



Resposta a Informação nº 1485/2023 | DPU do Processo nº: P1/1960/1002

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Operação de Loteamento

VALENTIM DE CARVALHO, S.A.

Estrada de Paço de Arcos, União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, Oeiras

ÍNDICE

0. PREÂMBULO	5
1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1. LOCALIZAÇÃO	11
2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA	12
3. ESTRUTURA FUNDIÁRIA.....	12
4. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS.....	13
5. ANTECEDENTES.....	15
6. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	16
6.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO	16
6.2. VISÃO E PLANO	18
4. CONCEITOS, FUNDAMENTAÇÃO E PRINCÍPIOS.....	21
4.1. MODELO DE OCUPAÇÃO, DESENHO URBANO E PROGRAMA.....	23
4.2. IMAGEM URBANA	32
4.3. AMBIENTE, PAISAGEM E CONDICIONANTES.....	33
4.4. ESTUDO DE CONJUNTO.....	34
4.5. PARÂMETROS BIOCLIMÁTICOS	36
4.6. REDE VIÁRIA	36
4.7. ESTACIONAMENTO	38
4.8. INFRAESTRUTURAS	38
4.8.1. ARRUAMENTO/VIAS DE CIRCULAÇÃO.....	39
4.8.2. SINALIZAÇÃO VIÁRIA, DIRECCIONAL E DE INFORMAÇÃO	39
4.8.3. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	39
4.8.4. REDE DE INCÊNDIO.....	40
4.8.5. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS	40
4.8.1. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS.....	40
4.8.2. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	41
4.8.3. REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA.....	41
4.8.4. REDE DE TELECOMUNICAÇÕES	41
4.8.5. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS	42
4.8.6. HIGIENE E LIMPEZA	42
4.9. PLANO DE ACESSIBILIDADES	43
5. NOTAS TÉCNICAS PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM AS CONDICIONANTES NO LOCAL	47
5.1. RUÍDO.....	47
6. CEDÊNCIAS.....	48
7. EQUIPAMENTO, ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E ESPAÇO PÚBLICO	50

8.	ORGANIZAÇÃO DAS ÁREAS	52
9.	ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO MUNICIPAL.....	53
10.	ÍNDICES URBANÍSTICOS	53
11.	QUADRO SINÓPTICO.....	54
12.	LIGAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL A RUA ADRIANO JOSÉ DA SILVA	55
13.	OMISSÕES	56

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limite da Área de Localização (imagem aérea)	11
Figura 2: Estrutura Fundiária.....	13
Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento (PDM Oeiras, 2015)	14
Figura 4: Extrato da Planta de Condicionantes (PDM Oeiras, 2015)	15
Figura 5: Primeira Carinha de discos da Valentim de Carvalho	16
Figura 6: Visão	21
Figura 7: Esquema Funcional do Programa proposto	23
Figura 8: Perspetiva aérea da proposta	24
Figura 9: Extrato da Planta Síntese	25
Figura 10: Visualização 3D da proposta – Vista Quadrante Sul	26
Figura 11: Visualização 3D – Vista Quadrante Noroeste.....	26
Figura 12: Lote 1 – Antigo Estúdio e Fábrica de Discos.....	27
Figura 13: Fotografias do edifício existente no lote 1	27
Figura 14: Lote 1 – Acesso e Rua A.....	28
Figura 15: Lote 2 - Estúdios	29
Figura 16: Fotografias do edifício existente no Lote 2	29
Figura 17: Lote 3 - Residencial	31
Figura 18: Perspetiva Percurso Ecológico	34
Figura 19: Planta de Estudo de Conjunto – Processo nº P1/1960/1002/0	36
Figura 20: Fotografias do Existente.....	37
Figura 21: Fotografias do Existente – Percurso/Corredor verde.....	44
Figura 22: Fotografia Rua Adriano José da Silva	44
Figura 23: Perspetiva do passadiço/rampa proposto	45
Figura 24: Extrato do Plano de Acessibilidade - Espaços de circulação na proposta	45
Figura 25: Pormenores Acessibilidades	46
Figura 26: Mapa de conflito acústico do PDM2015	47
Figura 27: Proposta - Procº9/2019.....	48
Figura 28: Extrato da Planta de Cedências.....	50
Figura 29: Esquiço da proposta da ligação visual proposta	52

Índice de quadros

Quadro 1: Descrição dos prédios	12
Quadro 2: Proposta de equipamento RSU	42
Quadro 3: Cálculo das áreas de acordo com o PDM (art.67)	49

0. PREÂMBULO

Em resposta a informação nº 1485 de 2023 relativo ao Processo nº P1/190/1002/0 apresentamos um quadro com os esclarecimentos.

Nº	PARCER	ESCLARECIMENTO
	PROJECTO DE ARQUITECTURA	
1	“Legitimidade – os Mails dirigidos aos restantes titulares da OL não têm recibo de entrega/receção que lhe confirmam validade;”	Foi anexo ao processo, os documentos que demonstram a legitimidade do requerente.
2	“Parecer do SIMAS – não é apresentado parecer, mas apenas um mail a fornecer elementos e a estabelecer condições para o licenciamento de infraestruturas. Continua em falta perceber qual a integração desta infraestrutura face aos passadiços/percursos previstos. Transcreve-se o teor dos mails dos SIMAS: [...]”	Foi solicitado a emissão do parecer aos SIMAS, que se junta em anexo (ver ficheiro SIM.1)  Planta Recebida com o Cadastro, que se encontra refletida na planta de situação existente (PLT.1).
3	Parecer da DGRU – Foi emitido em 01-06-2023 ao R174/2023, a comunicar ao projetista, para que possa dar resposta ao solicitado: “O equipamento instalado na rua conde Rio Maior está dimensionado para a produção de resíduos da população residente, pelo que não deve de ser considerado para a produção do empreendimento em análise. Além disso, tratando-se de um edificado misto, deverá ser previsto um compartimento de resíduos para utilização exclusiva do hotel e eventualmente um outro para o edifício de serviços, sendo o equipamento enterrado regulamentado para a produção de resíduos do edifício residencial. Assim, deve o requerente ser notificado do atrás exposto e a apresentar uma memória descritiva e planta de localização com os sistemas previstos no regulamento n.º 135/2017. Qualquer questão encontramos-nos disponíveis para esclarecer em reunião.”	O equipamento instalado na Rua Conde Rio Maior, não é contabilizado para efeitos de cálculo dos resíduos sólidos urbanos, conforme descrito na Memória Descritiva. Em resposta ao parecer da DGRU informa-se que foi incluído um compartimento de resíduos para utilização exclusiva do hotel no interior do edifício. Os RSU do edifício de Serviços também terão um compartimento destinado aos lixos no seu interior. A memória descritiva e respetiva planta, serão apresentadas na fase da entrega das obras de urbanização.

<p>4</p>	<p>Parecer da DPIUM – Foi emitido com a Informação n.º 973/2023 – DPIUM , em anexo (R174/2023), a comunicar ao projetista. Transcreve-se do mesmo as questões a regularizar:</p> <p>- Por fim, e não pondo em causa o andamento do processo, considera-se que as caldeiras para as árvores, previstas nos recortes de estacionamento na Rua Conde de Rio Maior, deverão ser realocizadas (para o passeio), na medida em que poderão por em causa as condições de acesso respetivos lugares de estacionamento.</p> <p>- Para além desta situação, e conforme recomendado pelo Sr. DDOTPU, deverá ser estuda/ajustada em sede de operação de loteamento a ligação viária entre a Rua Adriano José da Silva e a Rua "A" da operação urbanística. Importa referir que este cenário/situação surge como forma de garantir a continuidade da rede viária assim como na eliminação de impasses. Por outro lado, em sede da operação de loteamento, deverá ser apresentada uma planta de sinalização. Deverá ainda ser solicitado parecer complementar à DPIUM relativamente à junção de elementos agora submetida (R 4884/2023 e R4883/2023)"</p>	<p>Foram realocizadas as caldeiras de acordo com o solicitado.</p> <p>A simulação relativa à ligação viária da Rua Adriano José da Silva e a Rua "A" foi desenvolvida em sede de PIP, sendo apresentados dois cenários Com e Sem ligação, verificando-se condições de desempenho da rede equivalentes.</p> <p>No respetivo estudo é referido que a "ligação da área da operação de loteamento à Rua Adriano José da Silva não parece trazer qualquer mais-valia em termos do desempenho global da rede rodoviária envolvente. Neste entendimento, se por um lado esta ligação pode funcionar como uma redundância de acessos ao novo loteamento, <u>poderá também funcionar como uma via de "escape" (na ligação à Estrada de Paço de Arcos) para os residentes das zonas urbanas a sul trazendo o indesejado tráfego de atravessamento para o interior do loteamento da Valentim de Carvalho."</u></p> <p>Apresentamos um corte esquemático da via, onde verificamos que seria, mas sim uma barreira, em termos de acessibilidade pedonal, devido a de inclinação de 15%, bem como funcionalidade viária.</p>  <p>A memória descritiva e respetiva planta de sinalização, serão apresentadas n se da entrega das obras de urbanização.</p>
<p>5</p>	<p><i>Tipologias Habitacionais – é definida variação de T0 na T4, mas deverá ser acautelado em regulamento norma que salvguarde a avaliação da proporcionalidade/distribuição das tipologias a propor. Verificando-se menção às tipologias habitacionais em 2 capítulos do regulamento ("3. Características da urbanização" e "8.Características do Espaço Residencial"), propõe-se que a norma proposta figure apenas no ponto 8, e seja revista adotando a seguinte redação:</i></p> <p><i>"O número máximo de fogos previsto é o que se encontra indicado no quadro sinóptico da planta de síntese, podendo albergar tipologias variadas entre T0 e T4, devendo a sua distribuição e/ou</i></p>	<p>Foi retificado o regulamento.</p>

	<i>proporcionalidade ser devidamente fundamentada e aceite pelos serviços técnicos da CMO.”</i>	
6	<i>“Mapa de Ruído - permanece em falta o estudo acústico por forma a validar a coexistência dos usos sensíveis previstos com os níveis de ruído existentes, designadamente quanto ao “Lote 1”</i>	Voltamos a anexar ao processo, o estudo do ruído (ver ficheiro ACU.4.).
7	<p><i>“Regulamento - Carece de correções, que se registam:</i></p> <p><i>a) Novos normativos:</i></p> <p><i>“6. Composição Arquitetónica” – determina a preservação da linguagem dos lotes 1 e 2 abrindo a possibilidade à adoção de intervenção em linguagem contemporânea em caso de nova construção ou ampliação do existente. Considera-se no entanto que deve ser acrescentada cláusula que condicione a aceitação das novas intervenções á devida fundamentação técnica e aceitação pelos serviços técnicos da CMO; “</i></p> <p><i>“8. Características do espaço Residencial” – determinando o leque de tipologias habitacionais a prevêr (T0 a T4), referenciando a existência de estacionamento à superfície ao longo da via partilhada e ao nível térreo do vazado do conjunto edificado e mencionada a possibilidade futura de estabelecer o acesso aos futuros lotes/edifícios a criar na zona poente e a norte (em estudo conjunto, a definir numa segunda fase pela CMO). Relativamente ao piso térreo do vazado, é ainda possibilitado o seu uso para eventos por parte dos moradores, “adaptando-os a espaços de lazer ou de desporto, partilhado ou não, com condições melhores de utilização na época de outono/inverno.”.</i></p> <p><i>“9. Estacionamento” – impõe a salvaguarda do n.º mín. de lugares de estacionamento em cada lote de acordo com a PL Síntese;</i></p> <p><i>10. Materiais e Acabamentos – Muros de Contenção” – estabelece as regras relativamente à dimensão e materiais;</i></p> <p><i>12. Organização das Áreas”, “13. Áreas a integrar no domínio municipal”, “14. Índices urbanísticos” - devem ser retirados uma vez que se trata de informação de carácter descritivo, já constante da planta de síntese e de cedências;</i></p>	Foi retificado o regulamento.

<p>b) Correções:</p> <p>- <i>Variação das Cotas de Soleira - A norma seguinte deverá ficar referenciada à PL de Síntese, uma vez que esta constituirá a peça principal do Alvará de Loteamento,</i></p> <p><i>conforme:</i></p> <p><i>(correção a efetuar)</i></p> <p>- <i>“A cota de soleira pode sofrer variações até ao máximo de 1,00m acima ou abaixo do indicado na Planta de Síntese da Operação de Loteamento.”</i></p> <p>- <i>Muros de Vedação – O normativo referente à “altura das vedações” deve ser detalhado tendo em consideração as características das vedações admitidas pelo MO (usualmente, para as frentes de lote, determina-se até 1m no máximo opaco e o restante em vedação aberta), e feita a distinção em função dos usos a que os lotes são afetos;</i></p> <p>- <i>Muros de contenção – as soluções a adotar devem ser sujeitas a fundamentação técnica devidamente sustentada e aceite pelos serviços técnicos da CM e devem ser minimizadas as dimensões dos muros de contenção, propondo-se a reformulação da norma em questão, conforme: “Os muros de contenção, atendendo às diferenças de cota existentes no terreno, devem assumir uma altura restrita à cota necessária para conter as terras, em articulação com as cotas de pavimento confinantes, erguendo-se posteriormente à cota do peão em vedação metálica, considerando as cotas de pavimento indicadas na planta de síntese e no projeto de estruturas dos respetivos muros. Devem em todo o caso, ser privilegiadas soluções de escalonamento que atenuem os impactos dos referidos muros, a ser devidamente fundamentadas e aceites pelos serviços técnicos da CMO.”</i></p> <p>- <i>Redes de Abastecimento – mantém-se a não previsão de normas em regulamento, o que deve ser corrigido, pela necessidade de acautelar as fases seguintes de licenciamento, e ainda a compatibilização dos percursos previstos face à infraestrutura de Drenagem de Águas Residuais,</i></p>	
--	--

	<p>atentos os requisitos de projeto determinados pelos SIMAS via mail.</p> <p>“Regista-se que em sede do nosso anterior parecer foram acolhidas as peças gráficas com representação das ligações às redes gerais existentes de água, drenagem, gás, eletricidade e telecomunicações. Deve ser apresentada a devida atualização com os elementos disponibilizados pelos SIMAS.”</p> <p>- Pontos 12 a 14 - devem ser retirados uma vez que se trata de informação de carácter descritivo, e como tal, transpostos para a planta de síntese e de cedências.”</p>	
8	<p>Hotel – deverá ficar inscrito nota na planta de síntese (associado ao quadro de parâmetros), relativa à Tipologia e n.º máximo de unidades de alojamento, bem como ser introduzida no regulamento, norma que assegure a implementação de uma unidade hoteleira de qualidade superior. Regista-se que em operação urbanística similar que correu nesta CM, a indicação em planta da categoria do hotel e do n.º de camas e unidades de alojamento constituiu requisito imposto pelo Turismo de Portugal.</p>	<p>Foi introduzida a informação solicitada.</p> <p>“O empreendimento turístico a implementar deverá ser de qualidade superior, com a classificação de estabelecimento hoteleiro, de categoria de tipologia de 4 Estrelas e com o n.º máximo de 100 Quartos/unidades de alojamento, de acordo com o Decreto-Lei nº39/2008 de 7 de março e a respetiva Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação.”</p>
9	<p>Comércio – é agora introduzido Comércio no “Lote 1” ao nível do regulamento, no entanto os restantes elementos instrutórios não se encontram corrigidos;</p>	<p>A referência ao uso de comércio no lote 1 foi um lapso da primeira versão do regulamento.</p> <p>Este ponto já foi revisto na última versão do regulamento, remetida em resposta ao vosso ofício com referência R174/2023 de 13.03.23.</p>
10	<p>“Área de Arruamentos - não foi regularizada a afetação dos arruamentos anteriormente identificados como “Área de estacionamento Público” a “Área de Arruamentos”, e refletido na contabilização respetiva das áreas de cedência, conforme requerido.</p>	<p>Foi alterado o hatch de forma a ficar clara a informação. A contabilização das áreas, foi atualizada tendo em consideração as alterações das caleiras solicitada, sendo o somatório geral mantém-se igual.</p>
10.1	<p>Limite da Área de Intervenção das obras a realizar - Constatou-se a existência de um troço de passeio na estrada de P. Arcos que se justifica integrar a área em questão, o que deve ser corrigido.</p>	<p>Foi alterada a área de intervenção das obras a realizar.</p>

Elementos atualizados e/ou anexados:

Miguel Amado Arquitectos

- Certidões e documentos que atestam a legitimidade do titular;
- Regulamento;
- Parecer/Declaração do SIMAS;
- Planta Cadastro de infraestruturas fornecido pelo SIMAS;
- Memória Descritiva;
- Planta de Situação Existente;
- Planta de Síntese;
- Planta de Cedências;
- Estudo de Conformidade Acústica.

1. INTRODUÇÃO

A presente memória descritiva e justificativa decorre da intenção do Valentim de Carvalho, SA, entidade privada, em desenvolver uma Operação de Loteamento para uma parcela de terreno com a área total de 30.786,45 m² situada na união de Freguesia São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, Oeiras (Figura 1).

A propriedade inclui um conjunto de prédios urbanos que se encontram descritos na Conservatória do Registo Predial de Oeiras, sob os seguintes artigos, 1458, 4689 e 5584.

O presente pedido de informação prévia foi desenvolvido com base na estratégia e objetivos previstos pelo Plano Diretor Municipal para a Unidade de Planeamento e Gestão (UOPG) Poente Sul, e em resposta ao programa definido pelo promotor, observando ainda os requisitos legais aplicáveis a este processo.

A proposta dá continuidade a Pedido de Informação Prévia nº P1/1690/1002/0 aprovada em 15/09/2022, procedendo uma ligeira adaptação no limite do lote 2, decorrente do reperfilamento da via interna à área de intervenção, transpondo assim a área do lote 2 para domínio público. Esta adaptação possibilita aumentar o corredor visual da Estrada de Paço de Arcos com a praça proposta e a respetiva área verde “central”.

1.1. LOCALIZAÇÃO

A parcela de terreno objeto do presente Operação de Loteamento localiza-se em Paço de Arcos, na freguesia de São Julião da Barra, confrontando a Nascente com a Rua Conde de Rio Maior, a Sul com o Bairro acessível pela Rua Adriano José da Silva e Rua José Pedro da Silva, a Poente com a Estrada de Paço de Arcos, e a Norte com a operação de loteamento para a área das antigas instalações da Autosil que incorpora a superfície comercial do Auchan. (Figura 1)



Figura 1: Limite da Área de Localização (imagem aérea)

2. CARACTERIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

A operação urbanística que se pretende levar a efeito, enquadra-se na figura do processo de Licenciamento de uma Operação de Loteamento. Para o efeito, a proposta assegura os objetivos estratégicos que suportam o desenvolvimento da área de intervenção no qual se insere a propriedade, UOPG Poente Sul (Artº 55 do regulamento do PDM) e dá cumprimento a todos os condicionamentos legais e regulamentares estabelecidos pelo PDM, nomeadamente relativos a infraestruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública e demais condicionantes aplicáveis à pretensão.

De referir que a presente operação incide numa área não abrangida por plano de pormenor, contemplando os aspetos requeridos em função da informação pretendida e os respetivos elementos instrutórios e específicos.

3. ESTRUTURA FUNDIÁRIA

Relativamente à composição da propriedade, verifica-se que a área abrange três (3) prédios descritos na conservatória do Registo Predial de Oeiras, de acordo com o seguinte quadro:

Quadro 1: Descrição dos prédios

CADASTRO	CERTIDÃO PERMANENTE				CADERNETA PREDIAL URBANA			LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO – ÁREAS MEDIDAS EM CAD		Observações
	Área Total (m2)	Área Coberta (m2)	Descoberta (m2)	Natureza	Área Total do terreno (m2)	Área de implantação do Edifício (m2)	Área bruta de construção (m2)	Área Total (m2)	Área de implantação do Edifício (m2)	
1621	1354,00	1354,00	6659,00	Urbano	1354,00	1354,00	7000,00	30786,45	1855,21	Edifício Central - Estúdio 2
5001	9460,00	2801,00	6659,00	Urbano	9460,00	2801,00	4491,10		2892,60	Estúdio 3
3763	19972,45	828,00	19144,45	Urbano	20191,30	828,00	1142,45		863,02	Estúdio 1
TOTAL	30786,45	4983,00	32462,45	-	31005,30	4983,00	12633,55	30786,45	5610,83	-

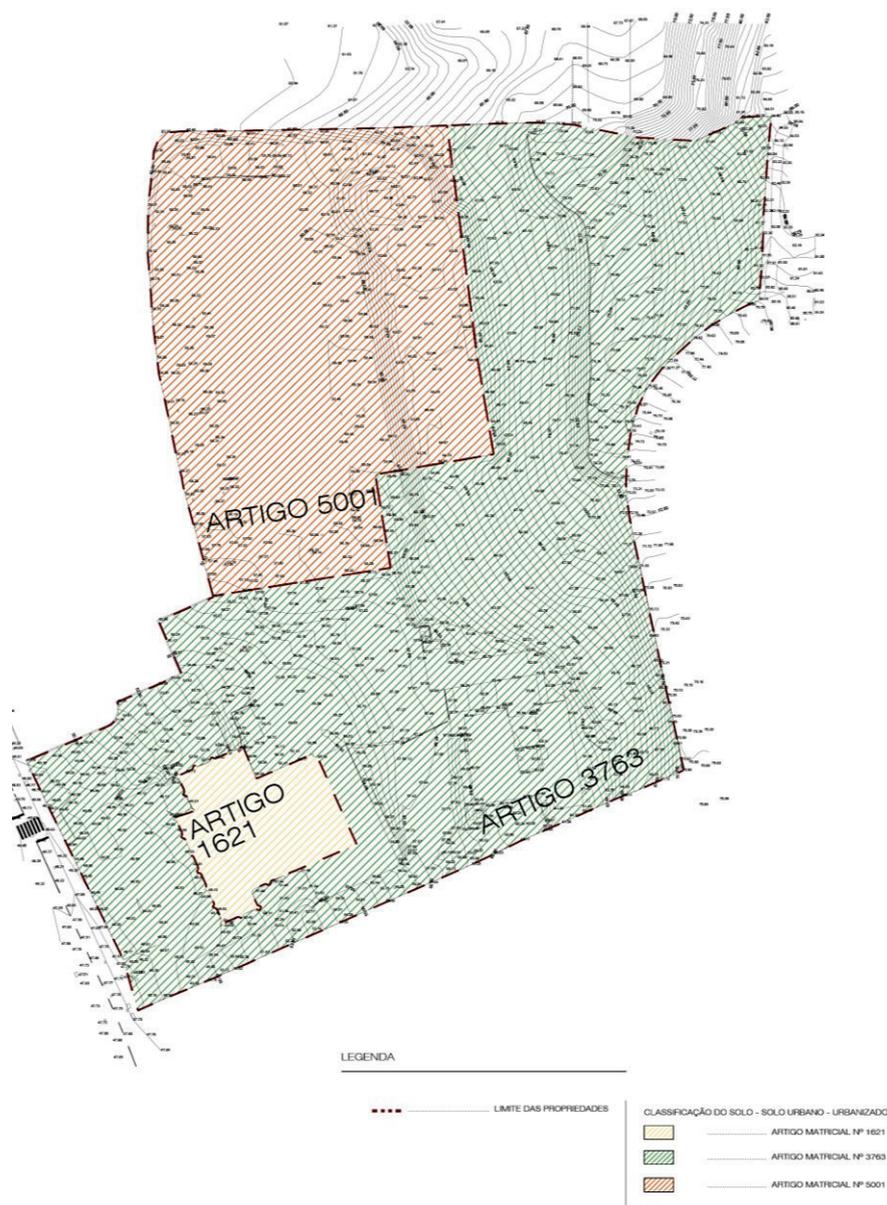


Figura 2: Estrutura Fundiária

4. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

A propriedade objeto da presente Operação de Loteamento tem enquadramento no Plano Diretor Municipal de Oeiras, publicado em Diário da República 2ª Série nº179 em 14 de Setembro de 2015, encontrando-se abrangida na planta de ordenamento pelas seguintes categorias/subcategorias de espaços:

- **CLASSE: Solo Urbano – Urbanizado**
- **CATEGORIA: Espaços de Atividades Económicas**

Os espaços de atividades económicas são constituídos pelas áreas nas quais predominam as atividades económicas de indústria, comércio, serviços e terciário superior e ainda atividades criativas e de carácter inovador.

- **SUBCATEGORIA: Áreas Consolidadas**

Nas áreas consolidadas privilegia-se a predominância do uso terciário ou industrial e são admitidos, como usos compatíveis, o armazenamento e a logística, os equipamentos de utilização coletiva, bem como o turismo e o uso residencial que possa contribuir para assegurar as características de multifuncionalidade desejáveis para o espaço em causa.

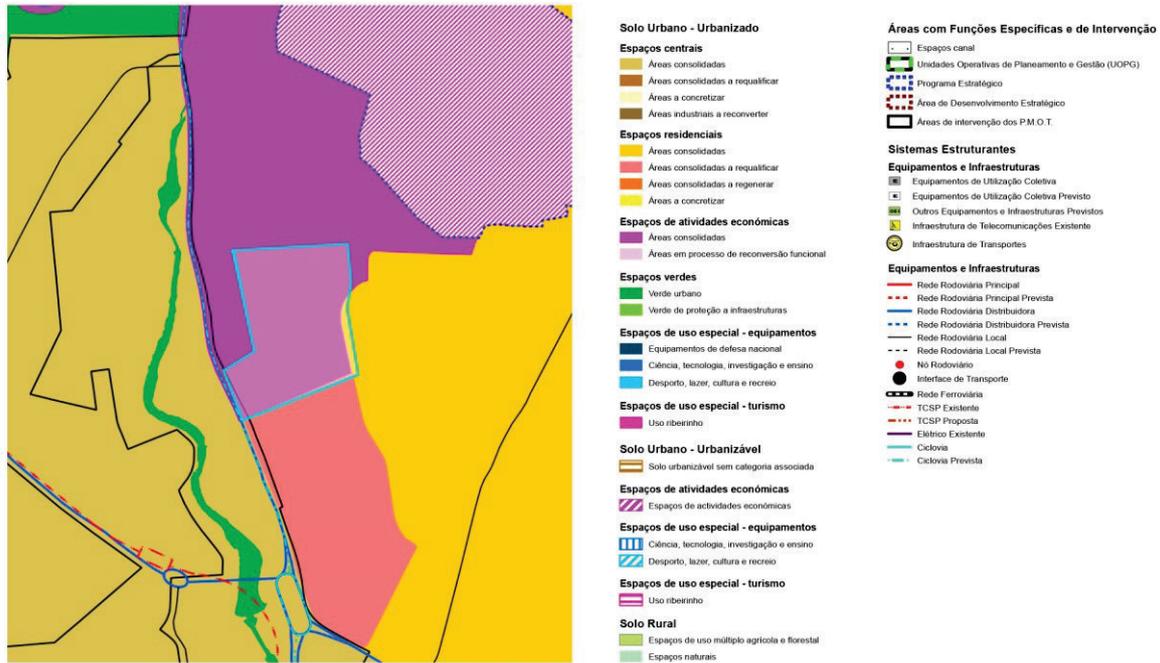


Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento (PDM Oeiras, 2015)

As condicionantes que abrangem a área em questão são as relativas a Zona de Servidão de Estradas Nacionais Desclassificadas e a Zona de Servidão a Telecomunicações, Zona de Servidão de Drenagem de Águas Residuais (SIMAS) e a Estrutura Ecológica Municipal, abrangida nomeadamente pela Área de Acesso ao Sistema de Vistas e o Corredor Verde de Ligação.

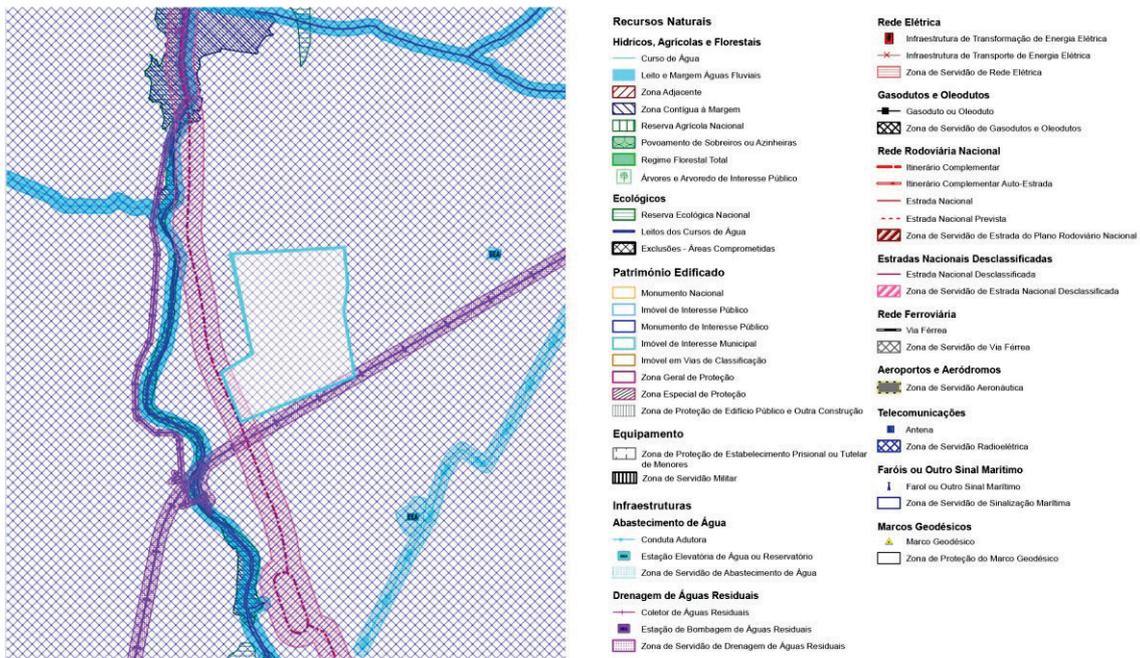


Figura 4: Extrato da Planta de Condicionantes (PDM Oeiras, 2015)

A presente propriedade enquadra-se Unidade de Planeamento e Gestão (UOPG) **Ponte Sul** que define o índice máximo de utilização do solo aplicável de 0,60 e que se refere à totalidade da área da UOPG.

5. ANTECEDENTES

Para a área de intervenção são de destacar os seguintes antecedentes mais relevantes:

- Processo nº 1002/1960 – Processo de Construção dos Edifícios/Estúdios da Valentim de Carvalho, correspondente a edificação do “Estúdio 1”, projeto do Arq. Calvet da Costa em 1961/63, tendo-se seguido a edificação da “Fábrica de Discos”, da autoria do Arq. Conceição Silva em 1963. Em 1998 foi apresentado o projeto do Estúdio 3.

- Processo nº 9/2019 - Operação de Loteamento apresentada por parte da FUTURE OPPORTUNITY, LDA, que integrou parte do prédio propriedade dos estúdios “Valentim de Carvalho”, com uma área de intervenção de 7.119,82 m², para usos de Habitação/Terciário, com 42 fogos, prevendo o reperfilamento da Rua Conde de Rio Maior e a ligação viária à OL da Ex-Autosil com AL 1/2019 e concretizada ainda o “corredor verde de ligação” indicado no regulamento do PDM (Artº 20º), tendo como antecedente o PIP com Processo nº 8/2018 aprovado sob Deliberação 768/2018.

Considerou-se o programa funcional compatível com o estatuto do “espaço de Atividades Económicas – Áreas Terciárias, revelando ser uma proposta com adequada inserção urbana e paisagística, tendo sido aprovado sob Deliberação 367/2020 de 27/05.

- Processo nº PI/1960/1002/0 – Pedido de Informação Prévia de Operação de Loteamento, para o desenvolvimento de uma regeneração da atual Valentim de Carvalho, para a criação de um polo Urbano criativo focado na música e nos músicos, reabilitando um estúdio de gravação histórico e uma fábrica de discos icónica, potenciado a partir da história e da notoriedade da marca Valentim de mantendo o uso de serviços existente com introdução do uso de Turismo. São previstos 3 Lotes destinados a serviços, hotel, equipamento e habitação. Processo aprovado em 15/09/2022.

A presente proposta de Licenciamento da Operação de Loteamento procura dar continuidade às premissas anteriores aprovadas.

6. JUSTIFICAÇÃO DAS OPÇÕES TÉCNICAS E PROGRAMA DE UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

6.1. ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

A solução proposta para este território acolhe e suporta-se na sua história que não se resume a uma realidade e cronologia de presenças e transformações materiais, sendo desta forma complementada com o seu valor imaterial. Esta premissa foi considerada estruturante nos pressupostos fundamentais que suportam as opções da VC para este local e que se transcrevem:

“Longa presença no Concelho de Oeiras”

A Valentim de Carvalho está presente no Concelho de Oeiras desde o início dos anos 60 do século passado.

O caminho percorrido começou com a construção do Estúdio de Som, continuou, cerca de 10 anos mais tarde, com a construção da Fábrica de Discos, passou pela instalação dos serviços que foram deslocados devido ao fogo do Chiado e evoluiu para a construção do Estúdio de vídeo.

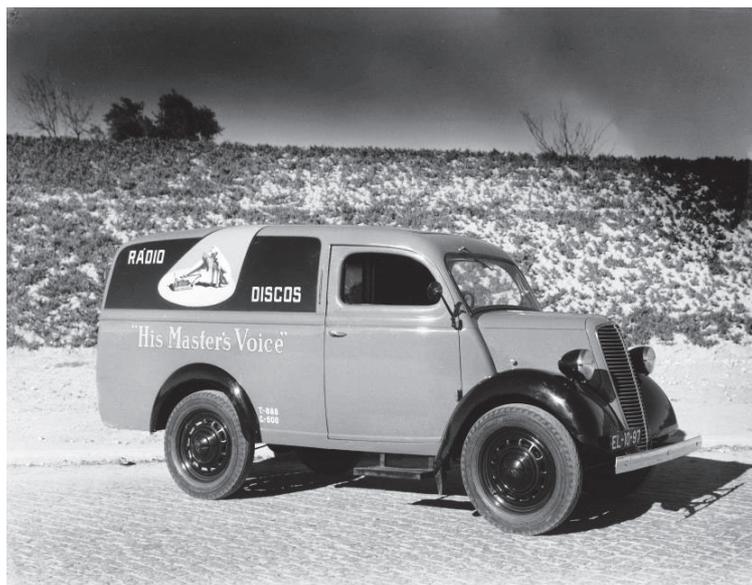


Figura 5: Primeira Carinha de discos da Valentim de Carvalho

Exemplo de resiliência

É de reconhecer que os efeitos do incêndio do Chiado, quer do ponto de vista financeiro, quer do ponto de vista operacional, provocaram mazelas que ainda hoje se verificam, uma vez que a necessidade de agarrar as oportunidades que foram garantindo a sobrevivência da empresa não pode ser executada com o desafogo financeiro que seria desejável.

Para que melhor se entenda o sentido das propostas que se pretendem desenvolver no presente plano, e se aperceba a capacidade de resistência e determinação na procura de soluções, e da forma como se interpreta o papel da empresa como motor na vida cultural do nosso país, não podemos deixar de chamar a vossa atenção para as duras batalhas que foram travando nestas últimas 3 décadas:

- Destruição das instalações da Rua Nova do Almada no incêndio do Chiado, que privou a companhia de uma importante fonte de receitas (o estabelecimento comercial), para além dos sistemas de informação e dos escritórios centrais.
- Reação a esta situação com a abertura de uma rede nacional de lojas de música, que ao longo dos anos 90 cresceu de uma quota de mercado de 7,5% para 33%.
- Enquanto se foi executando o reforço da posição comercial atrás descrita, surge o aparecimento e generalização do *Compact Disc* que, tendo um impacto positivo nas atividades editoriais, destruiu de forma acelerada as atividades industriais, tornando a fábrica de discos situada em Paço d'Arcos obsoleta.
- A existência de espaço disponível nas instalações fabris foi então aproveitada para uma nova área de negócio, também ela tornada possível por desenvolvimentos tecnológicos ligados ao vídeo e pelas alterações legislativas que permitiram a abertura de estações privadas de televisão. Nessa altura alterámos a nossa assinatura publicitária de "Os Profissionais do Som" para: "Os Profissionais do Som e da Imagem".
- Enquanto crescia a nossa presença no campo da televisão, com a abertura de novos estúdios e com a produção de programas de TV, de novo, uma inesperada revolução tecnológica vem colocar em causa a nossa existência. A Internet, nos primórdios da revolução digital que hoje domina a nossa sociedade, começou a ganhar tração com a pirataria impulsionada pelo MP3, pirataria que conduziu à destruição das cadeias de comercialização de música através de suportes físicos.

Podemos verificar que o mundo de hoje, dominado pela presença dos *smartphones*, foi construído sobre os escombros da indústria musical, já que na origem do *IPhone* está o *IPod*, a tecnologia que antecipando o futuro digital resgatou a indústria da música da morte anunciada e, de certa forma, a forçou a adaptar-se aos tempos modernos antes de quase todos os outros sectores.

Para a Valentim de Carvalho os últimos 10 anos não terão sido caracterizados pelo mesmo tipo de ameaças existenciais que vivemos nas duas décadas anteriores, foram anos difíceis, de transição, em que beneficiámos pelo facto de termos vivido as crises da revolução digital antes de quase todos os outros.

6.2. VISÃO E PLANO

É neste contexto que surge o presente plano, uma oportunidade de reestruturação destinada a corrigir o nosso desequilíbrio estrutural e fazer-nos chegar a 2024, ano em que celebraremos o bicentenário, tão ou mais fortes do que alguma vez estivemos.

Se há 30 anos audiovisual era a palavra mágica, o futuro estava no sector que alimentava a televisão, para os tempos presentes a palavra mágica é *conteúdos*.

Se há 30 anos os negócios estavam vocacionados para o fornecimento de serviços às estações de televisão, a quem era concessionado o direito de emissão, hoje existe a possibilidade de servir inúmeros canais de distribuição, até mesmo chegar diretamente ao público com conteúdos próprios através de múltiplos canais, como o YouTube.

Todas estas possibilidades, abertas pela digitalização da sociedade, colocaram dificuldades nas companhias que serviam o mercado televisivo, mas, ao mesmo tempo, diminuíram a dependência face aos operadores concessionados, sendo certo que, sobre esses mesmos operadores, se estão a fazer sentir as dificuldades ligadas ao modelo de financiamento com base no mercado publicitário.

Hoje, para prosperar, é necessário adaptar os negócios a nichos de mercado e procurar garantir o máximo de flexibilidade.

No passado, nos tempos a que chamámos do audiovisual, as atividades ligadas à imagem garantiam mais de 90% das receitas. O áudio, resultado da crise ligada à música gravada, transformou-se numa atividade acessória. Dos anos 90 até há meia dúzia de anos, as editoras de música perderam 85% do seu valor, mas é interessante verificar que, nos anos recentes, tem-se vindo a operar um extraordinário crescimento, ao ponto da OPV da principal operadora mundial, a Universal Music, estar a ser apontada para valores equivalentes aos máximos históricos do sector, que aconteceram na idade de ouro dos CDs.

Também não é por acaso que a edição do Financial Times de 27 de outubro passado tinha como tema de fundo o extraordinário apetite sentido nos mercados financeiros pelo investimento em copyrights musicais, e é precisamente para tirar partido desse renovado interesse na área da música que planeamos toda a nossa reestruturação, uma vez que mantivemos intacto e ativo todo o nosso catálogo fonográfico, que vai dos primórdios da gravação até aos dias de hoje.

Assim, se na área da imagem, os nossos estúdios estão sobredimensionados relativamente às realidades do mercado, que procura sobretudo preço, aceitando deslocar as suas produções para fora das zonas nobres das áreas metropolitanas, na área do som e da música temos para oferecer um conjunto de ativos únicos que farão toda a diferença no futuro.

Foco no som e música

A nossa estratégia passa por alterar o modelo de organização orientado prioritariamente para o mercado de televisão e separar claramente as atividades ligadas à imagem das do som, sendo que está no som e na música a nossa maior aposta de futuro.

Nas atividades ligadas à imagem a nossa aposta passa pela flexibilidade na resposta ao mercado, que se conseguirá mantendo a excelência dos serviços técnicos privilegiando a sua mobilidade, ao mesmo tempo que

se procurará investir em conteúdos maioritariamente ligados à música, que assim voltará a ser central nas atividades da empresa.

Para isso, será necessário repensar e valorizar o património existente em Paço d'Arcos, quer do ponto de vista imobiliário, quer do ponto de vista de memória histórica.

Central a todo o plano está a valorização do estúdio de som construído nos anos 60 e aumentado nos anos 90. É com base nesse estúdio que imaginamos o nosso futuro, será ele a dar o mote ao nosso crescimento e é aí que queremos construir a nossa sede e alojar todos os departamentos criativos.

Paralelamente, porque interessa a construção de um polo de atração, vamos procurar promover a recuperação de um edifício histórico também ligado à música, a fábrica de discos, de forma que possa complementar e acrescentar valor aos serviços que pretendemos executar nos estúdios.

Para quem não sabe, o estúdio construído para a Valentim de Carvalho no início dos anos 60, foi desenhado e executado pelos responsáveis técnicos dos mundialmente conhecidos estúdios de Abbey Road.

Na realidade, o nosso estúdio não é uma réplica do famoso estúdio onde gravaram os Beatles entre outras grandes estrelas mundiais, é uma evolução desse mesmo estúdio porque, ao contrário do estúdio original, os técnicos de *Abbey Road* desenharam paredes que parecendo paralelas não o são, por razões ligadas à reflexão sonora. Sendo uma evolução, em tudo o resto, dos materiais de construção ao tratamento acústico, é semelhante.

É com base no valor intrínseco deste equipamento, pelo facto de ser insubstituível, já que seria impossível construí-lo nos dias de hoje, que estamos a promover toda a sua reabilitação, libertando-o de todas as modificações a que foi sujeito quando foi adaptado a estúdio de vídeo, no caso o primeiro estúdio de entretenimento da TVI e mais tarde muito utilizado pela SIC.

Quando estiver terminada a reabilitação, este estúdio estará num grupo muitíssimo restrito de estúdios de gravação de grande dimensão a operar no mundo, já que esta geração de estúdios, com raras exceções, foi desaparecendo, numa primeira instância vítimas da crise da indústria musical e, também, em consequência da pressão do mercado imobiliário que se foi sentindo nas grandes cidades desde o princípio deste século.

Acresce que, para além do interesse e valor das instalações, a Valentim de Carvalho possui no seu ativo um parque de equipamentos de gravação analógicos com uma crescente procura no mercado, já que estes têm vantagem sobre os equipamentos digitais na maneira como adaptam o material gravado às limitações/características do ouvido humano.

Também esse conjunto de equipamentos analógicos, todos de topo de gama e alguns extremamente raros, que garantem todo o ciclo de gravação analógica, incluindo a microfonia, compressão de som, mesas de mistura, processamento de efeitos até às máquinas de gravar em multipistas, estão a ser integralmente recuperados e serão, também eles, uma forte razão de atração de uma exigente clientela internacional, nomeadamente aqueles interessados em registar o som de uma orquestra, como scores de bandas sonoras de filmes.

Atrair artistas de renome mundial

Em termos operacionais, o nosso objetivo passa por oferecer um complexo de 5 estúdios de gravação, todos interligados por uma rede de fibra ótica, que será extensível às áreas de composição/writing camps e às salas de

ensaio. Dessa forma poderemos conciliar as necessidades de recolhimento artístico com a possibilidade de promover o trabalho colaborativo, tão em voga nos tempos que correm.

No futuro complexo, vamos poder oferecer um conjunto de condições como haverá poucos no mundo, ao nível de *Abbey Road* em Londres, *Capitol Studios* de Los Angeles, *Electric Lady* de Nova Iorque ou de *Blackbird* de Nashville.

Centro de cultura musical único e inovador

Relativamente ao público em geral vamos procurar seguir a experiência de *Abbey Road*, o “estúdio irmão”. Mantendo-se como um estúdio de topo em termos de gravação de som, *Abbey Road* procurou há muito capitalizar com a associação à carreira dos Beatles. Assim, nos períodos menos requisitados para as sessões de gravação, o estúdio está aberto a outras atividades, como visitas guiadas e sessões musicais.

Faz todo o sentido seguir o exemplo de *Abbey Road*, já que, como dissemos, o estúdio de Paço de Arcos foi construído à sua imagem e semelhança e, se em relação aos Beatles apenas podemos reclamar que usaram um gravador que hoje pode ser visto no nosso estúdio, podemos e devemos reclamar para nós o facto de Amália, uma das maiores vozes do século XX, uma artista de alcance global, uma personalidade única, ter utilizado o nosso estúdio como a sua segunda casa, já que foi aqui que registou uma larguíssima parte da sua obra e, indiscutivelmente, todos os seus discos mais importantes.

A ligação de Amália a este estúdio é de tal forma relevante que o estado português submeteu a candidatura do conjunto da obra gravada, que está arquivada e preservada nas nossas instalações de Paço de Arcos, para ser classificada como Memória do Mundo atribuída pela Unesco. A concretizar-se essa classificação, o local, os serviços aqui prestados e a vida cultural do concelho serão altamente valorizados.

Imaginamos que o hotel e serviços a instalar no edifício da fábrica de discos, após a sua recuperação, possam funcionar com sinergias nos dois sentidos, beneficiar os estúdios ao alojar músicos e artistas, e beneficiar dos estúdios atraindo hóspedes interessados em vivenciar a experiência do contacto com a comunidade artística, a participação em *workshops* ou simplesmente a possibilidade de visitar os estúdios e conhecer a sua história e relevância cultural.

Entre estes dois polos, estúdios e hotel, teremos uma programação musical, regular e continua, num formato de espetáculos moderno, que aliam o som à imagem com *streams* digitais, *lives* e *tutorials*, concertos exclusivos em auditórios especializados ou estúdios de gravação, eventos que aproximem artistas nacionais e internacionais, do Q&A a verdadeiras aulas de produção, composição e gravação, bem como exposições interativas do espólio Valentim de Carvalho, nomeadamente de Amália, assim como permitir experienciar o outro lado da cortina no mundo da música “observando” gravações ou equipamentos únicos.

As exposições terão um carácter permanente e coabitável com o trabalho de dia-a-dia do Estúdio, enquanto a programação musical será adaptável e constante dado que acreditamos numa ocupação de praticamente 365 dias por ano dos estúdios por parte de artistas e serão esses que trarão as sinergias para oferecer a programação referida.

Esta visão transformará este conjunto de lotes num quarteirão da música nunca antes visto, de elevado interesse para os residentes no Concelho e um polo de atração para portugueses e turistas internacionais. A operação de

loteamento que propomos tem, portanto, uma importância capital no nosso futuro e no futuro da dinâmica cultural de Oeiras.

O sacrifício do estúdio de vídeo e a rentabilização de ativos não afetos existentes em Paço de Arcos destinam-se a melhor adaptar a área de televisão às atuais realidades de mercado, investindo em meios móveis capazes de realizar produções de forma mais flexível, e a investir na criação de um polo criativo e dinâmico, de classe mundial, capaz de produzir todo o tipo de conteúdos onde a Música tenha um lugar central”.



Figura 6: Visão

4. CONCEITOS, FUNDAMENTAÇÃO E PRINCÍPIOS

No estudo e desenvolvimento da proposta de loteamento foi tida em consideração toda a envolvente da parcela por forma a conseguir uma integração urbana e paisagística da intervenção.

A propriedade apresenta um conjunto de particularidades relacionadas com a sua função e história que se pretendem destacar, potencializar e preservar.

A área onde se insere a intervenção tem um uso de Serviços, associado à indústria musical e audiovisual, sendo que atualmente, os novos formatos digitais e alteração dos métodos de produção conduziram a Valentim de Carvalho, SA a adaptar e a reorganizar o seu complexo edificado, procurando uma nova visão para a sua propriedade.

Desta necessidade de adaptação a uma nova realidade, o promotor equacionou a possibilidade de abrir “as portas” do complexo edificado ao público e tornar a “história” do grupo visitável, como um *museu a céu aberto*, criando assim um **novo centro de cultura musical único e inovador**. Quando se fala da cultura musical e audiovisual portuguesa é difícil de dissociá-la da Valentim de Carvalho e do seu património, é nesse sentido e

nessa presença já consolidada no mercado internacional e nacional que se pretende atrair artistas mundiais e dar a conhecer toda a história, ou seja a nossa memória coletiva a todos.

Na verdade, é da diversidade de espaços que a cidade se vai construindo, o que na situação presente, permite que a proposta de loteamento a desenvolver possibilite concretizar os seguintes objetivos estratégicos:

- i. **Estabelecer uma continuidade da área urbana consolidada**, agregando os eixos de espaços livres e criando uma unidade urbana como imagem singular;
- ii. **Dar uma resposta adequada aos previsíveis requisitos da vida em comunidade**, nomeadamente qualificando o espaço público e reforçando a rede de espaços verdes e de lazer;
- iii. **Criar uma nova centralidade associada às artes** que reforçará o modelo policêntrico da cidade, promovendo a dinâmica económica e as relações de proximidade, através de uma oferta equilibrada entre atividades económicas, residencial, culturais e de lazer, numa relação de sustentabilidade, cultura ecológica e de **preservação da memória coletiva** do espaço e da importância da Valentim de Carvalho na evolução da música e televisão em Portugal e no mundo.

A solução proposta prevê ainda a extensão e articulação com o corredor verde de ligação definido no PDM, através da criação de um conjunto de espaços verdes e de utilização coletiva destinados à estadia, recreio e contemplação, bem como a preservação do coberto florestal/arborização existente, e um conjunto de outros espaços interligados entre si, concorrendo desta forma, para a promoção de condições para uma qualidade de vida da população que reside ou trabalha na área, a qualificação da paisagem e a melhoria do ecossistema urbano.

Este conjunto de premissas, que se reflete no espaço transformado, tem uma relação direta com a distribuição dos usos no território e a altura e orientação dos futuros edifícios, que teve em conta o contexto bioclimático no local (orientação solar, ventos predominantes e mitigação de ilhas de calor), bem como a relação com a envolvente natural e construída e o sistema de vistas.

A proposta que se apresenta considera, na sua génese conceptual, a ideia base de dinamizar a criação de um **polo urbano coerente, multifuncional e sustentável**, articulado com a envolvente contruída e com o ambiente natural. Esse polo tem suporte numa futura oferta de área para a instalação de atividades económicas onde se dê ênfase à memória coletiva do espaço e à fixação de atividades de serviços relacionados ou em articulação com atividade produzida pela Valentim de Carvalho.

Em síntese pretende-se transformar este conjunto de lotes num *quarteirão/complexo da música*, de elevado interesse para os residentes no Concelho e um polo de atração para portugueses e turistas internacionais. A operação de loteamento que propomos tem, portanto, uma importância capital no futuro coletivo e no futuro da dinâmica cultural de Oeiras com a *re-evolução* do conceito/marca, procedendo a novas cooperações e associações culturais.

Por fim, e de acordo com os objetivos definidos na UOPG procura-se reforçar, a instalação de novas atividades que permitam consolidar a multifuncionalidade e que garantam através da complementaridade respetiva, a criação de um tecido urbano equilibrado e competitivo.

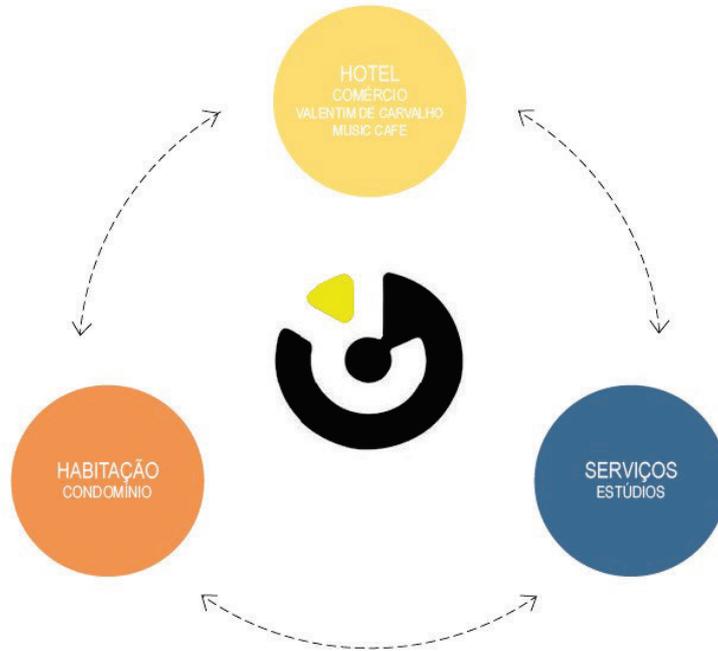


Figura 7: Esquema Funcional do Programa proposto

4.1. MODELO DE OCUPAÇÃO, DESENHO URBANO E PROGRAMA

A intervenção procura *abrir* o espaço à população e *afirmar a história*, utilizando a marca Valentim de Carvalho e a sua história como o gerador desta nova centralidade, onde a música pode ser o elemento agregador dos diferentes usos propostos.

“Os 197 anos de história e tradição da Valentim de Carvalho, conferem a este Grupo Empresarial uma reconhecida presença comercial e peso no âmbito dos conteúdos áudio e vídeo no mercado nacional [...]”
(Estúdios e Meios Técnicos – Valentim Carvalho)

Neste sentido, a procura pela preservação da memória estende-se nas diferentes dimensões, imagem, arquitetura, paisagismo e história.

A proposta assenta no desenho de uma forma urbana em quarteirão semelhante à envolvente, ainda que com métrica diferente, procurando criar um consenso entre os elementos a construir e os elementos paisagísticos existentes, resultando assim numa imagem/modelo de ocupação que interligue e não prejudique as características dominantes da área urbana em que se insere.

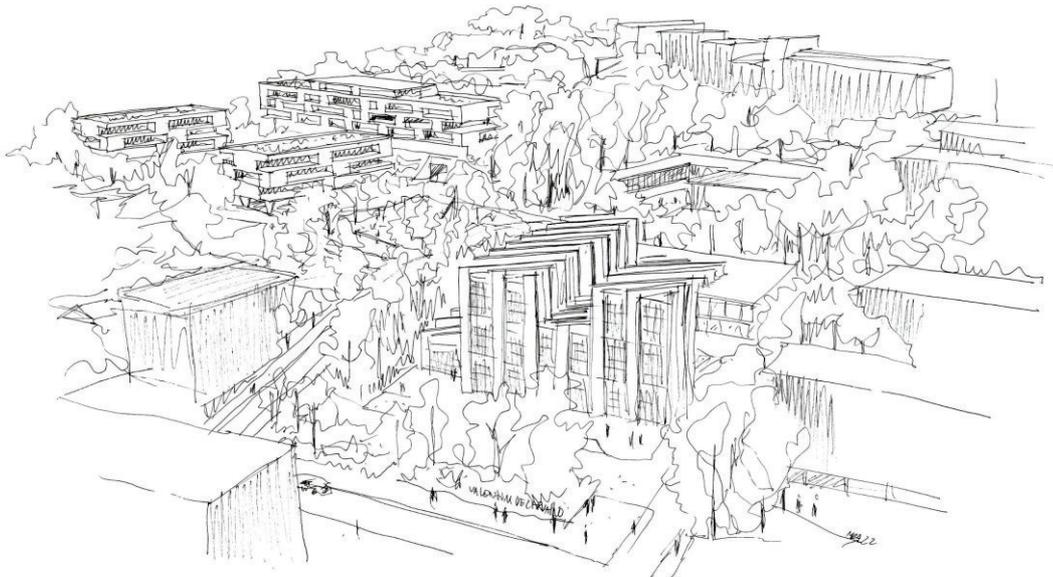


Figura 8: Perspetiva aérea da proposta

O desenho gerado corresponde ao conceito pretendido para o local, criando uma atmosfera onde as transições suaves entre as diferentes morfologias urbanas e linhas temporais, dialoguem em simultâneo com a natureza.

Na procura de uma adaptação funcional do estado atual do lugar, a proposta elimina as barreiras arquitetónicas, transformando a zona num espaço urbano preparado para ser acessível ao público.

Deste modo são criados os seguintes lotes, identificados na figura 9:

Lote 1 (L1) - Área: 5393.25 m², destinado a serviços e hotel, com estacionamento em edificação;

- Área de Construção Existente: 5700.00 m²
- Área de Construção Licenciada: 0.00 m²
- Área de Construção Nova: 400.00 m²
- Área de Construção Total: 5700.00 m²

Lote 2 (L2) - Área: 4115.00 m² destinado a serviços, sem estacionamento em edificação;

- Área de Construção Existente: 1142.45 m²
- Área de Construção Licenciada: 1204.00 m²
- Área de Construção Nova: 270.00 m²
- Área de Construção Total: 1412.45 m²

Lote 3 (L3) - Área: 10586.488 m², destinado a habitação plurifamiliar, com estacionamento em edificação;

- Área de Construção Nova: 11273.77 m²



Figura 9: Extrato da Planta Síntese

Deste modo, os usos propostos consistirão na afetação em 50% da área de construção para o uso de Habitação com um total máximo de 100 fogos, 13% destinada a Estacionamento e 37% destinada aos usos de Serviços/Hotel, com os seguintes índices:

- Índice médio de Utilização do Solo (Iu): 0.60

- Índice de Ocupação do Solo (Io): 0.19

- Índice Volumétrico (Iv): 2.96 m³/m²

O presente pedido de Licenciamento de Operação de Loteamento, incidindo numa área que o PDM que não dispõe de plano de pormenor ou urbanístico, possibilita um índice de utilização do solo de 0,60, de acordo com o ponto 2 do artigo 56º do PDM.



Figura 10: Visualização 3D da proposta – Vista Quadrante Sul



Figura 11: Visualização 3D – Vista Quadrante Noroeste

LOTE 1 – Serviços e Hotel



Figura 12: Lote 1 – Antigo Estúdio e Fábrica de Discos

É certo que o desafio de reabilitar o Edifício Central - Estúdio 2, localizado no lote 1 e caracterizado por uma solução construtiva peculiar e existente irá requerer uma análise aprofundada da relação custo-benefício, mas que pode ser, contudo um exercício com um resultado comercial muito interessante pela individualidade da oferta ao introduzir o elemento “memória coletiva” na determinação da sua espacialidade e no dimensionamento das relações de uma atual e diferenciada compartimentação.



Figura 13: Fotografias do edifício existente no lote 1

É proposta a reposição da imagem exterior do objeto arquitetónico, procedendo à substituição do volume anteriormente adicionado na zona tardo do edifício por uma adição “subtil” de um novo elemento que se articule com o edifício existente e em simultâneo, possibilite distinguir as diferentes fases de intervenção, respeitando desta forma a arquitetura inicialmente projetada e construída.

Pretende-se preservar o uso de serviços existente neste edifício e, criando uma sinergia nos dois sentidos, beneficiar os estúdios ao alojar músicos e artistas, e reciprocamente, beneficiar dos estúdios atraindo hóspedes interessados em vivenciar a experiência do contacto com a comunidade artística, a participação em *workshops* ou simplesmente a possibilidade de visitar os estúdios e conhecer a sua história e relevância cultural.

Entre estes dois polos, estúdios e hotel, existirá uma programação musical, regular e contínua, num formato de espetáculos moderno, que aliam o som à imagem com *streams* digitais, *lives* e *tutorials*, concertos exclusivos em auditórios especializados ou estúdios de gravação, eventos que aproximem artistas nacionais e internacionais, do Q&A a verdadeiras aulas de produção, composição e gravação, bem como exposições interativas do espólio Valentim de Carvalho, nomeadamente de Amália, assim como permitir experienciar o *outro lado da cortina* no mundo da música “observando” gravações ou equipamentos únicos.

Desta forma pretende-se preservar o uso de serviços existente neste edifício e articulá-lo com a possibilidade de acomodar alojamento temporário de artistas e pessoas em articulação com as atividades a desenvolver no Lote 2 – Estúdio 1, bem como promover e divulgar a história da Valentim de Carvalho.

O edifício tem a capacidade de poder acomodar os requisitos de um hotel de 4 Estrelas (4*) de acordo com a Portaria nº327/2008 de 28 de Abril, com a lotação máxima de 100 quartos.



Figura 14: Lote 1 – Acesso e Rua A.

Lote 2 – Serviços e Equipamento



Figura 15: Lote 2 - Estúdios

O edifício do Estúdio 1 localizado no Lote 2, foi concebido ainda nos anos 50 pelo arquiteto Calvet Magalhães. Considerado o valor histórico e cultural do edifício existente, optou-se para a sua preservação, seja em termos de objeto arquitetónico bem como de usos.



Figura 16: Fotografias do edifício existente no Lote 2

“O Estúdio ficou pronto em 1960, mas só em 1963 começou a laborar normalmente, depois de um longo processo de testes acústicos e de equipamento, liderado por engenheiros dos famosos estúdios londrinos “Abby Road”. O estúdio da Valentim era aliás uma evolução de uma das salas de Abbey Road – facto que deve ter contribuído para o prestígio que conquistou e que atraiu a Portugal nomes como António Machin (de Cuba), Joan Manuel Serrat e Julio Iglesias – que gravou cá logo após ter abandonado o futebol, Cliff Richard e os Shadows ou Vinicius de Moraes e Sivuca, entre outros. Por esta altura, as principais áreas de negócio da empresa eram: venda e

Miguel Amado Arquitectos

distribuição discográfica, edição, comercialização de instrumentos musicais, estúdios de som. Esta década foi revolucionária em termos musicais e edição de música, conheceu um boom. O catálogo nacional cresce exponencialmente e abrange artistas tão disparees como Lopes Graça, António Calvário e Amália Rodrigues” (Restos de Coleção).

Como já referido pretende-se, para além do uso afeto de serviços, interpretar o edifício e o seu funcionamento como um museu vivo, criando uma programação musical regular e contínua, com exposições interativas do espólio da Valentim de Carvalho, nomeadamente da Amália e com espetáculos modernos, que aproximem os artistas nacionais e internacionais e assim permitir experienciar os dois lados da produção cultural musical.

Relativamente ao público em geral A Valentim de Carvalho pretende seguir a experiência de *Abbey Road*, o “estúdio irmão”. Mantendo-se como um estúdio de topo em termos de gravação de som, *Abbey Road* procurou há muito capitalizar com a associação à carreira dos Beatles. Assim, nos períodos menos requisitados para as sessões de gravação, o estúdio está aberto a outras atividades, como visitas guiadas e sessões musicais.

Procura-se seguir o exemplo de *Abbey Road*, já que, como referido, o estúdio de Paço de Arcos foi construído à sua imagem e semelhança, contendo equipamento usado pelos Beatles, sendo muito relevante para a sua atratividade ser o local onde foi gravada uma larguíssima e importante parte da obra de Amália Rodrigues.

A ligação de Amália a este estúdio é de tal forma relevante que o estado português submeteu a candidatura do conjunto da obra gravada, que está arquivada e preservada nestas instalações em Paço de Arcos, para ser classificada como Memória do Mundo atribuída pela Unesco. A concretizar-se essa classificação, o local, os serviços aqui prestados e a vida cultural do concelho serão altamente valorizados.

As exposições terão um carácter permanente e coabitável com o trabalho de dia-a-dia do Estúdio, enquanto a programação musical será adaptável e constante prevendo-se uma ocupação dos estúdios próxima dos 365 dias parte de artistas, que trarão as sinergias para oferecer a programação referida.

Em termos operacionais, o objetivo passa por oferecer um complexo de 5 estúdios de gravação, todos interligados, que será extensível às áreas de composição/writing camps e às salas de ensaio. Dessa forma é possível conciliar as necessidades de recolhimento artístico com a possibilidade de promover o trabalho colaborativo, tão em voga nos tempos que correm.

No futuro complexo, pondera-se oferecer um conjunto de condições como haverá poucos no mundo, ao nível de *Abbey Road* em Londres, *Capitol Studios* de Los Angeles, *Electric Lady* de Nova Iorque ou de *Blackbird* de Nashville.

Desta forma procura-se concentrar as atividades da empresa num só edifício, que nos conduz a necessidade de introduzir um volume construído adjacente ao edifício existente que irá funcionar de forma independente dos restantes espaços e que será alocado aos serviços administrativos. Esta adição será dotada de um acesso independente.

O restante edifício funcionará como equipamento.

Lote 3 – Habitação



Figura 17: Lote 3 - Residencial

O edifício do Estúdio 3 (existente) localizado no lote 3, é o mais recente do complexo e, não apresentando características morfotipológicas nem histórico-culturais relevantes, considerou-se que o mesmo deverá ser demolido dando lugar a um conjunto residencial que possa beneficiar do espaço verde envolvente hoje existente. Neste sentido, os edifícios de habitação propostos enquadram-se numa rede de espaços livres exteriores, desenvolvendo uma imagem e uma leitura de um espaço de conjunto unificado, e de espaços mais reservados e seguros, com áreas e equipamentos comuns que no seu todo beneficiam da proximidade da Valentim de Carvalho e do contexto de criatividade associada à música, podendo servir de residência para artistas ou antigos artistas.

A disposição do conjunto destes edifícios no lote resulta da articulação de várias dimensões, nomeadamente a topografia, orientação solar, morfologia adjacente, imagem de conjunto e sistema de vistas.

O número de fogos máximo estipulado é de 100, possibilitando assim, numa fase posterior de licenciamento das obras de edificação, aferir as tipologias a concretizar, podendo estas variar do T0 a T4. Bem como a sua configuração, imagem/linguagem numa fase posterior de licenciamento de obras de edificação.

Neste lote, tratando-se de um lote privado com servidão de atravessamento pedonal à superfície, a parte do estacionamento é efetuado ao longo da via partilhada, no nível térreo vazado dos conjuntos edificados, num espaço edificado, sem recorrer à edificação tradicional de garagens, originando assim uma melhor circulação do ar e arrefecimento do espaço comum do conjunto e em simultâneo possibilitando no futuro a sua eventual gestão pelos moradores, adaptando-os a espaços de lazer ou de desporto, partilhados ou não, com condições melhores de utilização na época de outono/inverno.

Neste lote prevê-se a possibilidade futura de estabelecer o acesso aos futuros lotes/edifícios a criar na zona poente e a norte, enquadrado no estudo de conjunto proposto, a definir numa segunda fase a definir pela Câmara Municipal de Oeiras.

4.2. IMAGEM URBANA

A imagem urbana da proposta é composta por preexistências, de ordem arquitetónica e paisagística, anteriores a toda a sua envolvente. Sendo premissa do projeto valorizar a história como memória coletiva, procurou-se elaborar uma análise prévia que conduziu à proposta apresentada.

Devido às diferentes temporalidades dos edifícios, considerou-se que o Lote 1, atual Fábrica/estúdio de discos e o Lote 2, Estúdios, encontravam-se articulados devido a sua pré-existência como memória coletiva, articulação acentuada pelo contínuo coberto vegetal que envolve ambos os edifícios, transmitindo uma imagem agregada. Desta forma a metodologia aplicada em ambos foi a mesma com pequenas adições volumétricas subtis e simples, de forma a destacar os existentes e serem claras as diferentes temporalidades.

Ainda quanto à imagem urbana, no que respeita ao proposto no lote 3, procura-se que este seja entendido como um ponto de charneira entre as várias dimensões temporais. Desta forma procurou-se através da materialidade, associá-lo aos lotes preexistentes e, ao nível do seu desenho, com a envolvente mais contemporânea, nomeadamente do Bairro adjacente e da operação de loteamento AutoSil a norte.

A disposição do conjunto destes edifícios neste lote resulta ainda da articulação de outras premissas específicas entendidas como diferentes “dimensões” a integrar na solução de projeto, nomeadamente a topografia, orientação solar, morfologia adjacente, imagem de conjunto e sistema de vistas.

Procurou-se dar continuidade ao sistema morfológico dominante na envolvente, em bandas organizadas em quarteirão com um logradouro privado no interior e com 4 pisos. Desta forma, tendo em conta as diferentes dimensões e sua articulação, houve a necessidade de criar um logradouro de maior dimensão, que possibilite uma melhor exposição solar, privacidade e fruição dos diferentes conjuntos habitacionais. Ao nível bioclimático, os estudos e simulações feitos durante a fase de desenho verificaram os benefícios de insolação e de ventilação dos espaços com a disposição dos volumes com espaço entre eles de maior dimensão e afastamento do que os da envolvente referida.

Ao aumentarmos a métrica do logradouro privado, possibilitamos à escala do peão, a criação de um espaço comum com uma área verde considerável de recreio e lazer, ladeada de uma via partilhada. Esta imagem urbana, possibilita uma leitura do conjunto e do espaço envolvente como um só, de forma clara e em simultâneo, promover uma vida em comunidade em segurança.

Em síntese foi procurado:

- Preservar os elementos relevantes de ordem arquitetónica, preservação da área de impermeabilização do solo, modelação e coberto vegetal existente;

- Promover um desenho urbano que permita a integração visual e paisagista das novas edificações, com a envolvente, na sua materialidade e afastamentos, bem como no coberto vegetal a plantar;

Miguel Amado Arquitectos

- Promover uma solução urbana que privilegie soluções ambientalmente sustentáveis, recorrendo simulações bioclimáticas, nomeadamente, exposição solar, circulação natural do ar e temperatura;

- Dotar e não perturbar nem agravar as condições de tráfego e segurança da circulação viária e pedonal as edificações existentes;

- Analisar as infraestruturas existentes e futuras ligações, de forma a mitigar e alterar a imagem urbana existente bem como o seu funcionamento.

4.3. AMBIENTE, PAISAGEM E CONDICIONANTES

A componente ambiental enquanto elemento unificador da proposta tem como premissa intensificar o valor ecológico do local em simultâneo garantir as condições para a sua fruição, respeitando os requisitos de segurança e saúde pública para a população.

Neste sentido, é proposta uma área verde que se articula com o “*corredor verde*” definido pelo PDMO, e que coincide com a zona de coberto florestal/bosque existente, bem como a “atualização” da imagem do corredor verde que interliga a Rua Conde de Rio Maior a Estrada de Paço de Arcos. Esta área tem como objetivo preservar os elementos arbóreos existentes e complementá-lo com novos, caracterizados por um porte significativo, valorizando assim a imagem da paisagem e garantindo em simultâneo a estabilidade do declive topográfico.

Como referido interpretou-se o “*verde*” existente como o elemento diretamente ligado à imagem a preservar, desenvolvendo uma solução onde o manto “*verde*” envolve e articula as diferentes zonas e funções e nos acompanha ao longo dos percursos da proposta. Na materialização em fase posterior, propõe-se que a criação dos espaços ajardinados e naturalizados assente na seleção criteriosa de espécies autóctones que promovam a biodiversidade no local e ao mesmo tempo assegurem coerência do ponto de vista ambiental. Esta proposta será materializada e preconizada em fase de licenciamento da operação de loteamento, recorrendo previamente a uma análise das espécies existentes.

O desenho urbano aposta na criação de um quadro de qualidade na vida económica, social, espacial/ambiental, de um espaço de conforto, do tempo de lazer e de contemplação.

É proposto em complemento com o corredor verde existente a sul, um corredor “interior” entre o lote 2 e o lote 3, tendo em conta a topografia existente e o coberto vegetal de porte significativo que se pretende preservar é proposto um percurso ecológico recorrendo a introdução de pequenos degraus em blocos de madeira que permite em simultâneo a contemplação da vegetação existente e estabelecer uma ligação a praça das artes (Figura 17).



Figura 18: Perspetiva Percurso Ecológico

A presente proposta dá ainda resposta ao Artigo 20º do PDMO, no relativo às Áreas de conectividade e sistema de vistas, nomeadamente na preservação e criação de um corredor verde, bem como na qualificação do local num contexto panorâmico e no reforço do sistema de vistas. Acresce ainda que pela intervenção está garantida a acessibilidade porá todos os indivíduos incluindo aqueles com mobilidade condicionada, conforme o explanado no capítulo 4.9 e no respetivo plano de acessibilidades.

No corredor verde de ligação proposto, é criada uma faixa com o mínimo de 10 m para cada lado a contar do eixo definido para o corredor, e na parte que se insere em malha urbana consolidada, é preservada a faixa no mínimo de 4 metros, sempre que tal seja tecnicamente possível.

Como mencionado no início do presente capítulo, pretende-se que estas zonas verdes associadas ao corredor verde de ligação, se constituam num elemento integrador da estrutura ecológica municipal, utilizando as estruturas verdes existentes, ampliando-as com a introdução de novas, consolidado assim, uma imagem de um território novo mais sustentável.

4.4. ESTUDO DE CONJUNTO

Em fase do PIP, foi desenvolvido um estudo de conjunto, onde se demonstra a articulação da presente Operação de Loteamento com a envolvente. O estudo incide na área que remanesce das operações de loteamento adjacentes eficazes, com uma área de 40637,10 m². Neste estudo de conjunto procurou-se privilegiar os lotes de

serviço junto das vias de acesso e introduzir a habitação nas zonas mais resguardadas, gerando assim um “clima” mais propício para a habitação e a sua vida quotidiana.

A introdução da habitação justifica-se como complemento a oferta de emprego que será gerada através dos serviços, promovendo desta forma uma célula urbanística, onde se pode “viver, trabalhar e crescer”.

O estudo permite demonstrar que se respeita a multifuncionalidade dos usos definido na UOPG, onde o uso dominante são os serviços com 54% enquanto a habitação com 46% resulta ser um uso compatível, conforme o quadro 4. No estudo é apresentada uma área mais alargada, de forma a demonstrar a sua continuidade ao longo do território.

Quadro 4: Cálculo das áreas do Estudo de Conjunto

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO (IU)		0,55
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO)		0,20
ÍNDICE VOLUMÉTRICO (IV)		2,57
ÁREA TOTAL DO ESTUDO DE CONJUNTO (m ²)		40637,10
USO	HABITAÇÃO (USO COMPATÍVEL)	SERVIÇOS/HOTEL/EQUIPAMENTO (USO DOMINANTE)
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m ²)	10334,45	11907,23
%	46%	54%



De referir ainda que o hotel proposto no âmbito do presente PIP tem a valência de ser um “hotel temático” único no contexto nacional, sendo diretamente ligado à Valentim de carvalho, à sua música e à figura emblemática da artista Amália Rodrigues. Por esta razão, considera-se que não deve ser comparado com o outro hotel programado no âmbito do Processo nº 9/2019.

4.5. PARÂMETROS BIOCLIMÁTICOS

A localização dos lotes e proposta de implantação dos futuros edifícios na sua forma, dimensão e volume, teve como base os critérios de orientação solar, ventos predominantes, níveis de humidade e articulação com a malha urbana existente da forma a proporcionar a adoção de soluções passivas nos futuros edifícios que garantam o conforto térmico e a ventilação e iluminação natural.

Foram desenvolvidos estudos preliminares de análise de desempenho para teste e validação das soluções que permitam promover a eficiência energética bem como a produção de energia fotovoltaica e o aquecimento de águas dos edifícios.

Neste sentido, a volumetria proposta evita a criação de ilhas de calor em todos os lotes, bem como promove a exposição aos ventos predominantes de verão, tendo-se inclusive criado uma descontinuidade entre o conjunto ao nível do peão de forma a criar um corredor de “limpeza” e renovação de ar e mitigar a criação de remoinhos.

4.6. REDE VIÁRIA

A solução adotada pretende reinterpretar o sistema viário e pedonal existente e adaptá-lo à nova realidade, estabelecendo uma transição equilibrada com a envolvente e com a futura ocupação através da preservação dos eixos visuais, conjuntos de espaços abertos, caminhos e vias.

O desenho viário teve em consideração a preservação a imagem de conjunto e o coberto florestal existente, tentando criar um compromisso entre ambos, tendo sempre em consideração as condições de circulação fluidas e em segurança. Desta forma foram opção da proposta algumas soluções que vão ao encontro desta premissa.

A distribuição proposta apoia-se numa rede viária que estabelece a ligação através do eixo distribuidor da Estrada de Paço de Arcos, que dá acesso a Rua A: uma via existente, que articulará os acessos aos diferentes lotes, no sentido de permitir uma circulação fluida em todo o empreendimento.

Esta solução permite uma adaptação sustentável, reaproveitando e integrando as infraestruturas existentes, carecendo apenas de pequenas reparações e adições, nomeadamente no que se refere às marcações e sinalização viária. Esta adaptação é proposta tendo em conta as dimensões existentes que possibilitam a acomodação das novas infraestruturas. É de salientar que a solução adaptada prende-se com a intenção de preservar a imagem atual consolidada da memória coletiva e histórica do complexo Valentim Carvalho.

Na zona que confina com a Rua Conde de Rio Maior é preservada a ligação viária com a operação de loteamento do conjunto comercial - AutoSil a Norte que contem a unidade da “Auchan”.

A dimensão da referida “Rua A” varia entre 4,40 metros e 5,00 metros quando existe estacionamento perpendicular à faixa de rodagem, que em toda a propriedade é de um sentido. Prevê-se que esta zona terá uma limitação de velocidade de 30 Km/h.

Estando prevista a existência de lugares de estacionamento automóvel nas vias, o passeio de peões terá uma largura que varia entre os 3,30 metros e 2,10 metros nos troços já existentes, consoante se é um novo traçado ou uma adaptação, tendo sempre em consideração a criação de um compromisso entre a topografia e o paisagismo conceptualizado nos anteriores projetos dos edifícios existentes.

A maioria dos passeios respeita a dimensão de 2,25 metros, sendo que nos percursos principais do espaço público, de ligação da Estrada de Paço de Arcos a futura praça das Artes, bem como do prolongamento da Rua Conde de Rio Maior as dimensões são salvaguardadas. As restantes situações pontuais estão relacionadas com a configuração existente do edificado e do desenho urbano (Figura 20).



Figura 20: Fotografias do Existente.

Os estacionamentos ao longo da via localizam-se principalmente ao longo da via denominada como Rua A e da bolsa de estacionamento criada no prolongamento da Rua Conde de Rio Maior que irá estabelecer a ligação a operação do AutoSil, desenhada e aprovada na operação de loteamento do Autosil.

Os restantes estacionamentos localizam-se dentro dos lotes, sendo que a dimensão mínima de 5,00 metros para permitir efetuar a manobra.

A “Rua A” e os passeios circundantes às vias, e, no sentido da promoção de melhoria ambiental, preservam as árvores existentes de forma a promover a qualidade do ar, o sombreamento para o peão e em simultâneo uma barreira acústica para os edifícios e espaços públicos.

4.7. ESTACIONAMENTO

Relativamente à capacitação de estacionamento, a proposta dá resposta e supera os requisitos mínimos definidos no PDM de Oeiras, bem como da Portaria nº 327/2008, de 28 de Abril que regula os requisitos mínimos de estabelecimentos hoteleiros.

Tendo em conta o definido na Portaria nº327/2008, de 28 de Abril, os requisitos mínimos para um hotel de 4 Estrelas obrigam a assegurar o número de lugares correspondentes a 20% das unidades de alojamento (UA). Neste caso a proposta prevê a criação de 100 quartos (UA) o que corresponde a necessidade mínima de 20 Lugares, na proposta prevê-se a criação de 34 Lugares de estacionamento dentro do lote, bem como um espaço reservado ao Kiss & Ride que possibilita o estacionamento de autocarros.

Quanto ao lote 2, destinado a serviços, o PDMO define, no ponto 2, o rácio de 1,2 Lugares por cada 50 m² de abc de serviços, tendo em conta a área de construção, de 1412,45 m², perfaz uma capacitação de 33,89, correspondendo a 34 Lugares. No lote 2 preservamos os lugares anteriormente existentes, acrescentado os requisitados, perfazendo um total de 19 Lugares no interior do lote, sendo os restantes 15 localizados na bolsa de estacionamento adjacente no exterior do lote.

No Lote 3 o artigo 68º do PDMO define que devem ser assegurados para habitação coletiva 1,2 Lugares por cada 80 m² de abc de habitação, e para o comércio 1 Lugar por cada 35 m² de abc de comércio, no caso do lote 3 a capacitação mínima para habitação é de 137,72 lugares e para o comércio de 1,57 lugares, sendo ultrapassados os requisitos mínimos propondo, só no interior do lote, 148 Lugares.

No total é proposto o número de lugares de estacionamento de 253, sendo 52 na via pública e 201 no interior dos lotes.

Quanto ao estacionamento destinado a mobilidade condicionada, de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, na sua atual redação, a capacitação encontra-se salvaguarda no interior de cada lote/edificado, acrescentando a estes lugares mais 2 lugares na via pública.

4.8. INFRAESTRUTURAS

A configuração do arruamento e dos espaços públicos propostos articula-se com a morfologia do terreno existente garantido uma boa acessibilidade pedonal e viária e assegurando uma utilização dos espaços existentes e dos novos espaços em condições de conforto e segurança. A área abrangida pela presente operação urbanística já se encontra dotada de redes de água, drenagem, gás, eletricidade e telecomunicações ligadas às infraestruturas existentes, sendo que as mesmas serão adaptadas/ampliadas a nova utilização consoante as suas necessidades específicas, a analisar em fase de Licenciamento dos projetos de Especialidades da Operação de Loteamento.

4.8.1. ARRUAMENTO/VIAS DE CIRCULAÇÃO

A nova área disporá de uma rede de acesso ao loteamento a partir da Estrada de Paço de Arcos.

Em termos de rede viária no interior da área de intervenção, a solução apresentada prevê a criação de uma via de distribuição local, nomeadamente, a “Rua A” que estabelece a ligação à rede viária existente.

O traçado destas vias está condicionado, tanto em planta como em perfil longitudinal, às cotas dos arruamentos existentes e às cotas previstas pela arquitetura dos futuros edifícios e existentes. As especificações dos tipos de tráfego expectáveis, as características dos pavimentos a utilizar e as disposições construtivas a adotar serão definidos de acordo com as normais vigentes, fixadas nas peças escritas e desenhadas em fase de licenciamento dos projetos de Especialidades.

4.8.2. SINALIZAÇÃO VIÁRIA, DIRECCIONAL E DE INFORMAÇÃO

Será prevista a execução de sinalização viária de pavimento e de “código” vertical.

O esquema de sinalização horizontal e vertical a instalar nas vias pretende assegurar uma boa orientação e boas condições de segurança do tráfego.

O futuro projeto de especialidades será elaborado de acordo com "Disposições Normativas da ex-JAE" e em conformidade com o Código da Estrada, a Portaria nº 46 A/94, de 17 de Janeiro, complementadas com o prescrito no Decreto Regulamentar nº 22-A/98 de 01 de Outubro (RST) e respetivas atualizações, com especial atenção para:

- Localização dos sinais de forma a torná-los bem visíveis sem reduzir a visibilidade geral da via;
- Simplicidade dos sinais para que a sua leitura seja rápida e de fácil compreensão;
- Garantia de circulação com o máximo de fluidez e segurança;
- Uniformização da sinalização a instalar em toda a rede viária nacional;
- Durabilidade na construção dos painéis e sinais bem como o aspeto estético no desenho dos mesmos.

4.8.3. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

O projeto prevê 4 (quatro) lotes de destinados a serviços/hotel, equipamento e habitação num total de 100 fogos.

Atualmente a propriedade encontra-se dotada de uma rede interna de distribuição de água, na qual será adaptada consoante as normas regulamentares em vigor.

Para o abastecimento de água e incêndios ao empreendimento já se encontra dotado, prevê-se uma realocação e adaptação da rede existente em fase de licenciamento das Especialidades.

Todas as especificações, peças desenhadas e escritas relativas à rede de distribuição de água encontrar-se-á definido em projeto de especialidades.

4.8.4. REDE DE INCÊNDIO

O combate a incêndios ficará assegurado por marcos de água existentes tipo derrubável e com a introdução de 1, dispostos ao longo dos arruamentos e a um espaçamento não superior ao máximo regulamentar para o grau de risco correspondente (Grau 4).

Esta situação obriga a uma utilização de um diâmetro mínimo de 125 mm.

Em relação à verificação ao incêndio a mesma será efetuada adicionando o caudal instantâneo regulamentar (45 l/s) ao de consumo médio.

Os marcos de incendio serão colocados sempre que possível nos cruzamentos e bifurcações, estando localizados junto do lancil dos passeios.

4.8.5. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

A rede de coletores será construída ao longo dos arruamentos previstos, de forma a captar todos os efluentes dos lotes a construir que serão encaminhados para coletor doméstico existente.

Os coletores serão implantados no eixo dos arruamentos a cota inferior aos coletores da rede de esgotos pluviais.

Serão construídos ramais de ligação aos coletores principais para drenagem dos lotes a constituir. Esses ramais farão parte do projeto de loteamento das Especialidades de modo a minimizar os impactos resultantes de variadas intervenções desfasadas no tempo.

As condições a estabelecer para o dimensionamento da rede incluem principalmente, a previsão dos máximos caudais de águas residuais a transportar, e a análise das condições de autolimpeza, velocidade de escoamento e determinação dos fatores que podem afetar o funcionamento hidráulico-sanitário do sistema. Todas as especificações, peças desenhadas e escritas encontrar-se-á definido no projeto de Especialidades.

4.8.1. REDE DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

À semelhança da rede de águas residuais domésticas, a rede de águas residuais pluviais assenta numa rede já existente, com ligação à rede geral existente.

Em futuro projeto de licenciamento das Especialidades será traçado o esquema de áreas drenantes por forma a calcular o caudal afluente a cada caixa ou sumidouro e efetuar-se-á, por consequência, o dimensionamento e o cálculo hidráulico.

Os caudais provenientes da drenagem das coberturas dos edifícios serão concentrados em caixas de ramal que ligarão às caixas de visita das vias.

Tendo em conta os espaços verdes existentes e propostos, será ainda considerado um eventual aproveitamento das águas pluviais para infiltração através da criação de uma bacia de retenção a localizar nos espaços verdes previstos na zona norte.

Todas as especificações, peças desenhadas e escritas relativas à rede de drenagem de águas pluviais encontrar-se-á definido em projeto de especialidades.

4.8.2. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

As instalações elétricas projetadas para o presente projeto de loteamento, incluem:

- Posto de seccionamento e transformação
- Rede de distribuição de energia elétrica em baixa tensão
- Rede de iluminação pública
- Chegadas de alimentação aos lotes.

Quanto ao lote 1, o mesmo possui um Posto de Transformação incorporado no edifício, o mesmo será preservado e mantido o acesso direto à EDP Distribuição a partir do exterior do edifício.

Todas as especificações, peças desenhadas e escritas relativas à rede de infraestruturas elétricas encontrar-se-á definido em projeto de especialidades.

4.8.3. REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

A iluminação das vias de circulação de um modo geral será efetuada com aparelhos de iluminação normalizados, pelos serviços técnicos da CMO (Câmara Municipal de Oeiras) de tecnologia LED.

A tipologia dos aparelhos de iluminação, postes e lâmpadas serão a acordar com os serviços técnicos da Câmara Municipal de Oeiras e com a EDP Distribuição, S.A.

4.8.4. REDE DE TELECOMUNICAÇÕES

As infraestruturas para telecomunicações ITUR (infraestruturas de telecomunicações em urbanizações, loteamentos e conjunto de edifícios), serão desenvolvidas segundo as prescrições e especificações técnicas do Manual ITUR.

A estrutura da Rede de tubagens será dimensionada de forma a suportar as diversas topologias das redes dos vários operadores, assegurando igualmente a manutenção da operacionalidade dos equipamentos ativos e as operações na rede, com o mínimo de intrusão nos edifícios e urbanização, beneficiando assim os operadores e os utilizadores.

A estrutura da rede de tubagens principal será constituída por dois pontos de entrada/saída (tipo “L”). A rede de distribuição a partir do ponto de interligação ao ramal proveniente da rede principal será em estrela.

Os tubos de acesso aos edifícios devem respeitar as regras técnicas estabelecidas na 3ª edição do Manual ITED, designadamente quanto ao diâmetro nominal, à profundidade e à inclinação.

Todas as especificações, peças desenhadas e escritas relativas à rede de telecomunicações encontrar-se-á definido em projeto de especialidades.

4.8.5. REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE GÁS

No traçado da rede de distribuição foram tidas em consideração as condições do local.

O traçado é constituído por uma rede ramificada de distribuição em polietileno DN 110, com derivação para lotes isolados em polietileno DN63.

O traçado de ambas as linhas, pode ser observado na peça desenhada da rede de Distribuição de Gás Combustível Canalizado (Gás Natural).

Toda a descrição das condicionantes, opções assumidas no projeto, soluções adotadas e metodologia encontrar-se-á definido em projeto de especialidades.

O traçado de ambas as linhas, poderá ser observado na peça desenhada da rede de Distribuição de Gás Combustível Canalizado (Gás Natural).

4.8.6. HIGIENE E LIMPEZA

A solução proposta vai ao encontro das condições impostas pelo plano de pormenor e constituído por:

- Um lote de serviços/hotel;
- Um lote de serviços/equipamento;
- Um lote de habitação plurifamiliar;

e demais necessidades do promotor que permite viabilizar o modelo económico de intervenção.

Quadro 2: Proposta de equipamento RSU

Contentores subterrâneos para RSU	3000 L	5000 L
Indiferenciado subterrâneo		3
Papel		2
Vidro	1	
Plástico		1

O número e volumetria de equipamentos foi calculado com base na Tabela III (utilizadores domésticos) e Tabela IV (utilizadores não domésticos) do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos Urbanos e de Limpeza e Higiene Urbana do Município de Oeiras. Tendo em consideração que o lote destinado a hotel e o lote destinado a serviços iram incorporar no interior do seu lote um espaço destinado aos resíduos, que posteriormente será articulado com a CMO a sua recolha. Desta forma reduziu-se, em 1 unidade, a necessidade da criação de contentores destinados ao Papel, Vidro e Plástico, que serão suportados no interior dos repetitivos lotes 1 e 2.

Os equipamentos instalados no subsolo, seguem os parâmetros estabelecidos, nomeadamente:

- Dever de instalação em locais que garantam um fácil acesso à viatura de recolha de resíduos urbanos;
- Dever de distância de segurança desde a viatura até ao eixo do equipamento enterrado não superior a 3,2 metros;
- Dever de não existência de quaisquer obstáculos junto do equipamento, num raio de 0,5 metros e a 8 metros de altura;
- Em futuro projeto promover a fácil circulação pedonal e de mobilidade reduzida;

4.9. PLANO DE ACESSIBILIDADES

A promoção da acessibilidade encontra na fase do projeto a maior oportunidade para implementar soluções de conceção e intervenção no espaço público e construído que garantam os princípios de inclusão, funcionalidade e melhor qualidade de vida para todos os cidadãos.

Neste sentido, a presente operação de loteamento, prevê uma abordagem integrada à promoção de condições de acessibilidade alcançáveis à escala do planeamento.

É de salientar que o projeto incide numa zona consolidada e com significantes elementos que condicionam a solução, nomeadamente a topografia, as vias existentes, as ligações a estabelecer, bem como os edifícios a preservar que nos conduz à procura de um consenso e equilíbrio entre as diferentes dimensões enunciadas.

O cumprimento dos requisitos de acessibilidade previstos pelo Pedido de Informação Prévia (PIP) foi desenvolvido na observância do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto, que regulamenta as Normas Técnicas para Melhoria da Acessibilidade das Pessoas com Mobilidade Condicionada.

O projeto dá total cumprimento ao conjunto de pontos enunciados no referido Decreto-Lei, anexando-se, à presente memória descritiva, a peça desenhada referente ao Plano de Acessibilidades onde se evidencia a ligação no presente projeto à rede de espaços acessíveis da envolvente.

A área de intervenção é totalmente servida por rede de percursos pedonais acessíveis, que proporcionam o acesso seguro e confortável de todas as pessoas com mobilidade condicionada e reduzida a todos os pontos relevantes da sua estrutura ativa. As soluções de espaço público mencionadas no ponto 5, contribuirão para uma melhor mobilidade no empreendimento.

Para além dos elementos que fomentam a mobilidade e acessibilidade no interior na propriedade, garante-se também uma continuidade com a restante rede acessível envolvente.

É de salientar que os desníveis existentes resultantes da topografia não possibilitam o encontro de soluções de fácil implementação, tendo em conta que o desnível entre a Rua Conde de Rio Maior e a Praça a criar é de 17 73 metros, aproximadamente 6 pisos, força a existência de um percurso com aproximadamente 302,38 metros limiares, e tendo em conta a inclinação da topografia existente, de 30%, torna-se impossível de criar uma estrutura sem destruir o coberto vegetal e sem modelar o terreno existente, provocando o aumento do visual dos muros de contenção a concretizar.

Esta premissa verifica-se ao longo dos diferentes limites a poente, e sul da propriedade, sendo que anteriormente a solução encontrada no para resolver as acessibilidades do Bairro adjacente foi recorrer a um percurso em escadaria (Figura 21). Desta forma e tendo em conta a complexidade dos diferentes acessos aos edifícios que se encontram no longo do Bairro propomos a melhoria da imagem dos mesmos, e a criação de um acesso em rampa/plataforma da Rua Adriano José da Silva a Rua A (Figura 23). Esta ligação da continuidade a única Rua com condições de percursos acessíveis (Figura 22).



Figura 21: Fotografias do Existente – Percurso/Corredor verde



Figura 22: Fotografia Rua Adriano José da Silva

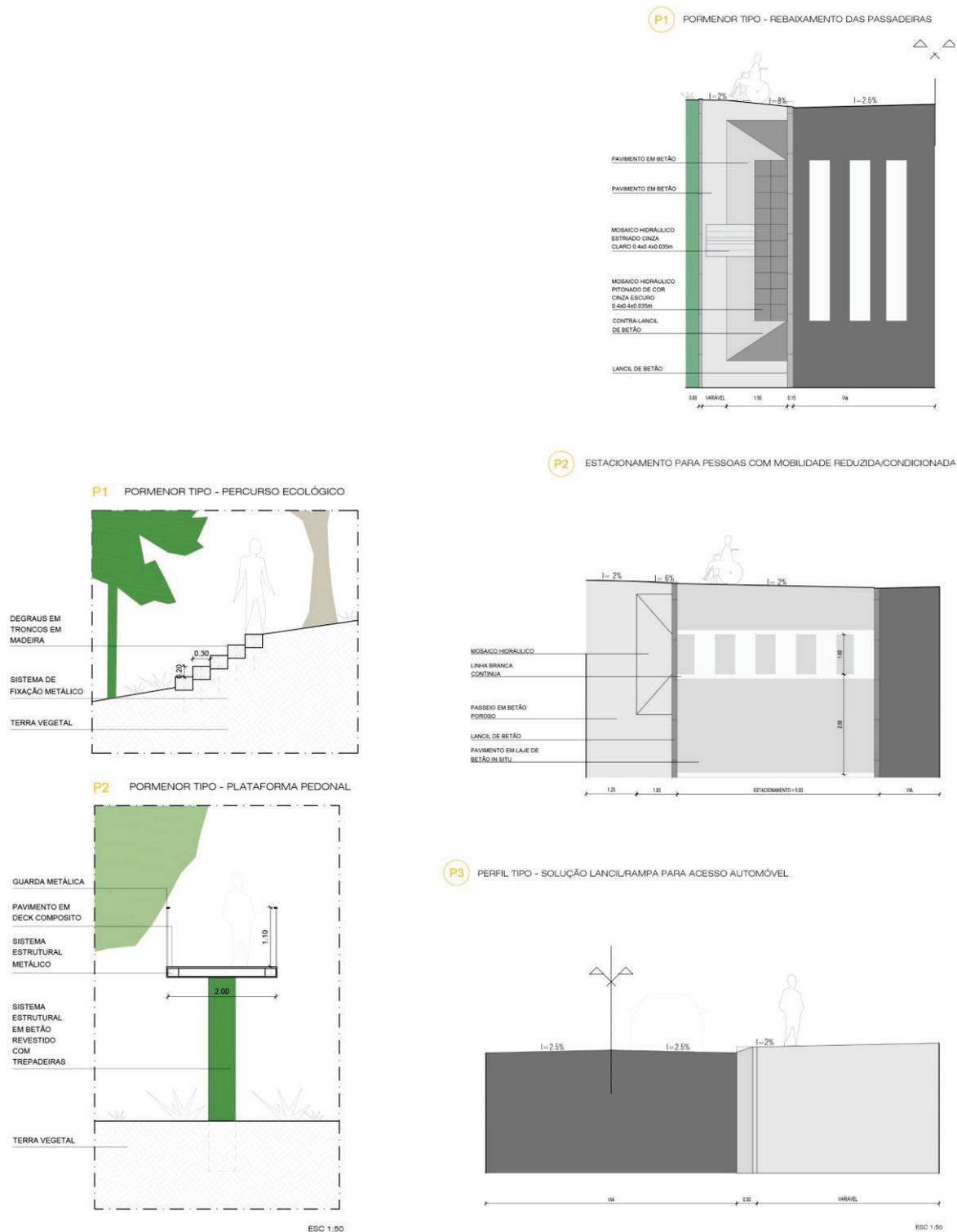


Figura 25: Pormenores Acessibilidades

5. NOTAS TÉCNICAS PARA UM ADEQUADO RELACIONAMENTO FORMAL E FUNCIONAL COM AS CONDICIONANTES NO LOCAL

5.1. RUÍDO

A área de intervenção encontra-se em zona mista, sendo abrangida parcialmente por um gradiente de zonas de conflito acústico com níveis de ≤ 5 e 5-10 dB na proximidade com a Estrada de Paço de Arcos, a restante zona da propriedade não se verificam zonas de conflito. Tendo em conta estes condicionantes, o modelo de ocupação proposto procurou minimizar a localização dos usos sensíveis nas zonas mais ruidosas, sendo de referir que o edifício na zona mais próxima à Estrada de Paço de Arcos, já existe e destina-se a serviços, não havendo alteração do seu uso atual (Figura 26).

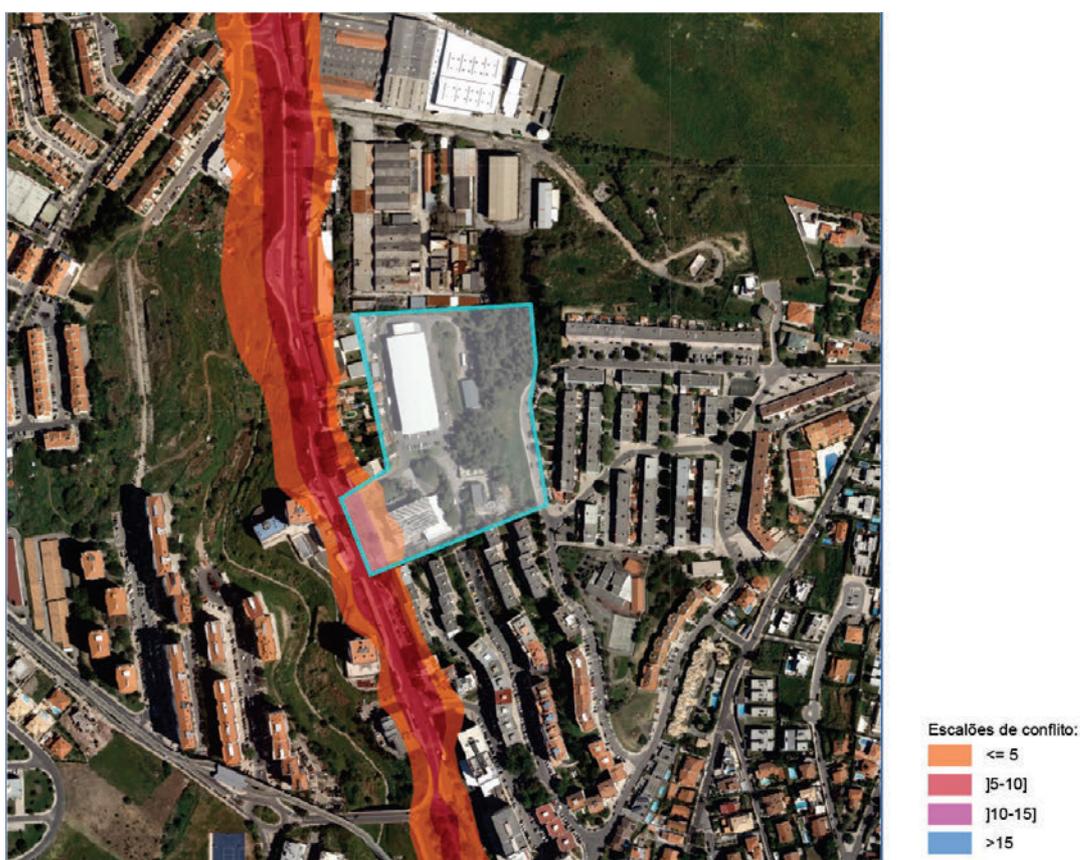


Figura 26: Mapa de conflito acústico do PDM2015

Atualmente, a área do plano sofre influências no seu ambiente sonoro devido ao facto da principal fonte de ruído no local ter origem na Estrada de Paço de Arcos. Contudo, as análises e simulações executadas identificam a não necessidade do reforço de barreiras acústicas ou outras medidas técnicas aplicáveis para reduzir os níveis sonoros para valores enquadráveis com os usos de serviços/hotel.

Neste sentido, a validação acústica anexa ao processo, conclui “No local analisado e nas condições verificadas nos dias de ensaio, os níveis sonoros de longa duração, analisados no âmbito dos Valores Limite de Exposição no

exterior (artigo 11º do Regulamento Geral do Ruído) não excedem os limites aplicáveis se na classificação definida por parte da autarquia para a envolvente a zona for classificada como mista e ainda na ausência de classificação.

Para a situação de referência as principais fontes de ruído foi tráfego rodoviário, com a execução da Operação de Loteamento localizado na Estrada de Paço de Arcos, União de Freguesias de Oeiras e São Julião da Barra, Paço de Arcos e Caxias, Oeiras (ver Anexo A), atualmente há cumprimento dos valores limite de exposição para zona mista e ainda na ausência de classificação.”

6. CEDÊNCIAS

O Quadro apresenta o cálculo das áreas de cedências de acordo com o disposto pelo artigo 67º do Regulamento do PDM2015 e das áreas previstas na proposta, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento.

ANTECEDENTES

De acordo com o apresentado no PIP, aprovado, e na evolução da proposta, na primeira abordagem foi proposto a criação de um Lote/Edifício destinado a Equipamento no prolongamento da Rua Conde de Rio Maior, que no anterior projeto de loteamento apresentado e aprovado se destinava a habitação, no qual nos foi solicitado a adaptação da proposta com a criação de um percurso acessível que estabelece a ligação entre o Bairro a nascente com o loteamento do Autosil (Figura 27).



Figura 27: Proposta - Procº9/2019

Decorrente dessa solicitação e considerando a proposta elaborada e da sua viabilidade, foi avaliada a possibilidade de substituição e compensação da cedência de equipamento em espaços ao ar livre capazes de acolher eventos culturais associados ao programa proposto, e explanado na presente memória descritiva enquadrados na definição de “Os equipamentos de utilização coletiva são as edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil”.

Quadro 4: Cálculo das áreas de acordo com o PDM (art.67)

Parâmetros urbanísticos		ÁREAS A CEDER DE ACORDO COM O PDM (art.67)		ÁREAS PROPOSTAS A CEDER DE ACORDO COM O PDM (art.67)	
		Parâmetros mínimos para o dimensionamento de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos			
Área de Solo As (m ²)	30786,45	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento
Habitação coletiva (m ²)	9236.87	2155,27	2771,06	5169,92	897,87 (*)
Serviços (Novos) (m ²)	814.58	244,37	203,645		
		2399,64	2974,70		
Área de Cedência Total (m²)		5374,34		6067,79	
Índice cedência global		0,17		0,19	

* Foi considerada para capitação de cedências em equipamento parte da área edificada do Lote 2, que contemplará o desenvolvimento de atividades culturais associadas ao polo cultural propostos, funcionará, portanto, como uma extensão das atividades culturais e da história da Valentim de Carvalho ¹.

¹ Decorrente da dimensão e configuração da propriedade, terreno, topografia e articulação com as vias existentes e aprovadas pela operação de loteamento do conjunto comercial (ex. Autosil), bem como às condicionantes que incidem na propriedade e a sua articulação que assegurará o espaço para a implementação do percurso pedonal solicitado pela CMO no quadro do PIP aprovado, e que deve conduzir a uma aceitação da dispensa de mais áreas adicionais de cedências para Equipamento.

Propõe-se que ocorra um procedimento de contratualização entre o proprietário e a CMO, de modo a definir uma base de acordo quanto a esta matéria.



Figura 28: Extrato da Planta de Cedências.

7. EQUIPAMENTO, ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA E ESPAÇO PÚBLICO

As zonas verdes propostas, têm a dimensão estipulada no PDMO para a envergadura da operação de loteamento.

A presente proposta contempla a manutenção ecológica do sítio e o reforço da apazibilidade da imagem do conjunto existente.

Numa interpretação quase minimal das suas componentes naturais, o relevo, a geologia e o tipo de vegetação existente, a intervenção sublinhará o carácter dos elementos pré-existentes, servindo como um espaço de articulação com a paisagem envolvente e restabelecendo a escala do espaço e as relações de profundidade visual com os seus limites.

A principal preocupação na aproximação ao desenho do espaço será a deteção das principais linhas de força da envolvente determina e que as ambiências da área de intervenção sugerem pelo que a(s) geometria(s) do traçado proposto se fundamentarão na resposta ao estímulo induzido pela morfologia e espírito local nele já se encontrando, carentes apenas de Ordem, Legibilidade e Ênfase.

A distribuição de espécies arbóreas foi efetuada no sentido de enfatizar percursos e simultaneamente criar uma barreira junto às vias.

Propõe-se a conceção de um espaço público de referência nesta zona da cidade, com a criação de áreas que originem um espaço de descompressão e que sejam *“capazes de propiciar simultaneamente uma interação desinibida e acolhedora, promotoras da socialização e do contacto com a Natureza”*, proporcionando um convívio intergeracional e ponto de encontro nesta nova unidade urbanística.

Desta forma e tendo em conta a articulação entre as diferentes dimensões, construções existentes, topografia, vias e programa, procurou-se introduzir uma zona verde no prolongamento da Rua Conde de Rio Maior criando uma ponte de ligação entre o bairro existente e a operação AutoSil com um percurso acessível. Esse percurso terá umas pequenas zonas de contemplação e de estadia que possam usufruir do coberto florestal e dos enfiamentos visuais daí resultantes.

Estas zonas contemplam áreas de socialização, contemplação e locais de descanso com árvores que servem de *“porta”* às restantes atividades informais, interpretando todos estes os espaços como um só. O desenho das zonas públicas que se propõe pretende criar uma atmosfera de conforto, possibilitando ao utilizador uma acomodação informal que se adapte às suas vontades e necessidades, criando *“uma dinâmica entre o indivíduo e o espaço, em simultâneo com a natureza”*.

Ao longo dos espaços públicos foram introduzidas árvores de forma a diminuir a ilha de calor e a criar um ambiente confortável.

Desta forma, as propostas a desenvolver assentam no diálogo e integração com a envolvente, em articulação com o modelo de ocupação proposto e o modelo de ocupação aprovado em 2018 no âmbito da operação de loteamento do Autosil, dando continuidade à rede viária e rematando a morfologia e malha urbana de forma coerente.

É proposto a criação de uma praça das artes, associada a atividade cultural a desenvolver no polo cultural. Esta praça funciona como um separador temporal entre as diferentes dimensões temporais existentes no território, morfologia urbana, imagem e estabelece a articulação entre o percurso ecológico que separa o lote 2 do lote 3, com recurso a uns degraus em barrotes de madeira, preservando deste modo o coberto vegetal existente. É proposto a criação de uma unidade comercial de gestão pública a concessionar tipo Quiosque associado a praça, de forma a contemplar e apoiar a vida quotidiana do polo cultural.

Quanto aos Equipamentos, devido à dimensão e à configuração do terreno, a topografia e articulação com as vias existentes aprovadas na operação de loteamento do conjunto comercial - Autosil, bem como às condicionantes que incidem na propriedade, a presente OL, dá continuidade ao aprovado em sede de PIP, propõe que para as áreas de equipamento sejam incluídas o espaço edificado, nomeadamente o Lote 2, com a criação de área de equipamento privado de utilização coletiva associado a história da Valentim de Carvalho e em complemento as atividades culturais a desenvolver no polo.

Propõe-se um procedimento de contratualização com o proprietário, de modo a definir uma base de acordo quanto a esta matéria.

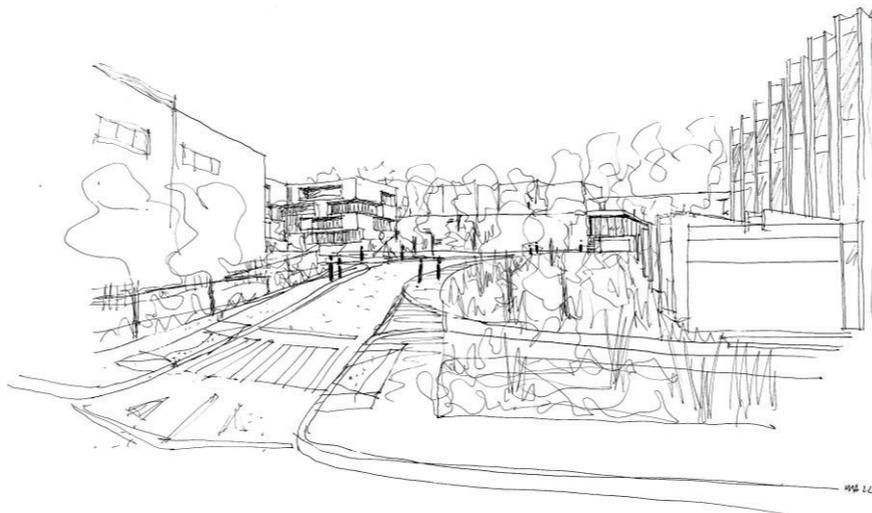


Figura 29: Esquiço da proposta da ligação visual proposta

8. ORGANIZAÇÃO DAS ÁREAS

Área a Lotear	30.786,45 m ²
Área de Intervenção das Obras a realizar fora da Área a lotear, a cargo do Promotor	34.055,13 m ²
Área Total dos Lotes	20.094,13 m ²

Área de Construção por Tipo de Uso:

- Habitação	9.236,87 m ²
- Hotel/Turismo	5.000,00 m ²
- Serviços	814,58 m ²
- Equipamento	897,87 m ²
- Estacionamento	2.436,90 m ²

Área de Construção Máx. Unidade comercial de gestão pública a concessionar – Tipo Quiosque	28,30 m ²
--	----------------------

Área de Cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	5.169,92 m ²
Área total de Arruamentos	2.231,01 m ²
Área total de Passeios e Espaços Livres	2.750,33 m ²
Área total de Estacionamento Público (Exterior)	541,06 m ²

9. ÁREAS A INTEGRAR NO DOMÍNIO MUNICIPAL

Área de cedência para Arruamentos, Estacionamento (Exterior), Passeios	5 522,40 m ²
Área de cedência para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva	5.169,92 m ²
Área Total de Cedência para o Domínio Municipal	10.692,32 m²

10. ÍNDICES URBANÍSTICOS

Índice ocupação do solo (Io)	0.60
Índice de utilização do solo (Iu)	0.19
Número máximo de fogos (F)	100
Densidade habitacional (Dhab)	26,41 fogos/ha
Lugares de estacionamento privado	201
Lugares de Estacionamento Públicos (na via pública/Exterior)	52

11. QUADRO SINÓPTICO

Área de Solo As (m2)	Lote Nº	Área do Lote (As) (m2)	Área Total de Implantação Máx do edifício à cota da laje de acesso pedonal (Σai) (m²)	Área de Construção Existente (m2)	Área de Construção a Demolir (m2) **	Área de Construção Nova Máx. (m2)	Área de Construção Licenciada (m2)	Área Total de Construção Máx (ΣAc) (m2)	Usos	Área de Construção por Uso (Ac) (m2)	N.º Total de Pisos Máx	N.º Pisos Acima da Cota de Soleira Máx	N.º Pisos Abaixo da Cota de Soleira Máx	Cota de Soleira (S) (m)	Altura da Edificação Máx. (H) (m)	Cota de Cobertura (m)	Fogos Máx. (F) Nº	Volumetria Total Máx. (ΣV)(m³)		N.º de Lugares de Estacionamento (Min)		Artigo matricial de proveniência		
																		Sem Espaços de Estacionamento	Estacionamento	Público	Privado	N.º	Área afeta ao Lote (m²)	
30786,45	1	5393,25	1914,50	5700,00	400,00	400,00	0,00	5700,00	Hotel***	5000,00	6	5	1	49,55	19,31	68,86	-	36969,00	-	52	34	1621	1354,00	
									Serviços	300,00												3763	4039,25	
									Estacionamento	400,00														
	2	4115,00	1129,70	1142,45	-	270,00	1204,00	1412,45	Equipamento	897,87	2	2	-	58,60	7,00	65,60	-	7907,90	-	52	19	3763	4115,00	
									Serviços	514,58														
	3	BLOCO 1	10585,88	560,95	0,00	-	1682,85	-	1682,85	Habitação	1682,85	4*	4*	-	59,50	13,00	72,50	17	7292,35	-	52	148	5001	8640,78
										Estacionamento	0,00													
		BLOCO 2		70,00	0,00	-	1682,85	-	1682,85	Habitação	1682,85	4*	4*	-	60,00	13,00	73,00	17	910,00	-			5001	8640,78
										Estacionamento	0,00													
		BLOCO 3		753,90	0,00	-	3689,49	-	3689,49	Habitação	2935,59	5	4	-	64,00	12,50	76,50	33	9423,75	11383,89			3763	1945,10
										Estacionamento	753,90													
		BLOCO 4		753,90	0,00	-	3689,49	-	3689,49	Habitação	2935,59	5	4	-	64,00	12,50	76,50	33	9423,75	11383,89			3763	1945,10
Estacionamento										753,90														
BLOCO 5		529,10		0,00	-	529,10	-	529,10	Estacionamento	529,10	1	-	1	56,60	-	59,60	-	-	-					
30786,45		3		20094,13	5712,05	6842,45	400,00	11943,78	1204,00	18386,22	-	18386,22	-	-	-	-	-	-	100	71926,75			22767,78	52

* - Incluí um piso térreo vazado destinado a estacionamento

** - Edifício "L" acoplado a nascente com uma área de 700 m2 dos quais vão ser demolidos 400,00 m2.

*** - Empreendimento Turístico, com a classificação de estabelecimento hoteleiro, de categoria de tipologia de 4 Estrelas e com o nº máximo de 100 Quartos/unidades de alojamento, de acordo com o Decreto-Lei nº39/2008 de 7 de março e a respetiva Portaria nº 327/2008, de 28 de abril, na sua atual redação.

12. LIGAÇÃO VIÁRIA E PEDONAL A RUA ADRIANO JOSÉ DA SILVA

Como mencionado em fase do Pedido de Informação Prévia, a solução encontrada que melhor satisfaz a mobilidade urbana e pedonal é a solução apresentada na operação de loteamento, validada no estudo de tráfego apresentado.

A solução abaixo simulada em planta apresenta a ligação da Rua A à Rua Adriano José da Silva não parece trazer qualquer mais-valia, em termos do despenho global da rede rodoviária envolvente.

No entendimento, se por um lado esta ligação pode funcionar como uma redundância de acessos ao novo loteamento, poderá também funcionar como uma via de escape na ligação à estrada de Paço de Arcos, para os residentes das zonas urbanas a sul, trazendo o indesejado tráfego de atravessamento pelo interior do loteamento, que se pretende que seja um espaço de “museu” ao ar livre, preferencialmente percorrível a pé.

Apresentamos um corte esquemático da via, onde verificamos que seria, mas sim uma barreira, em termos de acessibilidade pedonal, devido a de inclinação de 15%, bem como funcionalidade viária.

Acresce ainda que esta proposta obrigara a eliminação de 10 lugares estacionamento existentes, bem como acertos significativos nos acessos aos edifícios existentes.





Figura 30: Planta e Corte do estudo solicitado pela CMO.

13. OMISSÕES

Em todas as omissões serão seguidas as normas e legislação aplicável com observância das disposições regulamentares em vigor para este tipo de operação urbanística.

Barreiro, junho de 2023

Miguel [REDACTED] Amado

[REDACTED]

[REDACTED]

ANEXOS

Anexo 1 – Maquete 1:500



Anexo 2 – Visualizações 3D

