

MEMÓRIA DESCRIPTIVA – Pedido de Informação Prévia (PIP)

Processo n.º 110/2021 (25/03/2021)

Projecto de Pedido de Informação Prévia para Operação de Loteamento
Local: Terreno – Rua da Igreja . Bairro da Ermida . Barcarena Oeiras
Requerente: Herdeiros de Maria de Lurdes Antunes da Silva Trindade

MEMÓRIA DESCRIPTIVA

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se pedido de informação prévia para a operação de loteamento do terreno localizado na Rua da Igreja, no Bairro da Ermida na freguesia de Barcarena.

O terreno com uma área total de 10.260m², encontra-se na Rua da Igreja, por onde existe um dos dois acessos, sendo o outro pela Rua José de Sousa Monteiro, confrontando ainda no seu limite com a ribeira da Laje, e com o terreno situado na extrema a norte, aqui murado.

Encontra-se este terreno, e segundo o PDM de Oeiras, enquadrado em zona de qualificação operacional e zona de qualificação funcional.

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A operação de loteamento pretendida passa, na sua essência, pela demolição integral de infraestruturas e armazéns existentes neste local, com posterior limpeza de todo o terreno, para realizar todas as obras de loteamento, com arruamentos e todas as infraestruturas necessárias, novas e de ligação às existentes, para criar um total de 10 lotes, destinados à construção de habitação unifamiliar. Entende-se que esta operação será certamente um complemento ao bairro em que se insere, e irá permitir fechar uma significativa área desta malha urbana.

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS APlicáveis, CONDICINANTES E ANTECEDENTES

Para além das normas técnicas exigidas no RGEU, no Decreto-lei 555/99, na sua redação actual, regulamentos técnicos e no Decreto-lei 163/2006 de 8 de Agosto, na sua redação actual, que regulamenta as acessibilidades, este projecto para pedido de informação prévia foi realizado e fundamentado segundo as normas descritivas na seguinte legislação: Plano Diretor Municipal de Oeiras, Regulamento Geral de Edificação de Oeiras.

O terreno tem diversos antecedentes, registrados em arquivo camarário, sendo o ultimo antecedente válido o processo 5432PA/1998, sendo que se referem os restantes, a assuntos de menor registro, confirmados nos processos 458/1966 e 4274/1969.

O terreno encontra-se integrado na UOPG NORTE (artº50 do regulamento do PDM), onde a sua classificação de Solo Urbano, lhe permite um índice máximo de utilização da UOPG de 0,50.

Relativamente à qualificação operacional, o terreno enquadra-se em Solo Urbanizado, sendo que a qualificação funcional é a de Espaço Residencial, na subcategoria Área Consolidada, de acordo com artº 30 do regulamento do PDM.

O Terreno é também abrangido por condicionantes que se identificam nos mapas SIG, sendo que é abrangido por Servidão do domínio público hídrico; por servidão da Reserva Ecológica Nacional; pela estrutura Ecológica Fundamental do Município de Oeiras, Área de proteção de Arquitectura Religiosa, e pela Zona de Servidão Rádio Eléctrica.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno alvo deste pedido está integrado numa frente de rua consolidada e que limita a nascente com a Rua da Igreja, e a Sul com lotes de Habitação unifamiliar. A norte, faz fronteira com o terreno vizinho, actualmente alvo de uma operação de licenciamento para edifícios de habitação, com a qual se pretende realizar uma nova ligação viária que encerre um novo sistema de acessos para este pedido e que desenhe um novo quarteirão, de forma equilibrada e útil a toda a envolvente. A poente, o limite é feito com a ribeira da Laje.

Topograficamente, o terreno é dominado pela pendente descendente, natural para a linha de água (ponto de cota mais baixo) no sentido nascente – poente.

A construção dominante na envolvente é a de habitação unifamiliar, com um máximo visível de 2 pisos acima da cota de soleira, e será essa a ideia geral para as habitações a inserir neste novo loteamento.

Devido a estas características e em seguimento das condicionantes existentes, o desenho dos lotes e arruamentos será nos limites encostados a nascente e sul do terreno, deixando os restantes livres com possibilidade de serem alvo de um novo desenho de circulação através de áreas verdes e caminhos pedonais, a apresentar em futuro projecto de Arquitectura paisagista, que possam ser de acesso público.

5. O PROJECTO

Pretende o Requerente deste pedido de informação prévia, realizar obras para loteamento com a divisão em 10 lotes destinados a habitação unifamiliar, restritas às cotas, áreas e implantações que se apresentam nas peças desenhadas que o acompanham.

As altimetrias definidas apresentam valores que possam, não só permitir uma adequada e correcta construção de habitação unifamiliar, mas também, para integrar e respeitar as pré-existências limítrofes na qual se insere o terreno, assim como na procura de respeitar a altura dominante da Igreja existente no topo N.E., do terreno.

A sul, e devido aos lotes existentes com acessos já definidos por cotas mais baixas, os lotes propostos nestes confrontamentos, embora com entrada por cotas mais altas, no novo arruamento, irão desenvolver-se de forma a reduzir ao mínimo possível a diferença no encontro entre as extremas dos lotes em banda propostos e os já existentes a sul.

O desenho dos lotes, está todo integrado em área Urbana edificável, excetuando dois lotes, geminados, G3 e G4, que se sugerem em parte de Zona Vital da Rede Ecológica Municipal, uma vez que esta solução, entendida como enquadrada nas possibilidades definidas para edificação nestas áreas, irá permitir um melhor desenho do conjunto, mais equilibrado e com um adequado encerramento e travamento do quarteirão. O uso da Zona Vital REM, irá ser compensada no futuro desenho de Arquitectura Paisagista que se irá propor como sendo uma nova zona de complemento ao uso público e ao loteamento.

Entendeu-se que toda a estratégia deste projecto, e devido às condicionantes e legislação aplicável, fosse necessário previamente a este pedido de Informação, consulta e reunião, que foi realizada junto da Arquitecta Andreia Costa, da divisão do Departamento de planeamento Urbano, para apresentar e discutir ideias inerente ao projecto proposto e, no resultado dessa reunião foi possível ajustar o pedido com detalhes e novos enquadramentos, pertinentes ao projecto, por forma a ir de encontro às linhas condutoras necessárias para cumprir com as exigências necessárias e específicas do loteamento e da envolvente urbana onde se pretende realizar.

5.1. O EXTERIOR

Os lotes irão ser murados, à cota legal permitida, com acesso pelos novos arruamentos. O espaço público e não edificado será dominado por zonas permeáveis, verdes, onde se pretende realizar novas plantações de árvores autóctones.

As cores dominantes serão as de tom claro e branco para os muros e acessos aos lotes.

Os novos arruamentos serão aptos à circulação rodoviária para esta zona habitacional, com possibilidade de lombas nas zonas de passagem de peões, uma vez que se trata de área de residência com baixo volume de tráfego. Quanto aos percursos pedonais, serão adequados e aptos para tal.

Devido às características da topografia existente, e uma vez que se pretende encerrar os quarteirões no desenho de novos acessos, existirá uma zona com maior pendente, mas com limites dentro dos já existentes na própria Rua da Igreja.

5.2. O ESPAÇO INTERIOR

Relativamente ao interior dos lotes, estes irão ter uma área de implantação que permita edificar habitações unifamiliares, com uma área média de implantação de 150m², cada, e desenvolvidas em 2 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo, sendo que a zona de garagem, irá ser no piso de cota de acesso, na sua maioria.

A Arquitectura pretende-se contemporânea e integrada, respeitando o tom de cores claras nas fachadas.

Irá existir nos lotes uma área para possibilidade de inserção de um espaço para piscina e nos lotes a Nascente, onde existem 4 habitações geminadas, irá ser proposto um espaço de anexo/churrasqueira.

6. QUADRO SINÓPTICO

	EXISTENTE	PROPOSTO OCUPAR / EDIFICAR
Área do terreno	10 259,00 m ²	10 259,00 m ²
Área implantação total	648,24 m ²	1 557,44 m ²
Área permeável s/ vias	---	1 992,33 m ²
Área REN	5 131,07 m ²	0
Área V.REM	7 030,42 m ²	395,30 m ²
Número de pisos acima da cota de soleira	1	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	0	1
Nº de fogos	3	10
Nº de lotes	1	10
Área total de lotes	---	3 589,87 m ²
Área construção Máx.	---	4 841,04 m ²
Índice de utilização Máx.	---	0,47
Área de cedências Linha de água	---	700,65 m ²
Área de cedências Jardins e Arruamentos	---	1 545,10 m ²

LOTE	G1	G2	G3	G4	B1	B2	B3	B4	B5	B6
Área LOTE / m ²	513,20	423,13	272,64	506,31	369,08	272,30	269,76	263,02	271,19	429,24
Área Implantação / m ²	150,00	150,00	150,00	150,00	168,72	150,00	150,00	150,00	150,00	188,72
Área construção máx / m ² HABITAÇÃO	400,00	400,00	400,00	400,00	506,16	400,00	400,00	400,00	400,00	516,16
Área construção máx / m ² GARAGEM	50,00	50,00	50,00	50,00	168,72	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Uso HABITAÇÃO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tipologia	V4									

- Quadro de áreas por lote - Proposto

Oeiras, 15 Março 2021

O técnico,



Alexandre Gonçalves . Arqº
O.A. nº 21654

MEMÓRIA DESCRIPTIVA – 1.ª Junção de Elementos ao PIP

Requerimento n.º 4599/2023 ap. ao Processo n.º 110/2021 (02/05/2023)

Projecto: Pedido de Informação Prévias para Operação de Loteamento

Local: Terreno – Rua da Igreja. Bairro da Ermida. Barcarena Oeiras

Requerente: Herdeiros de Maria de Lurdes Antunes da Silva Trindade

MEMÓRIA DESCRIPTIVA _ Versão II

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se ao pedido de informação prévia para a operação de loteamento do terreno localizado na Rua da Igreja, no Bairro da Ermida na freguesia de Barcarena, apresentado a 25 de Março de 2021, com o número de processo P1/2021/110/0 e com posterior parecer emitido pela Divisão de Planeamento Urbano, com ref. SAI-CMO-/2021/20978.

O terreno alvo deste PIP, com uma área total de 10.260m², encontra-se na Rua da Igreja, por onde existe um dos dois acessos, sendo o outro pela Rua José de Sousa Monteiro. Confronta ainda no seu limite com a ribeira da Laje, com um terreno adjacente situado na extrema a norte, murado e com processo a decorrer 339/2017, e alguns lotes na extrema sul, acessíveis pela Rua da Igreja.

Encontra-se este terreno, e segundo o PDM de Oeiras, enquadrado em zona de qualificação operacional e zona de qualificação funcional.

O parecer emitido é, em si, constituído pelo conjunto de pareceres das serviços competentes, nomeadamente a Divisão de Planeamento Urbano, Divisão de Mobilidade e Transportes e Divisão de Reabilitação Urbana, elaborando informações técnicas com os n^{os} DPU/2021, 1472/2021/DMT, e 3752/2021/DRU, respetivamente.

O conteúdo deste conjunto de pareceres, e respectivas necessidades de aperfeiçoamento ao projecto e junção de elementos necessários, exigidas para adequação de uma resposta, levaram a que, numa abordagem inicial tenham sido solicitadas reuniões de esclarecimentos, que foram realizadas para uma melhor apreciação do conteúdo da notificação, com discussão de ideias e de observações que foram apresentadas para avançar com as alterações necessárias e que se pretendem introduzir à proposta inicialmente apresentada e ir assim de encontro ao que é solicitado. Posteriormente, ao longo do processo para realização da resposta realizaram-se diversas reuniões por via telefónica e presenciais para revisões e esclarecimentos gerais sobre a evolução do novo desenho do loteamento, onde esteve presente a Arq^a Andreia Costa e técnico Eng^o do Departamento de Mobilidade e Transportes. As análises e discussões levadas a cabo foram de elevada importância à revisão e adequação da resposta que agora se apresenta.

De salientar que houve também, com apoio por parte da Arq^a Andreia Costa, reunião com os representantes dos proprietários e respectivos Arquitectos, do terreno contíguo, situado a norte do terreno do requerente, onde decorre um licenciamento para realização de obras de edificação de um edifício de serviços, habitação ou outro uso, com o n^o de processo 339/2017, para procurar uma resposta uniforme e pensada, sobre os pontos de contacto de ambos os processos.

A reunião existiu com a intenção de se analisar uma conexão no desenho de vias e possíveis alinhamentos de frentes urbanas, que foram pensadas entre as partes, havendo uma aceitação bilateral para ser possível adequar ambos os processos de edificação, resultando num entendimento sobre a nova via de acesso proposta que irá servir os agora revistos lotes com nomes L7 a L12 do loteamento que se apresenta, ligando-se esta com a via que será necessária criar no terreno adjacente, para servir de acesso ao tardoz do edifício pretendido edificar ai.

No espírito desse entendimento, revelou-se importante este contacto, para a reformulação do acesso viário da proposta que agora se apresenta.

Solicita-se neste PIP, ao município, apensa à revisão que agora se apresenta, uma permuta de ocupação de zonas do terreno, especificamente na zona adjacente à Igreja de Nossa Senhora do Socorro, identificada no PDM como zona de Solo Urbano, com a Zona Vital da Rede Ecológica Metropolitana, de forma a garantir a salvaguarda maior da área de inserção de proteção da Igreja, assim como na procura de criar um novo desenho de quarteirão, equilibrado, sensível e lógico ao usufruto público dos espaços, criando zonas de estar cómodas, apetecidas e interligadas, tanto com a área da igreja como com o novo loteamento proposto.

Esta proposta poderá aqui gerar uma abertura e unificação com o resto da malha urbana, na área pública da Igreja neste ponto de contacto e sobre a ligação com a Igreja em si, por ser este um local de ponto de encontro, entre as pessoas que visitam Leião, e a comunidade que aqui habita.

No nosso entender, fará todo o sentido que esta proximidade permita uma nova característica tanto de ligação física, com uma nova frente de ligação à paisagem e bairro, como de ligação social, entre comunidade e espaços de circulação públicos, tanto edificados como a edificar.

Ao mesmo tempo, irá permitir que o desenho dos lotes 7 a 12, possam ocupar uma área de terreno mais adequada, e com maior ligação à continuidade da frente urbana que se pretende edificar entre estes lotes, em harmonia com a intenção de projecto para o terreno vizinho adjacente, suprarreferido.

Para tal, julga-se que a permuta solicitada na ocupação do terreno, poderá plenamente justificar-se como uma ideia adequada e equilibrada, permitindo que este loteamento resolva em si, distintos problemas que hoje existem e se verificam, que agora se entendem como sendo negativos neste território.

As correções agora efetuadas, no seguimento do supra descrito, introduziram um novo desenho de loteamento em relação à proposta anterior, alvo do parecer emitido, com um novo desenho geral dos lotes, das áreas de implantação propostas que agora se reduzem significativamente, do numero de lotes e das altimetrias, áreas e volumetrias limites às habitações que também elas foram reduzidas e reformuladas para uma maior integração no conjunto da malha urbana e da futura frente edificada, e neste sentido apresenta-se um novo conjunto de peças desenhadas, mais informadas, e de acordo com o exigido no parecer emitido.

Salienta-se também que todos os ajustes e revisões foram realizados tendo em conta as informações contidas no parecer de aperfeiçoamento em paralelo com as reuniões e contactos realizados com os técnicos do Dept. de Urbanismo que acompanham este processo, na procura de adequar e melhorar todos os aspectos críticos e sensíveis a este projecto, dentro de um desenho urbano que se julga adequado e enquadrado com as pré-existências desta localidade, do interesse do território adjacente, das características geográficas existentes e dentro dos regulamentos e legislação em vigor.

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A operação de loteamento pretendida passa, na sua essência, pela demolição integral de infraestruturas e armazéns existentes neste local, com posterior limpeza de todo o terreno, para realizar todas as obras de loteamento, com arruamentos e todas as infraestruturas necessárias, novas e de ligação às existentes, para criar assim um total de 12 lotes, destinados à construção de habitação unifamiliar, distribuídos por 2 conjuntos em banda de 3 e 3 conjuntos geminados. Continua-se a entender que esta operação poderá ser certamente um complemento ao território em que se insere, e irá permitir resolver esse quarteirão, de forma adequada nesta malha urbana.

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS, CONDICIONANTES E ANTECEDENTES

Para além das normas técnicas exigidas no RGEU, no Decreto-lei 555/99, na sua redação actual, regulamentos técnicos e no Decreto-lei 163/2006 de 8 de Agosto, na sua redação actual, que regulamenta as acessibilidades, este projecto para pedido de informação prévia foi realizado e fundamentado segundo as normas descritivas na seguinte legislação: Plano Director Municipal de Oeiras, Regulamento Geral de Edificação de Oeiras.

Esta resposta agora apresentada é já inserida no descrito da 1^a alteração à revisão do novo Plano Director Municipal de Oeiras, publicado pelo Aviso nº 19629/2022, Diário da Republica, 2^a série, nº 198, de 13.10.2022.

O terreno tem diversos antecedentes, registados em arquivo camarário, sendo o ultimo antecedente válido o processo 5432PA/1998, sendo que se referem os restantes, a assuntos de menor registro, confirmados nos processos 458/1966 e 4274/1969.

Este terreno encontra-se integrado na área abrangida pela UOPG POENTE NORTE (de acordo com o artº52 do regulamento do PDM, em vigor), onde a sua classificação de Solo Urbano, apresentando um índice máximo de utilização de solo aplicável , na totalidade da UOPG, de 0,60.

Relativamente à qualificação operacional, o terreno enquadra-se em Solo Urbano, sendo que a qualificação funcional é a de Espaços Habitacionais, na subcategoria de Áreas Consolidadas, em Espaços Verdes na subcategoria de Verde Urbano, descritos nos artº 31 e 35º do regulamento do PDM.

Apresenta-se agora, enquadrado no descrito no nº2 do artº 15º do PDM em vigor, um pedido de permuta na zona a Norte do terreno que contacta com a área limítrofe da Igreja, conforme já supra apresentado, por forma a melhorar significativamente a proposta de ocupação e de vivência deste terreno, no seu todo, em congruência com a malha urbana existente em seu redor.

O Terreno é também abrangido por condicionantes que se identificam nos mapas SIG, sendo que é abrangido por Servidão do domínio público hídrico, onde não se intervém; por servidão da Reserva Ecológica Nacional; pela estrutura Ecológica Fundamental do Município de Oeiras, Área de proteção de Arquitectura Religiosa, e pela Zona de Servidão Rádio Eléctrica, onde existe intervenção.

São apresentadas nesta resposta, a aprovação do projecto de águas e esgotos, por parte do SIMAS Oeiras.

Será de notar que a proposta tem uma disposição dos lotes 1 a 6 e 7 a 12, que é distinta à pré-aprovada pelo SIMAS, e isto devido a uma reunião técnica com a Câmara de Oeiras, que ocorreu já após a obtenção da aprovação do SIMAS.

Houve a necessidade de reformular a configuração e implantação dos lotes 1 a 6, para resolver o valor elevado de inclinação numa via de acesso que propunha, e por consequência, ajustou-se o conjunto de lotes 7 a 12, mas conseguiu-se manter a área de implantação e de construção assim como as tipologias e número de fogos, já aprovados pelo SIMAS, entendendo-se que a carga esperada na rede de águas e saneamento seja igual à já aprovada.

Tal situação, e devido à demora em aprovar novamente o projecto no SIMAS, solicita-se que seja considerado o projecto já aprovado, nesta fase de PIP de loteamento uma vez que na generalidade, as especificidades necessárias são idênticas, e prova-se a pré-existência de uma infraestrutura pública que servirá perfeitamente a proposta que agora apresenta.

Apresenta-se igualmente a confirmação técnica de disponibilidade de ligações à rede elétrica por parte da E-REDES e apresenta-se também o projecto de Ligação ANACOM que inclui uma planta identificativa da disponibilidade de infraestruturas de telecomunicações para o local deste loteamento, de acordo com o que foi exigido no pedido de aperfeiçoamento.

No que se observa da mancha arbórea e vegetação, existente à data do levantamento topográfico deste processo, identificam-se pontoais manchas arbóreas e vegetais com um carácter de implantação aleatório originado de forma ocasional, onde se identifica aqui a presença de arbustos e sebes, algumas oliveiras e pequenas azinheiras na sua maioria isoladas, que serão alvo de análise mais aprofundada e cuidada para que exista um impacto mínimo sobre estas, mas que se permita a deslocação e a replantação arbórea dominante nesta área geográfica de Leião, em concordância com a proposta de loteamento, a apresentar em futuro projecto de Arquitectura Paisagista aquando do possível avanço para licenciamento deste pedido de informação prévia.

Caso exista necessidade de abate, será sobre árvores previamente identificadas e autorizadas para tal, e serão integradas as existentes no maior número possível.

Pretende este projecto, que se realize o adequado repovoamento de espécies autóctones.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno alvo deste pedido está integrado numa frente de rua consolidada, que limita a Nascente com a Rua da Igreja, e a Sul com lotes de Habitação unifamiliar.

A norte, faz fronteira com o terreno vizinho, atualmente alvo de uma operação de licenciamento para edifícios de habitação e/ou serviços com o nº de processo 399/2017, com a qual se pretende realizar uma nova ligação viária que encerre um novo sistema de acessos para este pedido e que desenhe um novo quarteirão, de forma equilibrada e útil a toda a envolvente.

A poente, o limite é feito com a ribeira da Laje.

Topograficamente, o terreno é dominado pela pendente descendente, de forma natural para a linha de água (ponto de cota mais baixo) no sentido nascente – poente.

A construção dominante na envolvente é a de habitação unifamiliar, com um máximo visível de 2 pisos acima da cota de soleira, e será essa a ideia geral para as habitações a inserir neste novo loteamento, de forma a integrar-se na morfotipologia dominante na sua envolvente.

Devido a estas características e em seguimento das condicionantes existentes, o desenho dos lotes e arruamentos será nos limites encostados a sul do terreno e na zona nascente, em proximidade à zona limítrofe com a Igreja da Nossa Senhora do Socorro que se pretende e se sugere abrir, substituindo o muro que os separa por uma nova ligação pública, deixando as restantes zonas livres com possibilidade de serem alvo de um novo desenho de circulação através de novas áreas verdes, limpas das construções agora presentes, com novos caminhos de circulação pedonais, a apresentar de forma mais aprofundada em futuro projecto de Arquitectura paisagista, e que possam ser de acesso público.

5. O PROJECTO

Pretende o Requerente deste pedido de informação prévia, realizar obras para loteamento com a divisão em 12 lotes destinados a habitação unifamiliar, restritas às cotas, áreas e implantações que se apresentam nas peças desenhadas que o acompanham.

As altimetrias agora definidas apresentam valores que possam, não só permitir uma adequada e correcta construção de habitação unifamiliar, mas também, para integrar e respeitar as pré-existências limítrofes na qual se insere o terreno, assim como na procura de respeitar a altura dominante da Igreja existente no topo N.E., do terreno.

A sul, e devido aos lotes vizinhos já existentes que têm acessos definidos por cotas mais baixas, os novos lotes agora propostos nestes confrontamentos, embora com entrada por cotas um pouco mais altas, irão desenvolver-se de forma a reduzir ao mínimo possível a diferença no encontro entre as extremas dos lotes em banda propostos e os já existentes a sul.

No geral da proposta teremos 2 conjuntos de lotes em banda, sendo um conjunto que integra os lotes 1, 2 e 3, outro que integra os lotes 4, 5 e 6 e 3 conjuntos de lotes geminados, que integram os lotes de 7 e 8, 9 e 10, 11 e 12.

O conjunto dos lotes 1, 2 e 3 terão acesso por um novo arruamento a Poente do terreno. Já o conjunto 4, 5 e 6 terá acesso pela rua da igreja, já existente, assim como o conjunto 7 e 8. O conjunto de 9 e 10, 11 e 12, terão acesso pelo novo arruamento ligado à rua da Igreja, situado a nascente.

O desenho dos lotes, apresenta-se integrado em área Urbana edificável (conjunto de lotes 1 a 3 e lotes 4 a 6), e outro conjunto (lotes 7 a 12) em parte de Zona Vital da Rede Ecológica Municipal, uma vez que esta solução, entendida como enquadrada nas possibilidades definidas para edificação nestas áreas, de acordo com o supra referido nº2 do artº 15º do PDM, irá permitir um melhor desenho do conjunto, mais equilibrado e com um adequado encerramento e travamento do quarteirão. O uso da Zona Vital REM, pretende-se compensar com a área adjacente com a Igreja de Nossa Senhora do Socorro, que se apresenta como sendo uma nova zona de complemento ao uso público e ao loteamento.

Nesta resposta, são agora revistos os índices de edificabilidade, a necessidade de reduzir alturas, implantações e a Área de Construção por lote proposto, respeitando o equilíbrio volumétrico adequado às características predominantes na morfologia do território próximo e geografia natural da envolvente. Haverá necessidade de prever materiais e acabamentos adequados que implementem “filtros” nas zonas mais expostas à paisagem, tendo como exemplo propostas que incluam soluções arbóreas ou de sebes que permitam este efeito.

Na zona do terreno a poente, junto à ribeira da Laje, e tendo já conhecimento da intenção camarária de realizar uma restruturação do entroncamento com a Estrada de Talaíde, com proposta de uma nova rotunda e nova via de acesso, a desenvolver no sentido Norte-Sul ao longo da margem da Ribeira, encontra-se esta prevista na resposta que agora se apresenta, já com uma proposta de cedência que inclua essa futura intervenção.

5.1. O EXTERIOR

Os lotes irão ser murados, com alvenaria e/ou vegetação, à cota legal permitida, com acesso pelos novos arruamentos agora propostos.

O espaço público exterior, e não edificado será dominado também por zonas permeáveis, verdes, onde se pretende realizar novas plantações de árvores autóctones e locais, com novos espaços de lazer e de circulação, dando prioridades a soluções integradas com a paisagem natural presente.

As cores dominantes serão as de tom claro e branco para os muros e acessos aos lotes, havendo também a tardoz, uma barreira verde para maior integração da fachada e logradouro na paisagem.

Os novos arruamentos serão aptos à circulação rodoviária para esta zona habitacional, com possibilidade de lombas nas zonas de passagem de peões, uma vez que se trata de área de residência com baixo volume de tráfego. Quanto aos percursos pedonais, serão adequados e aptos para tal. O material de revestimento dominante para os pavimentos, dentro e fora de lotes, será na sua grande maioria em “Terraway”, cujo valor de impermeabilização se apresenta em 99.5% (Ensaios LNEC).

Apresenta-se na planta de síntese uma área reservada à localização de sistema para disposição de resíduos para este conjunto de lotes. Devido às características da topografia existente, e na pretensão de encerrar estes quarteirões introduzem-se 2 novas vias de acessos, sendo uma com pendente mais acentuada sem ultrapassar os 8%, para servir os lotes 1, 2 e 3, e outra nova via que serve os lotes 9 a 12, tendo uma pendente nula.

As zonas previstas para estacionamentos, tanto exteriores como dentro dos lotes, apresenta-se de acordo com o interpretado no disposto no Artº 68º do PDM em Vigor.

Este tema foi alvo de análise em reunião técnica com o departamento de mobilidade e transportes que apresentou a forma de contabilização necessária à previsão de lugares no loteamento, de acordo com os parâmetros de interpretação necessários fazendo distinção de áreas afetas a habitação, a estacionamento em garagem e a áreas de construção em cave. Desta forma, foi apurado o número de estacionamentos necessários à proposta, sendo que se propõem lugares dentro dos lotes habitação, e na via pública, cumprindo com o pressuposto de lugares necessários neste loteamento.

As Área de cedências previstas ao município, para esta proposta de loteamento, seguem o disposto no artº 67º do PDM em Vigor, sendo contabilizadas e assinaladas nas peças desenhadas.

5.2. O ESPAÇO INTERIOR - LOTES

Relativamente ao interior dos lotes, estes irão ter uma área de implantação que permita edificar habitações unifamiliares, com áreas de implantação entre 117,00m² e 90,00m² cada, e desenvolvidas em 2 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo, sendo que a zona de garagem coberta, irá ser no piso de cota de acesso, excetuando nos lotes 1, 2 e 3, onde o acesso é feito pela cota mais baixa do terreno.

A Arquitectura pretende-se contemporânea e integrada, respeitando o tom de cores claras nas fachadas, procurando um desenho que permita varandas nos seus alçados para criar um jogo de cheios e vazios na fachada, permitindo assim imprimir nestas a ideia de um alçado mais leve e dinâmico, perante a paisagem.

Irá existir nos lotes uma área para um espaço de anexo/churrasqueira, adjacente à fachada, e permite-se a realização de piscinas em conformidade com os regulamentos municipais. O espaço exterior dentro do lote, será dominado por zonas permeáveis e verdes, equilibradas e com implantação de soluções arbóreas autóctones.

6. QUADRO SINÓPTICO

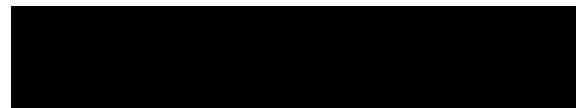
	EXISTENTE	PROPOSTO OCUPAR / EDIFICAR
Área do terreno	10 259,00 m ²	10 259,00 m ²
Área implantação total	648,24 m ²	1 242,00 m ²
Área REN	5 131,07 m ²	0
Área V.REM	7 030,42 m ²	540,00 m ²
Área Solo Urbano para Permuta	0	617,53 m ²
Número de pisos acima da cota de soleira	1	2
Número de pisos abaixo da cota de soleira	0	1
Nº de fogos	3	12
Nº de lotes	1	12
Área total de lotes	---	3 953,86 m ²
Área construção Máx.	---	3 726,00 m ²
Índice de utilização Máx. Operação	---	0,36
<hr/>		
Área de cedências Linha de água e Futura Via	---	968,21 m ²
Área de cedências Espaços Verdes e de Utilização Colectiva	---	383,60 m ²
Área de cedências Equipamentos	---	662,38 m ²
Área de cedências Arruamentos e Passeios	---	753,41 m ²
Área de cedências Estacionamento Público	---	80,50 m ²

LOTE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Área LOTE / m ²	443,67	294,41	512,70	459,12	280,87	334,59	257,82	289,74	297,34	259,48	244,76	279,36
Área Implantação / m ²	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Área construção máx / m ² HABITAÇÃO	234,00	234,00	234,00	209,00	209,00	209,00	165,00	165,00	165,00	165,00	165,00	165,00
Área construção máx / m ² GARAGEM no Piso 0	00,00	00,00	00,00	25,00	25,00	25,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Área construção máx / m ² Piso -1 Cave	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
TOTAL Área de construção / m ²	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	270,00	270,00	270,00	270,00	270,00	270,00
Tipo de Uso: HABITAÇÃO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tipologia Max.	V4											

Quadro de áreas proposto por lote

Oeiras, 26 Abril 2023

O técnico,



Alexandre Gonçalves . Arqº
O.A. nº 21654

MEMÓRIA DESCRIPTIVA – 2.ª Junção de Elementos ao PIP

Requerimento n.º 1480/2024 ap. ao Processo n.º 110/2021 (06/02/2024)

Projecto: Pedido de Informação Prévia para Operação de Loteamento

Local: Terreno – Rua da Igreja. Bairro da Ermida. Barcarena Oeiras

Requerente: Herdeiros de Maria de Lurdes Antunes da Silva Trindade

MEMÓRIA DESCRIPTIVA _ Versão III

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se ao pedido de informação prévia para a operação de loteamento do terreno localizado na Rua da Igreja, no Bairro da Ermida na freguesia de Barcarena, apresentado a 25 de março de 2021, com o número de processo P1/2021/110/0 e contendo as revisões impostas pelo anterior parecer emitido pela Divisão de Planeamento Urbano, com ref. SAI-CMO-/2021/20978, e pelo mais recente, com a ref. SAI-CMO-/2023/19279, a que se dá resposta.

O terreno alvo deste PIP, com uma área total de 10.260 m², encontra na Rua da Igreja um dos dois acessos, sendo o outro feito pela Rua José de Sousa Monteiro. Confronta no seu limite a poente com a ribeira da Laje, com um terreno situado na extrema a norte, murado e que é objecto do processo nº 18/2022, alguns lotes de habitação na extrema sul, acessíveis pela Rua da Igreja, e na extrema a nascente com muro da Igreja de Leião.

O parecer agora emitido é, em si, constituído pelo conjunto de pareceres dos serviços competentes, nomeadamente a Divisão de Planeamento Urbano, Divisão de Infraestruturas Urbanas e Mobilidade e Divisão de Reabilitação Urbana, que elaboraram as informações técnicas com os nºs 5629/2023/DPU, 6302/2023/DPIUM, e 6905/2023/DRU, respetivamente.

O conteúdo de todo o conjunto de pareceres, e as necessidades de aperfeiçoamento do projeto com junção de novos elementos, tendo em vista a adequação de uma resposta levaram a que, numa abordagem inicial, tenham sido solicitadas reuniões de esclarecimentos que foram realizadas para uma melhor apreciação do conteúdo da notificação, com discussão de ideias e de observações que foram sendo apresentadas para avançar com as alterações necessárias e que se pretendem introduzir à proposta inicialmente apresentada e ir assim de encontro ao que é solicitado. Ao longo de todo o processo, realizaram-se diversas reuniões por via telefónica e presenciais para revisões e esclarecimentos gerais sobre a evolução do novo desenho do loteamento, onde esteve presente a Arq^a Andreia Costa e o Dr^o António Fazenda Lopes do Departamento de Mobilidade e Transportes.

Numa última fase, a 26 de outubro 2023, antecedendo esta entrega de revisão, houve reunião com a Dr^a Arq^a Joana Sousa Martins, Arq^a Andreia Costa e o Urbanista Dr^a António Fazenda Lopes. As análises e discussões levadas a cabo foram de elevada importância para a revisão e adequação da resposta que agora se apresenta.

Houve também, numa fase anterior, com apoio por parte da Arq^a Andreia Costa, reunião com os representantes dos proprietários e respetivos Arquitetos, do terreno contíguo, situado a norte do terreno do requerente, onde decorre um processo de licenciamento para realização de obras de edificação com o nº de processo 339/2017, para procurar uma resposta uniforme e pensada, sobre os pontos de contacto de ambos os processos. Torna-se agora possível apresentar uma nova planta de enquadramento em conjunto, com a proposta que se encontra em estudo para o terreno a norte e que constitui o Procº 18/2022.

Solicitou-se neste PIP, em revisão anterior, uma permuta de ocupação de áreas dentro do terreno objeto da operação, de acordo com o disposto no artº 15º do regulamento do PDM Oeiras, sendo assim uma proposta já apresentada e analisada, tendo agora tido

um parecer positivo, pela melhoria significativa que se poderá criar ao desenho e ocupação no território da proposta, conforme descrito na informação 6905/2023/DRU.

A permuta solicitada está localizada na zona adjacente à Igreja de Nossa Senhora do Socorro, identificada no PDM como zona de Solo Urbano, com a Zona Vital da Rede Ecológica Metropolitana que ao ser libertada de construção irá garantir a salvaguarda maior da área de inserção de proteção da Igreja, assim como criando um novo desenho de quarteirão, equilibrado, sensível e lógico ao usufruto público dos espaços, criando zonas de estar cómodas, apetecidas e interligadas, tanto com a área da igreja como com o novo loteamento proposto.

Fará todo o sentido que esta proximidade permita uma nova característica tanto de ligação física, com uma nova frente de ligação à paisagem e bairro, como de ligação social, entre comunidade e espaços de circulação públicos, tanto edificados como a edificar.

Ao mesmo tempo, irá permitir que os lotes 7 a 12, possam ocupar uma área de terreno mais adequada, e com maior ligação à continuidade da frente urbana que se pretende edificar entre estes lotes, em harmonia com a intenção de projecto para o terreno vizinho adjacente, suprarreferido.

Para tal, julga-se que a permuta solicitada na ocupação do terreno, é plenamente justificada como uma ideia adequada e equilibrada, permitindo que este loteamento resolva em si, distintos problemas que hoje se verificam e, se entendem como sendo negativos neste território, e que nesta resposta se pretende confirmar.

Os cálculos efetuados para apurar as áreas possíveis de propor nesta permuta, foram feitos de acordo com o artº 15 do regulamento do PDM e informação descrita no ponto VI, a), do ponto 6.2, do parecer 5629/2023/DPU:

- ÁREA VITAL DA REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA (REM) POSSIVEL DE IMPERMEABILIZAR EM PERMUTA:

10% Área Vital REM existente sobre a Área de Espaço Habitacional existente, desde que fora do espaço Verde Urbano

- Área REM fora de Espaço Verde Urbano = 5147,37 m²
- Área REM fora de Espaço Verde Urbano possível de impermeabilizar = 10% de 5147.37 m² = 514,73 m²
- Área prevista para a permuta adjacente à Igreja (Área Espaço Habitacional aí existente) = 617.53 m²
- Área de implantação prevista usar = 85.5 (Implantação por lote) x 6 = 513 m²

De acordo com os cálculos apurados, cumprem-se as premissas necessárias ao pedido de permuta para implantação dentro da Área REM disponível para o efeito.

Além disto, houve agora necessidade de se adequar a implantação e acesso aos lotes nº 1, 2 e 3, uma vez que terá de ser considerada a futura via programada junto à ribeira, cuja área de implantação prevista se considera nesta resposta, criando um acesso a estes lotes que possa existir enquanto não se executar a via em estudo, mas que permitam num futuro, realizar essa ligação à via e adequar-se à nova frente urbana que aí será criada.

As correções efetuadas nesta revisão no seguimento do supra descrito, introduziram ajustes ao desenho de loteamento em relação à proposta anterior, alvo do parecer emitido, com alguns pontos revistos no desenho geral dos 12 lotes, das áreas de implantação propostas que agora se reduzem para garantir o cumprimento das premissas exigidas à permuta da Área Vital, das áreas e volumetrias limites às habitações que também elas foram reformuladas para garantir a integração no conjunto da malha urbana e da futura frente edificada, e neste sentido apresenta-se um novo conjunto de peças desenhadas, mais informadas e precisas, e de acordo com o exigido no parecer e nas reuniões realizadas em paralelo com os técnicos do Dept. de Urbanismo que acompanham este processo.

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A operação de loteamento pretendida passa, na sua essência, pela demolição integral de infraestruturas e armazéns existentes neste local, com posterior limpeza de todo o terreno, para realizar todas as obras de loteamento, com arruamentos e todas as infraestruturas necessárias, novas e de ligação às existentes, para criar assim um total de 12 lotes, destinados à construção de habitação unifamiliar, distribuídos por 2 conjuntos em banda de 3 habitações cada e 3 conjuntos geminados, sendo que se irá constituir este loteamento sob a forma de condomínio privado. Continua-se a entender que esta operação poderá ser certamente um complemento ao território em que se insere, e irá permitir resolver esse quarteirão, de forma adequada nesta malha urbana.

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS, CONDICIONANTES E ANTECEDENTES

Para além das normas técnicas exigidas no RGEU, no Decreto-Lei 555/99, na sua redação atual, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 10/2024 de 8 de Janeiro, regulamentos técnicos e no Decreto-lei 163/2006, de 8 de Agosto, na sua redação atual, que regulamenta as acessibilidades, este projecto para pedido de informação prévia foi realizado e fundamentado também segundo as normas contidas na seguinte legislação: Plano Diretor Municipal de Oeiras, Regulamento Geral de Edificação de Oeiras, assim como o RPATORMO – Regulamento nº 364/2012.

Esta resposta agora apresentada tem já em consideração a 1ª alteração à revisão do Plano Director Municipal de Oeiras, publicado pelo Aviso nº 19629/2022, Diário da República, 2ª série, nº 198, de 13.10.2022.

O terreno tem diversos antecedentes, registados em arquivo camarário, sendo o último antecedente válido o processo 5432PA/1998, e referindo-se os restantes a assuntos de menor registo, confirmados nos processos 458/1966, 91/1966, e 4274/1969.

O terreno encontra-se integrado na área abrangida pela UOPG POENTE NORTE (de acordo com o artigo 52º e seguintes do regulamento do PDM, em vigor), apresentando um índice máximo de utilização de solo aplicável, na totalidade da UOPG, de 0,60. Relativamente à classificação, o terreno enquadra-se em Solo Urbano, sendo qualificado na categoria de Espaços Habitacionais, na subcategoria de Áreas Consolidadas, e na categoria de Espaços Verdes na subcategoria de Verde Urbano, descritos nos artigos 31º e 35º do regulamento do PDM.

Apresenta-se agora, enquadrado no descrito no nº2 do artº 15º do PDM em vigor, um pedido de permuta na zona a Norte do terreno que contacta com a área limítrofe da Igreja, conforme já supra apresentado, por forma a melhorar significativamente a proposta de ocupação e de vivência deste terreno, no seu todo, em congruência com a malha urbana existente em seu redor.

O Terreno é também abrangido por condicionantes que se identificam nos mapas SIG, sendo que é abrangido por Servidão do domínio público hídrico, onde não se intervém; por servidão da Reserva Ecológica Nacional; pela estrutura Ecológica Fundamental do Município de Oeiras, Área de proteção de Arquitectura Religiosa, e pela Zona de Servidão Rádio Eléctrica, onde existe intervenção.

Na anterior resposta, foi já entregue a aprovação do projeto de águas e esgotos, por parte do SIMAS Oeiras.

Fez-se notar que a proposta tinha uma disposição dos lotes 1 a 6 e 7 a 12, distinta à pré-aprovada pelo SIMAS, e isto deveu-se a uma reunião técnica com a Câmara de Oeiras, que ocorreu já após a obtenção da aprovação do SIMAS.

Uma vez que se mantiveram as premissas do projeto e o número de fogos, no parecer de aperfeiçoamento a que agora se dá resposta, ref. SAI-CMO-/2023/19279, é admitido que esta situação seja aceite, embora condicionada à atualização dos projetos de infraestruturas em fase posterior de licenciamento de loteamento.

É agora solicitada novamente, o parecer externo sobre a capacidade das infraestruturas existentes serem capazes de receber esta operação de loteamento, recorrendo ao projeto ITUR anteriormente realizado e apresentado. Solicitou-se essa avaliação à

“Firstrule”, onde o projeto apresentado em fase de Informação Prévias obteve a classificação de ACEITÁVEL. Junta-se nesta entrega a comunicação e conclusão elaborada pelo Engº Nuno Mendonça, da “Firstrule”.

No que se observa da mancha arbórea e vegetação, existente à data do levantamento topográfico deste processo, identificam-se pontuais manchas arbóreas e vegetais com um carácter de implantação aleatório originado de forma ocasional, onde se identifica aqui a presença de arbustos e sebes, algumas oliveiras e pequenas azinheiras na sua maioria isoladas, que serão alvo de análise mais aprofundada e cuidada para que exista um impacto mínimo sobre estas, mas que se permita a deslocação e a replantação arbórea dominante nesta área geográfica de Leião, em concordância com a proposta de loteamento, a apresentar em futuro projecto de Arquitectura Paisagista aquando do possível avanço para licenciamento deste pedido de informação prévia.

Caso exista necessidade de abate, será sobre árvores previamente identificadas e autorizadas para tal, e serão integradas as existentes no maior número possível.

Pretende este projecto, que se realize o adequado repovoamento de espécies autóctones.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno alvo deste pedido está integrado numa frente de rua consolidada, que limita a Nascente com a Rua da Igreja, e a Sul com lotes de Habitação unifamiliar na Rua José de Sousa Monteiro.

A norte, faz fronteira com o terreno vizinho, atualmente alvo de uma operação de licenciamento para edifícios de habitação e/ou serviços com o nº de processo 399/2017, com a qual se pretende realizar uma nova ligação viária que encerre um novo sistema de acessos para este pedido e que desenhe um novo quarteirão, de forma equilibrada e útil a toda a envolvente.

A poente, o limite é feito com a ribeira da Laje.

Topograficamente, o terreno é dominado pela pendente descendente, de forma natural para a linha de água (ponto de cota mais baixo) no sentido nascente – poente.

A construção dominante na envolvente é a de habitação unifamiliar, com um máximo visível de 2 pisos acima da cota de soleira, e será essa a ideia geral para as habitações a inserir neste novo loteamento, de forma a integrar-se na morfotipologia dominante na sua envolvente.

Devido a estas características e em seguimento das condicionantes existentes, o desenho dos lotes e arruamentos está situado nos limites encostados a sul do terreno e na zona nascente, em proximidade à zona limítrofe com a Igreja da Nossa Senhora do Socorro que se pretende e se sugere abrir, substituindo o muro que os separa por uma nova ligação pública, deixando as restantes zonas livres com possibilidade de serem alvo de um novo desenho de circulação através de novas áreas verdes, limpas das construções agora presentes, com novos caminhos de circulação pedonais, a apresentar de forma mais aprofundada em futuro projecto de Arquitectura paisagista, e que possam ser fruição coletiva para os condóminos.

5. O PROJECTO

Pretende o Requerente deste pedido de informação prévia, realizar obras para loteamento com a divisão em 12 lotes destinados a habitação unifamiliar, restritas às cotas, áreas e implantações que se apresentam nas peças desenhadas que o acompanham.

As altimetrias agora definidas apresentam valores que possam, não só permitir uma adequada e correcta construção de habitação unifamiliar, mas também, integrar e respeitar as pré-existências limítrofes na qual se insere o terreno, assim como na procura de respeitar a altura dominante da Igreja existente no topo N.E., do terreno.

A sul, e devido aos lotes vizinhos já existentes que têm acessos definidos por cotas mais baixas, os novos lotes agora propostos nestes confrontamentos, embora com entrada por cotas um pouco mais altas, irão desenvolver-se de forma a reduzir ao mínimo possível a diferença no encontro entre as extremas dos lotes em banda propostos e os já existentes a sul.

No geral da proposta teremos 2 conjuntos de lotes em banda, sendo um conjunto que integra os lotes 1, 2 e 3, outro que integra os lotes 4, 5 e 6 e 3 conjuntos de lotes geminados, que integra os lotes de 7 e 8, 9 e 10, 11 e 12.

O conjunto dos lotes 1, 2 e 3 terão acesso por um novo arruamento a Poente do terreno. Já o conjunto 4, 5 e 6 terá acesso pela rua da igreja, já existente, assim como o conjunto 7 e 8. Os conjuntos de 9, 10, 11 e 12, terão acesso pelo novo arruamento ligado à rua da Igreja, situado a nascente.

O desenho dos lotes, apresenta-se integrado em área Urbana edificável (conjunto de lotes 1 a 3 e lotes 4 a 6), e outro conjunto (lotes 7 a 12) em parte de Zona Vital da Rede Ecológica Municipal, uma vez que esta solução, entendida como enquadrada nas possibilidades definidas para edificação nestas áreas, de acordo com o suprarreferido nº2 do artº 15º do PDM, irá permitir um melhor desenho do conjunto, mais equilibrado e com um adequado encerramento e travamento do quarteirão. Pretende-se compensar a utilização de área da Zona Vital REM com a área adjacente à Igreja de Nossa Senhora do Socorro, que se apresenta como sendo uma nova zona de complemento ao uso público e ao loteamento.

Na zona do terreno a poente, junto à ribeira da Laje, e tendo já conhecimento da intenção camarária de realizar uma via circular que irá ligar a estrada de Talaíde à Rua José de Sousa Monteiro, ajustam-se os lotes 1, 2 e 3, no seu desenho e no acesso aos mesmos, procurando a conciliação entre a ligação à futura via e permitindo ao mesmo tempo que seja adequada ao uso e acesso aos lotes referidos, dentro dos limites para que não coincida com a zona REN. Esse desenho foi realizado tendo por base os elementos obtidos por parte da Câmara de Oeiras sobre a futura possível via, e com informação fornecida por parte dos promotores do terreno a Norte onde a via irá ter início. Pede-se que esta solução seja assim entendida e analisada, vendo a sua futura união à via a executar, mas igualmente na sua valência para existir numa 1ª fase, enquanto se aguarda a estabilização e execução do desenho futura via.

5.1. O EXTERIOR

Os 12 lotes irão ser murados, com alvenaria e/ou vegetação, à cota legal permitida, com acesso pelos novos arruamentos agora propostos.

O espaço público exterior, não edificado, objecto de cedência para o domínio público, será dominado também por zonas permeáveis, verdes, onde se pretende realizar novas plantações de árvores autóctones e locais, com novos espaços de lazer e de circulação, dando prioridades a soluções integradas com a paisagem natural presente.

Esclarece-se ainda que no interior do terreno, confinante com os lotes 1, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, a norte com o terreno adjacente e a poente com a área a ceder para equipamento na zona de Canal para a via programada, irá existir uma nova área, destinada a Área Verde de Utilização Coletiva de Natureza Privada, seguindo o disposto no artº 43º do RJUE e enquadrado no regime jurídico da REN , Decreto-Lei 166/2008. Assim, teremos esta área interior salvaguardada, tendo em si um total de 2718,94 m² e com um fim adequado às exigências e condicionantes do território em que se insere, delimitado em planta de síntese.

As cores dominantes para os muros e acessos aos lotes serão as de tom claro e branco, prevendo-se também a tardoz uma barreira verde para maior integração da fachada e logradouro na paisagem.

Os novos arruamentos serão aptos à circulação rodoviária para esta zona habitacional, com possibilidade de lombas nas zonas de passagem de peões, uma vez que se trata de área de residência com baixo volume de tráfego. Quanto aos percursos pedonais, serão

adequados e aptos para tal. O material de revestimento dominante para os pavimentos, dentro e fora de lotes, será na sua grande maioria em “Terraway”, cujo valor de impermeabilização se apresenta em 99.5% (Ensaios LNEC).

Apresenta-se na planta de síntese uma área reservada à localização de sistema para disposição de Resíduos Urbanos, que se justifica na Memória Descritiva de Gestão de Resíduos do Loteamento que agora se entrega.

Devido às características da topografia existente, e na pretensão de encerrar os quarteirões e a malha urbana, existem 2 novas vias de acessos, sendo uma com pendente mais acentuada sem ultrapassar os 8%, reservada para acesso de moradores e peões, como via com características de passeio pedonal para servir os lotes 1, 2 e 3, que se pretende ligar no futuro à nova via, e uma outra nova rua que servirá os lotes 9 a 12, tendo esta uma pendente nula.

As zonas previstas para estacionamentos, tanto exteriores como dentro dos lotes, apresentam-se de acordo com o disposto no Artº 68º do PDM em Vigor.

Este tema foi alvo de análise em reunião técnica com o departamento de mobilidade e transportes que apresentou a forma de contabilização necessária à previsão de lugares no loteamento, de acordo com os parâmetros de interpretação necessários fazendo distinção de áreas afetas a habitação, a estacionamento em garagem e a áreas de construção em cave. Desta forma, foi apurado o número de estacionamentos necessários à proposta, sendo que se propõem lugares dentro dos lotes de habitação, e na via pública, cumprindo com a dotação de lugares necessários neste loteamento.

As Áreas de cedências previstas ao município, para esta proposta de loteamento, seguem o disposto no artº 67º do PDM em Vigor, sendo também contabilizadas e assinaladas nas peças desenhadas.

As Áreas previstas para cedências estão divididas da seguinte forma:

ÁREA	PARÂMETROS MINIMOS	PROPOSTO CEDER
ESPAÇOS E EQUIPAMENTO	480,00 m²	2 411,50 m²
ESPAÇO VERDE E UTILIZAÇÃO COLECTIVA	360,00 m²	367,48 m²
VIAS E ARRUAMENTOS	-	565,13 m²
TOTAL	840,00 m²	3 344,11 m²

As áreas cedidas para espaço e equipamento estão, de acordo com o falado na última reunião camarária e confirmado no ofício SAI-CMO/2023/19279 de 10.08.2023, por forma a garantir a futura implantação da via programada a poente, contemplando desta forma a salvaguarda do canal pretendido para a execução da mesma, garantindo ainda que a aprovação desta proposta de loteamento não dependerá da execução desta futura via.

5.2. O ESPAÇO INTERIOR - LOTES

Relativamente ao interior dos lotes, estes irão ter uma área de implantação que permita edificar habitações unifamiliares, com áreas de implantação entre 117,00m² e 85,50m² cada, e desenvolvidas em 2 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo, prevendo-se que a zona de garagem coberta, irá ser no piso de cota de acesso, excetuando nos lotes 1, 2 e 3, onde o acesso é feito pela cota mais baixa do terreno.

A Arquitectura pretende-se contemporânea e integrada, respeitando o tom de cores claras nas fachadas, procurando um desenho que permita varandas nos seus alçados para criar um jogo de cheios e vazios na fachada, permitindo assim imprimir nestas a ideia de um alçado mais leve e dinâmico, perante a paisagem.

Irá existir nos lotes uma área para um espaço de anexo/churrasqueira, adjacente à fachada, e permite-se a realização de piscinas em conformidade com os regulamentos municipais. O espaço exterior dentro do lote, será dominado por zonas permeáveis e verdes, equilibradas e com implantação de soluções arbóreas autóctones.

6. QUADRO SINÓPTICO

ÍNDICES	EXISTENTE	PROPOSTO
Área do terreno	10 260,00 m²	10 260,00 m²
Área implantação total	648, 24 m²	1 215,00 m²
Área REN	5 131,07 m²	0
Área V.REM	7 030,42 m²	IMPERMEABILIZAR 513,00 m²
Área Solo Urbano Impermeabilizada	828,35 m²	702,00 m²
Área Solo Urbano em Permuta à Área REM impermeabilizada	0	617,53 m²
Número de pisos acima da cota de soleira	1	2
Número de pisos abaixo da cota de coleira	0	1
Nº de fogos	3	12
Nº de lotes	1	12
Área total de lotes	10 260,00 m²	3 949,25 m²
Área construção Máx.	---	3 645,00 m²
Índice de ocupação Solo na Operação	---	12 %
Índice de utilização Solo na Operação	---	0,36
<hr/>		
CEDÊNCIAS	---	TOTAL - 3 344,11 m²
Espaços Verdes e de Utilização Colectiva	---	367,48 m²
Área de cedências Equipamentos	---	2 411,50 m²
Área de cedências Arruamentos e Passeios	---	565,13 m²
Área destinada a Estacionamento Público	---	80,50 m²

ÁREA DE OCUPAÇÃO DE SOLO NA OPERAÇÃO – IMPLANTAÇÃO			
ÁREA DO TERRENO = 10 260 m ²			
CLASSIFICAÇÃO SOLO	ÁREA DE SOLO EXISTENTE	ÁREA DE SOLO POSSIVEL DE OCUPAR	ÁREA OCUPADA PROPOSTA
ÁREA VITAL DA REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA REM	7 030,42 m ²	CONTEMPLA A PERMUTA PEDIDA 514,73 m ²	CONTEMPLA A PERMUTA PEDIDA 513,00 m ²
ÁREA DE RESREVA ECOLÓGICA NACIONAL REN	5 131,07 m ²	-----	-----
ÁREA DE VERDE URBANO SOLO URBANO	1 883,34 m ²	-----	-----
ÁREA DE ESPAÇOS HABITACIONAIS SOLO URBANO	8 376,66 m ²	3 228,45 m ²	702,00 m ²

LOTEAMENTO ENQUADRADADO NA UOPG POENTE NORTE

LOTE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
Área LOTE / m ²	460,70	298,74	486,73	459,12	280,87	334,59	257,82	289,74	297,34	259,48	244,76	279,36	3 949,25
Área Implantação / m ²	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	1 215,00
Área construção máx / m ² HABITAÇÃO	234,00	234,00	234,00	234,00	234,00	234,00	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00	2 430,00
Área construção máx / m ² Piso -1 Cave	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	1 215,00
TOTAL Área de construção / m ²	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	256,50	256,50	256,50	256,50	256,50	256,50	3 645,00
Área Logradouro	343,70	181,74	369,73	342,12	163,87	217,59	172,32	204,24	211,84	173,98	159,26	193,86	2 734,25
Tipo de Uso: HABITAÇÃO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Tipologia Max.	V4												

Oeiras, 26 janeiro 2024
O técnico,

Alexandre Gonçalves . Arqº
O.A. nº 21654

Alexandre Gonçalves
arquitectos

Rua Silva e Albuquerque, 21, 2ºDto 1700-360 Lisboa
alexandremg.arq@gmail.com tel.916921269

MEMÓRIA DESCRIPTIVA – 3.ª Junção de Elementos ao PIP

Requerimento n.º 7642/2024 ap. ao Processo n.º 110/2021 (18/07/2024)

Projeto: Pedido de Informação Prévia para Operação de Loteamento
Local: Terreno – Rua da Igreja. Bairro da Ermida. Barcarena Oeiras
Requerente: Herdeiros de Maria de Lurdes Antunes da Silva Trindade

MEMÓRIA DESCRIPTIVA _ Versão IV

Processo: P1/2021/110/0
Parecer: SAI-CMO/2024/8968

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se ao pedido de informação prévia para a operação de loteamento do terreno localizado na Rua da Igreja, no Bairro da Ermida na freguesia de Barcarena, apresentado a 25 de março de 2021, com o número de processo P1/2021/110/0, contendo as revisões impostas pelos anteriores pareceres emitidos pela Divisão de Planeamento Urbano, notificados através dos Ofícios com ref. SAI-CMO-/2021/20978, e SAI-CMO-/2023/19279, e agora através do Ofício com a ref. SAI-CMO/2024/8968, a que se dá resposta.

O terreno alvo deste PIP, com uma área total de 10.260 m², encontra na Rua da Igreja um dos dois acessos, sendo o outro feito pela Rua José de Sousa Monteiro. Confronta no seu limite a poente com a ribeira da Laje, com um terreno situado na extrema a norte, murado e que é objeto do processo nº 18/2022, alguns lotes de habitação na estrema sul, acessíveis pela Rua da Igreja, e na extrema a nascente com muro da Igreja de Leião.

O parecer agora emitido é, em si, constituído pelo conjunto de pareceres dos serviços competentes, nomeadamente a Divisão de Planeamento Urbano e Mobilidade e a Divisão de Planeamento de Infraestruturas Urbanas e Mobilidade, que elaboraram as informações técnicas com os nºs 3190/2024/DPU e 1549/2024 / DPIUM, respetivamente.

O conteúdo de todo o conjunto de pareceres, e as necessidades de aperfeiçoamento do projeto com junção de novos elementos, tendo em vista a adequação da resposta, levaram a que, numa abordagem inicial, tenham sido solicitados esclarecimentos que foram respondidos pela DPU, para uma melhor apreciação do conteúdo da notificação, com esclarecimentos e discussão de ideias e de observações que são agora apresentados para avançar com as alterações necessárias e que se pretendem introduzir à proposta inicialmente apresentada, indo assim ao encontro do que é solicitado.

Ao longo de todo o processo, realizaram-se diversas reuniões, ora por via telefónica, ora presencial que esclareceram o requerente e equipa projetista quanto às revisões e esclarecimentos gerais sobre a evolução dos novos desenhos do loteamento, contando sempre com o acompanhamento da Arq^a Andreia Costa, assim como do Dr^o António Fazenda Lopes do Departamento de Mobilidade e Transportes.

Mais uma vez, salienta-se que as análises e discussões levadas a cabo foram de elevada importância para a revisão e adequação da resposta que agora se apresenta.

Houve também, em fases anteriores, com apoio por parte da Arq^a Andreia Costa, reuniões com os representantes dos proprietários e respetivos Arquitetos, do terreno contíguo, situado a norte do terreno do requerente, onde decorre um processo de licenciamento para realização de obras de edificação com o nº de processo 339/2017, para procurar uma resposta uniforme e pensada, sobre os pontos de contacto de ambos os processos, já apresentado.

Solicitou-se neste PIP, em revisão anterior, uma permuta de ocupação de áreas dentro do terreno objeto da operação, de acordo com o disposto no artº 15º do regulamento do PDM Oeiras, sendo assim uma proposta já apresentada e analisada, tendo agora tido um parecer positivo, pela melhoria significativa que se poderá criar ao desenho e ocupação no território da proposta, conforme já descrito na informação 6905/2023/DRU.

A permuta solicitada está localizada na zona adjacente à Igreja de Nossa Senhora do Socorro, identificada no PDM como zona de Solo Urbano, com a Zona Vital da Rede Ecológica Metropolitana que ao ser libertada de construção irá garantir a salvaguarda maior da área de inserção de proteção da Igreja, assim como criando um novo desenho de quarteirão, equilibrado, sensível e lógico ao usufruto público dos espaços, criando zonas de estar cómodas, apetecidas e interligadas, tanto com a área da igreja como com o novo loteamento proposto.

Fará todo o sentido que esta proximidade permita uma nova característica tanto de ligação física, com uma nova frente de ligação à paisagem e bairro, como de ligação social, entre comunidade e espaços de circulação públicos, tanto edificados como a edificar.

Ao mesmo tempo, irá permitir que os lotes 7 a 12, possam ocupar uma área de terreno mais adequada, e com maior ligação à continuidade da frente urbana que se pretende edificar entre estes lotes, em harmonia com a intenção de projeto para o terreno vizinho adjacente, suprarreferido.

Assim sendo, julga-se que a permuta solicitada na ocupação do terreno mantém-se como plenamente justificada como uma ideia adequada e equilibrada, permitindo que este loteamento resolva em si distintos problemas que hoje se verificam e, se entendem como sendo negativos neste território, e que nesta resposta se pretende confirmar.

Os cálculos efetuados para apurar as áreas possíveis de propor nesta permuta, foram feitos de acordo com o artº 15 do regulamento do PDM e informação descrita no ponto VI, a), do ponto 6.2, do parecer 5629/2023/DPU:

- ÁREA VITAL DA REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA (REM) POSSIVEL DE IMPERMEABILIZAR EM PERMUTA:

10% Área Vital REM existente sobre a Área de Espaço Habitacional existente, desde que fora do espaço Verde Urbano

- Área REM fora de Espaço Verde Urbano = 5147,37 m²
- Área REM fora de Espaço Verde Urbano possível de impermeabilizar = 10% de 5147.37 m² = 514,73 m²
- Área prevista para a permuta adjacente à Igreja (Área Espaço Habitacional aí existente) = 617.53 m²
- Área de implantação prevista usar = 85.5 (Implantação por lote) x 6 = 513 m²

De acordo com os cálculos apurados, cumprem-se as premissas necessárias ao pedido de permuta para implantação dentro da Área REM disponível para o efeito.

As correções efetuadas nesta revisão no seguimento do exposto nas informações supra descritas, traduzem-se na introdução de ligeiros ajustes à proposta e a necessidade de adicionar ajustes gráficos aos desenhos do loteamento em relação à proposta anterior, além de agora se apresentar uma exposição sobre o ponto relativo à área para cedência de equipamento poder ser associada à localização de uma possível nova infraestrutura urbana junto à ribeira, no sentido de se solicitar uma nova apreciação por parte da Direção do Departamento de Ordenamento do Território e Planeamento Urbano, referente à aceitação desta cedência.

Neste sentido apresenta-se um novo conjunto de peças desenhadas, mais informadas e precisas, e de acordo com o exigido no parecer e nas reuniões realizadas em paralelo com os técnicos do Dept. de Urbanismo que acompanham este processo, com novas peças escritas incluindo a exposição supramencionada.

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

A operação de loteamento pretendida passa, na sua essência, pela demolição integral de infraestruturas e armazéns existentes neste local, com posterior limpeza de todo o terreno, para realizar todas as obras de loteamento, com arruamentos e todas as infraestruturas necessárias, novas e de ligação às existentes, para criar assim um total de 12 lotes, destinados à construção de habitação unifamiliar, distribuídos por 2 conjuntos em banda de 3 habitações cada e 3 conjuntos geminados, sendo que se irá constituir este loteamento sob a forma de condomínio privado. Continua-se a entender que esta operação poderá ser certamente um complemento ao território em que se insere, e irá permitir resolver esse quarteirão, de forma adequada nesta malha urbana.

3. ENQUADRAMENTO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS, CONDICIONANTES E ANTECEDENTES

Para além das normas técnicas exigidas no RGEU, no Decreto-Lei 555/99, na sua redação atual, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei 10/2024 de 8 de Janeiro, regulamentos técnicos e no Decreto-lei 163/2006, de 8 de Agosto, na sua redação atual, que regulamenta as acessibilidades, este projeto para pedido de informação prévia foi realizado e fundamentado também segundo as normas contidas na seguinte legislação: Plano Diretor Municipal de Oeiras, Regulamento Geral de Edificação de Oeiras, assim como o RPATORMO – Regulamento nº 364/2012.

Esta resposta agora apresentada tem já em consideração o novo Decreto Lei nº 10/2024 de 8 de Janeiro, além da 1ª alteração à revisão do Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado pelo Aviso nº 19629/2022, Diário da República, 2ª série, nº 198, de 13.10.2022.

O terreno tem diversos antecedentes, registados em arquivo camarário, sendo o último antecedente válido o processo 5432PA/1998, e referindo-se os restantes a assuntos de menor registo, confirmados nos processos 458/1966, 91/1966, e 4274/1969.

O terreno encontra-se integrado na área abrangida pela UOPG POENTE NORTE (de acordo com o artigo 52º e seguintes do regulamento do PDM, em vigor), apresentando um índice máximo de utilização de solo aplicável, na totalidade da UOPG, de 0,60. Relativamente à classificação, o terreno enquadra-se em Solo Urbano, sendo qualificado na categoria de Espaços Habitacionais, na subcategoria de Áreas Consolidadas, e na categoria de Espaços Verdes na subcategoria de Verde Urbano, descritos nos artigos 31º e 35º do regulamento do PDM.

Apresenta-se agora, enquadrado no descrito no nº2 do artº 15º do PDM em vigor, um pedido de permuta na zona a Norte do terreno que contacta com a área limítrofe da Igreja, conforme já supra apresentado, por forma a melhorar significativamente a proposta de ocupação e de vivência deste terreno, no seu todo, em congruência com a malha urbana existente em seu redor.

O Terreno é também abrangido por condicionantes que se identificam nos mapas SIG, sendo que é abrangido por Servidão do domínio público hídrico, onde não se intervém; por servidão da Reserva Ecológica Nacional; pela estrutura Ecológica Fundamental do Município de Oeiras, Área de proteção de Arquitetura Religiosa, e pela Zona de Servidão Rádio Elétrica, onde existe intervenção.

Em anterior resposta, foi já entregue a aprovação do projeto de águas e esgotos, por parte do SIMAS Oeiras.

Fez-se notar que a proposta tinha uma disposição dos lotes 1 a 6 e 7 a 12, distinta à pré-aprovada pelo SIMAS, e isto deveu-se a uma reunião técnica com a Câmara de Oeiras, que ocorreu já após a obtenção da aprovação do SIMAS.

Uma vez que se mantiveram as premissas do projeto e o número de fogos, no parecer de aperfeiçoamento a que agora se dá resposta, ref. SAI-CMO-/2023/19279, é admitido que esta situação seja aceite, embora condicionada à atualização dos projetos de infraestruturas em fase posterior de licenciamento de loteamento.

O mesmo acontece agora com o parecer externo sobre a capacidade de as infraestruturas existentes serem capazes de receber esta operação de loteamento, recorrendo ao projeto ITUR anteriormente realizado e apresentado. A avaliação solicitada à “Firstrule”, onde o projeto apresentado em fase de Informação Prévia obteve a classificação de ACEITÁVEL, por parte do técnico Engº Nuno Mendonça, foi dada como aceite nos elementos relativos às Infraestruturas, conforme descrito no ponto 5.7 da Informação 3190/2024 DPU, agora recebida.

No que se observa da mancha arbórea e vegetação, existente à data do levantamento topográfico deste processo, identificam-se pontuais manchas arbóreas e vegetais com um carácter de implantação aleatório originado de forma ocasional, onde se identifica aqui a presença de arbustos e sebes, algumas oliveiras e pequenas azinheiras na sua maioria isoladas, que serão alvo de análise mais aprofundada e cuidada para que exista um impacto mínimo sobre estas, mas que se permita a deslocação e a replantação arbórea dominante nesta área geográfica de Leião, em concordância com a proposta de loteamento, a apresentar em futuro projeto de Arquitetura Paisagista aquando do possível avanço para licenciamento deste pedido de informação prévia.

Caso exista necessidade de abate, será sobre árvores previamente identificadas e autorizadas para tal, e serão integradas as existentes no maior número possível.

Pretende este projeto, que se realize o adequado repovoamento de espécies autóctones.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno alvo deste pedido está integrado numa frente de rua consolidada, que limita a Nascente com a Rua da Igreja, e a Sul com lotes de Habitação unifamiliar na Rua José de Sousa Monteiro.

A norte, faz fronteira com o terreno vizinho, atualmente alvo de uma operação de licenciamento para edifícios de habitação e/ou serviços com o nº de processo 399/2017, com a qual se pretende realizar uma nova ligação viária que encerre um novo sistema de acessos para este pedido e que desenhe um novo quarteirão, de forma equilibrada e útil a toda a envolvente.

A poente, o limite é feito com a ribeira da Laje.

Topograficamente, o terreno é dominado pela pendente descendente, de forma natural para a linha de água (ponto de cota mais baixo) no sentido nascente – poente.

A construção dominante na envolvente é a de habitação unifamiliar, com um máximo visível de 2 pisos acima da cota de soleira, e será essa a ideia geral para as habitações a inserir neste novo loteamento, de forma a integrar-se na morfotipologia dominante na sua envolvente.

Devido a estas características e em seguimento das condicionantes existentes, o desenho dos lotes e arruamentos está situado nos limites encostados a sul do terreno e na zona nascente, em proximidade à zona limítrofe com a Igreja da Nossa Senhora do Socorro que se pretende e se sugere abrir, substituindo o muro que os separa por uma nova ligação pública, deixando as restantes zonas livres com possibilidade de serem alvo de um novo desenho de circulação através de novas áreas verdes, limpas das construções agora presentes, com novos caminhos de circulação pedonais, a apresentar de forma mais aprofundadas em futuro projeto de Arquitetura paisagista, e que possam ser de fruição coletiva para os proprietários dos lotes/condóminos.

5. O PROJECTO

Pretende o Requerente deste pedido de informação prévia, realizar obras para loteamento com a divisão em 12 lotes destinados a habitação unifamiliar, restritas às cotas, áreas e implantações que se apresentam nas peças desenhadas que o acompanham. As altimetrias agora definidas apresentam valores que possam, não só permitir uma adequada e correta construção de habitação unifamiliar, mas também, integrar e respeitar as pré-existências limítrofes na qual se insere o terreno, assim como na procura de respeitar a altura dominante da Igreja existente no topo N.E., do terreno.

A sul, e devido aos lotes vizinhos já existentes que têm acessos definidos por cotas mais baixas, os novos lotes agora propostos nestes confrontamentos, embora com entrada por cotas um pouco mais altas, irão desenvolver-se de forma a reduzir ao mínimo possível a diferença no encontro entre as extremas dos lotes em banda propostos e os já existentes a sul.

No geral da proposta teremos 2 conjuntos de lotes em banda e 3 conjuntos de lotes geminados. Um dos conjuntos em banda é integrado pelos lotes 1, 2 e 3, e o outro é integrado pelos os lotes 4, 5 e 6. Os 3 conjuntos de lotes geminados são integrados pelos lotes de 7 e 8, 9 e 10, 11 e 12.

O conjunto dos lotes 1, 2 e 3 terá acesso por um novo arruamento a Poente do terreno. Já o conjunto 4, 5 e 6 terá acesso pela rua da igreja, já existente, assim como o conjunto 7 e 8. Os conjuntos de lotes 9, 10, 11 e 12, terão acesso pelo novo arruamento ligado à rua da Igreja, situado a nascente.

O desenho dos lotes, apresenta-se integrado em área Urbana edificável (conjunto de lotes 1 a 3 e lotes 4 a 6), e outro conjunto (lotes 7 a 12) em parte de Zona Vital da Rede Ecológica Municipal, uma vez que esta solução, entendida como enquadrada nas possibilidades definidas para edificação nestas áreas, de acordo com o suprarreferido nº2 do artº 15º do PDM, irá permitir um melhor desenho do conjunto, mais equilibrado e com um adequado encerramento e travamento do quarteirão. Pretende-se compensar a utilização de área da Zona Vital REM com a área adjacente à Igreja de Nossa Senhora do Socorro, que se apresenta como sendo uma nova zona de complemento ao uso público e ao loteamento.

Na zona do terreno a poente, junto à ribeira da Laje, e tendo já conhecimento da intenção camarária de realizar uma via circular que irá ligar a estrada de Talaíde à Rua José de Sousa Monteiro, ajustam-se os lotes 1, 2 e 3, no seu desenho e no acesso aos mesmos, procurando a conciliação entre a ligação à futura via e permitindo ao mesmo tempo que seja adequada ao uso e acesso aos lotes referidos, dentro dos limites para que não coincida com a zona REN. Esse desenho foi realizado tendo por base os elementos obtidos por parte da Câmara de Oeiras sobre a futura possível via, e com informação fornecida por parte dos promotores do terreno a Norte onde a via irá ter início. Pede-se que esta solução seja assim entendida e analisada, vendo a sua futura união à via a executar, mas igualmente na sua valência para existir numa 1ª fase, enquanto se aguarda a estabilização e execução do desenho futura via.

5.1. O EXTERIOR

Os 12 lotes irão ser murados, com alvenaria e/ou vegetação, à cota legal permitida, com acesso pelos novos arruamentos agora propostos.

Esclarece-se ainda que no interior do terreno, confinante com os lotes 1, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, a norte com o terreno adjacente e a poente com a área a ceder para equipamento na zona de Canal para a via programada, irá existir agora uma nova área, destinada a Área Verde de Utilização Coletiva de Natureza Privada, com uma área total de 2718.94 m², seguindo o disposto no artº 43º do RJUE e enquadrado no regime jurídico da REN, Decreto-Lei 166/2008.

Assim, teremos esta área interior salvaguardada e com um fim adequado às exigências e condicionantes do território em que se insere, encontrando-se delimitada em planta de síntese.

Tanto essa área verde de utilização coletiva de natureza privada como o espaço público exterior, não edificado, junto à Igreja de Nossa Senhora do Socorro, objeto de cedência para o domínio privado municipal e destinado a área verde equipada, serão dominados por zonas permeáveis, verdes, onde se pretende realizar novas plantações de árvores autóctones e locais, com novos espaços de lazer e de circulação, dando prioridade a soluções integradas com a paisagem natural presente. A área que será cedida ao domínio privado municipal para equipamento será objeto do mesmo tratamento de requalificação paisagística, enquanto não for construída a via programada.

As cores dominantes para os muros e acessos aos lotes serão as de tom claro e branco, prevendo-se também a tardoz uma barreira verde para maior integração da fachada e logradouro na paisagem.

Os novos arruamentos serão aptos à circulação rodoviária para esta zona habitacional, com possibilidade de lombas nas zonas de passagem de peões, uma vez que se trata de área de residência com baixo volume de tráfego. Quanto aos percursos pedonais, serão adequados e aptos para tal. O material de revestimento dominante para os pavimentos, dentro e fora de lotes, será na sua grande maioria em "Terraway", cujo valor de impermeabilização se apresenta em 99.5% (Ensaios LNEC).

Apresenta-se na planta de síntese uma área reservada à localização de sistema para disposição de Resíduos Urbanos, que se justifica na Memória Descritiva de Gestão de Resíduos do Loteamento já entregue.

Devido às características da topografia existente, e na pretensão de encerrar os quarteirões e a malha urbana, existem 2 novas vias de acessos, sendo uma com pendente mais acentuada sem ultrapassar os 8%, reservada para acesso de moradores e peões, que será uma via com características de passeio pedonal para servir os lotes 1, 2 e 3, que se pretende ligar no futuro à nova via, e uma outra nova rua que servirá os lotes 9 a 12, tendo esta uma pendente nula, garantindo-se no fim deste arruamento, na área confinante com o terreno a norte, um rebaixamento no passeio que irá permitir uma futura ligação alternativa ao equipamento a edificar.

As zonas previstas para estacionamentos, tanto exteriores como dentro dos lotes, apresentam-se de acordo com o disposto no Artº 68º do PDM em Vigor.

Este tema foi alvo de análise em reunião técnica com o departamento de mobilidade e transportes que apresentou a forma de contabilização necessária à previsão de lugares no loteamento, de acordo com os parâmetros de interpretação necessários fazendo distinção de áreas afetas a habitação, a estacionamento em garagem e a áreas de construção em cave. Desta forma, foi apurado o número de estacionamentos necessários à proposta, sendo que se propõem lugares dentro dos lotes de habitação, e na via pública, cumprindo com a dotação de lugares necessários neste loteamento.

A informação nº 1549/2024 / DPIUM, relativamente ao projeto de sinalização apresentado para este loteamento, assinala que o presente pedido de informação prévia de operação loteamento reúne condições para ser aceite, carecendo, no entanto, de correções/esclarecimentos. Contudo, a informação remete este aperfeiçoamento para fase de licenciamento.

As Áreas de cedências previstas, para esta proposta de loteamento, seguem o disposto no artº 67º do PDM em Vigor, sendo também contabilizadas e assinaladas nas peças desenhadas.

As Áreas previstas para cedências estão divididas da seguinte forma:

ÁREA	PARÂMETROS MINIMOS	PROPOSTO CEDER	CEDÊNCIA DOMÍNIO PÚBLICO	CEDÊNCIA DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL
EQUIPAMENTO	480,00 m²	2 411,50 m²		X
VERDE EQUIPADA	360,00 m²	367,48 m²		X
PASSEIOS	-	242,17 m²	X	
CIRCULAÇÃO / ARRUAMENTO	-	280,28 m²	X	
ESTACIONAMENTO PÚBLICO 7 LUGARES	6 LUGARES	7 LUGARES 80.50 m²	X	
TOTAL	840,00 m²	3 381,93 m²	602,95 m²	2 778,98 m²

As áreas cedidas para espaço verde equipado e equipamento estão, de acordo com o previamente discutido em anteriores reuniões camarárias, assim como com o ofício SAI-CMO/2023/19279 de 10.08.2023, na procura de garantir a futura implantação da via programada a poente, contemplando desta forma a salvaguarda do canal pretendido para a execução da mesma, garantindo-se ainda no projeto, que a aprovação desta proposta de loteamento não dependerá da execução desta futura via.

Apresenta-se agora, anexa a esta Memória justificativa, exposição na procura de se obter nova consideração superior, em relação ao ponto 5.4, da última informação nº 3190/2024 DPU, referente à contabilização de área para equipamento a ceder, na área junto à ribeira disponibilizada pelo Requerente para futura infraestrutura – alameda c.

5.2. O ESPAÇO INTERIOR - LOTES

Relativamente ao interior dos lotes, estes irão ter uma área de implantação que permita edificar habitações unifamiliares, com áreas de implantação entre 117,00m² e 85,50m² cada, e desenvolvidas em 2 pisos acima da cota de soleira e 1 abaixo, prevendo-se que a zona de garagem coberta, irá ser no piso de cota de acesso, excetuando nos lotes 1, 2 e 3, onde o acesso é feito pela cota mais baixa do terreno.

A Arquitetura pretende-se contemporânea e integrada, respeitando o tom de cores claras nas fachadas, procurando um desenho que permita varandas nos seus alçados para criar um jogo de cheios e vazios na fachada, permitindo assim imprimir nestas a ideia de um alçado mais leve e dinâmico, perante a paisagem.

Irá existir nos lotes uma área para um espaço de anexo/churrasqueira, adjacente à fachada, e permite-se a realização de piscinas em conformidade com os regulamentos municipais. O espaço exterior dentro do lote, será dominado por zonas permeáveis e verdes, equilibradas e com implantação de soluções arbóreas autóctones.

6. QUADRO SINÓPTICO

ÍNDICES	EXISTENTE	PROPOSTO
Área do terreno	10 260,00 m²	10 260,00 m²
Área implantação total	648,24 m²	1 215,00 m²
Área REN	5 131,07 m²	0
Área V.REM	7 030,42 m²	IMPERMEABILIZAR 513,00 m²
Área Solo Urbano Impermeabilizada	828,35 m²	702,00 m²
Área Solo Urbano em Permuta à Área REM impermeabilizada	0	617,53 m²
Número de pisos acima da cota de soleira	1	2
Número de pisos abaixo da cota de coleira	0	1
Nº de fogos	3	12
Nº de lotes	1	12
Área total de lotes	10 260,00 m²	3 949,25 m²
Área construção Máx.	---	3 645,00 m²
Índice de ocupação Solo na Operação	---	12 %
Índice de utilização Solo na Operação	---	0,36
<hr/>		
CEDÊNCIAS	---	TOTAL - 3 381,93 m²
Equipamento	---	2 411,50 m²
Verde Equipada	---	367,48 m²
Passeios	---	242,17 m²
Vias de Circulação / Arruamentos	---	280,28 m²
Estacionamento Público – 7 lugares	---	80,50 m²

ÁREA DE OCUPAÇÃO DE SOLO NA OPERAÇÃO – IMPLANTAÇÃO			
ÁREA DO TERRENO = 10 260 m ²			
CLASSIFICAÇÃO SOLO	ÁREA DE SOLO EXISTENTE	ÁREA DE SOLO POSSIVEL DE OCUPAR	ÁREA OCUPADA PROPOSTA
ÁREA VITAL DA REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA REM	7 030,42 m ²	CONTEMPLA A PERMUTA PEDIDA 514,73 m ²	CONTEMPLA A PERMUTA PEDIDA 513,00 m ²
ÁREA DE RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL REN	5 131,07 m ²	-----	-----
ÁREA DE VERDE URBANO SOLO URBANO	1 883,34 m ²	-----	-----
ÁREA DE ESPAÇOS HABITACIONAIS SOLO URBANO	8 376,66 m ²	3 228,45 m ²	702,00 m ²

LOTEAMENTO ENQUADRADNO NA UOPG POENTE NORTE

LOTE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
Área LOTE / m ²	460,70	298,74	486,73	459,12	280,87	334,59	257,82	289,74	297,34	259,48	244,76	279,36	3 949,25
Área Implantação / m ²	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	1 215,00
Área construção máx / m ² HABITAÇÃO	234,00	234,00	234,00	234,00	234,00	234,00	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00	2 430,00
Área construção máx / m ² Piso -1 Cave	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	1 215,00
TOTAL Área de construção / m ²	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	256,50	256,50	256,50	256,50	256,50	256,50	3 645,00
Área Logradouro	343,70	181,74	369,73	342,12	163,87	217,59	172,32	204,24	211,84	173,98	159,26	193,86	2 734,25
Tipo de Uso: HABITAÇÃO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Tipologia Max.	V4												

Oeiras, 04 julho 2024
O técnico,

Alexandre G
O.A. nº 21654

MEMÓRIA DESCRIPTIVA – 4.ª Junção de Elementos ao PIP

Requerimento n.º 11760/2024 ap. ao Processo n.º 110/2021 (08/11/2024)

Projeto: Pedido de Informação Prévia para Operação de Loteamento
Local: Terreno – Rua da Igreja. Bairro da Ermida. Barcarena Oeiras
Requerente: Herdeiros de Maria de Lurdes Antunes da Silva Trindade

MEMÓRIA DESCRIPTIVA _ Versão V

Processo: P1/2021/110/0

Resposta ao parecer: SAI-CMO/2024/22666

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva refere-se à resposta ao parecer Ref. SAI-CMO/2024/22666, ao pedido de informação prévia para a operação de loteamento do terreno localizado na Rua da Igreja, no Bairro da Ermida na freguesia de Barcarena, apresentado a 25 de março de 2021, com o número de processo P1/2021/110/0, contendo as revisões impostas pelos anteriores pareceres emitidos pela Divisão de Planeamento Urbano, notificados através dos Ofícios com ref. SAI-CMO-/2021/20978, SAI-CMO-/2023/19279, SAI-CMO/2024/8968 e agora através do Ofício com a ref. SAI-CMO/2024/22666, a que se dá resposta.

O terreno alvo deste PIP, com uma área total de 10.260 m², encontra na Rua da Igreja um dos dois acessos, sendo o outro feito pela Rua José de Sousa Monteiro. Confronta no seu limite a poente com a ribeira da Laje, com um terreno situado na extrema a norte, murado e que é objeto do processo nº 18/2022, alguns lotes de habitação na extrema sul, acessíveis pela Rua da Igreja, e na extrema a nascente com muro da Igreja de Leião.

O parecer agora emitido é, em si, constituído pelo conjunto de pareceres dos serviços competentes, nomeadamente a Divisão de Planeamento Urbano, que apresenta a informações técnicas com o nº 6437/2024/DPU.

O conteúdo do parecer, refere as necessidades de aperfeiçoamento ao projeto, nomeadamente a elementos constituintes da planta de Síntese e do projeto de sinalização, com revisão e correção aos elementos apresentados.

2. OBJETIVOS

A operação de loteamento pretendida passa, na sua essência, pela demolição integral de infraestruturas e armazéns existentes neste local, com posterior limpeza de todo o terreno, para realizar todas as obras de loteamento, com arruamentos e todas as infraestruturas necessárias, novas e de ligação às existentes, para criar assim um total de 12 lotes, destinados à construção de habitação unifamiliar, distribuídos por 2 conjuntos em banda de 3 habitações cada e 3 conjuntos geminados, sendo que se irá constituir este loteamento sob a forma de condomínio privado. Continua-se a entender que esta operação poderá ser certamente um complemento ao território em que se insere, e irá permitir resolver esse quarteirão, de forma adequada nesta malha urbana.

3. CORREÇÕES

Relativamente ao solicitado, temos a esclarecer os seguintes pontos:

3.1 – Planta de síntese – (Ponto 5.3 do parecer)

A proposta agora apresentada vai de encontro ao solicitado no parecer nº 6437/2024/DPU, da DPU, alterando e corrigindo a planta de síntese de forma a garantir que a informação inequívoca da operação de loteamento pretendida está apresentada.

Para tal, procedeu-se à revisão completa dos elementos que constituem as peças desenhadas, refletindo-se essa revisão nos novos elementos corrigidos e que se apresentam nesta resposta.

- As peças que apresentadas em DWFx, contêm a escala correta, conforme solicitado.
- As áreas parciais dos parâmetros gerais, estão corrigidas, revelando valores que anteriormente continham erros de medição e que agora se encontram corrigidos e compatibilizados entre si, tendo como somatório o valor total do terreno.

Esta correção de valores, leva a apresentar um novo quadro de parâmetros urbanísticos proposto:

QUADRO SINÓPTICO

ÍNDICES	EXISTENTE	PROPOSTO
Área do terreno	10 260,00 m²	10 260,00 m²
Área implantação total	648,24 m²	1 215,00 m²
Área REN	5 131,07 m²	0
Área V.REM	7 030,42 m²	IMPERMEABILIZAR 513,00 m²
Área Solo Urbano Impermeabilizada	828,35 m²	702,00 m²
Área Solo Urbano em Permuta à Área REM impermeabilizada	0	617,53 m²
Número de pisos acima da cota de soleira	1	2
Número de pisos abaixo da cota de coleira	0	1
Nº de fogos	3	12
Nº de lotes	1	12
Área total de lotes	10 260,00 m²	3 949,25 m²
Área construção Máx.	---	3 645,00 m²
Índice de ocupação Solo na Operação	---	12 %
Índice de utilização Solo na Operação	---	0,36

CEDÊNCIAS		---	TOTAL - 3 591,70 m ²
Equipamento		---	2 413,13 m ²
Verde Equipada		---	371,24 m ²
Passeios		---	446,55 m ²
Vias de Circulação / Arruamentos		---	280,28 m ²
Estacionamento Público – 7 lugares		---	80,50 m ²

ÁREA DE OCUPAÇÃO DE SOLO NA OPERAÇÃO – IMPLANTAÇÃO			
ÁREA DO TERRENO = 10 260 m ²			
CLASSIFICAÇÃO SOLO	ÁREA DE SOLO EXISTENTE	ÁREA DE SOLO POSSIVEL DE OCUPAR	ÁREA OCUPADA PROPOSTA
ÁREA VITAL DA REDE ECOLÓGICA METROPOLITANA REM	7 030,42 m ²	CONTEMPLA A PERMUTA PEDIDA 514,73 m ²	CONTEMPLA A PERMUTA PEDIDA 513,00 m ²
ÁREA DE RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL REN	5 131,07 m ²	-----	-----
ÁREA DE VERDE URBANO SOLO URBANO	1 883,34 m ²	-----	-----
ÁREA DE ESPAÇOS HABITACIONAIS SOLO URBANO	8 376,66 m ²	3 228,45 m ²	702,00 m ²

LOTEAMENTO ENQUADRADNO NA UOPG POENTE NORTE

LOTE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOTAL
Área LOTE / m ²	460,70	298,74	486,73	459,12	280,87	334,59	257,82	289,74	297,34	259,48	244,76	279,36	3 949,25
Área Implantação / m ²	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	1 215,00
Área construção máx / m ² HABITAÇÃO	234,00	234,00	234,00	234,00	234,00	234,00	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00	2 430,00
Área construção máx / m ² Piso -1 Cave	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	117,00	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	85,50	1 215,00
TOTAL Área de construção / m ²	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	351,00	256,50	256,50	256,50	256,50	256,50	256,50	3 645,00
Área Logradouro	343,70	181,74	369,73	342,12	163,87	217,59	172,32	204,24	211,84	173,98	159,26	193,86	2 734,25
Tipo de Uso: HABITAÇÃO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Tipologia Max.	V4												

As Áreas previstas para cedências estão divididas da seguinte forma:

ÁREA	PARÂMETROS MINIMOS	PROPOSTO CEDER	CEDÊNCIA DOMÍNIO PÚBLICO	CEDÊNCIA DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL
EQUIPAMENTO	480,00 m²	2 413,13 m²		X
VERDE EQUIPADA	360,00 m²	371,24 m²		X
PASSEIOS	-	446,55 m²	X	
CIRCULAÇÃO / ARRUAMENTO	-	280,28 m²	X	
ESTACIONAMENTO PÚBLICO 7 LUGARES	6 LUGARES	7 LUGARES 80.50 m²	X	
TOTAL	840,00 m²	3 591,70 m²	807,33 m²	2 784,37 m²

Esclarece-se ainda que no interior do terreno, confinante com os lotes 1, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, a norte com o terreno adjacente e a poente com a área a ceder para equipamento na zona de Canal para a via programada, irá existir agora uma nova área, destinada a Área Verde de Utilização Coletiva de Natureza Privada, com uma área total revista de **2719,05 m²**, seguindo o disposto no artº 43º do RJUE e enquadrado no regime jurídico da REN, Decreto-Lei 166/2008.

Assim, a revisão dos valores agora apresentados, levam aos seguintes somatórios:

3 591,70 m² (área de cedências) + 3 949,25 m² (área de lotes) + 2 719,05 m² (área verde de utilização coletiva de natureza privada) = 10 260,00 m²

- Este somatório das áreas parciais está corrigido, estando representado nas peças desenhadas e escritas agora apresentadas, de acordo com o solicitado.

- Verificação e correção dos valores de todas as áreas de cedências, incluindo a área verde equipada, conforme pedido.
- O valor da área das obras a cargo do promotor, estão contabilizadas conforme descrito no pedido de correção do parecer da DPU.

3.2 – Parâmetros mínimos de dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos – (Ponto 5.4 do parecer)

A proposta que agora se apresenta inclui a revisão das áreas mencionadas neste ponto do parecer, indo de encontro ao solicitado e previamente apresentado nesta memória, onde se verificou a necessidade de rever e corrigir todas as áreas constituintes desta operação de loteamento, alterando o valor da área a ceder para espaços verdes, para o valor de **371,24 m²**.

- Verificação e correção dos valores de todas as áreas de cedência, incluindo a área verde equipada, conforme é pedido.

Foi remetida à consideração superior, para efeitos do cumprimento das áreas destinadas a equipamento, solicitando que a área prevista para execução da futura infraestrutura – alameda zona c – fosse considerada para aquele fim, apresentando o requerente uma exposição para esse efeito, a qual foi aceite de acordo com o despacho incluído na informação nº 6437/2024 DPU

3.3 – Estrutura viária, mobilidade, estacionamento e acessibilidades – (Ponto 5.6 do parecer)

A proposta que agora se apresenta inclui a revisão da planta de sinalização, cumprindo o já solicitado na apreciação da DPIUM, através da Inf, nº 6082/2024/DPU, corrigindo-se a sinalética vertical e horizontal aí apresentada, conforme agora se solicita.

4. CONCLUSÕES

Em suma, consideramos que todos os pontos solicitados a revisão, são agora cumpridos. Em conjunto com as peças escritas e peças desenhadas já entregues, julga-se estar justificado o projeto apresentado para este pedido de informação prévia de operação de loteamento.

Oeiras, 04 Novembro 2024
O técnico,

Alexandre Gonçalves . Arqº
O.A. nº 21654