

**Req.:** Dimensões Certas, Soc Constr. Ldª

**Local:** Qtª Nossa Srª Conceição  
Rua 7 de Junho – Leceia \_ Barcarena

**Processo CMO:** 22015/2015 ap. 3/2015 e SP-4/2015

**Processo DGPC:** DRL-DS/2007/11-10/659/PPA/6511 (C.S:143773)

### **MEMÓRIA DESCRITIVA**

Em conjunto com esta Memória Descritiva, são entregues os seguintes elementos, solicitados pela DGPC através da inf. 669/DSPAA/2016 com data de 21/03/2016:

- Termo de Responsabilidade do autor do projeto
- Cópia da certidão da Ordem
- Perfis/Cortes
- Documentação fotográfica do local

Aos quais se acrescenta;

- Planta de localização/implantação (com inserção do loteamento)
- Ortofotomapa

Através dos perfis/cortes e da integração do loteamento na planta topográfica da CMO, com indicação das cotas de cobertura dos edifícios propostos, é evidente que a cobertura mais elevada – altitude 82,02 – está a cerca de 13 metros abaixo do valor médio de altitude da plataforma da Estação Eneolítica de Leceia, que é de 95,00.

Essa diferença altimétrica, acrescida da envolvente arbórea existente, faz com que qualquer foto obtida a partir dessa Estação, não tenha qualquer visibilidade sobre o terreno a lotear ou futuras edificações, não existindo condições para se efetuar a fotomontagem solicitada, apresentando-se em substituição, uma sequência de imagens no des. 4, através da qual se pretende demonstrar essa diferença altimétrica.

Relativamente ao pedido de clarificação do uso da área entre os limites dos lotes e a vedação da Estação, dado que essa área se integra nas cedências para o Domínio Privado Municipal, a definição do uso desse espaço, respeita á Câmara Municipal de Oeiras.



Relativamente à ausência de entrada de qualquer Pedido de Autorização de Trabalhos Arqueológicos, decorrente de um PPA solicitado pela CMO em 2007 à DGPC, do qual resultou a Inf. 181 de 03/06/2008, com parecer desfavorável e obrigatoriedade da realização dos referidos trabalhos, conforme referido na informação da DGPC, também esse facto deverá ser esclarecido junto da Câmara Municipal de Oeiras, dado que essa imposição surge, pelo menos, 4 anos antes do processo de permuta proposto pela CMO á requerente, conforme se descreve abaixo.

A presente proposta está a dar continuidade á anterior pretensão da Câmara Municipal de Oeiras, de lotear este terreno, conforme Inf, nº 117/2007-DPGU/DP enviada á DRCLVT, na sequência de reunião dos serviços camarários em 11 de Setembro de 2007.

Em 2012, na sequência da proposta nº 329/2012, analisada em reunião camarária de 5 de Dezembro, a requerente celebra o contrato-promessa de permuta nº 264/2013, estabelecido com a Câmara Municipal de Oeiras, o qual inclui a obrigação de cedência á CMO, de uma parcela de oito vinte e um avos (8/21), sobre uma área total de construção de 3.150 m<sup>2</sup>.

A actual proposta é definida através das peças desenhadas que se anexam, através das quqias se concretizam as suas características urbanísticas:

- Área total do terreno 17.131 m<sup>2</sup>
- Área urbanizável 12.348 m<sup>2</sup>
- 14 Lotes Unifamiliares Isoladas
- Área total dos lotes 8.064 m<sup>2</sup>
- Área total de construção 3.150 m<sup>2</sup>
- Área total de implantação 1.575 m<sup>2</sup>

Com base nos valores anteriores resultam os seguintes índices:

- Densidade máxima: 14 fogos / 1,23 ha urbanizáveis = 11,3 fogos/ha
- Índice de construção: 3.150 m<sup>2</sup> / 8.064 m<sup>2</sup> = 0.39
- Índice de implantação: 1.575 m<sup>2</sup> / 8.064 m<sup>2</sup> = 0.20
- Altura de 2 pisos acima da soleira + 1 abaixo da soleira (cave para estacionamento privativo)

Os anteriores índices resultam numa proposta de loteamento com 14 lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas, servidas por uma via dotadas de recortes para estacionamento público, cuja capacidade – 9 veículos - somada aos 35 lugares privativos em cave - totaliza 44 lugares de estacionamento.





A implantação dos lotes é feita ao longo da via, a qual termina num impasse dimensionado de forma a permitir a inversão de marcha dos veículos de emergência e de recolha de RSU.

A criação dos pisos em cave decorre da topografia do terreno, cujo declive natural é atenuado por esta opção, além de permitir libertar área de implantação, dispensando-se os anexos nos logradouros, destinados ao estacionamento.

LOTE Nº	AREA LOTE	AREA IMPLT. Cave	AREA CONST. Acima do solo	AREA CAVE Abaixo do solo	LOTES A CEDER CMO
1	436.98	100,00	200,00	100,00	1.200,00 m <sup>2</sup> (a.b.c. acima do solo)
2	481.00	100,00	200,00	100,00	
3	518.20	100,00	200,00	100,00	
4	599.39	100,00	200,00	100,00	
5	881.54	100,00	200,00	100,00	
6	522.94	100,00	200,00	100,00	
7	487.56	100,00	200,00	100,00	
8	727.44	124,99	249,98	124,99	
9	735.46	124,99	249,98	124,99	
10	543.68	124,99	249,98	124,99	
11	560.87	124,99	249,98	124,99	
12	549.88	124,99	249,98	124,99	
13	521.33	124,99	249,98	124,99	
14	497.73	124,99	249,98	124,99	
<b>TOTAIS</b>	<b>8064.00</b>	<b>1574,93</b>	<b>3149,86</b>	<b>1574,93</b>	

A já referida cedência de 8/21 da área bruta de habitação (3.150 m<sup>2</sup>), traduzir-se-á na cedência à Câmara Municipal de Oeiras, dos lotes 1 a 6, totalizando 1.200m<sup>2</sup> de área bruta de habitação,

A ligação da via estruturante do loteamento à estrada existente, é efectuada na sequência de reuniões camarárias, e teve em consideração a ligação já existente. O seu desenvolvimento longitudinal pretende, equilibrar as áreas de aterro com as de desaterro.

Ainda em termos de infra-estruturas, estas serão asseguradas através de ligações às redes Camarárias locais, conforme indicado nas peças desenhadas.

Em simultâneo com a aplicação dos parâmetros determinados pelo PDM, foram também tidos em conta os referidos na Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro, com destaque para as necessárias cedências de terreno para espaços verdes, equipamentos e estacionamento, assim como o próprio dimensionamento da via.

Relativamente a cedências á Câmara Municipal de Oeiras, para além da área de arruamentos e passeios, no âmbito do regulamentado pela Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro, também são definidos 941 m<sup>2</sup> para espaços verdes e equipamento, cuja localização foi estabelecida de modo a garantir a acessibilidade ao espaço natural de proteção, situada na parte inferior do terreno, cuja cedência para o domínio privado municipal, totaliza uma área total de 4782 m<sup>2</sup>.

Além dessa área, a delimitação dos lotes teve em consideração uma faixa de 15m, envolvente á Estação Arqueológica de Leceia, constituindo uma área "non edificanti" de 1564 m<sup>2</sup>, também cedida para o domínio privado municipal.

Em tudo o mais omissos nesta memória descritiva, são cumpridos os regulamentos e normas em vigor.

Lisboa, 15 de Novembro de 2016

