



**Alteração ao Alvará de Loteamento n.º 5/2007
(Lotes 27 e 28)
PORTO SALVO**

Estudo de Conformidade com o Regulamento Geral do Ruído

abril 2026

Requerente:

Lagoas Park, SIC Imobiliária Fechada, S.A.

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	1
2	CONTEXTO TERRITORIAL	1
3	OPÇÕES TÉCNICAS E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA	2
4	ENQUADRAMENTO NA CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA.....	3
5	FONTES SONORAS	3
6	PREVISÃO DA SITUAÇÃO FUTURA	4

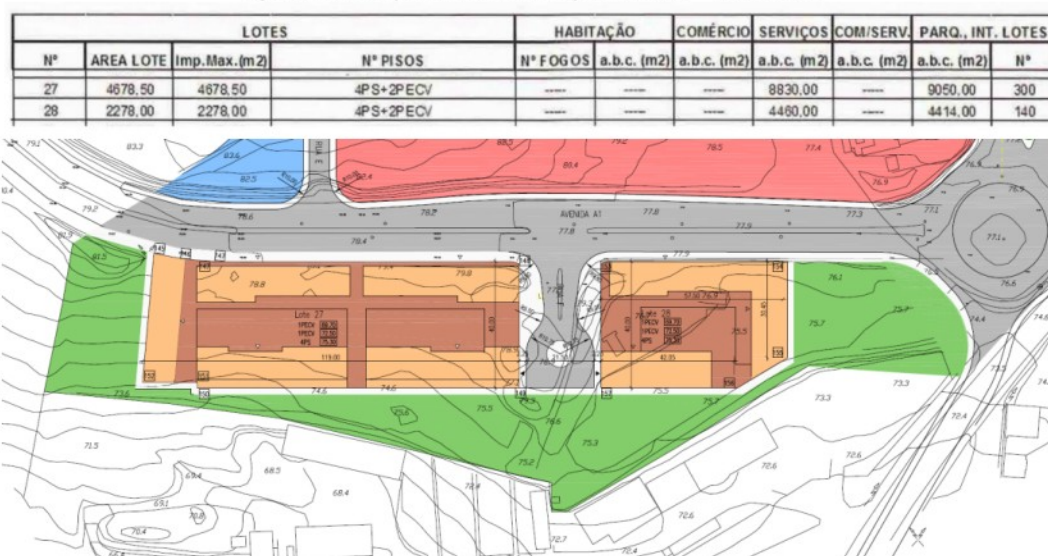
ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Extrato planta síntese em vigor AL5/2007 – lotes 27 e 28.....	1
Figura 2: Localização dos lotes 27 e 28.....	2
Figura 3: Planta de síntese da proposta de alteração ao alvará n.º 5/2007	3

1 INTRODUÇÃO

O presente documento corresponde à fundamentação da conformidade com o regulamento geral do ruído do projeto que tem por objeto a alteração ao alvará de loteamento n.º 5/2007, localizado em Porto Salvo (Processo n.º P2/2000/663), ao abrigo do n.º 2 do artigo 27.º do RJUE, incidindo sobre os lotes n.º 27 e 28 (Av. Santa Casa da Misericórdia.), por alteração de uso, propriedade da empresa Lagoas Park, SIC Imobiliária Fechada, S.A., gerida pelo fundo Henderson Park, Capital Partners.

Figura 1: Extrato planta síntese em vigor AL5/2007 – lotes 27 e 28



Fonte: Alvará n.º 5/2007

A presente proposta resulta da intenção de alteração de uso.

2 CONTEXTO TERRITORIAL

O loteamento situa-se no Casal do Deserto, na freguesia de Porto Salvo, no município de Oeiras descrito na Conservatória do Registo Predial de Oeiras, com os seguintes dados:

- Lote 27: Matriz predial urbana 4410, área lote: 4678,5m², ficha n.º 2053/20071114
- Lote 28: Matriz predial urbana 4411, área lote: 2278 m², ficha n.º 2054/20071114
- Centróide: Lat: 38°42'49.30"N, Long: 9°18'20.64"W

Figura 2: Localização dos lotes 27 e 28



3 OPÇÕES TÉCNICAS E INTEGRAÇÃO URBANA E PAISAGÍSTICA

A utilização dos lotes em causa passará a ser **habitacional**, em substituição do uso de **serviços** previsto no alvará de loteamento em vigor.

Uma vez que a pretensão se refere a uma alteração de uso, nos itens abaixo elencados, conforme Portaria n.º 71A/2024, nada há a destacar.

- Morfologia e tecido urbanos;
- Elementos com relevância patrimonial, arqueológica, histórica e cultural;
- Espaços de uso público;
- via pública, infraestruturas e equipamentos;
- dimensionamento das redes de infraestruturas.

Uma vez que as obras de urbanização estão já efetuadas e em pleno funcionamento, não se considera necessário apresentar projetos de infraestrutura no sentido em que não há alterações nas redes.

No que se refere aos arranjos exteriores, o requerente pretende apresentar projeto de conjunto dos espaços públicos confinantes, aquando da apresentação dos projetos de edificação dos lotes em causa.

Esta alteração de uso não implica acréscimo de impactos urbanísticos ou ambientais, nomeadamente ao nível do ruído.

Figura 3: Planta de síntese da proposta de alteração ao alvará n.º 5/2007

LOTES				HABITAÇÃO		COMÉRCIO	SERVIÇOS	COM/SERV.	PARQ., INT. LOTES	
Nº	AREA LOTE	Imp.Max.(m2)	Nº PISOS	Nº FOGOS	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	a.b.c. (m2)	Nº
27	4678,50	4678,50	5PH+1PECV	92	8830,00	-----	---	-----	4678,50	135
28	2278,00	2278,00	5PH+1PECV	48 (*)	4460,00	-----	---	-----	2278,00	69

(*) 5 fogos acabados serão cedidos ao município, contribuindo para reforço da habitação pública.



Fonte: Terriord

4 ENQUADRAMENTO NA CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

De acordo com a Mapa de Ruído em vigor, a área em estudo insere-se em **zona de uso misto**, verificando-se a existência de **área de conflito com variação de ruído $\leq 5 \text{ dB(A)}$** , incidindo de forma **parcial e localizada** sobre o limite nascente do lote 28.

Atendendo à reduzida expressão desta variação e ao seu enquadramento nos termos do **Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro)**, conclui-se que a mesma **não configura situação de conflito acústico relevante**, nem constitui condicionante à alteração de uso proposta para habitação.

5 FONTES SONORAS

As principais fontes sonoras identificadas decorrem das atividades humanas correntes e do tráfego rodoviário envolvente, com especial referência à proximidade da A5, não se identificando fontes sonoras pontuais ou atividades ruidosas relevantes associadas à área objeto da alteração.

6 PREVISÃO DA SITUAÇÃO FUTURA

A alteração ao alvará de loteamento ora proposta **não gera impactes negativos** sobre a situação acústica de referência, não se verificando agravamento das condições existentes.

Acresce que o uso habitacional, quando comparado com o uso de serviços anteriormente previsto, **tende a gerar menores níveis de tráfego e de atividade ruidosa**, contribuindo para uma situação globalmente mais favorável do ponto de vista acústico.

O Técnico

