

## **MEMÓRIA DESCRITIVA – PIP - Pedido de Informação Prévia**

Req.º n.º 1794/2021 ap ao Proc. n.º 86/2016 (Req.º Inicial – 08 – 07 - 2021)

**REQUERENTE: CHÃO VERDE - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

**PRAÇA DA MÚSICA - HABITAÇÃO COLECTIVA E EQUIPAMENTO, LOCALIZADA NA AVENIDA 25 DE ABRIL DE 1974 – LINDA-A-VELHA – OEIRAS**

**Pedido de Informação Prévia – R00.A**

**Memória Descritiva e Justificativa**

## **Índice**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO URBANO E ARQUITECTÓNICO .....</b>	<b>3</b>
2.1 A ENVOLVENTE .....	3
<b>3. PROPOSTA - SOLUÇÃO URBANÍSTICA E CONCEPTUAL .....</b>	<b>4</b>
3.1 ENQUADRAMENTO GERAL.....	5
3.2 ACESSOS.....	7
3.3 INFRAESTRUTURAS .....	7
3.4 PROGRAMA.....	7
3.5 DEMOLIÇÕES .....	8
3.6 CONSTRUÇÃO DE PISOS EM CAVE .....	9
3.7 QUADRO DE ÁREAS.....	10
<b>4. ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR .....</b>	<b>11</b>
4.1 ENQUADRAMENTO AO ABRIGO DOS PLANOS REGIONAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES (PROT).....	11
4.1.1 Regras gerais .....	12
4.1.2 UOPG Nascente.....	12
4.1.3 Imagem urbana.....	13
4.1.4 Cedências e compensações.....	13
4.1.5 Estacionamento .....	13
<b>5. CONCLUSÃO .....</b>	<b>14</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Refere-se a presente proposta a um **PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA (PIP) de edificação**, que visa a intervenção no terreno do ex-quartel de Linda-a-Velha, para aí localizar um empreendimento residencial e cultural, com comércio no piso 0.

**MAIS DO QUE UMA PROPOSTA,  
É UMA INTERVENÇÃO CULTURAL.**

O terreno apresenta uma área total de 20.536,614 m<sup>2</sup>, delimitado a Norte pela Av. 25 de Abril de 1974.

O projecto é constituído por três corpos distintos:

- Corpo A – RC (com comércio e núcleos de acesso à habitação) + 5 pisos de habitação;
- Corpo B – RC (com pequenas lojas de comércio) + 5 pisos de habitação;
- Corpo C – equipamento cultural – área de cedência.

A proposta procura integrar todos os objectivos expressos no PDM - para este efeito foram estudadas as condições regulamentares a nível dos instrumentos de planeamento em vigor, e verificado o impacto na estrutura viária local, nomeadamente no estacionamento necessário.

## 2. ENQUADRAMENTO URBANO E ARQUITECTÓNICO



### 2.1 A ENVOLVENTE

A intervenção insere-se num local com tecido urbano consolidado, de carácter residencial de uma forma praticamente exclusiva e monofuncionalizada. O edificado, de construção recente no geral, encontra-se em bom estado de conservação. É uma área urbana com pouca vivência a nível do espaço público.

A presente proposta pretende alterar isso.

Na envolvente a Nascente (Rua Luís de Camões), temos um conjunto de moradias de pequena dimensão, com 2 pisos.

A Poente, um edifício de RC+2 adjacente ao Corpo B, que é acedido a partir da Avenida 25 de Abril de 1974.

Como criar uma proposta que fizesse a transição de forma harmoniosa para com a envolvente, respeitando-a? E que acrescentasse valor para o Concelho de Oeiras?



### 3. PROPOSTA - SOLUÇÃO URBANÍSTICA E CONCEPTUAL

A Cultura é um destino. Move milhares de pessoas anualmente.

Um edifício cultural tem a capacidade de regenerar uma cidade. A sua economia, a sua História, a sua percepção e interesse a nível Mundial.

O Concelho de Oeiras merece investir num gesto que será entendido enquanto uma **ATITUDE**, em algo que se transformará num Monumento. Que será a **IDENTIDADE** do Concelho. E que terá o seu retorno enquanto **veículo comercial**. O posicionamento de Oeiras enquanto um destino.



*Esquema da implantação dos corpos habitacionais + equipamento*

Propomos então um **gesto uno**: a criação de uma **grande Praça**, ladeada por **dois braços** (os edifícios de habitação RC+5 pisos), e culminada com o **marco cultural**.

O piso térreo dos 2 braços de habitação é composto por espaços comerciais que se abrem para a grande Praça – estão protegidos através da criação de galerias cobertas (4m de profundidade) – quer-se trazer dinamismo para a Praça.



*Imagem volumétrica – Piso 0 com galerias*

O comércio, o equipamento cultural – tudo será uma mais-valia tanto para Oeiras como para os próprios edifícios de habitação.

Os pisos 1 a 5 dos Corpos A e B são exclusivamente de habitação, tendo empenas de 15m de profundidade.

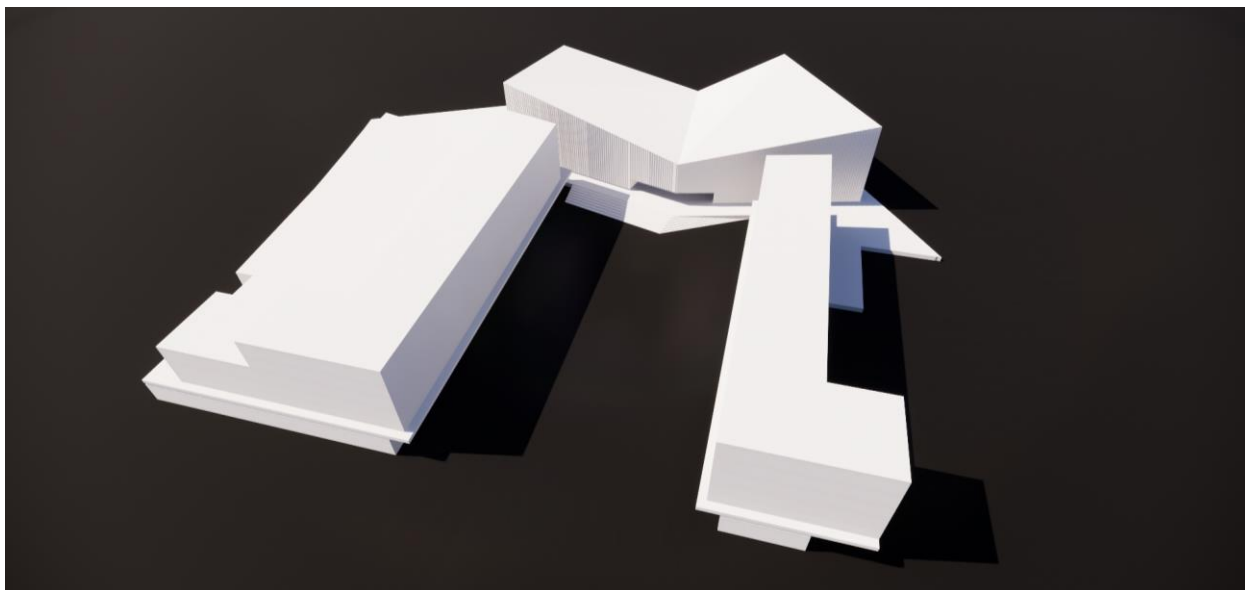


*Imagem volumétrica – os 2 braços que abraçam a Praça, culminada pelo marco cultural.*

### **3.1 ENQUADRAMENTO GERAL**

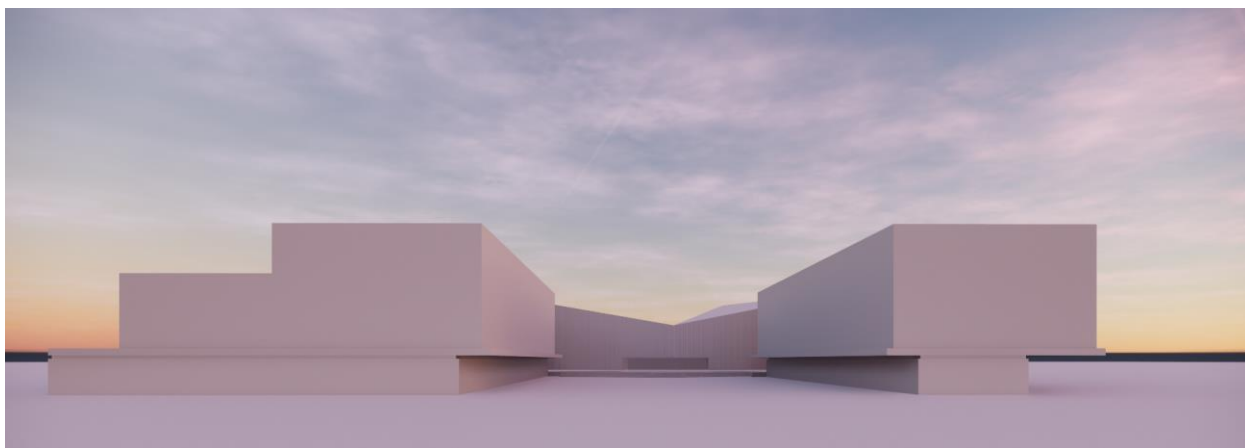
A presente proposta de intervenção tem como princípios estruturantes:

- I. Criar um espaço desafogado, através da Praça, estabelecendo novos enfiamentos e pontos de vista, quer a partir do espaço público, quer no interior do terreno;



*Imagem volumétrica – Partição da Grande Praça*

- II. Criação de novas unidades habitacionais – implantação de 2 corpos de RC (comércio) + 5 pisos de habitação. De notar que Corpo A pisos 2 e 3 tem recuo na lateral em relação às moradias, de modo a suavizar a transição (ver imagem abaixo);



*Imagem volumétrica – Corpo A lado esquerdo – últimos 2 pisos da habitação recuados em relação às moradias existentes na Rua Luís de Camões*

- III. Assegurar o correcto e equilibrado funcionamento do conjunto habitacional sem causar impactos relevantes na envolvente, nomeadamente a nível de tráfego.

A intervenção incide sobre uma área de terreno com 20.536,614m<sup>2</sup> e prevê uma área total de construção de cerca de 16.400m<sup>2</sup> (incluindo já a área das salas de condomínio e núcleos na cobertura) para o uso habitacional, que se distribui por 2 corpos distintos com RC (comércio) +5 pisos (habitação) acima da cota de soleira e 2 pisos de estacionamento em cave, com uma área estimada de cerca de 17300 m<sup>2</sup> (um para comércio -piso -1 -, e outro para habitação - piso -2). O comércio terá uma área total (somatório do comércio Corpo A e Corpo B) estimada de cerca de 6200m<sup>2</sup>. Para o equipamento prevê-se uma área de cerca de 3400m<sup>2</sup>.

### **3.2 ACESSOS**

O projecto propõe 3 formas de acesso às caves. Dois acessos dedicados somente a comércio – a Norte, através da Avenida 25 de Abril de 1974, com 1 rampa de duplo sentido, e a Sudoeste através da Rua Engenheiro José Frederico Ulrich, com outra rampa de duplo sentido. A habitação tem um acesso único, rampa de duplo sentido, através da Avenida 25 de Abril de 1974.

Os pisos de cave de estacionamento têm uma ligação entre eles tanto no piso -1 como no piso -2.

A nível pedonal, terá acesso pelas mesmas zonas – a principal a partir da Avenida 25 de Abril de 1974, através da Praça / a secundária, através da Rua Engenheiro José Frederico Ulrich.

### **3.3 INFRAESTRUTURAS**

O projecto encontra-se localizado numa área urbana consolidada, devidamente infra-estruturada.

Na fase seguinte do desenvolvimento do projecto, serão elaborados todos os estudos e projectos, relativos às diferentes redes de infraestruturas, necessários para garantir o correcto e suficiente abastecimento e ligação às redes existentes.

### **3.4 PROGRAMA**

Pisos 1 a 5 dos corpos 1 e 2 - sendo este um programa residencial, o número exacto de apartamentos será aferido numa fase posterior.

Na fase de PIP desenvolveu-se apenas a volumetria (número de pisos e usos), cabendo a maior definição de interior em fase subsequente.



### 3.5 DEMOLIÇÕES



*Demolições – assinaladas a vermelho.*

Entende-se que os edifícios não têm qualidade arquitectónica nem patrimonial, estão desajustados da malha urbana. São antigos edifícios de apoio ao quartel que já não existe, portanto, a sua função já não é a inicial. A sua demolição visa melhorar o enquadramento urbanístico da futura proposta.



*Demolições – edifícios sem enquadramento urbanístico – vista da Avenida 25 de Abril de 1974*



*Demolições – edifícios sem enquadramento urbanístico – vista da Avenida 25 de Abril de 1974*

### 3.6 CONSTRUÇÃO DE PISOS EM CAVE

Conforme explicado anteriormente, o projecto prevê a construção de 2 pisos em cave, com ligação entre as duas zonas em ambos os pisos, respondendo às necessidades legais de estacionamento PDMO art. 68º, alínea 2b (1.2L/80m<sup>2</sup> ABC habitação) e alínea 2c (1L/35m<sup>2</sup> ABC comércio).

Notas finais:

1. A área de estacionamento indicada é estimada, tendo sido calculada com base na área de habitação indicada nos quadros apresentados e será acertada em sede de licenciamento visando sempre o cumprimento dos rácios do PDMO.

### 3.7 QUADRO DE ÁREAS

Corpo A			
Piso	Área total (m2)	Área de habitação	Área de comércio e serviços
cob (cota 108.60)	176,6	176,59	
5 (cota 105.40)	1476,6	1476,6	
4 (cota 102.20)	1476,6	1476,6	
3 (cota 99.00)	1779,7	1779,7	
2 (cota 95.80)	1779,7	1779,7	
1 (cota 92.60)	1779,7	1779,7	
0 (cota 86.60)	5720,5	365,2	5355,3
<b>Total</b>	<b>14189,4</b>	<b>8834,1</b>	<b>5355,3</b>

Corpo B			
Piso	Área total (m2)	Área de habitação	Área de comércio e serviços
cob (cota 108.60)	176,6	176,59	
5 (cota 105.40)	1435,2	1435,2	
4 (cota 102.20)	1435,2	1435,2	
3 (cota 99.00)	1435,2	1435,2	
2 (cota 95.80)	1435,2	1435,2	
1 (cota 92.60)	1435,2	1435,2	
0 (cota 86.60)	1071,8	266,2	805,6
<b>Total</b>	<b>8424,4</b>	<b>7618,8</b>	<b>805,6</b>

**A.ac.c.s.** – Área acima cota soleira



## 4. ENQUADRAMENTO REGULAMENTAR

### 4.1 ENQUADRAMENTO AO ABRIGO DOS PLANOS REGIONAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO VIGENTES (PROT)

O Plano Diretor Municipal de Oeiras (PDM) foi publicado sob o aviso nº 10445/2015 em Diário da República 2ª série, a 14 de setembro.

Consultada a Planta de Ordenamento do Território constante do PDM, verifica-se que o local está classificado como **Espaço Urbano - Urbanizado**, com a sub-categoria de **Espaços Centrais/Áreas Consolidadas**.



Extrato da Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo

#### Solo Urbano - Urbanizado

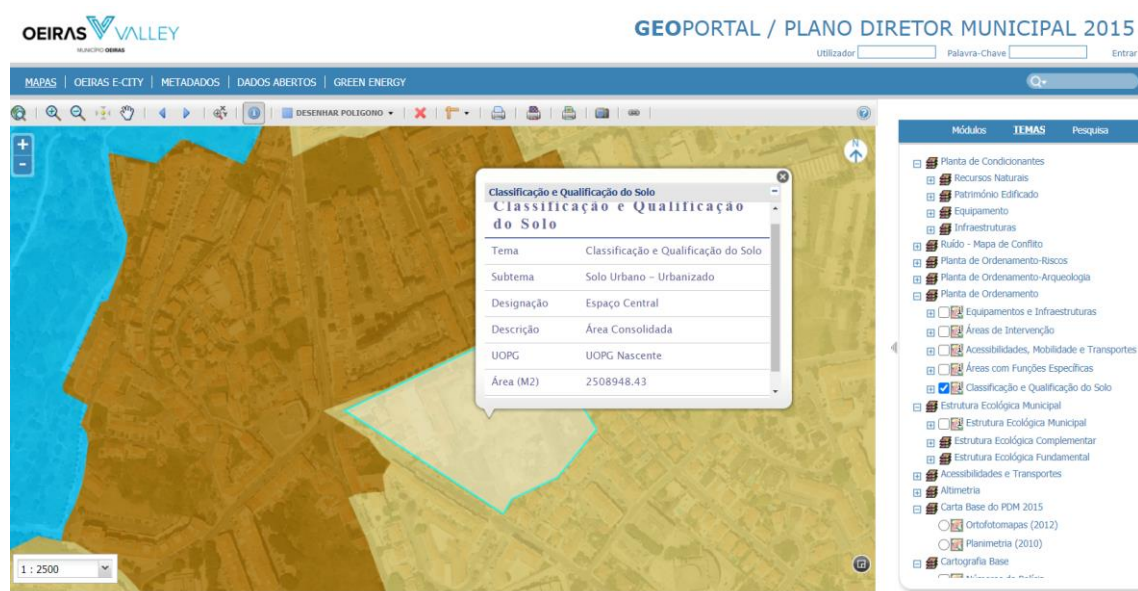
##### Espaços centrais

- Áreas consolidadas
- Áreas consolidadas a requalificar
- Áreas a concretizar
- Áreas industriais a reconverter

Para este tipo de espaços estão definidos um conjunto de regras gerais e condicionantes que a seguir se elencam e se faz o devido enquadramento da proposta:

#### 4.1.1 Regras gerais

As regras urbanísticas estão definidas genericamente no Artigo 25º e seguintes do Regulamento do PDM.



#### 4.1.2 UOPG Nascente

O terreno integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Nascente (UOPG-N) à qual se aplica o artigo 47º do RPDM o qual define como objectivos para este local, *manter e reforçar, ao nível da UOPG, a instalação de atividades que permitam garantir, pela sua complementaridade, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo, que promova, no futuro, a qualificação de toda a área como espaço central.*

Já o artigo 48º estabelece as seguintes regras para estes objectivos:

- a) os usos admitidos são os referidos no artigo 26º - *Espaços centrais, áreas com funções de centralidade no território municipal, nas quais coexistem atividades terciárias, funções residenciais e outras, e onde se pretende manter e reforçar a referida multifuncionalidade.*

A intervenção proposta salvaguarda e valoriza esta área ao propor:

- i. Um conjunto habitacional com qualidade arquitectónica e que fará a transição harmoniosa com o tecido urbano existente envolvente;
- ii. A criação de um equipamento público, cultural, que
- iii. A criação de uma grande Praça que será de usufruto público – piso 0 dos edifícios constituído por pequenas lojas viradas para a mesma.

O projecto é um TODO. A criação de um espaço cultural, de uma Praça que tem 50m de largura (+4m para cada lado em galeria coberta) com cariz público, emoldurada por 2 edifícios de habitação (rc+5), dois braços, e, ao fundo, o volume do equipamento, do auditório.

Cremos estar a criar uma mais valia para Oeiras, um gesto que irá contribuir para 2027, ano em que Oeiras será a Capital Europeia da Cultura

#### 4.1.3 Imagem urbana

A aplicação destas regras deve *respeitar os valores ou enquadramentos paisagísticos ou arquitetónicos relevantes e não devem prejudicar as características dominantes da área urbana envolvente e, nomeadamente, do quarteirão a que respeitem, ou dos quarteirões fronteiros (art.º 66º).*

A intervenção proposta vai alterar a imagem urbana ao nível da rua e da envolvente ao propôr:

- i. Abrir as vistas do peão para o interior da Praça, a partir da Avenida 25 de Abril de 1974, permitindo visualizar de imediato o auditório;
- ii. Corpo B - a relação harmoniosa com o edifício existente que se localiza a Oeste
- iii. Corpo A – os últimos 2 pisos do bloco habitacional estão recuados em planta, comparando com os outros 3 pisos de habitação abaixo, de modo a não se ter um impacto gravoso nas moradias existentes desse lado.

#### 4.1.4 Cedências e compensações

A obrigatoriedade de cedência de áreas para espaços verdes e equipamentos está prevista no Artigo 67º sendo que, se a Câmara assim entender, pode prescindir-se destas cedências mediante o pagamento de compensações, previstas no artº 69º do RPDM.

A intervenção proposta prevê:

- Área de cedência para espaços públicos verdes - 3477,282 m²
- Área de cedência para passeios e vias - 2564,344 m²
- Área de cedência para equipamentos - 4133,437 m²

Existe ainda uma área privada de utilização pública à superfície.

#### 4.1.5 Estacionamento

Relativamente aos parâmetros de estacionamento o artº 68º estabelece uma capitação de 1,2 lugares de estacionamento por cada 80 m² de área bruta de construção de habitação, sendo que 40% destes lugares *devem ser programados preferencialmente em via pública ou parque público.*

Relativamente ao estacionamento, o Artigo 68º do PDM prevê, na alínea b) do nº 2, que sejam previstos 1,2 lugares por cada 80 m² de área de habitação, para habitação coletiva.

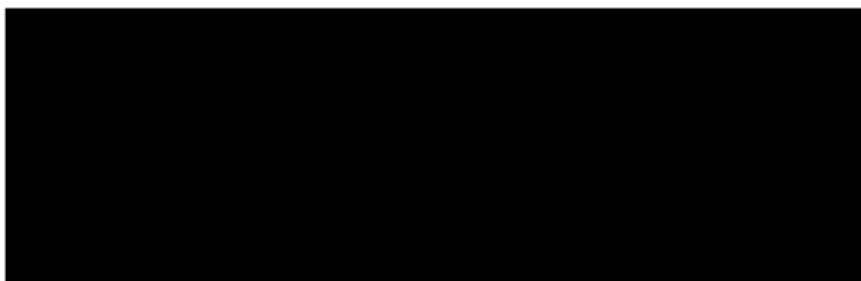
## 5. CONCLUSÃO

Considerando que:

Se trata de uma proposta de PIP em que as diferentes áreas de intervenção estão suficientemente detalhadas e enquadradas para, após decisão sobre este processo, se proceder ao seu desenvolvimento e pormenorização para se passar à fase de licenciamento;

Se julga que a presente proposta cumpre técnica e legalmente todos os requisitos necessários para a apreciação deste Pedido de Informação Prévia;

Aguarda-se a resposta adequada pelos serviços competentes.



## **MEMÓRIA DESCRITIVA – 1.<sup>a</sup> Junção de Elementos ao PIP**

Req.º n.º 9066/2022 ap. ao Proc. n.º 86/2016 (1.<sup>a</sup> Junção de Elementos – 06 – 09 - 2022)

**REQUERENTE: CHÃO VERDE - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

**PRAÇA DA MÚSICA - HABITAÇÃO COLECTIVA E EQUIPAMENTO, LOCALIZADA NA AVENIDA 25 DE ABRIL DE 1974 – LINDA-A-VELHA – OEIRAS**

**Pedido de Informação Prévia – R01.A**

## **ADITAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa**

**Resposta à informação N.º 1642/2021-DPU**

**Processo 1794/2021 ap. ao proc. N.º 86/2016**

### **Índice**

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PEÇAS DESENHADAS .....</b>	<b>6</b>
<b>3. CONCLUSÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>ANEXO 1.....</b>	
<b>ANEXO 2.....</b>	

## 1. INTRODUÇÃO

O presente aditamento dá resposta às questões colocadas na informação n.º 1642/2021-DPU relativa ao processo n.º 1794/2021 ap. ao proc. n.º 86/2016.

Os esclarecimentos que se fazem seguem a ordem da informação técnica municipal, a saber:

### 1. *Análise da Solução Proposta*

- a) *A presente proposta pretende desenvolver para a área de terreno em causa um empreendimento residencial e cultural, complementado com uma área comercial/serviços, distribuídos por 3 corpos edificativos distintos que envolvem uma grande praça aberta para a Avenida 25 de Abril, demarcada no topo por um equipamento cultural a ser cedido ao município que se pretende que venha a constituir-se como uma referência municipal.*

*Nas laterais são propostos dois edifícios residenciais completados por espaços comerciais/serviços no seu embasamento, que se encontram enquadrados por galerias cobertas.*

*O corpo habitacional denominado pela "letra - A" prevê uma transição volumétrica no volume que confina com a Avenida 25 de Abril, de modo a suavizar a sua relação com as habitações unifamiliares existentes que confinam a nascente com o corpo edificativo em causa.*

**NOTA:** nada a comentar

- b) *Tendo em consideração a presente proposta face ao estudo urbanístico referencial, informa-se que apesar da solução apresentada corresponder de uma forma geral ao desenho urbano definido, subsistem algumas situações suscetíveis de reformulação, conforme se enumera:*

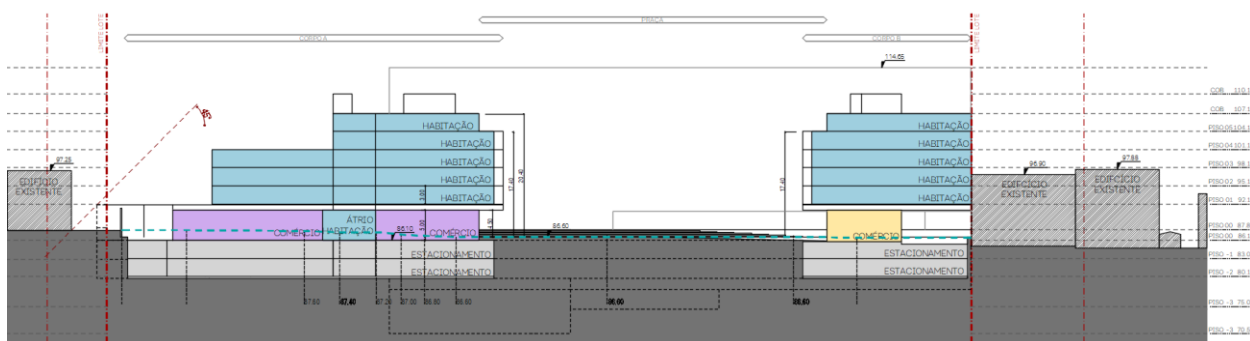
*- A Ocupação prevista para o edifício destinado à implementação do equipamento cultural não apresenta a área de implantação necessária para implementar o equipamento que o Município pretende desenvolver, no âmbito da candidatura de Oeiras Capital da Cultura 2027, conforme documentação disponibilizada;*

**NOTA:** Foi desenvolvido estudo de viabilidade por Gonçalo Byrne Arquitectos, para o Equipamento Cultural, com programa funcional que se apresenta em ANEXO 1, para análise, sendo que se conclui que é possível a integração na área proposta.

*- A volumetria prevista (número de pisos) para os corpos afetos a COM/SERV e HAB, apesar de cumprirem o art. 59º e 60º do RGEU, deverão ser ajustadas em baixa em face da escala da praça, (sensação de afunilamento), bem como assegurar uma melhor integração na sua relação com o equipamento público programado, que se pretende que seja evidenciado no local, considerando-se que a volumetria proposta resulta em prejuízo da imagem e ambiente urbano pretendido;*

**NOTA:** De forma a resolver o acima referido, e no seguimento de reunião na CMO a 19/01, foi recuado o último piso dos corpos A e B, no alçado da Praça.

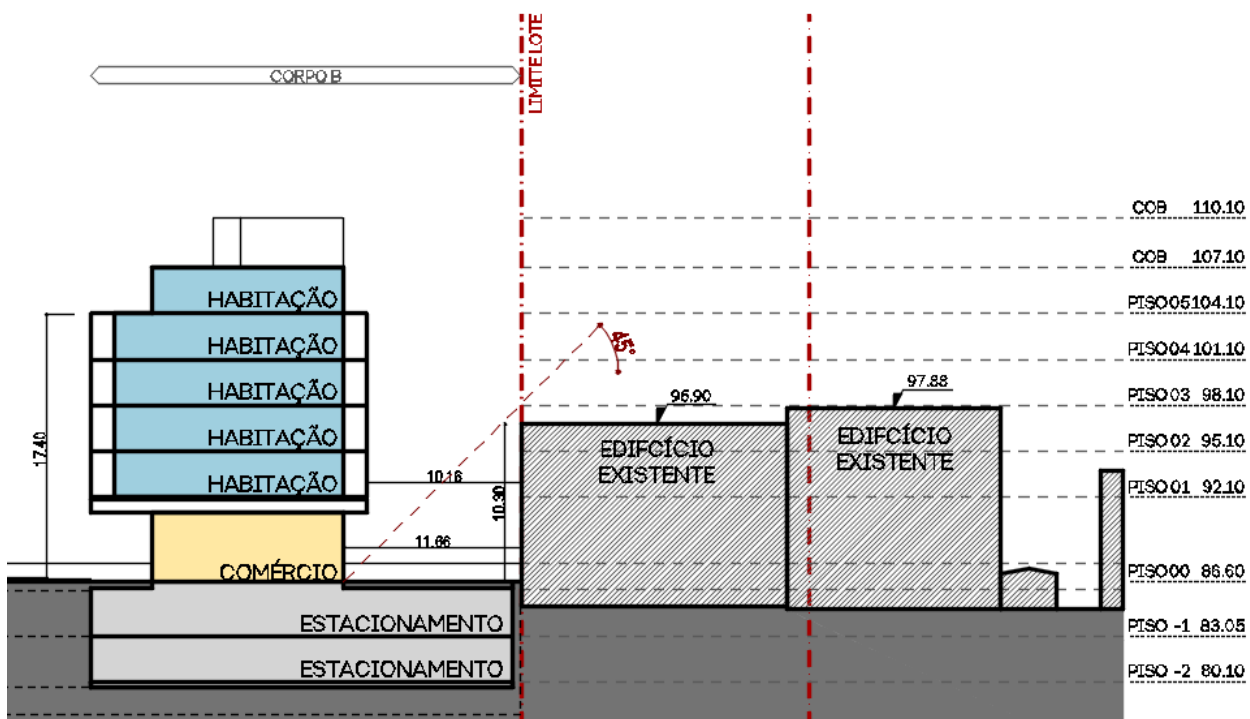




**Imagem 01** – Perfil proposto com último piso recuado

- O espaço Comercial / Serviços referente ao corpo B deverá ser prolongado ao limite da área de intervenção de modo a criar uma zona de embasamento, bem como possibilitar o cumprimento desse corpo relativamente ao art. 59º e 60º do RGEU face as edificações confinantes;

**NOTA:** No nosso entender, o espaço comercial/serviços referente ao corpo B, não necessita de ser prolongado, pois, conforme nossa proposta, é possível verificar que está a ser cumprido o art. 60º do RGEU, sendo que a distância entre fachadas é maior do que 10m, bem como é cumprido o art. 59º do RGEU, linha 45º.



**Imagem 02** – Perfil proposto Corpo B

- A passagem prevista para a zona de cargas descargas, afeta à área comercial / serviços, localizada no corpo A, deverá ser mais generosa, de modo a facilitar o respetivo acesso que deverá ser de coexistência, no entanto compete à DMT – Divisão de Mobilidade e Acessibilidades a sua avaliação;

**NOTA:** Necessidade de elaboração de estudo de tráfego – ANEXO 2

- c) *Mais se informa que relativamente ao dimensionamento do equipamento cultural deverá o mesmo refletir o programa funcional, com discriminação das áreas necessárias, elaborado pela Comissão Responsável pela Candidatura a Oeiras Capital da Cultura 2027, disponibilizado para o efeito (doc. 02).*

**NOTA:** Foi desenvolvido estudo de viabilidade por Gonçalo Byrne Arquitectos, para o Equipamento Cultural, com programa funcional que se apresenta em ANEXO 1, para análise, sendo que se conclui que é possível a integração na área proposta.

- d) *Em relação ao reajuste volumétrico julga-se que a proposta deverá aproximar-se da cêrcea prevista no estudo urbanístico elaborado pela DPU – Divisão de Planeamento Urbano (19 metros), de forma a destacar o edifício do Centro Cultural (doc. 03).*

**NOTA:** De forma a resolver o acima referido, e no seguimento de reunião na CMO a 19/01, foi recuado o último piso dos corpos A e B, no alçado da Praça (Imagem 01)

- e) *Relativamente à proposta de prolongamento do espaço comercial/serviços afeta ao corpo B, considera-se ser de reformular a proposta, no sentido de evitar a criação de espaços urbanos sombrios, insalubres e escondidos, que poderão implicar zonas de insegurança.*

**NOTA:** No nosso entender, o espaço comercial/serviços referente ao corpo B, não necessita de ser prolongado, pois, conforme nossa proposta, é possível verificar que está a ser cumprido o art. 60º do RGEU, sendo que a distância entre fachadas é maior do que 10m, bem como é cumprido o art. 59º do RGEU, linha 45º. (Imagem 02)

- f) *De salientar que em relação ao parque de estacionamento proposto este deverá ser reformulado, de forma a deixar livre a área afeta à praça para implementação em subsolo a zona de estacionamento público a desenvolver, de apoio ao equipamento cultural.*

**NOTA:** Necessidade de elaboração de estudo de tráfego – ANEXO 2. Será objetivo que o parque de estacionamento, já definido na proposta, para comércio/serviços, seja também utilizado pelo Equipamento Cultural. Esta utilização prevê-se de que seja feita de forma rotativa, sendo que durante o dia será mais utilizado o estacionamento pelo primeiro e de noite pelo segundo.

- g) *Mais se informa que apesar das dimensões propostas para a praça, não refletirem na integra o estudo antecedente, julga-se que se trata de um pequeno acerto que não tem expressão urbanística, estando em conformidade com o conceito urbano que é pretendido para a presente área.*

**NOTA:** nada a comentar

*1.1. Parâmetro Urbanístico*

**NOTA:** nada a comentar

*1.2. Cedências e Compensações*

**NOTA:** Foi alterada a área de cedência para equipamento cultural incorporando a área da praça relativa à possível integração do estacionamento público de uso do equipamento cultura. No entanto será considerado o sistema rotativo conforme já mencionado.

*1.3. Recomendações*

- a) Tendo em consideração a presente operação urbanística face ao art.º 95 do RPATORMO, deverá ser apresentado um estudo de tráfego.*

**NOTA:** ANEXO 2

- b) Relativamente à rede de infraestruturas deverão ser apresentados elementos caracterizadores contendo respetivas ligações às infraestruturas gerais e pré dimensionamento.*

*Nesse sentido deverá ser contactado as respetivas operadoras locais, de modo a se poder perceber se as infraestruturas gerais existentes têm que ser reforçadas face à ocupação proposta.*

**NOTA:** Serão entregues numa fase de desenvolvimento posterior do projecto.

- c) Em relação à Planta de Cedências apresentada constatou-se que se encontra em falta a definição da dominialidade afeta a cada cedência, situação que deverá ser devidamente regularizada de acordo com o tipo de cedência a prever na presente operação urbanística.*

**NOTA:** Apresenta planta de cedências com definição de dominialidade.

- Área de Cedência para Equipamento Cultura / Domínio privado
- Área de Cedência para vias e passeio / Domínio público
- Áreas de Cedência para espaço verdes / Domínio público

## 2. PEÇAS DESENHADAS

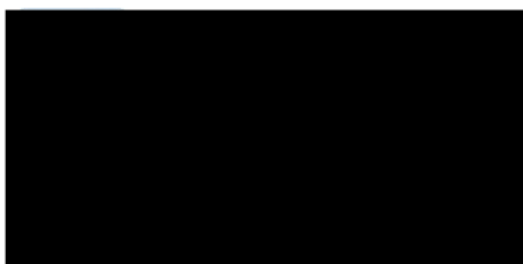
Junto segue uma nova coleção completa com os desenhos alterados com a seguinte referência:

DESENHO	REVISÃO	C.I.	TÍTULO	ESCALA
PIP 001.0	R01	A	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 002.0	R01	A	AMARELOS E ENCARNADOS – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 003.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 004.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA DE CEDÊNCIAS	1:500
PIP 005.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -3	1:500
PIP 006.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -2	1:500
PIP 007.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -1	1:500
PIP 008.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 0	1:500
PIP 009.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO TIPO (PISOS 1 a 3)	1:500
PIP 010.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 4	1:500
PIP 011.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 5	1:500
PIP 012.0	R01	A	PROPOSTO – PLANTA DE COBERTURA	1:500
PIP 013.0	R01	A	PROPOSTO – CORTES 1, 2 e 3	1:500
PIP 014.0	R01	A	PROPOSTO – CORTES 4, 5 e 6	1:500
PIP 015.0	R01	A	PROPOSTO – PERSPETIVAS VOLUMÉTRICAS	S/ESC

### 3. CONCLUSÃO

Os elementos agora entregues e os esclarecimentos aqui prestados dão resposta às questões colocadas pela GAIURB, pelo que se aguarda a decisão das entidades competentes sobre a alteração de loteamento.

Lisboa, 16 de agosto de 2022



## **MEMÓRIA DESCRITIVA – 2.<sup>a</sup> Junção de Elementos ao PIP**

Req.º n.º 9777/2023 ap. ao Proc. n.º 86/2016 (2.<sup>a</sup> Junção de Elementos – 18 – 09 - 2023)

**REQUERENTE: CHÃO VERDE - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

**PRAÇA DA MÚSICA - HABITAÇÃO COLECTIVA E EQUIPAMENTO, LOCALIZADA NA AVENIDA 25 DE ABRIL DE 1974 - LINDA-A-VELHA - OEIRAS**

**Pedido de Informação Prévia – R02.A**

## **ADITAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa**

**Resposta ao Ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022**

**Processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021**

### **Índice**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. PEÇAS DESENHADAS.....</b>	<b>11</b>
<b>3. CONCLUSÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO 1.....</b>	
<b>ANEXO 2.....</b>	



## 1. INTRODUÇÃO

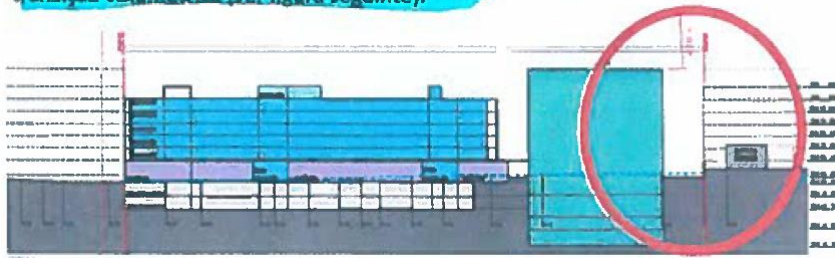
O presente aditamento dá resposta às questões colocadas no ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022 relativa ao processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021.

Os esclarecimentos que se fazem seguem a ordem da informação técnica municipal, a saber:

## 6. ANÁLISE DA SOLUÇÃO PROPOSTA

### a) Vários

- Em relação ao ajuste volumétrico a proposta propõe para os edifícios destinados a COM/SERV e HAB o recuo do último piso, aumentando em 6 metros a volumetria anteriormente prevista para o equipamento cultural. Apesar da relação volumétrica proposta se encontrar urbanisticamente equilibrada na zona central, verifica-se uma notória desproporcionalidade volumétrica entre o equipamento cultural e as edificações existentes, localizadas a tardoz. Nesse sentido, tendo em vista uma correta inserção urbanística e de enquadramento com as preexistências, considera-se que a fachada tardoz do equipamento cultural deverá traduzir uma melhor transição volumétrica (ver figura seguinte).



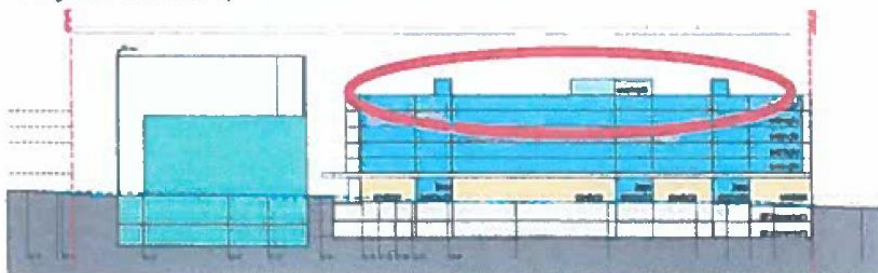
**NOTA:** Estes ajustes serão feitos em fase posterior.

A blackbox (piso -3) será também alvo de revisão (retirada) quando se fizer o ajuste em termos programáticos do auditório.

- Atpendendo ao prolongamento do espaço Comercial / Serviços referente ao corpo B ao limite da área de intervenção, foi fundamentado que a solução apresentada não se encontra em incumprimento com o art.º 59 e 60 do RGEU, por apresentar uma distancia superior a 10m, no entanto a solução tem caraterísticas de criar um espaço urbano sombrio, salubre e escondido, que poderá gerar insegurança, não sendo benéfico ao ambiente urbano que se pretende que venha a ser ali desenvolvido, pelo que se sugere a sua clarificação ou demonstração em contrario;

**NOTA:** este ponto será incorporado em fase subsequente – o corpo B terá logradouros privados para o comércio, para não se criar uma zona insalubre (de acordo com reunião tida na C.M.O. no dia 2023.07.05).

- Ao nível da imagem urbana julga-se que os volumes pontuais previstos na cobertura afetos à casa das máquinas dos ascensores, deverão ser dissimulados na fase subsequente, de modo a reduzir o seu impacto arquitetónico no âmbito do conjunto edificativo;



**NOTA:** os volumes que representam tanto casas-das-máquinas como salas de condomínio, serão dissimulados em fase subsequente: estarão recuados de forma a causarem o menor impacto visual possível na Praça.

- A planta de cedências não reflete a indicação clara de cedência prevista para o domínio privado a favor do município (Equipamento Cultural), situação que deverá ser definida;

**NOTA:** apresentamos planta de cedências com subdivisão dos 7012.76m<sup>2</sup>: indicamos agora a área privada que tem estacionamento por baixo e a área privada que não tem, afecta ao equipamento cultural. Esta subdivisão de áreas está na planta de cedência.

## b) estacionamento

- b) É ainda de salientar que relativamente às cedências para equipamento é proposta a intenção de incorporar na área a ceder para o domínio privado municipal, a área da praça que resulta da cobertura do parque de estacionamento, onde se encontra previsto/proposto uma afetação público / privada, a ser gerido por um sistema de rotatividade, de modo a poder acolher as necessidades do equipamento cultural, bem como das áreas comerciais.

Atenta a natureza do espaço em subsolo, só poderá ser cedido uma área que preveja uma utilização totalmente pública (acima e abaixo do solo). A demais área terá de apresentar o estatuto de privada com ónus de utilidade pública. Nesse sentido deverá ser identificada a área independente afeta ao parque de estacionamento do equipamento cultural, que possibilite acolher o número lugares de estacionamento previsto no estudo de tráfego para este espaço (252 Lugares de Estacionamento), bem como os respetivos acessos.

Na eventualidade de se verificar a necessidade de implementar um sistema de rotatividade conforme é proposto, o parque de estacionamento deverá ficar na esfera privada, no entanto deverá ser elaborado um protocolo com a Câmara Municipal, que salvguarde as necessidades de estacionamento previstas no estudo de tráfego para o equipamento cultural nos dias que se realizem eventos. Nesse sentido deverão ser identificados os lugares e respetivos acessos que contenham essa particularidade, bem como o respetivo processo de funcionamento / gestão a implementar.

**NOTA:** ver plantas de estacionamento com lugares identificados. De notar que, neste momento, em fase de PIP, apresentamos somente um estudo preliminar quanto à quantidade de lugares (carece de incorporação de estrutura, bem como validação de áreas técnicas, entre outros).

De acordo com o RPDMO, cálculos lugares estacionamento:

## **Art.º 68º PDMO, ponto 2**

b) Habitação colectiva = 1.2 lugares / 80m² ABC habitação

c) Comércio = 1 lugar / 35m² ABC comércio

## **Art.º 68º PDMO, ponto 3**

alíneas b a d do ponto anterior, 40% dos lugares de estacionamento apurados devem ser programados preferencialmente em via pública ou parque público.

### **De acordo com PDMO, precisamos de:**

**Habitação** = 8800.1m² (corpo A) + 7588.1m² (corpo B) = 16.388,2m²

$16.388,2\text{m}^2 / 80\text{m}^2 = 204.8525 \times 1.2 = 246$  lugares total

$246 \times 40\% = \mathbf{98}$  lugares públicos para habitação

$246 - 98 = \mathbf{148}$  lugares privados para habitação

**+ 4 lugares mobilidade condicionada**

**Comércio** = 830.9m² (corpo B) + 5471m² (corpo A) = 6.301,9m²

$6.301,9\text{m}^2 / 35 = 180$  lugares total

$180 \times 40\% = \mathbf{72}$  lugares públicos para comércio

$180 - 72 = \mathbf{108}$  lugares privados para comércio

**Total necessário habitação e comércio = 246+180+5mob. Condicionada = 425 lugares**

De acordo com estudo de tráfego, piso -1 precisava de acomodar 300 lugares de estacionamento.

Estimamos no piso -1 329 lugares e no piso -2 253 lugares = 582 lugares

Uma vez mais, esta quantidade de lugares será objecto de revisão quando entrar estrutura, áreas técnicas e outros espaços que não são âmbito do presente PIP.

Em fase subsequente, o mínimo de acordo com o RPDMO será cumprido, bem como o mínimo do estudo de tráfego (anexo 2).

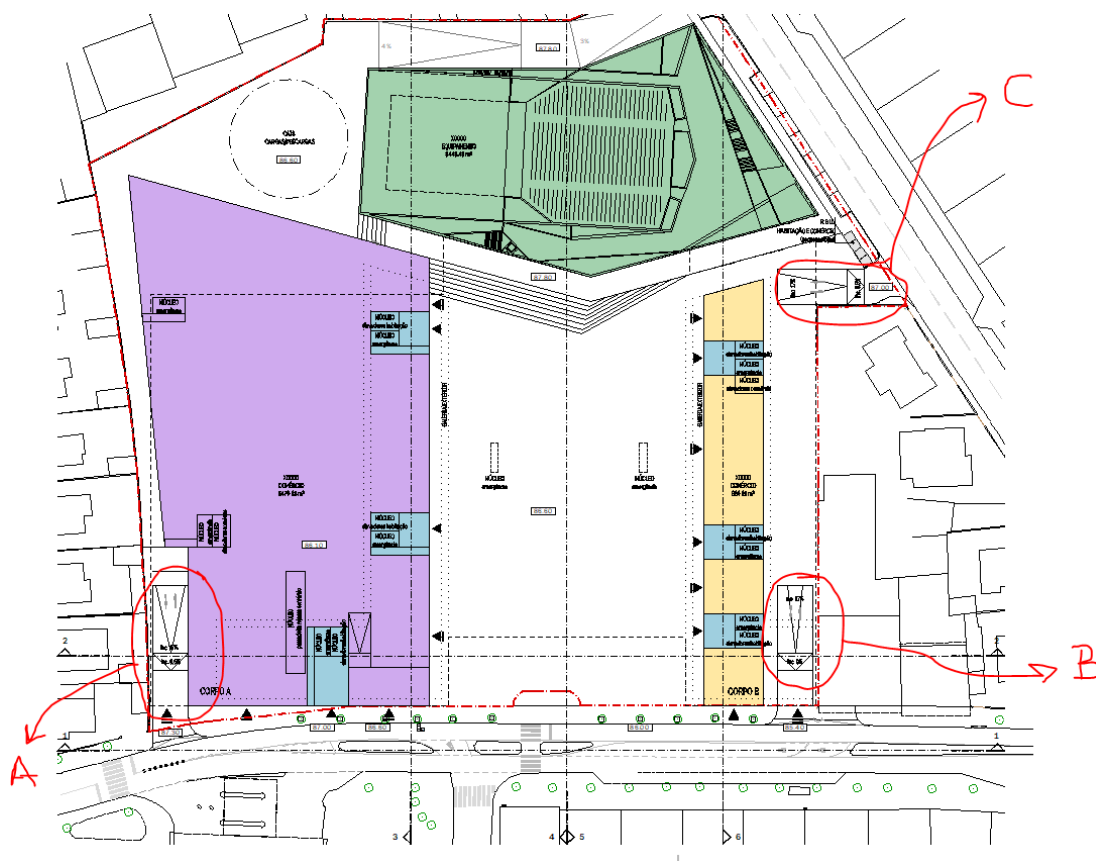
O piso -1 será público, enquanto que o piso -2 estará reservado, na totalidade, para habitação (privado).

Rampa A = acesso piso -1 / entrada e saída em mão;

Rampa B = acesso piso -1 e -2 - nesta rampa haverá lugar ao conflito entre o acesso ao estacionamento do piso -1 e a saída do piso -2, pelo que na plataforma de transição deverá existir um stop para quem está a sair do piso -2.

- Piso -1 – Entrada e saída
- Piso -2 – Entrada e saída

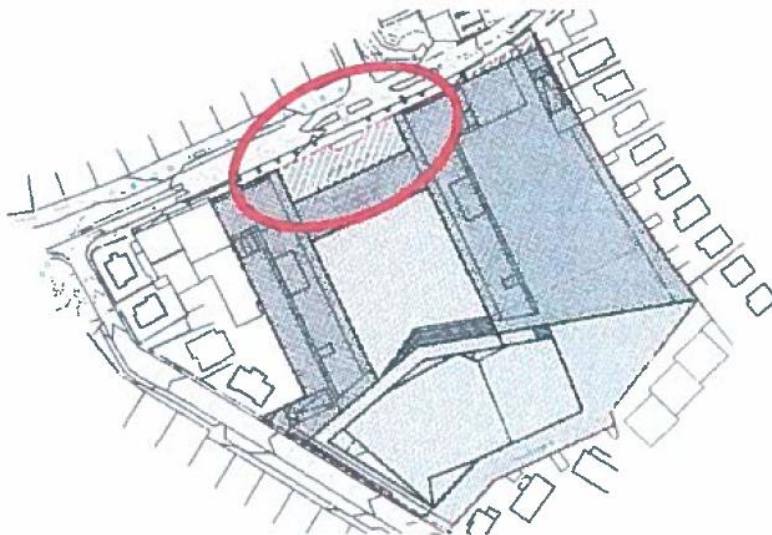
Rampa C = acesso piso -1 – são permitidos todos os acessos.





*c) área de cedência para espaços verdes:*

- c) Relativamente à área de cedência para espaços verdes é proposto uma área de 799,79 m<sup>2</sup> no início da praça junto à Avenida 25 de Abril de 1974. Deverá esta localização ser devidamente fundamentada, uma vez que aparentemente não parece dispor do melhor posicionamento por quebrar a relação / acessibilidade da praça com o arruamento existente.



Neste âmbito poderão ser admitidos espaços verdes pontuais ao longo da praça, desde que integrados no plano de acessibilidade e de fruição da praça em conformidade com a alínea c) do ponto 7 do anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril.

É ainda de salientar em conformidade com o ponto 4) do art.º 67 do Regulamento do PDM, que poderá ser admitido para contabilização dos espaços verdes, as áreas verdes instaladas nas coberturas das edificações, desde que levadas a regulamento da operação.

**NOTA:** De forma a permitir uma melhor acessibilidade, esse espaço deixa de ser um espaço verde passando a ser uma área de cedência para o domínio público (passeios) – já reflectido na planta de cedências.

## 6.3 Resíduos sólidos

### 6.3 Resíduos Sólidos

Relativamente ao sistema de recolha de resíduos sólidos constatou-se que a proposta não refere, nem contabiliza qualquer tipo de solução para esse fim, pelo que deverá ser reajustada em conformidade com o regulamento n.º 135/2017 de 20 de março, para ser submetida a parecer da DGRU.

**NOTA:** Para comércio (lojas do piso 0) e habitação, depósito de resíduos sólidos será enterrado.

Mostra-se, de seguida, os cálculos:

Habitação – tabela IV = 10 litros por habitante

Comércio lojas = 1.5 litros / m<sup>2</sup> de área útil

Cálculo do número habitantes, somente estimado visto que, nesta fase, não se tem o mix tipológico final.

Considerando:

T5 = 3 fogos

T4 = 11 fogos

T3 = 42 fogos

T2 = 21 fogos

T1 = 19 fogos

Considerando ainda, por indicações da Câmara, reunião de 2023.07.18:

T0 = 1 habitante

T1 = 2 habitantes

T2 = 3 habitantes

T3 = 4 habitantes

T4 = 5 habitantes

T5 = 6 habitantes

Temos assim:

T5 = 3 fogos x 6 habitantes = 18 habitantes

T4 = 11 fogos x 5 habitantes = 55 habitantes

T3 = 42 fogos x 4 habitantes = 168 habitantes

T2 = 21 fogos x 3 habitantes = 63 habitantes

T1 = 19 fogos x 2 habitantes = 38 habitantes

Total habitantes ESTIMADO = 342 habitantes x 10 litros/dia x 2 dias (porque recolhem 3 vezes por semana, considerar capacidade máxima esgotada no final do 2º dia)  
= 6840 litros

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

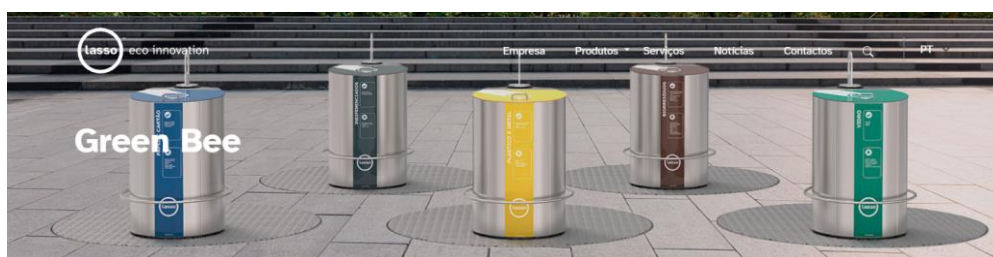
20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

Tabela III, a partir de 10 fogos tem de se usar contentores subterrâneos.

A marca a usar é a LASSO, tipo GreenBee



## COMO INSTALAR

### Instalação do contentor Green Bee



[Brochura para download →](#)

## INSTALAÇÃO SIMPLES

01. Escavar uma vala com uma **profundidade de 2,0m** (3m³) ou **2,9m** (5m³), e uma **largura de 2,45m**.
02. Formar uma base bem compactada e estabilizar o fundo.
03. Colocar o conjunto poço + aro de solo dentro da vala garantindo o seu posicionamento vertical.
04. Proceder ao aterro dos espaços vazios à volta do contentor.
05. Executar ligação do aro de solo a uma caixa de águas pluviais e os acabamentos da área envolvente.
06. Colocar o conjunto marco + sistema de extração no poço instalado.

Seguimos as indicações dadas pelo departamento da Câmara: 2x2m para cada contentor.

Junta-se à habitação as pequenas lojas do piso 0

Se tivermos 830m² corpo B + (460+53+150 + 112+163+150) corpo A = 830 + 1088 = 1918m² x1.5  
litros = 2877 litros

Reunião Câmara, a seguir, comércio:

50% 2877 litros = 1439 litros indiferenciado

20% 2877 litros = 575.4 litros papel

20% 2877 litros = 575.4 litros embalagens

10% 2877 litros = 288 litros vidro



# SARAIVA+ASSOCIADOS

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

## Total habitação e comércio:

Indiferenciado = 3420 + 1439 = 4859

Papel = 1368 + 575.4 = 1943.4

Embalagens = 1368 + 575.4 = 1943.4

Vidro = 684 + 288 = 972

Como os contentores são de 5000 / 5000 / 5000 / 3000, cabe comércio e habitação naquela área.

Quanto ao supermercado, e de acordo com reunião tida com a Sr.<sup>a</sup>. Coordenadora Sandra Gouveia no dia 18.07.2023, lixos não são enterrados, é um compartimento.

O acesso será feito através do cais de cargas e descargas.

Ver desenho número 16.

Para não obstruir visibilidade e comunicação entre via pública e praça, decidiu-se localizar os equipamentos de deposição de resíduos urbanos próximo da via lateral – vide planta de implantação. Contudo, podemos verificar que a distância máxima entre estes equipamentos e o acesso mais distante é inferior a 200m em cumprimento com alínea e) do número 3 do artigo 24 do regulamento 135/2017.

## 6.1 Parâmetros urbanísticos propostos

	- N.º de Lugares de Estac.	546 Lugares
(*) - A área prevista não reflete a área que consta na Certidão da Conservatória do Registo Predial (20.536,61 m <sup>2</sup> ), pelo que se solicita esclarecimentos, numa ótica de perceber qual o limite da área da parcela face à área de intervenção. Para o efeito as duas áreas deverão estar discriminadas nas peças gráficas.		

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO = 20.657,72m<sup>2</sup>

CERTIDÃO = 20.536,61m<sup>2</sup>

**NOTA:** Em fase subsequente, de licenciamento, será submetido o registo predial devidamente actualizado constando a área indicada no levantamento topográfico.

## 2. PEÇAS DESENHADAS

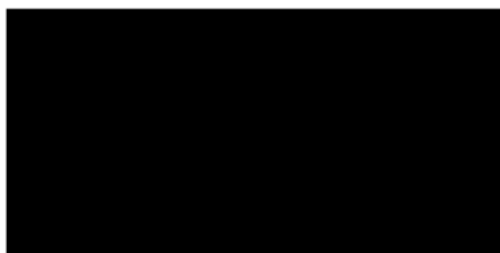
Junto segue uma nova coleção completa com os desenhos alterados com a seguinte referência:

DESENHO	REVISÃO	C.I.	TÍTULO	ESCALA
PIP 001.0	R02	A	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 002.0	R02	A	AMARELOS E ENCARNADOS – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 003.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 004.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA DE CEDÊNCIAS	1:500
PIP 005.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -3	1:500
PIP 006.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -2	1:500
PIP 007.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -1	1:500
PIP 008.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 0	1:500
PIP 009.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO TIPO (PISOS 1 a 3)	1:500
PIP 010.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 4	1:500
PIP 011.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 5	1:500
PIP 012.0	R02	A	PROPOSTO – PLANTA DE COBERTURA	1:500
PIP 013.0	R02	A	PROPOSTO – CORTES 1, 2 e 3	1:500
PIP 014.0	R02	A	PROPOSTO – CORTES 4, 5 e 6	1:500
PIP 015.0	R02	A	PROPOSTO – PERSPETIVAS VOLUMÉTRICAS	S/ESC
PIP 016.0	R02	A	PROPOSTO – LIXOS SUPERMERCADO	1:200/1:50

### 3. CONCLUSÃO

Os elementos agora entregues e os esclarecimentos aqui prestados dão resposta às questões colocadas pela C.M.Oeiras, pelo que se aguarda a decisão das entidades competentes sobre a alteração de loteamento.

Lisboa, 6 de Setembro de 2023



## **MEMÓRIA DESCRITIVA – 3.<sup>a</sup> Junção de Elementos ao PIP**

Req.º n.º 13860/2023 ap. ao Proc. n.º 86/2016 (3.<sup>a</sup> Junção de Elementos – 29 – 12 - 2023)

**REQUERENTE: CHÃO VERDE - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

**PRAÇA DA MÚSICA - HABITAÇÃO COLECTIVA E EQUIPAMENTO, LOCALIZADA NA AVENIDA 25 DE ABRIL DE 1974 – LINDA-A-VELHA – OEIRAS**

**Pedido de Informação Prévia – R03.A**

## **ADITAMENTO – Memória Descritiva e Justificativa**

**Resposta ao Ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022**

**Processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021**

### **Índice**

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PEÇAS DESENHADAS .....</b>	<b>12</b>
<b>3. CONCLUSÃO.....</b>	<b>13</b>
<b>ANEXO 1.....</b>	
<b>ANEXO 2.....</b>	



## 1. INTRODUÇÃO

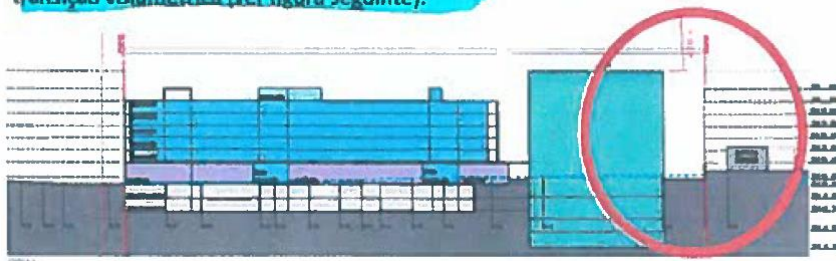
O presente aditamento dá resposta às questões colocadas no ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022 relativa ao processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021.

Os esclarecimentos que se fazem seguem a ordem da informação técnica municipal, a saber:

## 6. ANÁLISE DA SOLUÇÃO PROPOSTA

### a) Vários

- Em relação ao ajuste volumétrico a proposta propõe para os edifícios destinados a COM/SERV e HAB o recuo do último piso, aumentando em 6 metros a volumetria anteriormente prevista para o equipamento cultural. Apesar da relação volumétrica proposta se encontrar urbanisticamente equilibrada na zona central, verifica-se uma notória desproporcionalidade volumétrica entre o equipamento cultural e as edificações existentes, localizadas a tardoz. Nesse sentido, tendo em vista uma correta inserção urbanística e de enquadramento com as preexistências, considera-se que a fachada tardoz do equipamento cultural deverá traduzir uma melhor transição volumétrica (ver figura seguinte).



**NOTA:** Foi alterada a volumetria do auditório. A nova cota máxima é 111.60 metros. Ver desenhos nº 013.0 e 014.0.

- Atendendo ao prolongamento do espaço Comercial / Serviços referente ao corpo B ao limite da área de intervenção, foi fundamentado que a solução apresentada não se encontra em incumprimento com o art.º 59 e 60 do RGEU, por apresentar uma distancia superior a 10m, no entanto a solução tem caraterísticas de criar um espaço urbano sombrio, salubre e escondido, que poderá gerar insegurança, não sendo benéfico ao ambiente urbano que se pretende que venha a ser ali desenvolvido, pelo que se sugere a sua clarificação ou demonstração em contrario;

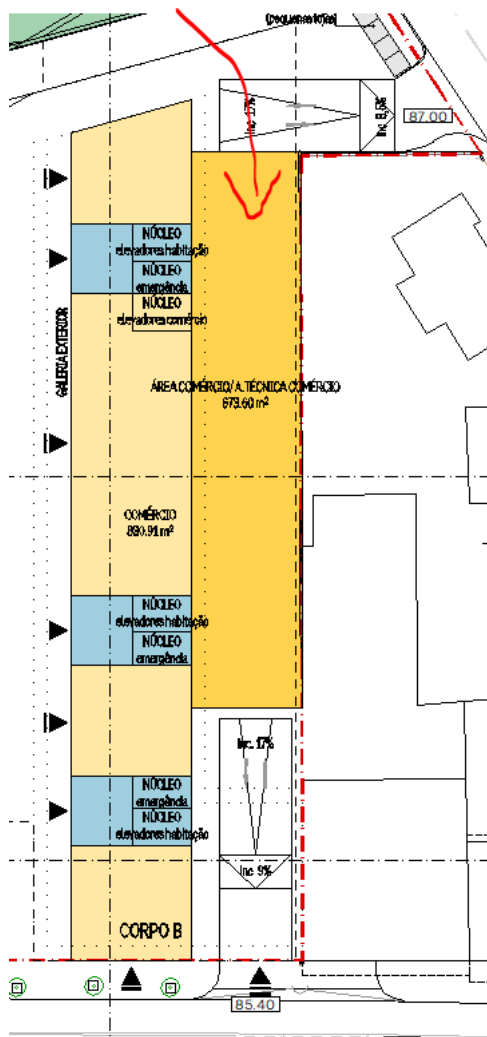
**NOTA:** Foi redesenhada a volumetria do corpo B de modo a cumprir com o art.º 59º (limite definido pela linha reta a 45º) e art.º 60º (afastamento de 10 metros entre fachadas de edificações) do RGEU. De acordo com orientação do município o limite definido pela linha reta a 45º foi contabilizado a partir do piso 1.

No piso 0, o corpo B foi aumentado (Áreas Técnicas) de modo a salvaguardar a salubridade deste espaço (Ver desenho 014.1).

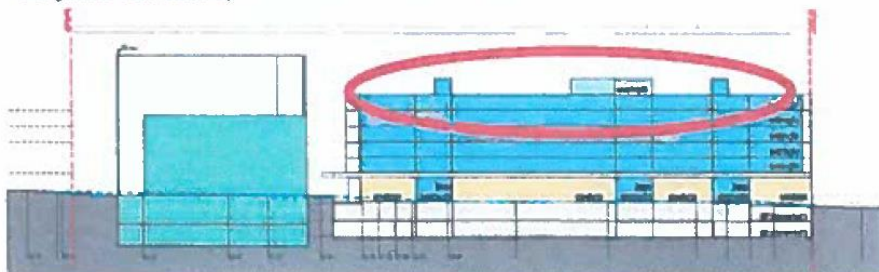
Esta nova área, que será parte do comércio, poderá ter tanto a função de loja como de espaço técnico/de apoio ao comércio. A afetação de função estará presa à quantidade de lugares de estacionamento em cave (estimamos no piso -1 329 lugares // estudo de tráfego piso -1 precisava de acomodar 300 – folga de 29 lugares.

Caso os 670m<sup>2</sup> fossem na totalidade comércio, PDMO art.º 68º,  $670\text{m}^2/35=19$  lugares, dentro da folga dos 29 lugares acima exposta.

Parte desta área poderá ainda estar afeta à sala de condomínio obrigatória, referente ao bloco B.



- Ao nível da imagem urbana julga-se que os volumes pontuais previstos na cobertura afetos à casa das máquinas dos ascensores, deverão ser dissimulados na fase subsequente, de modo a reduzir o seu impacto arquitetónico no âmbito do conjunto edificativo;



**NOTA:** os volumes que representam tanto casas-das-máquinas como salas de condomínio serão dissimulados em fase subsequente e estarão recuados de forma a causarem o menor impacto visual possível na Praça. Poder-se-á ainda recorrer ao uso de pérgolas e a cobertura circundante poderá vir a ter usufruto de condomínio.

- A planta de cedências não reflete a indicação clara de cedência prevista para o domínio privado a favor do município (Equipamento Cultural), situação que deverá ser definida;

**NOTA:** apresentamos planta de cedências com subdivisão dos 7012.76m<sup>2</sup>: nesta poderá ser verificada a subdivisão da área em área de domínio privado com ónus de utilização pública (área que tem estacionamento no piso em cave), cedência para domínio público e cedência para domínio privado municipal (área destinada ao equipamento cultural - ver desenho 004.0).

## b) estacionamento

- b) É ainda de salientar que relativamente às cedências para equipamento é proposta a intensão de incorporar na área a ceder para o domínio privado municipal, a área da praça que resulta da cobertura do parque de estacionamento, onde se encontra previsto/proposto uma afetação público / privada, a ser gerido por um sistema de rotatividade, de modo a poder acolher as necessidades do equipamento cultural, bem como das áreas comerciais.

Atenta a natureza do espaço em subsolo, só poderá ser cedido uma área que preveja uma utilização totalmente pública (acima e abaixo do solo). A demais área terá de apresentar o estatuto de privada **com ónus de utilidade pública**. Nesse sentido deverá ser identificada a área independente afeta ao parque de estacionamento do equipamento cultural, que possibilite acolher o número lugares de estacionamento previsto no estudo de tráfego para este espaço (252 Lugares de Estacionamento), bem como os respetivos acessos.

Na eventualidade de se verificar a necessidade de implementar um sistema de rotatividade conforme é proposto, **o parque de estacionamento deverá ficar na esfera privada**, no entanto deverá ser elaborado um protocolo com a Câmara Municipal, que salguarde as necessidades de estacionamento previstas no estudo de tráfego para o equipamento cultural nos dias que se realizem eventos. Nesse sentido deverão ser identificados **os lugares e respetivos acessos** que contenham essa particularidade, bem como o respetivo processo de funcionamento / gestão a implementar.

**NOTA:** ver plantas de estacionamento com lugares identificados. De notar que, neste momento, em fase de PIP, apresentamos somente um estudo preliminar quanto à quantidade de lugares (carece de incorporação de estrutura, bem como validação de áreas técnicas, entre outros).

De acordo com o RPDMO, cálculos lugares estacionamento:

### **Art.º 68º PDMO, ponto 2**

b) Habitação colectiva = 1.2 lugares / 80m<sup>2</sup> ABC habitação

c) Comércio = 1 lugar / 35m<sup>2</sup> ABC comércio

### **Art.º 68º PDMO, ponto 3**

alíneas b a d do ponto anterior, 40% dos lugares de estacionamento apurados devem ser programados preferencialmente em via pública ou parque público.

### **De acordo com PDMO, precisamos de:**

**Habitação** = 8800.1m<sup>2</sup> (corpo A) + 7588.1m<sup>2</sup> (corpo B) = 16.388,2m<sup>2</sup>

16.388,2m<sup>2</sup>/80m<sup>2</sup> = 204.8525x1.2 = 246 lugares total

246x40% = **98 lugares públicos para habitação**

246-98= **148 lugares privados para habitação**

**+ 4 lugares mobilidade condicionada**

# SARAIVA+ASSOCIADOS

**Comércio** =  $830.9\text{m}^2$  (corpo B) +  $5471\text{m}^2$  (corpo A) =  $6.301,9\text{m}^2$

$6.301,9\text{m}^2/35 = 180$  lugares total

$180 \times 40\% = \mathbf{72}$  lugares públicos para comércio

$180 - 72 = \mathbf{108}$  lugares privados para comércio

**Total necessário habitação e comércio =  $246 + 180 + 5\text{mob. Condicionada} = 425$  lugares**

De acordo com estudo de tráfego, piso -1 precisava de acomodar 300 lugares de estacionamento.

Estimamos no piso -1 329 lugares e no piso -2 253 lugares = 582 lugares

Uma vez mais, esta quantidade de lugares será objecto de revisão quando entrar estrutura, áreas técnicas e outros espaços que não são âmbito do presente PIP.

Em fase subsequente, o mínimo de acordo com o RPDMO será cumprido, bem como o mínimo do estudo de tráfego (anexo 2).

O piso -1 será público, enquanto que o piso -2 estará reservado, na totalidade, para habitação (privado).

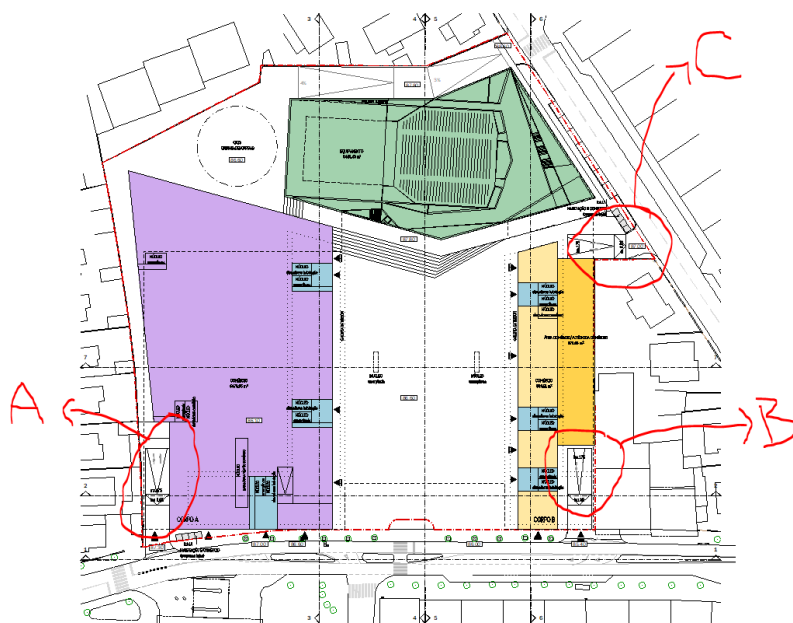
Rampa A = acesso piso -1 / entrada e saída em mão;

Rampa B = acesso piso -1 e -2 - nesta rampa haverá lugar ao conflito entre o acesso ao estacionamento do piso -1 e a saída do piso -2, pelo que na plataforma de transição deverá existir um stop para quem está a sair do piso -2.

- Piso -1 – Entrada e saída
- Piso -2 – Entrada e saída

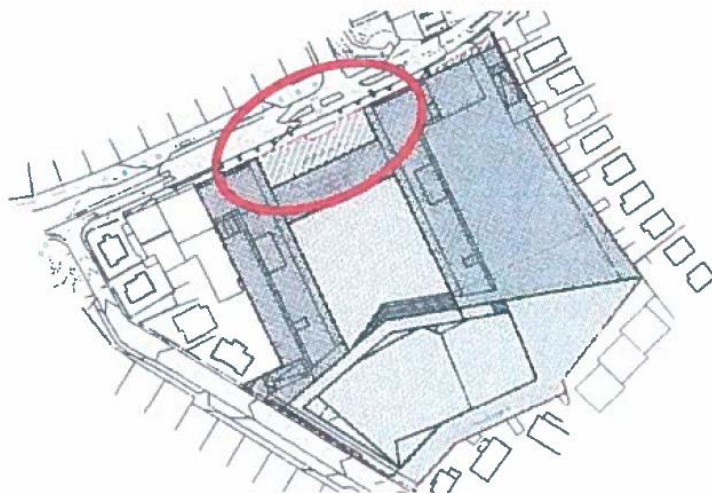
Rampa C = acesso piso -1 – são permitidos todos os acessos.





*c) área de cedência para espaços verdes:*

- c) Relativamente à área de cedência para espaços verdes é proposto uma área de 799,79 m<sup>2</sup> no início da praça junto à Avenida 25 de Abril de 1974. Deverá esta localização ser devidamente fundamentada, uma vez que aparentemente não parece dispor do melhor posicionamento por quebrar a relação / acessibilidade da praça com o arruamento existente.



Neste âmbito poderão ser admitidos espaços verdes pontuais ao longo da praça, desde que integrados no plano de acessibilidade e de fruição da praça em conformidade com a alínea c) do ponto 7 do anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril.

É ainda de salientar em conformidade com o ponto 4) do art.º 67 do Regulamento do PDM, que poderá ser admitido para contabilização dos espaços verdes, as áreas verdes instaladas nas coberturas das edificações, desde que levadas a regulação da operação.



**NOTA:** De forma a permitir uma melhor acessibilidade, esse espaço deixa de ser um espaço verde passando a ser uma área de cedência para o domínio público (passeios) – já refletido na planta de cedências.

## 6.3 Resíduos sólidos

### 6.3 Resíduos Sólidos

Relativamente ao sistema de recolha de resíduos sólidos constatou-se que a proposta não refere, nem contabiliza qualquer tipo de solução para esse fim, pelo que deverá ser reajustada em conformidade com o regulamento n.º 135/2017 de 20 de março, para ser submetida a parecer da DGRU.

**NOTA:** Para comércio (lojas do piso 0) e habitação, depósito de resíduos sólidos será enterrado.

Mostra-se, de seguida, os cálculos:

Habitação – tabela IV = 10 litros por habitante

Comércio lojas = 1.5 litros / m<sup>2</sup> de área útil

Cálculo do número habitantes, somente estimado visto que, nesta fase, não se tem o mix tipológico final.

Considerando:

T5 = 3 fogos

T4 = 11 fogos

T3 = 42 fogos

T2 = 21 fogos

T1 = 19 fogos

Considerando ainda, por indicações da Câmara, reunião de 2023.07.18:

T0 = 1 habitante

T1 = 2 habitantes

T2 = 3 habitantes

T3 = 4 habitantes

T4 = 5 habitantes

T5 = 6 habitantes

Temos assim:

T5 = 3 fogos x 6 habitantes = 18 habitantes

T4 = 11 fogos x 5 habitantes = 55 habitantes

T3 = 42 fogos x 4 habitantes = 168 habitantes

T2 = 21 fogos x 3 habitantes = 63 habitantes

T1 = 19 fogos x 2 habitantes = 38 habitantes

Total de habitantes ESTIMADO = 342 habitantes x 10 litros/dia x 2 dias (porque recolhem 3 vezes por semana, considerar capacidade máxima esgotada no final do 2º dia)  
= 6840 litros

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

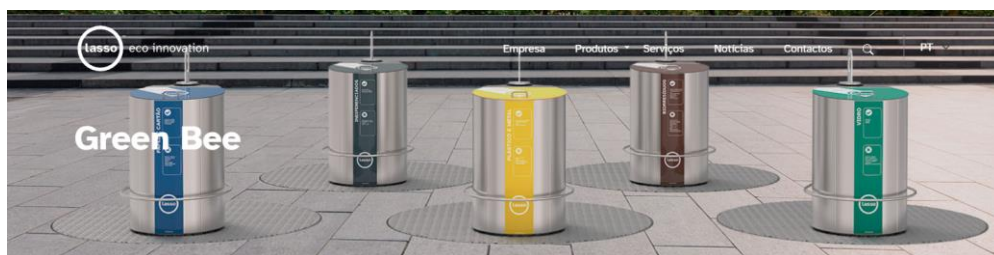
20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

Tabela III, a partir de 10 fogos tem de se usar contentores subterrâneos.

A marca a usar é a LASSO, tipo GreenBee



## COMO INSTALAR

### Instalação do contentor Green Bee



[Brochura para download →](#)

## INSTALAÇÃO SIMPLES

01. Escavar uma vala com uma **profundidade de 2,0m** (3m³) ou **2,9m** (5m³), e uma **largura de 2,45m**.
02. Formar uma base bem compactada e estabilizar o fundo.
03. Colocar o conjunto poço + aro de solo dentro da vala garantindo o seu posicionamento vertical.
04. Proceder ao aterro dos espaços vazios à volta do contentor.
05. Executar ligação do aro de solo a uma caixa de águas pluviais e os acabamentos da área envolvente.
06. Colocar o conjunto marco + sistema de extração no poço instalado.

Seguimos as indicações dadas pelo departamento da Câmara: 2x2m para cada contentor.

Junta-se à habitação as pequenas lojas do piso 0

Se tivermos 830m² corpo B + (460+53+150 + 112+163+150) corpo A = 830 + 1088 = 1918m² x1.5  
litros = 2877 litros

Reunião Câmara, a seguir, comércio:

50% 2877 litros = 1439 litros indiferenciado

# SARAIVA+ASSOCIADOS

20% 2877 litros = 575.4 litros papel  
20% 2877 litros = 575.4 litros embalagens  
10% 2877 litros = 288 litros vidro

Reunião Câmara, a seguir, habitação:  
50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado  
20% 6840 litros = 1368 litros papel  
20% 6840 litros = 1368 litros embalagens  
10% 6840 litros = 684 litros vidro

## Total habitação e comércio:

Indiferenciado =  $3420 + 1439 = 4859$   
Papel =  $1368 + 575.4 = 1943.4$   
Embalagens =  $1368 + 575.4 = 1943.4$   
Vidro =  $684 + 288 = 972$

Como os contentores são de 5000 / 5000 / 5000 / 3000, cabe comércio e habitação naquela área.

Quanto ao supermercado, e de acordo com reunião tida com a Sr.<sup>a</sup>. Coordenadora Sandra Gouveia no dia 18.07.2023, lixos não são enterrados, é um compartimento.  
O acesso será feito através do cais de cargas e descargas.  
Ver desenho número 16.

De modo a cumprir com a distância máxima de 100 metros desde o limite dos edifícios aos equipamentos de deposição de resíduos urbanos (*conforme definido no ponto 2 do artigo 24º do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e de Limpeza e Higiene Urbana do Município de Oeiras – Regulamento nº 135/ 2017 publicado em Diário da República, 2ª série, nº 56 de 20 de março de 2017*) foi decidido localizar os respetivos equipamentos em duas posições distintas, próximas da via lateral, evitando a obstrução e comunicação entre via pública e praça – vide planta de implantação.

## 6.1 Parâmetros urbanísticos propostos

	- N.º de Lugares de Estac.	546 Lugares
(*) - A área prevista não reflete a área que consta na Certidão da Conservatória do Registo Predial (20.536,61 m <sup>2</sup> ), pelo que se solicita esclarecimentos, numa ótica de perceber qual o limite da área da parcela face à área de intervenção. Para o efeito as duas áreas deverão estar discriminadas nas peças gráficas.		

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO = 20.657,72m<sup>2</sup>

CERTIDÃO = 20.536,61m<sup>2</sup>

**NOTA:** Em fase subsequente será submetido o levantamento topográfico devidamente atualizado constando a área indicada no registo predial.

Resposta a Notificação nº 8256 / 2023 | DPIUM - Estudo de Tráfego

Esta matéria será objeto de adenda específica em complemento ao PIP entregue.

## 2. PEÇAS DESENHADAS

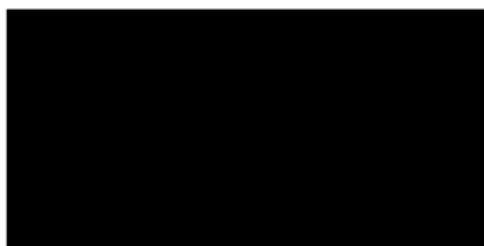
Junto segue uma nova coleção completa com os desenhos alterados com a seguinte referência:

DESENHO	REVISÃO	C	TÍTULO	ESCALA
PIP 001.0	R03	A	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 002.0	R03	A	AMARELOS E ENCARNADOS – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 003.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 004.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA DE CEDÊNCIAS	1:500
PIP 005.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -3	1:500
PIP 006.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -2	1:500
PIP 007.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO -1	1:500
PIP 008.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 0	1:500
PIP 009.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO TIPO (PISOS 1 a 3)	1:500
PIP 010.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 4	1:500
PIP 011.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA PISO 5	1:500
PIP 012.0	R03	A	PROPOSTO – PLANTA DE COBERTURA	1:500
PIP 013.0	R03	A	PROPOSTO – CORTES 1, 2 e 3	1:500
PIP 014.0	R03	A	PROPOSTO – CORTES 4, 5 e 6	1:500
PIP 014.1	R03	A	PROPOSTO – CORTES 7	1:500
PIP 015.0	R03	A	PROPOSTO – PERSPETIVAS VOLUMÉTRICAS	S/ESC
PIP 016.0	R03	A	PROPOSTO – LIXOS - SUPERMERCADO	1/200; 1/50

### 3. CONCLUSÃO

Os elementos agora entregues e os esclarecimentos aqui prestados dão resposta às questões colocadas pela C.M. Oeiras, pelo que se aguarda a decisão das entidades competentes sobre a alteração de loteamento.

Lisboa, 15 de dezembro de 2023





## **MEMÓRIA DESCRITIVA – 4.<sup>a</sup> Junção de Elementos ao PIP**

Req.º n.º 2680/2024 ap. ao Proc. n.º 86/2016 (4.<sup>a</sup> Junção de Elementos – 06 – 03 - 2024)

**REQUERENTE: CHÃO VERDE - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

**PRAÇA DA MÚSICA - HABITAÇÃO COLECTIVA E EQUIPAMENTO, LOCALIZADA NA AVENIDA 25 DE ABRIL DE 1974 – LINDA-A-VELHA – OEIRAS**

**Pedido de Informação Prévia – R04.A**

**01 março 2024**

## **ADITAMENTO II– Memória Descritiva e Justificativa**

**Resposta ao Ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022**

**Processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021**

### **Índice**

<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>2</b>
<b>2. PEÇAS DESENHADAS .....</b>	<b>14</b>
<b>3. CONCLUSÃO.....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO 1 (EQUIPAMENTO CULTURAL).....</b>	<b>.....</b>
<b>ANEXO 2 (ESTUDO DE TRÁFEGO).....</b>	<b>.....</b>
<b>ANEXO 3 (ADENDA AO ESTUDO DE TRÁFEGO).....</b>	<b>.....</b>
<b>ANEXO 4 (QUADRO SINOTICO) .....</b>	<b>.....</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente aditamento dá resposta às questões colocadas no ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022 relativa ao processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021.

Os esclarecimentos que se fazem seguem a ordem da informação técnica municipal, a saber:

## 6. ANÁLISE DA SOLUÇÃO PROPOSTA

### a) Vários

- Em relação ao ajuste volumétrico a proposta propõe para os edifícios destinados a COM/SERV e HAB o recuo do último piso, aumentando em 6 metros a volumetria anteriormente prevista para o equipamento cultural. Apesar da relação volumétrica proposta se encontrar urbanisticamente equilibrada na zona central, verifica-se uma notória desproporcionabilidade volumétrica entre o equipamento cultural e as edificações existentes, localizadas a tardoz. Nesse sentido, tendo em vista uma correta inserção urbanística e de enquadramento com as preexistências, considera-se que a fachada tardoz do equipamento cultural deverá traduzir uma melhor transição volumétrica (ver figura seguinte).

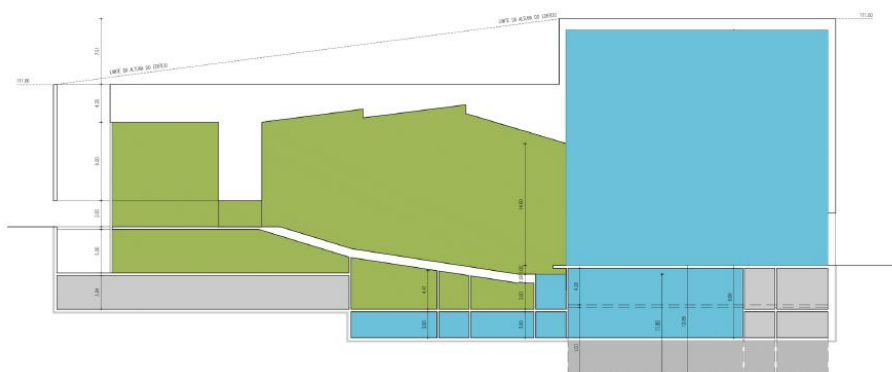
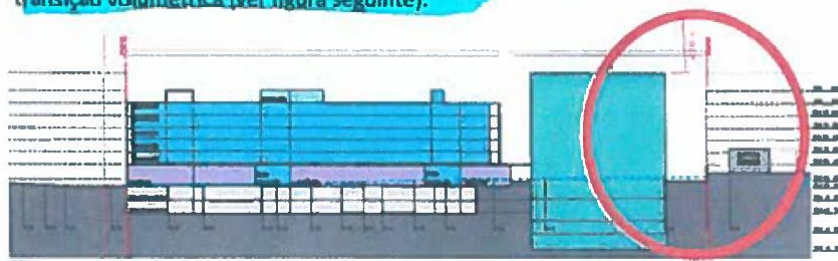


Figura 1 - Corte longitudinal do auditório

**NOTA:** Foi alterada a volumetria do auditório. A nova cota máxima é 111.60 metros. No corte longitudinal pode-se verificar que a parede que circunda o corpo verde tornou-se "mais dinâmica" de modo a reduzir o impacto nas moradias envolventes. Ver desenhos nº 013.0 e 014.0.

- **Aatendendo ao prolongamento do espaço Comercial / Serviços referente ao corpo B ao limite da área de intervenção, foi fundamentado que a solução apresentada não se encontra em incumprimento com o art.º 59 e 60 do RGEU, por apresentar uma distancia superior a 10m, no entanto a solução tem caraterísticas de criar um espaço urbano sombrio, salubre e escondido, que poderá gerar insegurança, não sendo benéfico ao ambiente urbano que se pretende que venha a ser ali desenvolvido, pelo que se sugere a sua clarificação ou demonstração em contrario;**

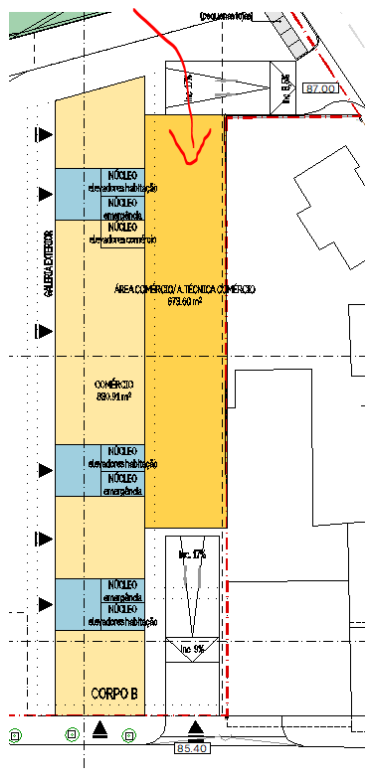
**NOTA:** Foi redesenhada a volumetria do corpo B de modo a cumprir com o art.º 59º (*limite definido pela linha reta a 45º*) e art.º 60º (*afastamento de 10 metros entre fachadas de edificações*) do RGEU. De acordo com orientação do município o limite definido pela linha reta a 45º foi contabilizado a partir do piso 1.

No piso 0, o corpo B foi aumentado (Áreas Técnicas) de modo a salvaguardar a salubridade deste espaço (Ver desenho 014.1).

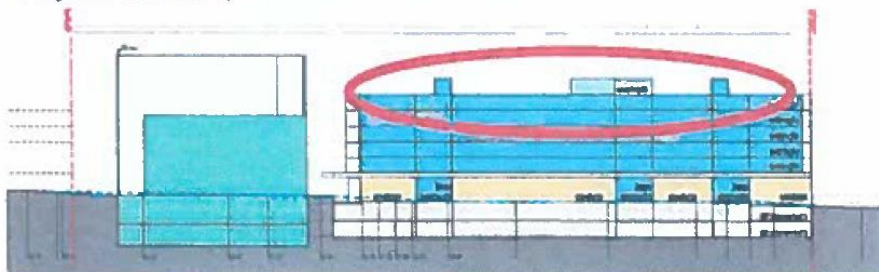
Esta nova área, que será parte do comércio, poderá ter tanto a função de loja como de espaço técnico/de apoio ao comércio. A afetação de função estará presa à quantidade de lugares de estacionamento em cave (estimamos no piso -1 329 lugares // estudo de tráfego piso -1 precisava de acomodar 300 – folga de 29 lugares.

Caso os 670m<sup>2</sup> fossem na totalidade comércio, PDMO art.º 68º,  $670\text{m}^2/35=19$  lugares, dentro da folga dos 29 lugares acima exposta.

Parte desta área poderá ainda estar afeta à sala de condomínio obrigatória, referente ao bloco B.



- Ao nível da imagem urbana julga-se que os volumes pontuais previstos na cobertura afetos à casa das máquinas dos ascensores, deverão ser dissimulados na fase subsequente, de modo a reduzir o seu impacto arquitetónico no âmbito do conjunto edificativo;



**NOTA:** os volumes que representavam tanto as casas-das-máquinas como as salas de condomínio foram eliminados tanto no corpo A como no corpo B de modo a retirar o possível impacto visual na Praça. Ver desenhos 013.0, 014.0 e 014.1.

- A planta de cedências não reflete a indicação clara de cedência prevista para o domínio privado a favor do município (Equipamento Cultural), situação que deverá ser definida;

**NOTA:** apresentamos nova planta de cedências com subdivisão das áreas em cedência a domínio privado municipal (área destinada ao equipamento cultural) com área igual a 4037.33 m<sup>2</sup> e cedência a domínio público com área igual a 2322.28 m<sup>2</sup>. De modo a facilitar a leitura, entrega-se este desenho conforme solicitado com a marcação destas áreas através de tramas de cor. Ver desenho 004.0.



## b) estacionamento

- b) É ainda de salientar que relativamente às cedências para equipamento é proposta a intensão de incorporar na área a ceder para o domínio privado municipal, a área da praça que resulta da cobertura do parque de estacionamento, onde se encontra previsto/proposto uma afetação público / privada, a ser gerido por um sistema de rotatividade, de modo a poder acolher as necessidades do equipamento cultural, bem como das áreas comerciais.

Atenta a natureza do espaço em subsolo, só poderá ser cedido uma área que preveja uma utilização totalmente pública (acima e abaixo do solo). A demais área terá de apresentar o estatuto de privada **com ónus de utilidade pública**. Nesse sentido deverá ser identificada a área independente afeta ao parque de estacionamento do equipamento cultural, que possibilite acolher o número lugares de estacionamento previsto no estudo de tráfego para este espaço (252 Lugares de Estacionamento), bem como os respetivos acessos.

Na eventualidade de se verificar a necessidade de implementar um sistema de rotatividade conforme é proposto, o **parque de estacionamento deverá ficar na esfera privada**, no entanto deverá ser elaborado um protocolo com a Câmara Municipal, que salguarde as necessidades de estacionamento previstas no estudo de tráfego para o equipamento cultural nos dias que se realizem eventos. Nesse sentido deverão ser identificados **os lugares e respetivos acessos** que contenham essa particularidade, bem como o respetivo processo de funcionamento / gestão a implementar.

**NOTA:** ver plantas de estacionamento com lugares identificados. De notar que, neste momento, em fase de PIP, apresentamos somente um estudo preliminar quanto à quantidade de lugares (carece de incorporação de estrutura, bem como validação de áreas técnicas, entre outros).

De acordo com o RPDMO, cálculos lugares estacionamento:

### **Art.º 68º PDMO, ponto 2**

b) Habitação coletiva = 1.2 lugares / 80m<sup>2</sup> ABC habitação

c) Comércio = 1 lugar / 35m<sup>2</sup> ABC comércio

### **De acordo com PDMO, precisamos de:**

**Habitação** = 8800.1m<sup>2</sup> (corpo A) + 7588.1m<sup>2</sup> (corpo B) = 16.388,2m<sup>2</sup>

16.388,2m<sup>2</sup>/80m<sup>2</sup> = 204.8525x1.2 = 246 lugares total para habitação

**+ 3 lugares mobilidade condicionada não supelativos**

**Comércio** = 1504.5m<sup>2</sup> (corpo B) + 5471m<sup>2</sup> (corpo A) = 6.975,5m<sup>2</sup>

6.975,5m<sup>2</sup>/35 = 198 lugares total

(sendo 4 desses afetos a mobilidade condicionada)

**Total necessário habitação e comércio = 246+3mobilidade condicionada+198 = 447 lugares**



De acordo com estudo de tráfego, o piso -1 precisava de acomodar 300 lugares de estacionamento.

Estimamos no piso -1, 329 lugares e no piso -2, 253 lugares = 582 lugares

Estacionamento proposto				
Piso	Habitação	Comércio + Serviços (auditório)	Mobilidade Condicionada	Sub-Total
-1 (cota 83.00)	-	329	4	<b>329</b>
-2 (cota 79.90)	249	-	4	<b>253</b>
Sub-Total	<b>249</b>	<b>329</b>	0	
<b>Total</b>	<b>578</b>		<b>4</b>	<b>582</b>

\*nota 1: os lugares de estacionamento destinados ao auditório são rotativos com os lugares do comércio

\*nota 2: os lugares de mobilidade condicionada, de acordo com a legislação, no que respeita a comércio e serviços não são supletivos, enquanto que no que respeita à habitação são supletivos.

Estacionamento mínimo obrigatório					
	Habitação	Comércio	Auditório	Mobilidade Condicionada	Sub-Total
	249	198	87	3	<b>537</b>
Sub-Total	<b>249</b>	<b>198</b>	<b>87</b>	3	
<b>Total</b>	<b>447</b>		<b>87</b>	<b>3</b>	<b>537</b>

\*número de lugares mínimos segundo o artigo 68º do PDMO

art.º 68º ponto 2 - habitação colectiva = 1.2 lugares / 80m² ABC habitação; comércio = 1 lugar / 35m² ABC comércio

Uma vez mais, esta quantidade de lugares será objeto de revisão quando entrar estrutura, áreas técnicas e outros espaços que não são âmbito do presente PIP. Quando se fizer projecto.

Em fase subsequente, o mínimo de acordo com o RPDMO será cumprido, bem como o mínimo do estudo de tráfego (anexo 2).

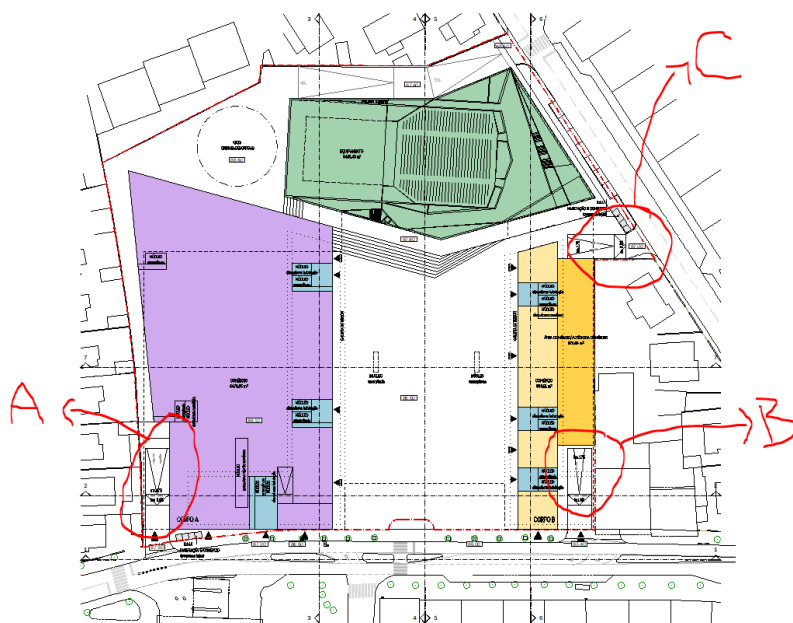
O piso -1 será público, enquanto que o piso -2 estará reservado, na totalidade, para habitação (privado).

Rampa A = acesso piso -1 / entrada e saída em mão;

Rampa B = acesso piso -1 e -2 - nesta rampa haverá lugar ao conflito entre o acesso ao estacionamento do piso -1 e a saída do piso -2, pelo que na plataforma de transição deverá existir um stop para quem está a sair do piso -2.

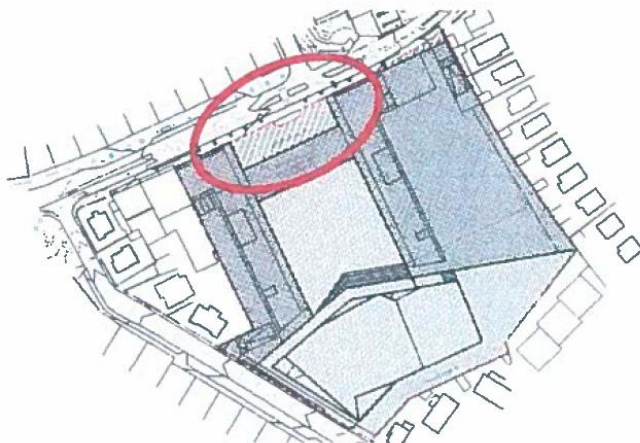
- Piso -1 – Entrada e saída
- Piso -2 – Entrada e saída

Rampa C = acesso piso -1 – são permitidos todos os acessos.



c) área de cedência para espaços verdes:

- c) Relativamente à área de cedência para espaços verdes é proposto uma área de 799,79 m<sup>2</sup> no início da praça junto à Avenida 25 de Abril de 1974. Deverá esta localização ser devidamente fundamentada, uma vez que aparentemente não parece dispor do melhor posicionamento por quebrar a relação / acessibilidade da praça com o arruamento existente.



Neste âmbito poderão ser admitidos espaços verdes pontuais ao longo da praça, desde que integrados no plano de acessibilidade e de fruição da praça em conformidade com a alínea c) do ponto 7 do anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril.

É ainda de salientar em conformidade com o ponto 4) do art.º 67 do Regulamento do PDM, que poderá ser admitido para contabilização dos espaços verdes, as áreas verdes instaladas nas coberturas das edificações, desde que levadas a regulamento da operação.



**NOTA:** O espaço indicado no excerto acima é agora pertencente a um espaço privado com ónus de utilização pública com área total de 4486.68 m<sup>2</sup> – refletido na planta síntese. Ver desenho 003.0.

## 6.3 Resíduos sólidos

### 6.3 Resíduos Sólidos

Relativamente ao sistema de recolha de resíduos sólidos constatou-se que a proposta não refere, nem contabiliza qualquer tipo de solução para esse fim, pelo que deverá ser reajustada em conformidade com o regulamento n.º 135/2017 de 20 de março, para ser submetida a parecer da DGRU.

**NOTA:** Para comércio (lojas do piso 0) e habitação, depósito de resíduos sólidos será enterrado.

Mostra-se, de seguida, os cálculos:

Habitação – tabela IV = 10 litros por habitante

Comércio lojas = 1.5 litros / m<sup>2</sup> de área útil

Cálculo do número habitantes, somente estimado visto que, nesta fase, não se tem o mix tipológico final.

Considerando:

T5 = 3 fogos

T4 = 11 fogos

T3 = 42 fogos

T2 = 21 fogos

T1 = 19 fogos

Considerando ainda, por indicações da Câmara, reunião de 2023.07.18:

T0 = 1 habitante

T1 = 2 habitantes

T2 = 3 habitantes

T3 = 4 habitantes

T4 = 5 habitantes

T5 = 6 habitantes

Temos assim:

T5 = 3 fogos x 6 habitantes = 18 habitantes

T4 = 11 fogos x 5 habitantes = 55 habitantes

T3 = 42 fogos x 4 habitantes = 168 habitantes

T2 = 21 fogos x 3 habitantes = 63 habitantes

T1 = 19 fogos x 2 habitantes = 38 habitantes

Total de habitantes ESTIMADO = 342 habitantes x 10 litros/dia x 2 dias (porque recolhem 3 vezes por semana, considerar capacidade máxima esgotada no final do 2º dia)  
= 6840 litros

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

Tabela III, a partir de 10 fogos tem de se usar contentores subterrâneos.

A marca a usar é a LASSO, tipo GreenBee



## COMO INSTALAR

### Instalação do contentor Green Bee



[Brochura para download →](#)

## INSTALAÇÃO SIMPLES

01. Escavar uma vala com uma profundidade de 2,0m (3m³) ou 2,0m (5m³), e uma largura de 2,45m.
02. Formar uma base bem compactada e estabilizar o fundo.
03. Colocar o conjunto poço + aro de solo dentro da vala garantindo o seu posicionamento vertical.
04. Proceder ao aterro dos espaços vazios à volta do contentor.
05. Executar ligação do aro de solo a uma caixa de águas pluviais e os acabamentos da área envolvente.
06. Colocar o conjunto marco + sistema de extração no poço instalado.

Seguimos as indicações dadas pelo departamento da Câmara: 2x2m para cada contentor.

Junta-se à habitação as pequenas lojas do piso 0

Se tivermos 830m² corpo B + (460+53+150 + 112+163+150) corpo A = 830 + 1088 = 1918m² x1.5  
litros = 2877 litros

Reunião Câmara, a seguir, comércio:

50% 2877 litros = 1439 litros indiferenciado

20% 2877 litros = 575.4 litros papel

20% 2877 litros = 575.4 litros embalagens

10% 2877 litros = 288 litros vidro

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

### Total habitação e comércio:

Indiferenciado = 3420 +1439 = 4859

Papel = 1368 + 575.4 = 1943.4

Embalagens = 1368 + 575.4 = 1943.4

Vidro = 684 +288 = 972

Como os contentores são de 5000 / 5000 / 5000 / 3000, cabe comércio e habitação naquela área.

Quanto ao supermercado, e de acordo com reunião tida com a Sr.<sup>a</sup> Coordenadora Sandra Gouveia no dia 18.07.2023, lixos não são enterrados, é um compartimento.

O acesso será feito através do cais de cargas e descargas.

Ver desenho número 15.

De modo a cumprir com a distância máxima de 100 metros desde o limite dos edifícios aos equipamentos de deposição de resíduos urbanos (*conforme definido no ponto 2 do artigo 24º do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e de Limpeza e Higiene Urbana do Município de Oeiras – Regulamento nº 135/ 2017 publicado em Diário da República, 2ª série, nº 56 de 20 de março de 2017*) foi decidido localizar os respetivos equipamentos em duas posições distintas, próximas da via lateral, evitando a obstrução e comunicação entre via pública e praça – vide planta de implantação.



Esta matéria é objeto de adenda específica em complemento ao PIP entregue – ver anexo III

Por outro lado, ao nível do espaço envolvente, recomenda-se a manutenção de algum estacionamento ao longo da Av. 25 de Abril de 1974 (do lado da ocupação), assim como a criação de um recorte destinado à paragem de autocarro (de modo a que estes veículos não parem na faixa de rodagem).

De acordo com informação nº8256 / 2023, foi adicionado recorte para paragem de autocarro e lugares de estacionamento na Avenida 25 de Abril de 1974 – ver anexo, p.7., “Adenda ao estudo de tráfego”.

Face ao elevado volume de tráfego existente na Avenida 25 de Abril de 1974, recomenda-se que o movimento de viragem à esquerda para acesso ao estacionamento coberto seja eliminado (esta solução deverá ser avaliada conjuntamente com a solução preconizada para o cruzamento entre a Av. Tomás Ribeiro/Av. 25 de Abril/Calçada do Chafariz). Em contrapartida, deverá ser avaliado um outro acesso a partir da zona de cargas e descargas.

Relativamente à viragem à esquerda para acesso ao parque de estacionamento do empreendimento pretende-se mantê-lo segundo a recomendação do estudo de tráfego. Ver excerto apresentado infra.



Conforme já referido, a anulação da viragem à esquerda, no nó 16, de acesso ao estacionamento do empreendimento, irá criar um acréscimo de tráfego na futura rotunda, com todos os veículos que pretendam fazer a viragem passarem a ter de inverter a sua marcha na rotunda.

Estima-se assim que se verifique na rotunda um acréscimo de tráfego de 86 uvl na HPM e 327 na uvl na HPT (Cenário com auditório), tráfego este que já se considera ser significativo.

Assim procedeu-se ao cálculo do nível de serviço na rotunda proposta, considerando este acréscimo de procura, o qual se apresenta de seguida.

Tabela 5 | Nó 8 - Condições de circulação para ano horizonte na HPM-DU e HPT-DU, com empreendimento - Rotunda Proposta

Parâmetros	HPM-DU				HPT-DU			
	Ramo Norte	Ramo Este	Ramo Sul	Ramo Oeste	Ramo Norte	Ramo Este	Ramo Sul	Ramo Oeste
Fluxo Ramo de Entrada	496	473+86=559	397	505	436	610+327=937	413	504
Volume de Conflito	437+86=523	447	837+86=923	542+86=628	537+327=864	433	774+327=1101	461+327=788
Fluxo de Entrada Possível	1 376	1 358	580	786	1 209	1 367	537	749
Taxa de Utilização	36%	48%	68%	64%	36%	69%	77%	67%
Reserva de Capacidade	880	708	183	281	773	430	124	245
Nível de Serviço (NS)	A	A	D	C	A	A	D	C
Fila Espera Máxima (perc. 95%)	2	3	5	5	2	6	7	5
Tempo de Atraso (seg.)	4	5	19	13	5	8	27	15

Verifica-se assim que se for eliminada a viragem à esquerda de acesso ao parque de estacionamento do empreendimento, com o acréscimo de procura prevista para a rotunda, estima-se uma degradação das condições de circulação, passando a rotunda a apresentar níveis de serviço “D”, com um aumento das taxas de utilização dos diferentes ramos da rotunda e com algum aumento nas filas de espera.



11 de janeiro de 2024

Engimind Consultores, Lda.

Deste modo, considera-se que a equipa do estudo de tráfego deverá avaliar, quer em termos de traçado quer em termos de geometria, a viabilidade e a exequibilidade da respectiva rotunda, conforme reproduzido na figura seguinte.

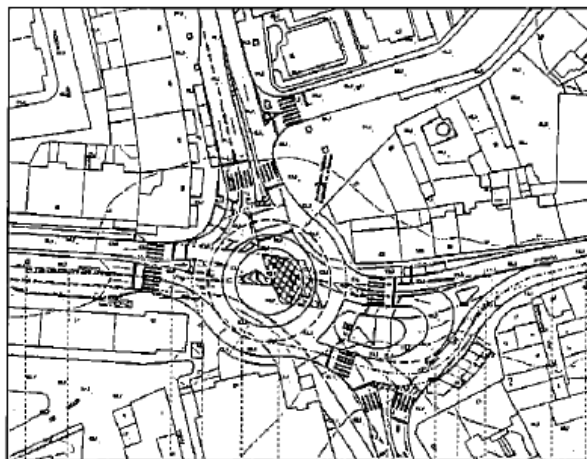


Fig. 6 – Estudo da DMT para a implantação de uma rotunda no cruzamento entre a Av. Tomás Ribeiro, Av. 25 de Abril de 1974 e Rua do chafariz (fonte: CMO, DMT)

A rotunda também já se encontra incluída tanto nos desenhos como na adenda do estudo de tráfego (ver anexo 3).

2. PEÇAS DESENHADAS

Junto segue uma nova coleção completa com os desenhos alterados com a seguinte referência:

PEÇAS DESENHADAS				
DESENHO	REVISÃO	C.I.	TÍTULO	ESCALA
PIP 001.0	R03	A	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 002.0	R03	A	AMARELOS E ENCARNADOS - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 003.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 004.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA DE CEDÊNCIAS	1:500
PIP 005.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO -3	1:500
PIP 006.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO -2	1:500
PIP 007.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO -1	1:500
PIP 008.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO 0	1:500
PIP 009.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO TIPO (PISOS 1 a 3)	1:500
PIP 010.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO 4	1:500
PIP 011.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO 5	1:500
PIP 012.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA DE COBERTURA	1:500
PIP 013.0	R03	A	PROPOSTO - CORTES 1, 2 e 3	1:500
PIP 014.0	R03	A	PROPOSTO - CORTES 4, 5 e 6	1:500
PIP 014.1	R03	A	PROPOSTO - CORTES 7	1:500
PIP 015.0	R03	A	PROPOSTO - LIXOS - SUPERMERCADO	1/200; 1/50

3. CONCLUSÃO

Os elementos agora entregues e os esclarecimentos aqui prestados dão resposta às questões colocadas pela C.M. Oeiras, pelo que se aguarda a decisão das entidades competentes sobre a alteração de loteamento.

Lisboa, 01 de março de 2024



## **MEMÓRIA DESCRITIVA – 5.<sup>a</sup> Junção de Elementos ao PIP**

Req.º n.º 8150/2024 ap. ao Proc. n.º 86/2016 (5.<sup>a</sup> Junção de Elementos – 01 – 08 - 2024)

**REQUERENTE: CHÃO VERDE - SOCIEDADE DE GESTÃO IMOBILIÁRIA, S.A.**

**PRAÇA DA MÚSICA - HABITAÇÃO COLECTIVA E EQUIPAMENTO, LOCALIZADA NA AVENIDA 25 DE ABRIL DE 1974 – LINDA-A-VELHA – OEIRAS**

**Pedido de Informação Prévia – R04.A**

**12 julho de 2024**

## **ADITAMENTO III– Memória Descritiva e Justificativa**

**Resposta ao Ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022**

**Processo P1/2016/86/0 Rº R1794/2021**

### **Índice**

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. RESPOSTA AOS PONTOS INDICADOS NO DESPACHO .....</b>	<b>2</b>
<b>3. INTRODUÇÃO – 01 MARÇO 2024 .....</b>	<b>2</b>
<b>4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO PROPOSTA.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PEÇAS DESENHADAS .....</b>	<b>15</b>
<b>3. CONCLUSÃO.....</b>	<b>15</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente aditamento pretende justificar e esclarecer os elementos enviados como junção de elementos em julho de 2024 em complemento às questões levantadas no ofício N.º SAI-CMO/2024/9793 de 06-05-2024 relativa ao processo P1/2016/86/O Rº R1794/2021.

## 2. RESPOSTA AOS PONTOS INDICADOS NO DESPACHO

### 01. Área constante na Certidão da Conservatória do Registo Predial

É entregue em anexo nova Certidão da Conservatória do Registo Predial com área atualizada e em conformidade com o Levantamento Topográfico – 20.675,721 m².

### 02. Estudo de Tráfego

É entregue em anexo nova adenda ao Estudo de Tráfego com data de 27 junho de 2024 em conformidade com as indicações da Divisão de Planeamento Urbano e a Divisão de Planeamento de Infraestruturas Urbanas e Mobilidade. Mais se acrescenta que o desenho urbano agora apresentado pelo estudo de tráfego foi integrado nos desenhos do projeto de arquitetura. A nova localização da paragem de transporte público teve como consequência a realocação do RSU na Avenida 25 de Abril. Esta nova localização, continua a garantir uma distância não superior a 100m dos núcleos de acesso de comércio e habitação.

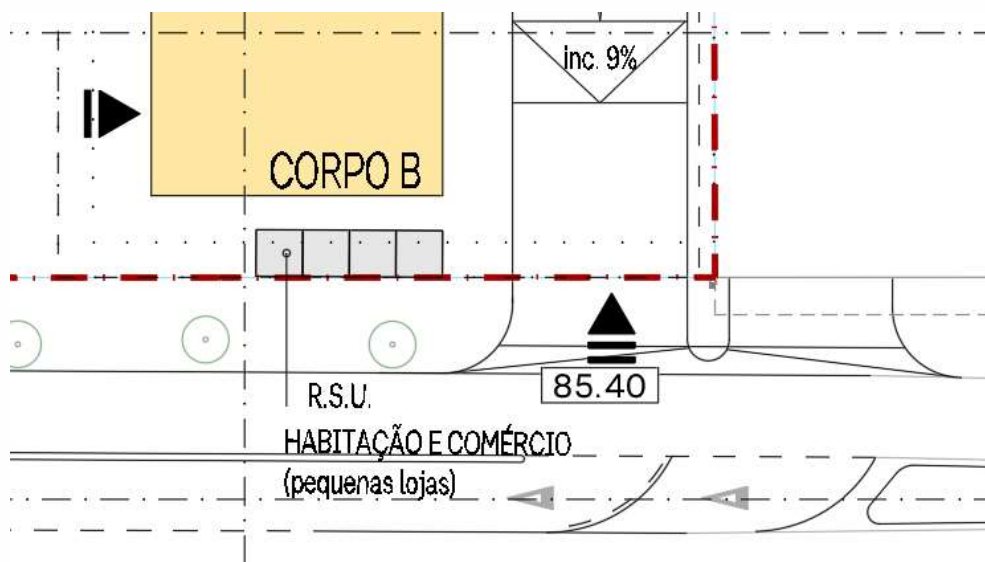


Figura 1- Relocalização do RSU na Avenida 25 de Abril

## 3. INTRODUÇÃO – 01 março 2024



O presente aditamento dá resposta às questões colocadas no ofício N.º SAI-CMO/2022/24746 de 7-11-2022 relativa ao processo P1/2016/86/O Rº R1794/2021.

Os esclarecimentos que se fazem seguem a ordem da informação técnica municipal, a saber:

## 4. ANÁLISE DA SOLUÇÃO PROPOSTA

### a) Vários

- Em relação ao ajuste volumétrico a proposta propõe para os edifícios destinados a COM/SERV e HAB o recuo do último piso, aumentando em 6 metros a volumetria anteriormente prevista para o equipamento cultural. Apesar da relação volumétrica proposta se encontrar urbanisticamente equilibrada na zona central, verifica-se uma notória desproporcionabilidade volumétrica entre o equipamento cultural e as edificações existentes, localizadas a tardoz. Nesse sentido, tendo em vista uma correta inserção urbanística e de enquadramento com as preexistências, considera-se que a fachada tardoz do equipamento cultural deverá traduzir uma melhor transição volumétrica (ver figura seguinte).

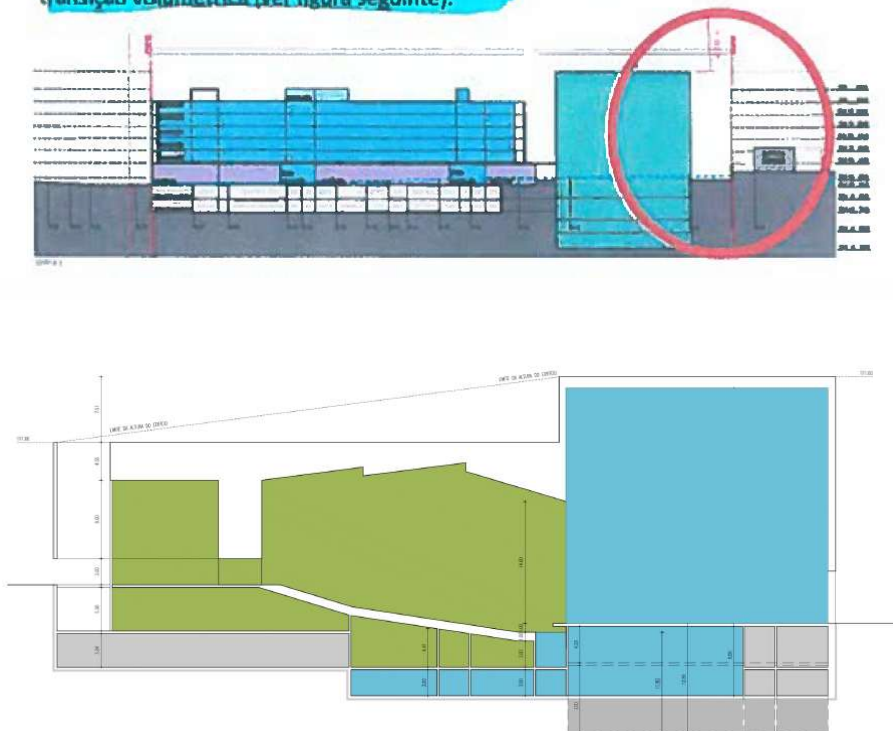


Figura 2 - Corte longitudinal do auditório

**NOTA:** Foi alterada a volumetria do auditório. A nova cota máxima é 111.60 metros. No corte longitudinal pode-se verificar que a parede que circunda o corpo verde tornou-se “mais dinâmica” de modo a reduzir o impacto nas moradias envolventes. Ver desenhos nº 013.0 e 014.0.

- **Atpendendo ao prolongamento do espaço Comercial / Serviços referente ao corpo B ao limite da área de intervenção, foi fundamentado que a solução apresentada não se encontra em incumprimento com o art.º 59 e 60 do RGEU, por apresentar uma distancia superior a 10m, no entanto a solução tem caraterísticas de criar um espaço urbano sombrio, salubre e escondido, que poderá gerar insegurança, não sendo benéfico ao ambiente urbano que se pretende que venha a ser ali desenvolvido, pelo que se sugere a sua clarificação ou demonstração em contrario;**

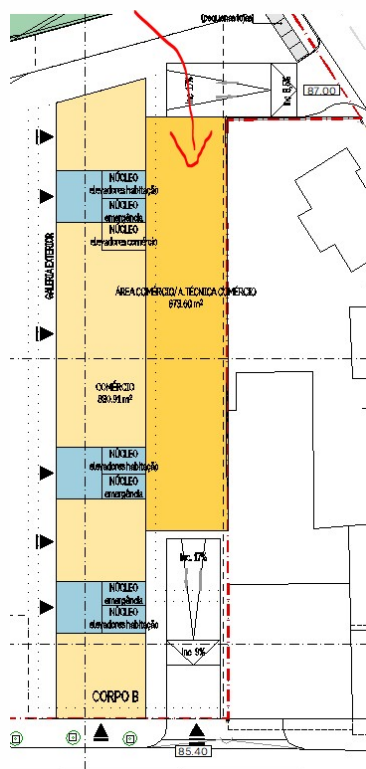
**NOTA:** Foi redesenhada a volumetria do corpo B de modo a cumprir com o art.º 59º (*limite definido pela linha reta a 45º*) e art.º 60º (*afastamento de 10 metros entre fachadas de edificações*) do RGEU. De acordo com orientação do município o limite definido pela linha reta a 45º foi contabilizado a partir do piso 1.

No piso 0, o corpo B foi aumentado (Áreas Técnicas) de modo a salvaguardar a salubridade deste espaço (Ver desenho 014.1).

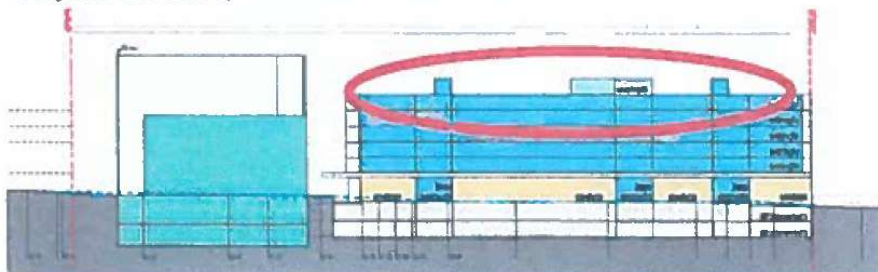
Esta nova área, que será parte do comércio, poderá ter tanto a função de loja como de espaço técnico/de apoio ao comércio. A afetação de função estará presa à quantidade de lugares de estacionamento em cave (estimamos no piso -1 329 lugares // estudo de tráfego piso -1 precisava de acomodar 300 – folga de 29 lugares.

Caso os 670m<sup>2</sup> fossem na totalidade comércio, PDMO art.º 68º,  $670m^2/35=19$  lugares, dentro da folga dos 29 lugares acima exposta.

Parte desta área poderá ainda estar afeta à sala de condomínio obrigatória, referente ao bloco B.



- Ao nível da imagem urbana julga-se que os volumes pontuais previstos na cobertura afetos à casa das máquinas dos ascensores, deverão ser dissimulados na fase subsequente, de modo a reduzir o seu impacto arquitetónico no âmbito do conjunto edificativo;



**NOTA:** os volumes que representavam tanto as casas-das-máquinas como as salas de condomínio foram eliminados tanto no corpo A como no corpo B de modo a retirar o possível impacto visual na Praça. Ver desenhos 013.0, 014.0 e 014.1.

- A planta de cedências não reflete a indicação clara de cedência prevista para o domínio privado a favor do município (Equipamento Cultural), situação que deverá ser definida;

**NOTA:** apresentamos nova planta de cedências com subdivisão das áreas em cedência a domínio privado municipal (área destinada ao equipamento cultural) com área igual a 4037.33 m<sup>2</sup> e cedência a domínio público com área igual a 2322.28 m<sup>2</sup>. De modo a facilitar a leitura, entrega-se este desenho conforme solicitado com a marcação destas áreas através de tramas de cor. Ver desenho 004.0.



## b) estacionamento

- b) É ainda de salientar que relativamente às cedências para equipamento é proposta a intensão de incorporar na área a ceder para o domínio privado municipal, a área da praça que resulta da cobertura do parque de estacionamento, onde se encontra previsto/proposto uma afetação público / privada, a ser gerido por um sistema de rotatividade, de modo a poder acolher as necessidades do equipamento cultural, bem como das áreas comerciais.

Atenta a natureza do espaço em subsolo, só poderá ser cedido uma área que preveja uma utilização totalmente pública (acima e abaixo do solo). A demais área terá de apresentar o estatuto de privada **com ónus de utilidade pública**. Nesse sentido deverá ser identificada a área independente afeta ao parque de estacionamento do equipamento cultural, que possibilite acolher o número lugares de estacionamento previsto no estudo de tráfego para este espaço (252 Lugares de Estacionamento), bem como os respetivos acessos.

Na eventualidade de se verificar a necessidade de implementar um sistema de rotatividade conforme é proposto, o **parque de estacionamento deverá ficar na esfera privada**, no entanto deverá ser elaborado um protocolo com a Câmara Municipal, que salvaguarde as necessidades de estacionamento previstas no estudo de tráfego para o equipamento cultural nos dias que se realizem eventos. Nesse sentido deverão ser identificados **os lugares e respetivos acessos** que contenham essa particularidade, bem como o respetivo processo de funcionamento / gestão a implementar.

**NOTA:** ver plantas de estacionamento com lugares identificados. De notar que, neste momento, em fase de PIP, apresentamos somente um estudo preliminar quanto à quantidade de lugares (carece de incorporação de estrutura, bem como validação de áreas técnicas, entre outros).

De acordo com o RPDMO, cálculos lugares estacionamento:

### **Art.º 68º PDMO, ponto 2**

b) Habitação coletiva = 1.2 lugares / 80m² ABC habitação

c) Comércio = 1 lugar / 35m² ABC comércio

### **De acordo com PDMO, precisamos de:**

**Habitação** =  $8800.1\text{m}^2$  (corpo A) +  $7588.1\text{m}^2$  (corpo B) =  $16.388,2\text{m}^2$

$16.388,2\text{m}^2 / 80\text{m}^2 = 204.8525 \times 1.2 = 246$  lugares total para habitação

**+ 3 lugares mobilidade condicionada não supelativos**

**Comércio** =  $1504.5\text{m}^2$  (corpo B) +  $5471\text{m}^2$  (corpo A) =  $6.975,5\text{m}^2$

$6.975,5\text{m}^2 / 35 = 198$  lugares total

(sendo 4 desses afetos a mobilidade condicionada)

**Total necessário habitação e comércio =  $246 + 3$  mobilidade condicionada +  $198 = 447$  lugares**

De acordo com estudo de tráfego, o piso -1 precisava de acomodar 300 lugares de estacionamento.

Estimamos no piso -1, 329 lugares e no piso -2, 253 lugares = 582 lugares

Estacionamento proposto				
Piso	Habitação	Comércio + Serviços (auditório)	Mobilidade Condicionada	Sub-Total
-1 (cota 83.00)	-	329	4	<b>329</b>
-2 (cota 79.90)	249	-	4	<b>253</b>
Sub-Total	<b>249</b>	<b>329</b>	0	
<b>Total</b>	<b>578</b>		<b>4</b>	<b>582</b>

\*nota 1: os lugares de estacionamento destinados ao auditório são rotativos com os lugares do comércio

\*nota 2: os lugares de mobilidade condicionada, de acordo com a legislação, no que respeita a comércio e serviços não são supelativos, enquanto que no que respeita à habitação são supelativos.

Estacionamento mínimo obrigatório					
	Habitação	Comércio	Auditório	Mobilidade Condicionada	Sub-Total
	249	198	87	3	<b>537</b>
Sub-Total	<b>249</b>	<b>198</b>	<b>87</b>	3	
<b>Total</b>	<b>447</b>		<b>87</b>	<b>3</b>	<b>537</b>

\*número de lugares mínimos segundo o artigo 68º do PDMO

art.º 68º ponto 2 - habitação colectiva = 1.2 lugares / 80m² ABC habitação; comércio = 1 lugar / 35m² ABC comércio

Uma vez mais, esta quantidade de lugares será objeto de revisão quando entrar estrutura, áreas técnicas e outros espaços que não são âmbito do presente PIP. Quando se fizer projecto.

Em fase subsequente, o mínimo de acordo com o RPDMO será cumprido, bem como o mínimo do estudo de tráfego (anexo 2).

O piso -1 será público, enquanto que o piso -2 estará reservado, na totalidade, para habitação (privado).

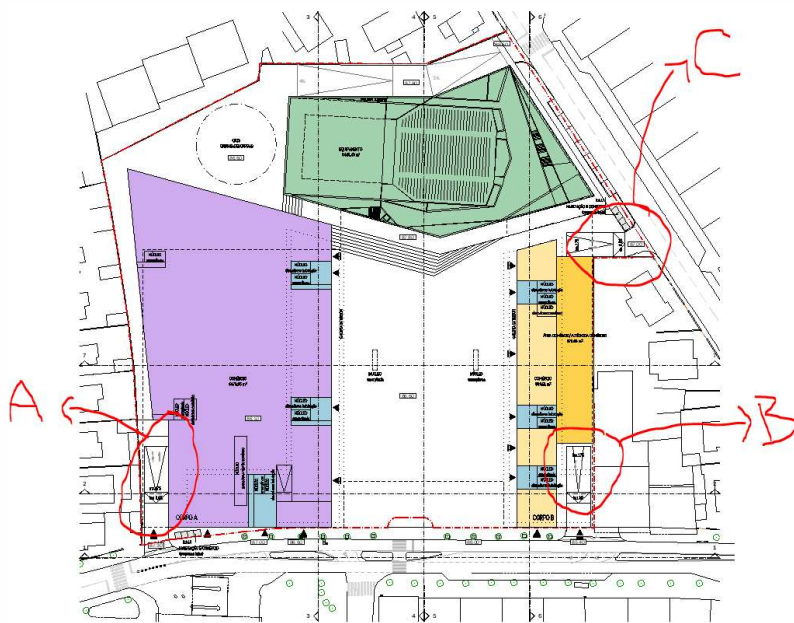
Rampa A = acesso piso -1 / entrada e saída em mão;

Rampa B = acesso piso -1 e -2 - nesta rampa haverá lugar ao conflito entre o acesso ao estacionamento do piso -1 e a saída do piso -2, pelo que na plataforma de transição deverá existir um stop para quem está a sair do piso -2.

- Piso -1 – Entrada e saída
- Piso -2 – Entrada e saída

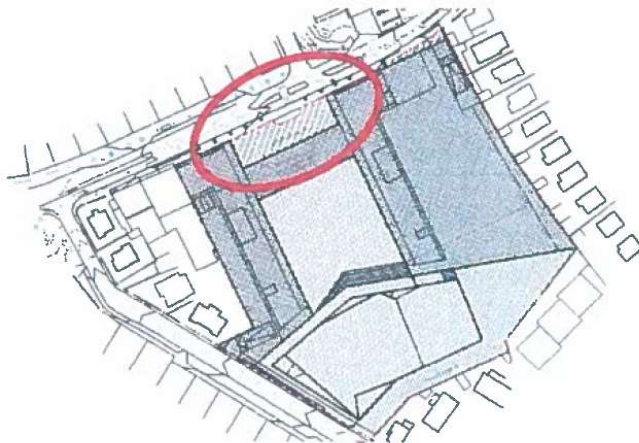
Rampa C = acesso piso -1 – são permitidos todos os acessos.





*c) área de cedência para espaços verdes:*

- c) Relativamente à área de cedência para espaços verdes é proposto uma área de 799,79 m<sup>2</sup> no início da praça junto à Avenida 25 de Abril de 1974. Deverá esta localização ser devidamente fundamentada, uma vez que aparentemente não parece dispor do melhor posicionamento por quebrar a relação / acessibilidade da praça com o arruamento existente.



Neste âmbito poderão ser admitidos espaços verdes pontuais ao longo da praça, desde que integrados no plano de acessibilidade e de fruição da praça em conformidade com a alínea c) do ponto 7 do anexo I da Portaria n.º 113/2015 de 22 de abril.

É ainda de salientar em conformidade com o ponto 4) do art.º 67 do Regulamento do PDM, que poderá ser admitido para contabilização dos espaços verdes, as áreas verdes instaladas nas coberturas das edificações, desde que levadas a regulamentação da operação.





**NOTA:** O espaço indicado no excerto acima é agora pertencente a um espaço privado com ónus de utilização pública com área total de 4486.68 m<sup>2</sup> – refletido na planta síntese. Ver desenho 003.0.

## 6.3 Resíduos sólidos

### 6.3 Resíduos Sólidos

Relativamente ao sistema de recolha de resíduos sólidos constatou-se que a proposta não refere, nem contabiliza qualquer tipo de solução para esse fim, pelo que deverá ser reajustada em conformidade com o regulamento n.º 135/2017 de 20 de março, para ser submetida a parecer da DGRU.

**NOTA:** Para comércio (lojas do piso 0) e habitação, depósito de resíduos sólidos será enterrado.

Mostra-se, de seguida, os cálculos:

Habitação – tabela IV = 10 litros por habitante

Comércio lojas = 1.5 litros / m<sup>2</sup> de área útil

Cálculo do número habitantes, somente estimado visto que, nesta fase, não se tem o mix tipológico final.

Considerando:

T5 = 3 fogos

T4 = 11 fogos

T3 = 42 fogos

T2 = 21 fogos

T1 = 19 fogos

Considerando ainda, por indicações da Câmara, reunião de 2023.07.18:

T0 = 1 habitante

T1 = 2 habitantes

T2 = 3 habitantes

T3 = 4 habitantes

T4 = 5 habitantes

T5 = 6 habitantes

Temos assim:

T5 = 3 fogos x 6 habitantes = 18 habitantes

T4 = 11 fogos x 5 habitantes = 55 habitantes

T3 = 42 fogos x 4 habitantes = 168 habitantes

T2 = 21 fogos x 3 habitantes = 63 habitantes

T1 = 19 fogos x 2 habitantes = 38 habitantes

Total de habitantes ESTIMADO = 342 habitantes x 10 litros/dia x 2 dias (porque recolhem 3 vezes por semana, considerar capacidade máxima esgotada no final do 2º dia)  
= 6840 litros

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

Tabela III, a partir de 10 fogos tem de se usar contentores subterrâneos.

A marca a usar é a LASSO, tipo GreenBee



## COMO INSTALAR

### Instalação do contentor Green Bee



Brochura para download →

## INSTALAÇÃO SIMPLES

01. Escavar uma vala com uma profundidade de 2,0m (3m³) ou 2,9m (5m³), e uma largura de 2,45m.
02. Formar uma base bem compactada e estabilizar o fundo.
03. Colocar o conjunto poço + aro de solo dentro da vala garantindo o seu posicionamento vertical.
04. Proceder ao aterro dos espaços vazios à volta do contentor.
05. Executar ligação do aro de solo a uma caixa de águas pluviais e os acabamentos da área envolvente.
06. Colocar o conjunto marco + sistema de extração no poço instalado.

Seguimos as indicações dadas pelo departamento da Câmara: 2x2m para cada contentor.

Junta-se à habitação as pequenas lojas do piso 0

Se tivermos 830m² corpo B + (460+53+150 + 112+163+150) corpo A = 830 + 1088 = 1918m² x1.5  
litros = 2877 litros

Reunião Câmara, a seguir, comércio:

50% 2877 litros = 1439 litros indiferenciado

20% 2877 litros = 575.4 litros papel

20% 2877 litros = 575.4 litros embalagens

10% 2877 litros = 288 litros vidro

Reunião Câmara, a seguir, habitação:

50% 6840 litros = 3420 litros indiferenciado

20% 6840 litros = 1368 litros papel

20% 6840 litros = 1368 litros embalagens

10% 6840 litros = 684 litros vidro

Total habitação e comércio:

Indiferenciado = 3420 +1439 = 4859

Papel = 1368 + 575.4 = 1943.4

Embalagens = 1368 + 575.4 = 1943.4

Vidro = 684 +288 = 972

Como os contentores são de 5000 / 5000 / 5000 / 3000, cabe comércio e habitação naquela área.

Quanto ao supermercado, e de acordo com reunião tida com a Sr.ª Coordenadora Sandra Gouveia no dia 18.07.2023, lixos não são enterrados, é um compartimento.

O acesso será feito através do cais de cargas e descargas.

Ver desenho número 15.

De modo a cumprir com a distância máxima de 100 metros desde o limite dos edifícios aos equipamentos de deposição de resíduos urbanos (*conforme definido no ponto 2 do artigo 24º do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e de Limpeza e Higiene Urbana do Município de Oeiras – Regulamento nº 135/ 2017 publicado em Diário da República, 2ª série, nº 56 de 20 de março de 2017*) foi decidido localizar os respetivos equipamentos em duas posições distintas, próximas da via lateral, evitando a obstrução e comunicação entre via pública e praça – vide planta de implantação.

Esta matéria é objeto de adenda específica em complemento ao PIP entregue – ver anexo III

Por outro lado, ao nível do espaço envolvente, recomenda-se a manutenção de algum estacionamento ao longo da Av. 25 de Abril de 1974 (do lado da ocupação), assim como a criação de um recorte destinado à paragem de autocarro (de modo a que estes veículos não parem na faixa de rodagem).

De acordo com informação nº8256 / 2023, foi adicionado recorte para paragem de autocarro e lugares de estacionamento na Avenida 25 de Abril de 1974 – ver anexo, p.7., “Adenda ao estudo de tráfego”.

Face ao elevado volume de tráfego existente na Avenida 25 de Abril de 1974, recomenda-se que o movimento de viragem à esquerda para acesso ao estacionamento coberto seja eliminado (esta solução deverá ser avaliada conjuntamente com a solução preconizada para o cruzamento entre a Av. Tomás Ribeiro/Av. 25 de Abril/Calçada do Chafariz). Em contrapartida, deverá ser avaliado um outro acesso a partir da zona de cargas e descargas.

Relativamente à viragem à esquerda para acesso ao parque de estacionamento do empreendimento pretende-se mantê-lo segundo a recomendação do estudo de tráfego. Ver excerto apresentado infra.



Conforme já referido, a anulação da viragem à esquerda, no nó 16, de acesso ao estacionamento do empreendimento, irá criar um acréscimo de tráfego na futura rotunda, com todos os veículos que pretendam fazer a viragem passarem a ter de inverter a sua marcha na rotunda.

Estima-se assim que se verifique na rotunda um acréscimo de tráfego de 86 uvl na HPM e 327 na uvl na HPT (Cenário com auditório), tráfego este que já se considera ser significativo.

Assim procedeu-se ao cálculo do nível de serviço na rotunda proposta, considerando este acréscimo de procura, o qual se apresenta de seguida.

Tabela 5 | Nó 8 - Condições de circulação para ano horizonte na HPM-DU e HPT-DU, com empreendimento - Rotunda Proposta

Parâmetros	HPM-DU				HPT-DU			
	Ramo Norte	Ramo Este	Ramo Sul	Ramo Oeste	Ramo Norte	Ramo Este	Ramo Sul	Ramo Oeste
Fluxo Ramo de Entrada	496	473+86=559	397	505	436	610+327=937	413	504
Volume de Conflito	437+86=523	447	837+86=923	542+86=628	537+327=864	433	774+327=1101	461+327=788
Fluxo de Entrada Possível	1 376	1 358	580	786	1 209	1 367	537	749
Taxa de Utilização	36%	48%	68%	64%	36%	69%	77%	67%
Reserva de Capacidade	880	708	183	281	773	430	124	245
Nível de Serviço (NS)	A	A	D	C	A	A	D	C
Fila Espera Máxima (perc. 95%)	2	3	5	5	2	6	7	5
Tempo de Atraso (seg.)	4	5	19	13	5	8	27	15

Verifica-se assim que se for eliminada a viragem à esquerda de acesso ao parque de estacionamento do empreendimento, com o acréscimo de procura prevista para a rotunda, estima-se uma degradação das condições de circulação, passando a rotunda a apresentar níveis de serviço “D”, com um aumento das taxas de utilização dos diferentes ramos da rotunda e com algum aumento nas filas de espera.



11 de janeiro de 2024

Engimind Consultores, Lda.

Deste modo, considera-se que a equipa do estudo de tráfego deverá avaliar, quer em termos de traçado quer em termos de geometria, a viabilidade e a exequibilidade da respectiva rotunda, conforme reproduzido na figura seguinte.

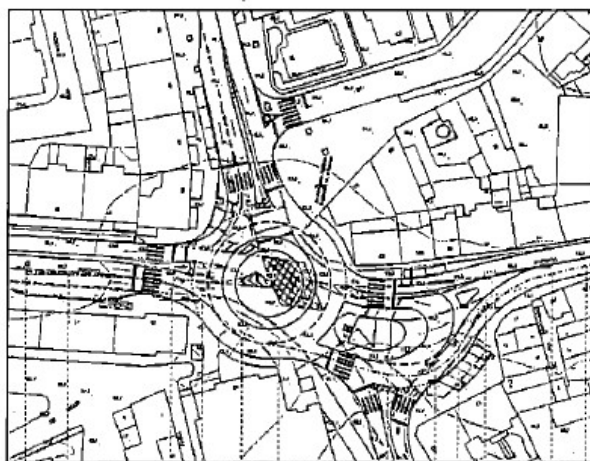


Fig. 6 – Estudo da DMT para a implantação de uma rotunda no cruzamento entre a Av. Tomás Ribeiro, Av. 25 de Abril de 1974 e Rua do chafariz (fonte: CMO, DMT)

A rotunda também já se encontra incluída tanto nos desenhos como na adenda do estudo de tráfego (ver anexo 3).



2. PEÇAS DESENHADAS

Junto segue uma nova coleção completa com os desenhos alterados com a seguinte referência:

PEÇAS DESENHADAS				
DESENHO	REVISÃO	C.I.	TÍTULO	ESCALA
PIP 001.0	R03	A	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 002.0	R03	A	AMARELOS E ENCARNADOS - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 003.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA DE IMPLANTAÇÃO SOBRE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	1:500
PIP 004.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA DE CEDÊNCIAS	1:500
PIP 005.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO -3	1:500
PIP 006.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO -2	1:500
PIP 007.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO -1	1:500
PIP 008.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO 0	1:500
PIP 009.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO TIPO (PISOS 1 a 3)	1:500
PIP 010.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO 4	1:500
PIP 011.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA PISO 5	1:500
PIP 012.0	R03	A	PROPOSTO - PLANTA DE COBERTURA	1:500
PIP 013.0	R03	A	PROPOSTO - CORTES 1, 2 e 3	1:500
PIP 014.0	R03	A	PROPOSTO - CORTES 4, 5 e 6	1:500
PIP 014.1	R03	A	PROPOSTO - CORTES 7	1:500
PIP 015.0	R03	A	PROPOSTO - LIXOS - SUPERMERCADO	1/200; 1/50

3. CONCLUSÃO

Os elementos agora entregues e os esclarecimentos aqui prestados dão resposta às questões colocadas pela C.M. Oeiras, pelo que se aguarda a decisão das entidades competentes sobre a alteração de loteamento.

Lisboa, 23 de julho de 2024

