56.307,84 m² e uma SP total (excluindo os equipamentos públicos – Creche e Biblioteca) de 61.430,25 m², **resultará, um i.e., de 1,1** respeitando o artigo 46º do PDML que admite para uma operação urbanística promovida pelo Município um índice máximo (majorado) de 1,5 (aplicado à área a consolidar).

3.3.1.4 SUPERFÍCIE VEGETAL PONDERADA - SVP

$$SVP = A + 0,6B + 0,3C$$

A = solo orgânico

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

B = superfície vegetal sobre a laje com o mínimo de 1 m de terra

C= superfície vegetal sobre a laje com o mínimo de 0,3 m de terra

Para verificação deste parâmetro foram consideradas apenas as áreas integradas em **espaço central e residencial a consolidar**:

SVP (m2)	16.437,94
ÁREA PERMEÁVEL 100% (A)	14.848,68
SUPERFÍCIE VEGETAL 1 m (B)	0,0
SUPERFÍCIE VEGETAL 0,3 m (C)	5.297,52
ÁREA A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL (AIDPM) (m2) – não é contabilizada AIDPM no espaço verde de enquadramento a infraestruturas consolidado	15.238,64
ÁREA DE REFERÊNCIA - ÁREA LOTES (17.779,82 m2) + AIDPM (15.238,64 m2)	33.018,46

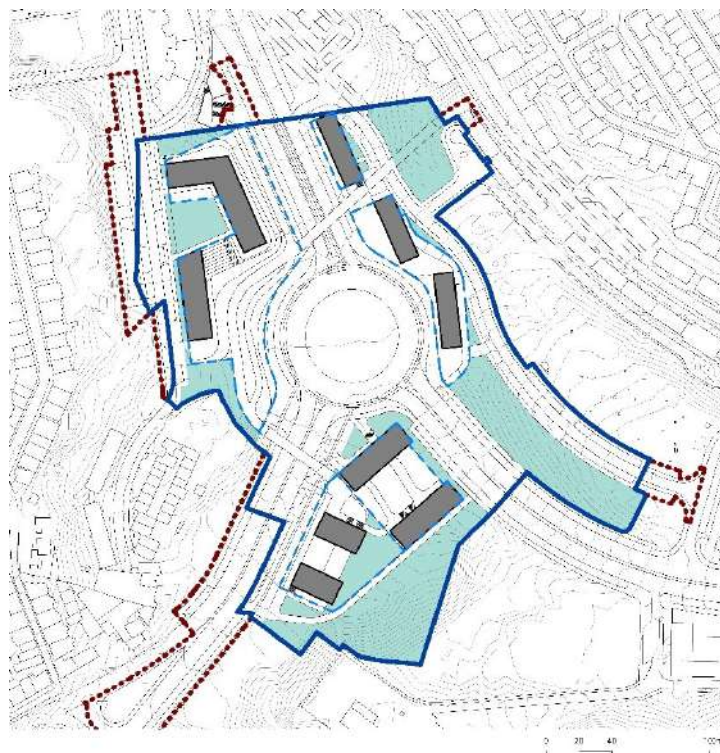


Figura 12 – Área de superfície vegetal 100% permeável (A)

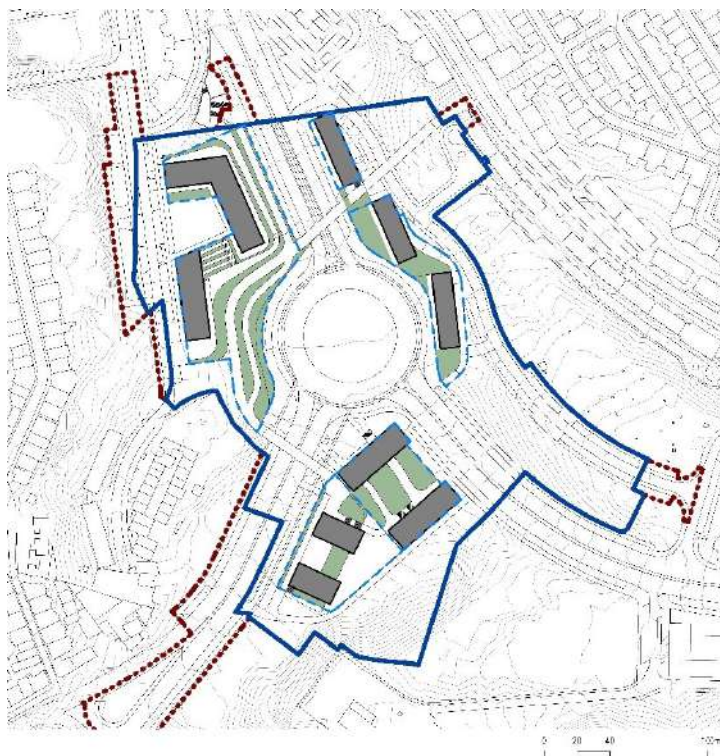


Figura 13 – Área de superfície vegetal 0,3 m (C)

Para o efeito a SVP em área a consolidar central e residencial deve ser a seguinte:

$$SVP = A + 0,6B + 0,3C$$

Nos termos do artigo 60.º/3g) do RPDML, a **SVP** em operações de loteamento nos espaços a consolidar centrais e residenciais, **deve corresponder no mínimo a 40% da AR do loteamento e a 30% de A (solo orgânico)**, parâmetros que são respeitados com a presente proposta:

$$SVP = 50\% AR$$

$$A = 45\% AR$$

3.3.1.5 OUTROS USOS

Tratando-se de uma área superior a 1 ha, asseguram-se os 20% de SP destinados a outros usos, que não o predominante (incluindo equipamentos privados). Assim a SP proposta para outros usos é de 27%, assegurando o disposto no artigo 59.º/4 do PDML.

3.3.1.6 PONTOS DE VISTA

Uma vez que a proposta de modelo urbano se irá caracterizar por edifícios com características de traçado urbano C (edifícios em banda ou em torre), apresentam-se estudos de volumetria, considerando a informação definida na

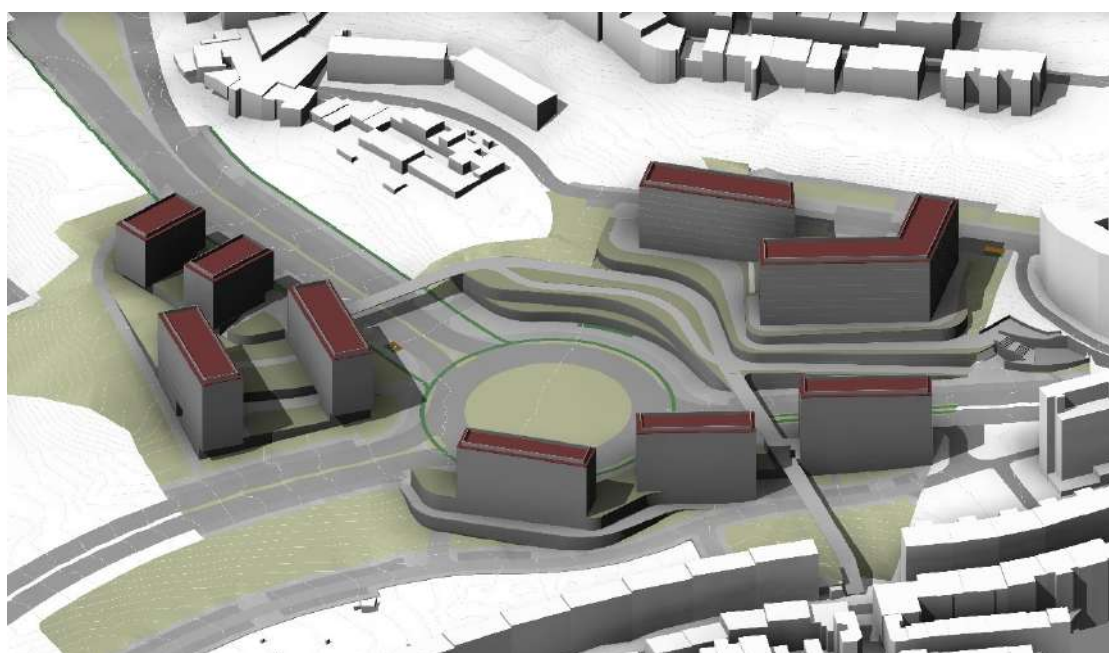
MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Planta de Ordenamento - Planta do Sistema de Vistas, de forma a poder ser avaliado o impacto da proposta no Vale de Chelas, caracterizado como Subsistema de Vales.

Tal como previsto nos artigos 17º/2c) e 60.º/4 do RPDML, foram escolhidos locais, no espaço público, para se representar em 3D a proposta e aferir a sua relação visual com o Vale de Chelas (miradouros, cemitério, etc), demonstrando-se que a presente solução valoriza a imagem urbana da cidade, e não compromete o seu sistema de vistas.



Figura 14 - Estudo de volumetria geral - Vista norte/sul



MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Figura 15 - Estudo de volumetria geral - Vista nascente/poente

3.3.1.7 EQUIPAMENTOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (aplicado à totalidade da área de intervenção)

De acordo com o PDML, no seu artigo 88.º, por cada 100m² de SP, 50 m² devem destinar-se a Espaços Verdes e de Utilização Coletiva.

Assim para os 56.307,84 m² de SP (excluindo equipamentos públicos) estão previstos:

ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA TOTAL (m ²)	19.171,55
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m ²) (art.º 88/1 do PDML)	18.742,87
ÁREA PRIVADA DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m ²)	6.961,24
ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA (m ²) (art.º 88 e 89 do PDML)	25.704,11
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS (ÁREA CONSTRUÍDA) (m ²)	5.122,41

Para os **56.307,84 m² de SP** seria necessário um total de **28.153,92 m²** de Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, propondo-se para efeito do artigo 88.º e 89.º do RPDM, **25.704,11m²** para espaços desta natureza.

Contudo são ainda propostos **5.122,41 m²** de área de construção destinada a equipamentos:

- Lote 1 - equipamento público/ biblioteca pública;
- Lote 5 - equipamento público/ creche.

Acresce, conforme supra descrito no enquadramento da operação de loteamento, que a envolvente desta operação urbanística se encontra servida de áreas desta natureza como o **Parque Urbano na Encosta Nascimento Costa** ou o futuro **Corredor Oriental do Vale de Chelas**, pelo que se julgam asseguradas nesta operação urbanística as necessidades que se pretendem garantir para espaços verdes e equipamentos.

3.3.1.8 ESTACIONAMENTO

Nos termos do PDML e considerando tratar-se esta numa zona de acessibilidade D, para a captação de estacionamento propõe-se:

Estacionamento privado

Uso habitacional

O PDML define nos termos do seu Anexo X que é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes quando as operações urbanísticas prevejam um número de fogos superior a 300, áreas de comércio superiores a 2500 m² e de serviços superiores a 2000 m².

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Os rácios que sucedem são os dispostos no PDML e validados pelo Estudo de Tráfego elaborado para a área de intervenção e que acompanha o projeto de loteamento.

Não obstante estabeleceu-se para a presente operação de loteamento os rácios dispostos no PDML.

Assim face aos 417 fogos propostos prevê-se a existência de 97 fogos de tipologia igual ou superior a t3, pelo que se estabelece um total de 466 lugares de estacionamento para uso habitacional, inseridos no estacionamento coberto dos respetivos lotes.

Uso comercial:

Para o comércio são propostos os lugares resultantes da aplicação do rácio definido no a no artigo 75.º do RPDML e respetivo Anexo X.

- Considerando os 9.140,09 m² de SP para comércio, são necessários e propostos **194 lugares** de estacionamento privado – 1/100 m²≤500m², 500<1,5/100 m²<2500 e 2,5/100 m²≥500m² em função da SP de comércio por lote, localizados em cave.

Uso de Serviços

Para os serviços, presentes nos Lotes 1 e 4, são propostos os lugares resultantes da aplicação do rácio definido no a no artigo 75.º do RPDML e respetivo Anexo X.

- Considerando os 6.319,52 m² de SP para serviços, são necessários e propostos **57 lugares** de estacionamento privado – 0,9/100 m²≤20000m², localizados em cave.

Uso de Equipamento

Estão previstos 5.122,414 m² de área para equipamento e um total de **21 lugares** de estacionamento privado:

- Para a **creche** com 6 salas serão necessários, de acordo com o artigo 75º e Anexo X do RPDML, **5 lugares** de estacionamento privado, no rácio de 0,7/Sala de aula, localizados no respetivo lote.
- Para a **biblioteca**, com 3.161,07 m² de Superfície de Pavimento, serão necessários, de acordo com o artigo 75º e Anexo X do RPDML, **16 lugares** de estacionamento, no rácio de 0,5/ 100 m² de SP.

Estão previstos no interior de cada lote os seguintes lugares de estacionamento privado, garantindo as respetivas necessidades, em função dos usos:

	L1	L2	L3	L4	L5	Total
N.º Lugares	344	60	120	143	71	738

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Estacionamento público

De acordo com o RPDML e conforme definido no artigo 76.º do RPDML e respetivo Anexo XI:

- Uso Habitacional – para os 40.848,23 m² de SP habitacional são necessários 166 lugares de estacionamento público (0,4 lugares por cada 100m² de Superfície de Pavimento)
- Uso comercial – para os 9.140,09 m² de SP para uso comercial serão necessários 73 lugares de estacionamento público (0,75 lugares por cada 100m² de Superfície de Pavimento)
- Serviços – para os 6.319,52 m² de SP para serviços serão necessários 27 lugares de estacionamento público (0,4 lugares por cada 100m² de Superfície de Pavimento).

Mostram-se assim necessários um total de 260 lugares de estacionamento público, os quais se encontram previstos na área de intervenção da **operação de loteamento que integra 269 lugares**.

Lugares reservados para veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada (2.8 das Normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada) – são necessários **4 lugares** com uma largura útil não inferior a 2,5m, uma faixa de acesso lateral com uma largura útil não inferior a 1 m e comprimento útil não inferior a 5 m, **estando 6 lugares representados no Plano de Acessibilidades**.

3.4 PROPOSTA – IMAGENS TRIDIMENSIONAIS



Figura 16 – Vista do Lote 1 sobre a ponte elevada, para os Lotes 2 e 3

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES



Figura 17 – Vista da Rotunda do Vale de Chelas para norte - Lotes 1 e 2



Figura 18 – Vista do Lote 5 para norte – Lotes 1, 2, 3 e 4

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES



Figura 19 – vista do encontro da Via Aérea com o Lote 2 e 3 sobre o Lote 1

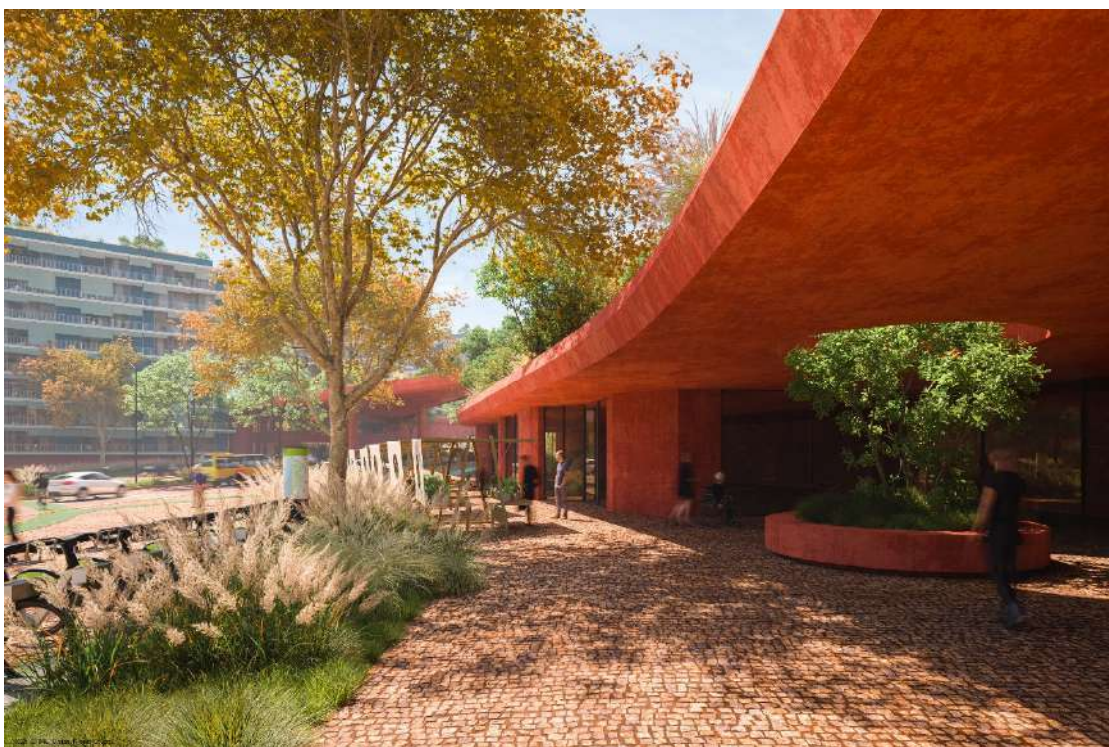


Figura 20 – vista do Lote 1 para os Lotes 4 e 5

4 OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Os projetos de obras de urbanização do presente loteamento serão desenvolvidos posteriormente, no âmbito da operação do Programa de Renda Acessível.

Não serão postos em causa o desenho urbano da operação de loteamento nem os seus parâmetros urbanísticos, indicados nas Plantas de Síntese e Planta de Áreas a integrar no Domínio Municipal.

É importante salientar que a execução da via aérea necessita de ser compatibilizada com a execução dos lotes 1, 2 e 5, pelo que deve estar inscrito como condição dos respetivos lotes no Alvará de Loteamento e devidamente desenvolvido em sede de projetos de especialidades.

4.1 ACESSIBILIDADES

Este território conforme referido anteriormente apresenta grande complexidade ao nível orográfico. O facto de estar maioritariamente encaixado num vale implica que, por exemplo, ao abranger a Rua Eng. Santos Simões e a Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes se registre uma diferença de cotas de aproximadamente 15 m, o que significa um considerável desafio à temática da acessibilidade.

Uma das premissas para estruturar e desenvolver todo o modelo urbano aqui apresentado foi precisamente a necessidade de coser ambas as encostas da Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes, concretizável através de uma via elevada que possibilita a deslocação em modos suaves desde a Rua João do Nascimento Costa até à Praça Paiva Couceiro. **Este percurso animado por zonas verdes e comércio permite através de escadas, rampas e elevadores** - está previsto um elevador público entre o lote 2 e 3 - aceder tando às cotas altas da Rua João Nascimento Costa como às mais baixas da Avenida Marechal Francisco da Costa Gomes. Os edifícios incorporam rampas e permitem vencer as barreiras topográficas, funcionando em rede e articulando o mais possível este novo território com o resto da cidade.

Assim será possível percorrer a totalidade do território através de passeios ou rampas com inclinação inferior a 6%, ou recurso a meios mecânicos integrados nos edifícios, de acordo com as Normas Técnicas de Acessibilidade (do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 125/2017 de 4 de outubro).

Os percursos pedonais acessíveis apresentam em toda a sua extensão uma largura mínima de 1,50m livre de obstáculos, com pavimentos contínuos em toda a área. O revestimento do pavimento nos percursos pedonais deve ter superfície estável, durável, firme e contínua.

Os acessos ao estacionamento privativo dos edifícios garantem a continuidade altimétrica dos passeios sem obstáculos, devendo ser diferenciados pelo pavimento (material e estereotomia). Deve proceder-se ao reforço da

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

fundação do passeio e boleamento do respetivo lancil. Qualquer acerto de cotas a que haja lugar para garantir a coordenação com as cotas da via pública deverá ser realizado no interior do lote (art.º 44º RMUEL).

O estacionamento na via pública, reservado a veículos em que um dos ocupantes seja uma pessoa com mobilidade condicionada, foi calculado com base nos parâmetros da secção 2.8 do Anexo do Decreto-Lei das Acessibilidades.

Prevendo o loteamento uma dotação de 269 lugares de estacionamento à superfície devem ser assegurados 4 lugares de estacionamento reservados para pessoas com mobilidade condicionada. São propostos 6 lugares de estacionamento desta natureza, cujas dimensões são as que se encontram definidas no ponto 2.8.2 do mesmo diploma.

Todas as passagens de peões de superfície serão rebaixadas com diferenciação de pavimento, como prevê a secção 1.6 das Normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada no Capítulo 1 referente à Via Pública.

5 FASEAMENTO

Tendo em conta que a operação de loteamento abrange uma vasta e complexa área de intervenção poderá ser necessário recorrer-se ao faseamento para a sua execução.

Para o efeito foi elaborada uma Planta de Faseamento onde se delimitaram 3 zonas, que podem funcionar de forma independente no que respeita às infraestruturas viárias/ acessos e estacionamento público.

Não será necessário, contudo, uma ordem específica para a execução destas zonas. **O que importa assegurar é que cada uma delas seja auto-suficiente** relativamente às premissas já referidas de infraestruturas viárias e de estacionamento público:

Núcleo A – Lote 1

Para assegurar este núcleo é necessário a execução das Obras de Urbanização exteriores ao lote, em continuidade da Rotunda do Vale de Chelas e da R. Eng. Santos Simões, conforme delimitação na Planta de Faseamento.

Devem assegurar-se 119 lugares de estacionamento público para o Lote 1, o que acontece entre a Av. Marechal Francisco da Costa Gomes/ poente (Norte da Rotunda), todos os lugares da Rua Eng. Santos Simões e os da R. António Gonçalves/poente.

Núcleo B – Lotes 2 e 3

O reperfilamento a nascente da Av. Marechal Francisco da Costa Gomes e da Rotunda do Vale de Chelas, bem como da totalidade da Rua General Vassalo e Silva assegura a auto-suficiência destes lotes e as suas necessidades de estacionamento público - 72 lugares. A execução do Skate Parque depende da conclusão deste núcleo.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Núcleo C- Lotes 4 e 5

A execução das obras de urbanização da envolvente destes lotes – vias e espaços verdes – permite a sua autonomia e assegura o número de lugares de estacionamento público de que necessitam – 75 lugares.

Salienta-se, contudo, que previamente à execução destes núcleos, é necessário o reperfilamento da Av. Marechal Francisco da Costa Gomes, tal como definido a amarelo na Planta de Faseamento.

No que respeita à execução da via aérea, deverá garantir-se o seguinte:

- a) a passagem a norte da Rotunda do Vale de Chelas será executada pelo titular do Lote 1 que fará a ligação do respetivo lote com a Rua João Nascimento Costa;
- b) a passagem a sul da Rotunda do Vale de Chelas ficará a cargo do titular dos Lotes 4 e 5, que deve assegurar o seu encontro com o Lote 1.

O Skate Parque será da responsabilidade do titular dos lotes 2 e 3.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA ENVOLVENTE À

AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

6 QUADRO SINÓTICO

Superfície total do terreno objeto da operação:

Área total da operação de Loteamento – 60.481,17 m²

Área total da operação de loteamento sem a área de Espaço Verde de Enquadramento em Infraestruturas Consolidado – 52.091,40 m²

Índice de Edificabilidade - 1,1

Lote	Área do Lote (m ²)	Área de implantação acima do solo (m ²)	Área de implantação abaixo do solo (m ²)	Áreas privadas sujeitas a servidão de passagem pública (m ²)	Nº de Pisos			Cotas (m)			Superfície Máxima de Pavimento Admitida, por Uso (m ²)					Nº máximo de fogos de Habitação	
					Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira		Soleira	Altura máxima da edificação	Altura máxima das fachadas	Habitação	Comércio	Serviços	Equipamento de utilização colectiva	Total		
						semi-cave	cave										
Total	17 779,82	9 337,61	16 588,65	6 961,25							40 848,23	9 140,09	6 319,52	5 122,41	61 430,25	417	
Lote 1	1A				8	3	2	80,50	108,50	106,90	9 995,29	1 145,83	0,00	3 161,07	14 302,19	100	
	1B	8 028,41	2 073,91	8 028,41	5 636,23	6	1	2	80,50	107,50	105,90	0,00	270,00	5 522,24	0,00	5 792,24	0
	1C					4	0	0	64,50	81,90	81,90	0,00	5 768,50	0,00	0,00	5 768,50	0
Lote 2	2	697,44	539,94	697,44	0,00	9	1	2	68,50	101,00	99,40	5 016,00	78,00	0,00	0,00	5 094,00	50
Lote 3	3A					9	0	2	63,25	95,50	93,90	4 374,30	1 037,49	0,00	0,00	5 411,79	48
	3B	2 854,78	2 274,07	2 854,78	580,72	8	2	0	63,50	92,50	90,90	4 380,00	696,64	0,00	0,00	5 076,64	42
Lote 4	4A					8	0	2	64,50	94,50	92,90	5 710,87	143,63	797,28	0,00	6 651,78	59
	4B	2 885,61	2 237,28	2 795,61	112,50	8	1	1	64,50	94,50	92,90	5 875,77	0,00	0,00	0,00	5 875,77	60
Lote 5	5A					7	0	1	68,50	94,50	92,90	2 748,00	0,00	0,00	1 101,34	3 849,34	29
	5B	3 313,58	2 212,41	2 212,41	631,80	7	0	1	68,50	94,50	92,90	2 748,00	0,00	0,00	860,00	3 608,00	29

Notas:

(a) A área indicada para equipamentos de utilização coletiva nos Lotes 1 e 5, não é contabilizável para efeitos de Superfície de Pavimento, nos termos da alínea c) do artigo 4º do RPDML.

(b) As cotas de soleira, altura máxima da edificação e altura máxima das fachadas poderão sofrer pequenos ajustamentos em função do levantamento topográfico.

(c) Quando as passagens aéreas encontrarem o edificado dos Lotes 1, 2 e 6, os seus apoios deverão ser previstos no interior dos lotes, sempre que possível e, os projetos de especialidades devem estar devidamente compatibilizados com os projetos desta infraestrutura.

(d) São admitidas áreas de corpos balanceados nos termos do RPDM e do artigo 46º do Regulamento Municipal de Edificação Urbana.

(e) Todas as cotas deverão ser confirmadas em obra;

(f) O número de caves indicado é o máximo admissível e poderá ser reajustado em sede de projeto de arquitetura desde que garanta o cumprimento do número de lugares de estacionamento privado a determinar em função das tipologias habitacionais adotadas e Superfície de Pavimento dos restantes usos.

MEMÓRIA DESCRITIVA I LICENCIAMENTO DE OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DAS OLAIAS
ENVOLVENTE À AVENIDA MARECHAL FRANCISCO COSTA GOMES

Área de loteamento (m²)	60 481,17
Índice de edificabilidade (art. 64º 4. b do PDML)	1,1
Superfície de Pavimento Proposto (m ²)	61 430,25
Superfície de Pavimento Proposto (excluindo área de equipamento público)	56 307,84
Superfície Vegetal Ponderada proposta (A+0,6B+0,3C) (m²)	16 437,94
A - Área Verde Permeável Proposta	14 848,68
B - Superfície vegetal sobre laje com mínimo 1,00m de terra	0,00
C - Superfície vegetal sobre laje com mínimo de 0,30m de terra	5 297,52
Área de obras de urbanização (m2)	68 909,01

Áreas das parcelas a integrar no domínio público municipal e área privada sujeita a servidão de passagem pública:

Rede Viária (m2)	23.529,80
Área a integrar no domínio público municipal total (m2)	19.171,55
Espaços Verdes e de utilização coletiva (m2) (art.º 88/1 do PDML)	18.742,87
Áreas privadas de uso público	6.961,24

A área de intervenção do loteamento será servida por 269 lugares de estacionamento nas vias públicas.

Para verificação deste parâmetro foram consideradas apenas as áreas integradas em **espaço central e residencial a consolidar**:

SVP (m2)	16.437,94
ÁREA PERMEÁVEL 100% (A)	14.848,68
SUPERFÍCIE VEGETAL 1 m (B)	0,0
SUPERFÍCIE VEGETAL 0,3 m (C)	5.297,52
ÁREA A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL (AIDPM) (m2) – não existe AIDPM no espaço verde de enquadramento a infraestruturas consolidado	15.238,64
ÁREA DE REFERÊNCIA - ÁREA LOTES (17.779,82 m2) + AIDPM (15.238,64 m2)	33.018,46

Para o efeito a SVP em área a consolidar central e residencial deve ser a seguinte:

$$SVP = A + 0,6B + 0,3C$$

Nos termos do artigo 60.º/3g) do RPDML, a **SVP** em operações de loteamento nos espaços a consolidar centrais e residenciais, **deve corresponder no mínimo a 40% da AR do loteamento e a 30% de A (solo orgânico)**, parâmetros que são respeitados com a presente proposta:

$$SVP = 50\% \quad AR; A = 45\% AR$$

André Mendes e Ana Correia

Lisboa, abril 2026