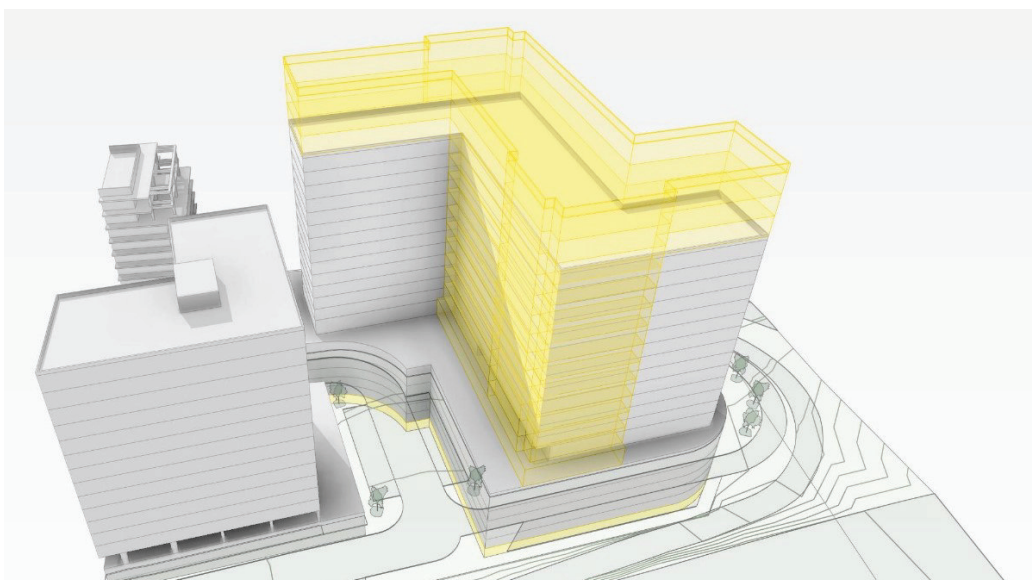




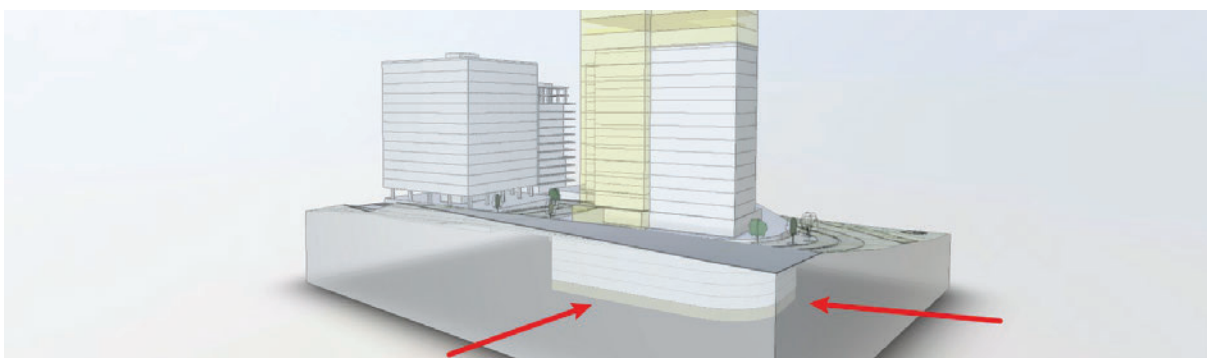
LOTEAMENTO DO PARQUE DOS CISNES em MIRAFLORES, ALGÉS, OEIRAS
ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA AO ALVARÁ DE LOTEAMENTO COM O N.º 08/03
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

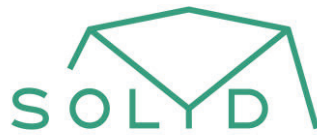
Na sequência da intenção de inversão de conversão do uso do edifício do Lote 1, de acordo com o Regulamento do AL 8/2003 (art.º 9 e art.º 11), passando de serviços / comércio para habitacional, vem o requerente apresentar o seguinte:

- Alteração do uso de Serviços para Habitacional retirando a maximização anterior dos 10%. A área bruta de construção acima da cota de soleira reduz de 24.242,20m² para 22.038,36m². (Aplicando a fórmula do art.º 9 do RPPVA → $24.242,20\text{m}^2 / 1,1 = 22.038,36\text{m}^2$)
- Recuo do corpo central do edifício 2,50m para Norte de forma a garantir maior desafogo a Sul e cumprimento do RGEU. Simplificação da forma global do edifício para permitir maior flexibilidade e liberdade nas soluções a desenvolver na fase de projecto de arquitectura.

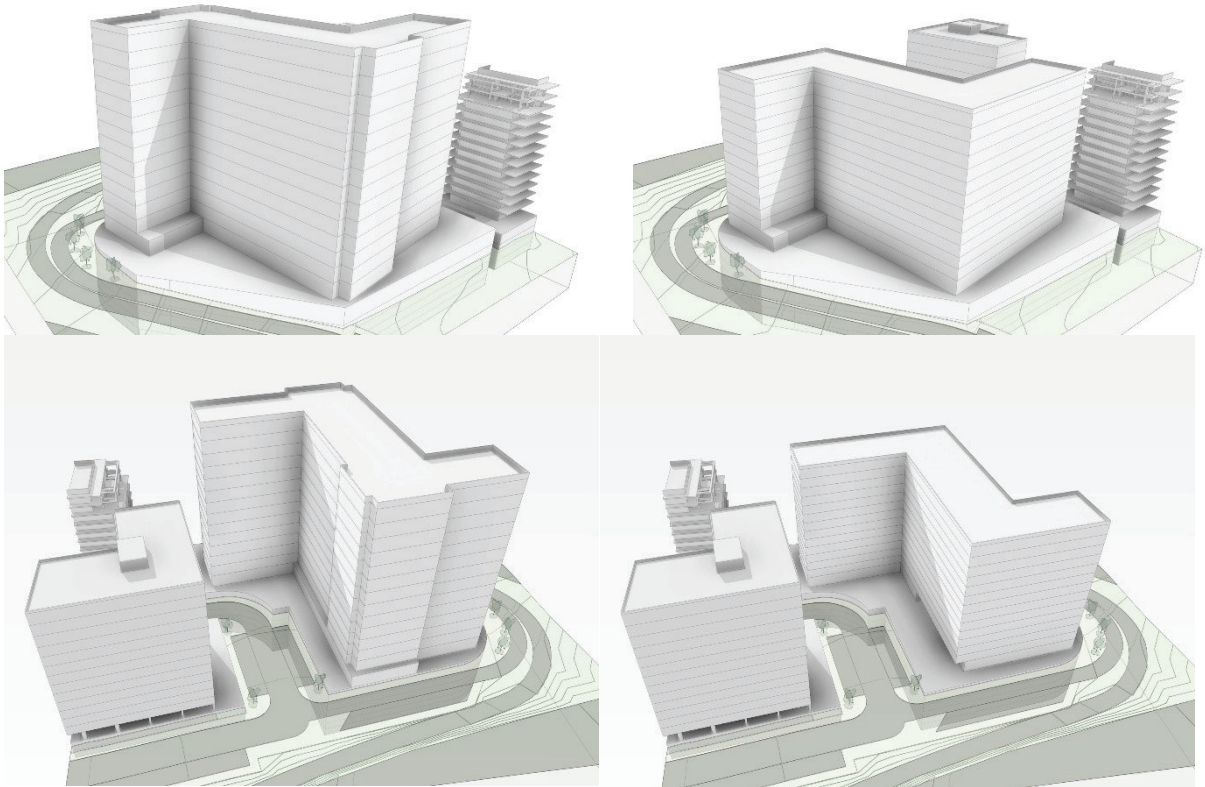


- Redução dos 6 pisos abaixo da cota de soleira para 5 e respectiva área bruta de construção expressa no Quadro Sinóptico da Planta Síntese (21.586,50). A redução de um piso em cave reflecte uma opção conservadora pelo facto do projecto de arquitectura ainda não estar desenvolvido. Poderemos reduzir uma cave adicional caso se verifique ser possível no decorrer do processo, o que minimiza o impacto e complexidade da escavação.

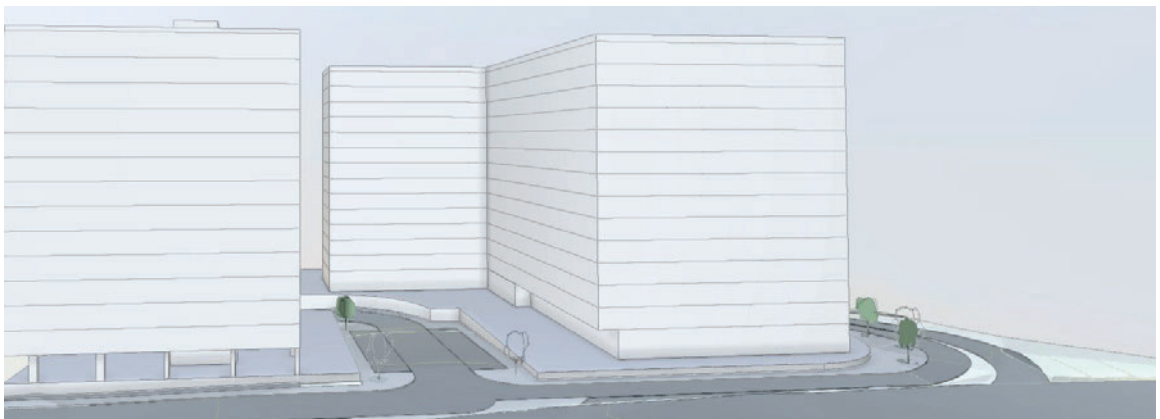


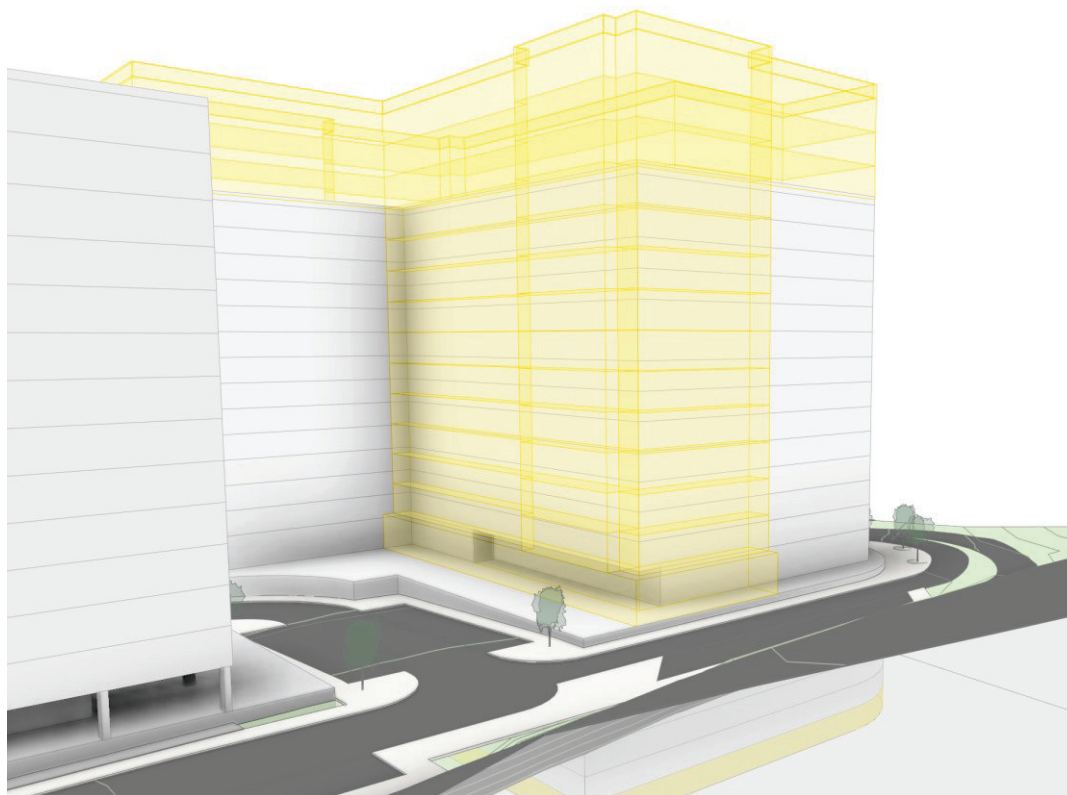


- Redução na altura do edifício em cerca de 13 m, o que tem por consequência directa a significativa redução da volumetria. Ver imagens abaixo: Existente e Proposta:



- Integração de um máximo de 183 fogos, totalizando assim a OL 1.135 fogos, sendo o número de fogos máximo no quadro do PPVA de 1.204. A área média por fogo fica assim em cerca de 120m².
- Redução de 343 lugares de estacionamento resultante da alteração de uso. Estão previstos 400 lugares, muito acima dos 2 lugares por fogo exigidos pelo Reg. AL 8/2003, aos que acrescem 5 para mobilidade condicionada.
- Recuo do embasamento, antes com uso comercial, para o alinhamento dos pisos superiores. Atendendo a que este piso é agora habitacional, a área do lote poderá ser encerrada para garantir segurança e privacidade aos fogos aí localizados. Desta forma constituirá uma área de utilização exclusivamente privada;





A volumetria indicada é a máxima decorrente do polígono de implantação e número de pisos admitidos. A real, cuja definição será feita ao nível do desenvolvimento do projecto de Arquitectura, será razoavelmente inferior, cumprindo integralmente a área máxima de construção prevista. Pela mesma razão não estão identificados ainda corpos balançados, recuados, aberturas e outros elementos definidores do volume final.

Segue abaixo o link para visualização da simulação 3D – Alterações

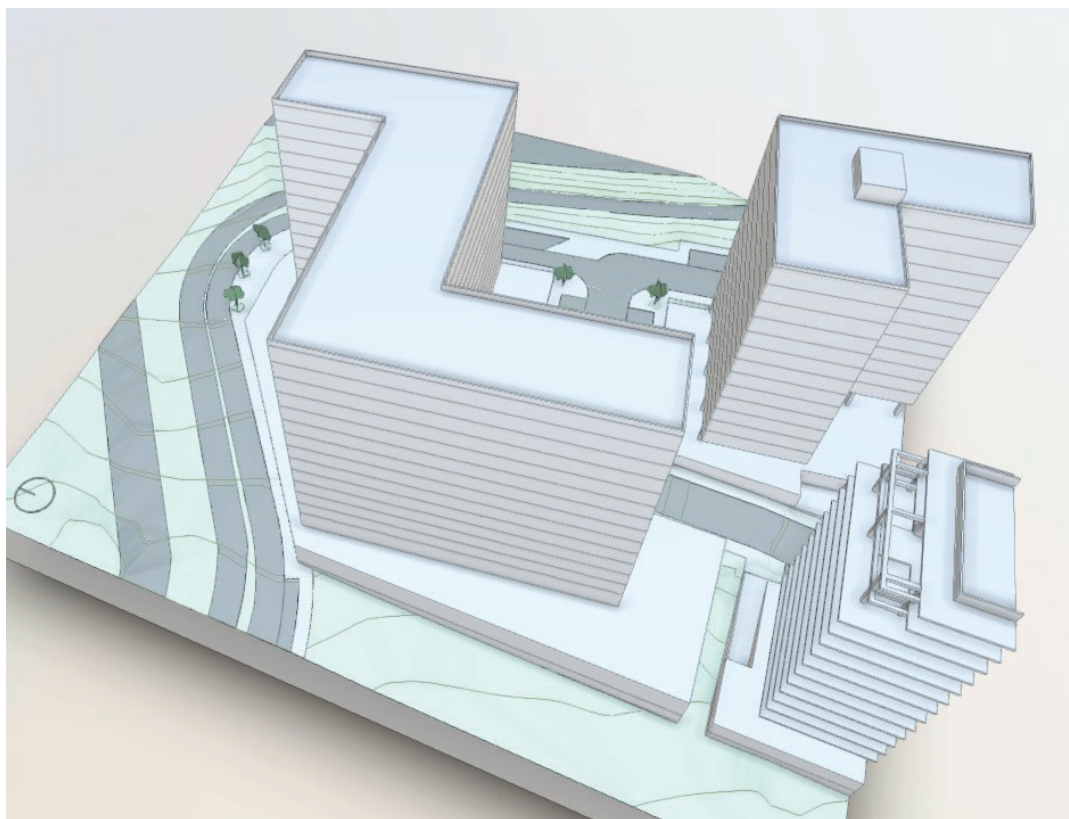
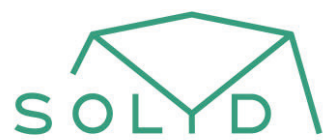
<https://autode.sk/41IGkuP>

Segue abaixo o link para visualização da simulação 3D – Proposta

<https://autode.sk/4ajJgfw>

O objectivo deste pedido de alteração resulta da vontade de ir ao encontro da necessidade global de reforçar a oferta residencial. No entanto, esta nova solução permite um conjunto de benefícios, através da redução da área de construção global do loteamento e da necessidade de estacionamento correspondente, bem como do impacto causado pelo Lote 1, através da redução da altura do edifício, beneficiando a utilização futura do loteamento pelos moradores e população em geral.

É apresentada neste pedido de alteração do AL 8/2003 a Planta de Síntese, a Planta de Síntese nas Cores Convencionais, 3 perfis demonstrativos do cumprimento dos afastamentos previstos no RGEU face ao Lote 3 e imagens de simulação 3D ilustrativas da alteração proposta. Ambas as Plantas de Síntese integram os respectivos Quadros Sinópticos.



Segue-se o quadro sinóptico atualizado em consonância com a alteração proposta ao loteamento actual.



QUADRO 2 - QUADRO SINÓPTICO - PROPOSTO

LOTES	ÁREA LOTE m ²	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA m ²	a.b.c. ACIMA DA COTA DE SOLEIRA				a.b.c. ABAIXO DA COTA DE SOLEIRA				Nº FOGOS		
			HABITAÇÃO		COMÉRCIO/SERVIÇOS		COMÉRCIO/SERVIÇOS		ESTACIONAMENTO, ARREC. e A.TÉCN.				
			m ²	pisos	m ²	pisos	m ²	pisos	m ²	pisos		nºlugares	nºlug.súp.
1	4 317.30	4 317.30	22 038.36	14	-	-	-	-	21 586.50	5	366	5	183
3	3 651.80	3 651.80	13 198.00	14	-	-	-	-	7 303.60	2	156	-	78
4	6 348.40	6 348.40	24 395.00	13+1PHrec	-	-	-	-	19 045.20	3	591	-	168
8	1 518.20	1 518.20	5 840.00	14	-	-	600.00	1	3 954.60	3	94	12	41
9	837.50	837.50	5 450.00	13	220.00	1	-	-	3 130.00	4	85	-	38
10	837.50	837.50	5 450.00	13	220.00	1	-	-	4 004.50	5	106	-	50
11	3 227.40	3 227.40	7 830.00	14	-	-	-	-	6 454.80	2	90	10	40
12	2 035.60	2 035.60	11 160.00	13	880.00	1	-	-	8 142.40	4	192	-	78
14	1 874.20	1 874.20	11 090.00	13	770.00	1	-	-	7 496.80	4	206	-	90
16	1 074.50	1 074.50	7 830.00	14	-	-	-	-	4 298.00	4	108	-	54
17	2 175.00	2 175.00	16 471.00	13	936.00	1	-	-	8 700.00	4	251	-	111
19	2 175.00	2 175.00	15 210.00	12	936.00	1	-	-	8 700.00	4	233	-	102
21	2 175.00	2 175.00	15 210.00	12	936.00	1	-	-	8 700.00	4	233	-	102
					4 899.80		600.00	-	-	-	2 711	+ 27	-
TOTAL	32 247.40	32 247.40	161 172.36			5 499.80			111 516.40		2 738		1135

Submetem-se planta síntese do loteamento com as alterações ao loteamento em vigor e planta síntese com o proposto.

Oeiras, Dezembro de 2023

Cristina Rocheta

Arquitecta
OA nº 5062

