



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

EDITAL N.º 20 / 2015

PEDRO LUÍS FILIPE, DIRETOR MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO GERAL, no uso dos poderes que me foram delegados pelo Presidente da Câmara Municipal de Almada, através do seu despacho n.º 34/2013-2017, de 19 de outubro de 2013, torno público que:

A Câmara Municipal de Almada na sua reunião de 4 de fevereiro de 2015, **deliberou** aprovar o **Estudo para a Renovação da Estrutura Urbana e do Edificado**, relativo ao Lote sito na Rua da Liberdade n.ºs 5-B e 7, Almada, União das freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, em anexo ao presente edital e que do mesmo faz parte integrante, nos termos do n.º 1, do art.º 47º, do Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA).

E para constar se passou o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Almada, 5 de fevereiro de 2015

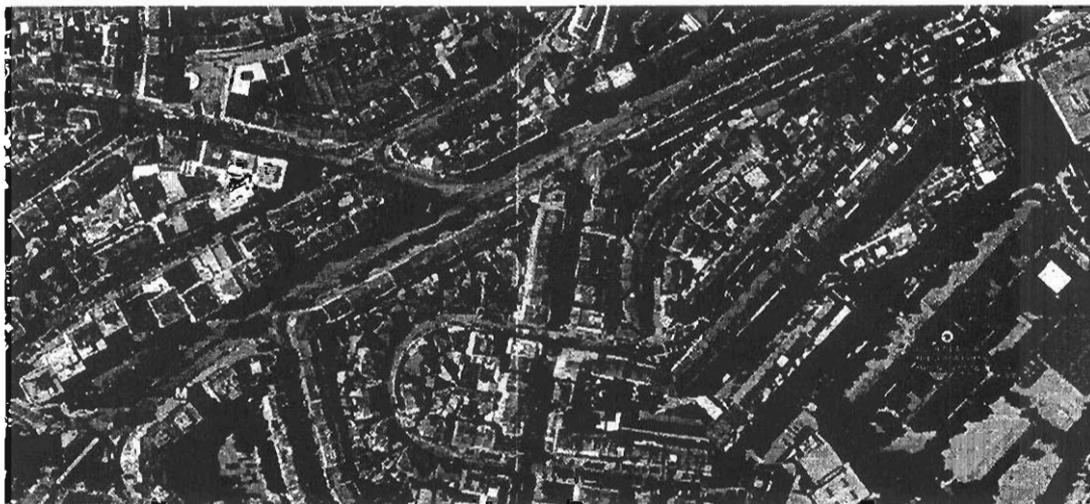
O Diretor Municipal de Administração Geral

Proposta e Estudo para a renovação da estrutura urbana e do edificado

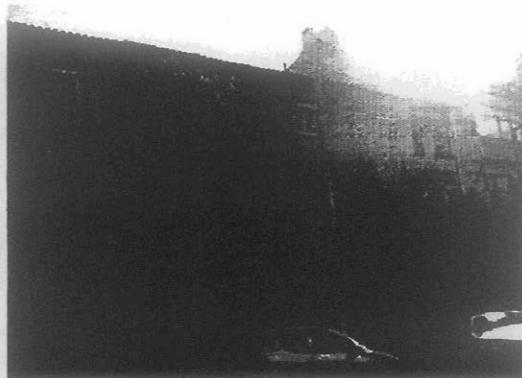
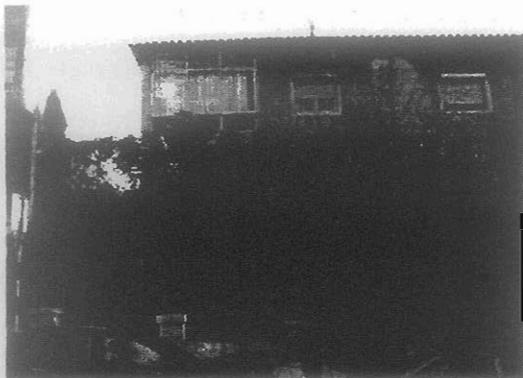
Rua da Liberdade, n.º 5 B e 7

Área dos lotes: 830,00 m²

A presente proposta baseia-se numa análise de cartografia existente e não em levantamento topográfico rigoroso, por não ser esse o objectivo primordial, pelo que a área relativa à dimensão do lote objecto da mesma, deverá conformar-se com a área efectivamente registada.



Esta reporta-se a dois prédios distintos, já demolidos, pertencentes ao mesmo proprietário (conforme dados recolhidos junto dos processos camarários), que formavam um conjunto edificado composto por duas moradas geminadas que se encontravam ocupadas e em mau estado de conservação. O conjunto edificado, apresentava dois pisos, constituindo um elemento arquitectónico manifestamente dissonante e pouco homogéneo na lógica de ocupação da frente de rua em que se insere, onde predominam os edifícios plurifamiliares contínuos, com ocupações mistas de comércio e habitação.



Verificava-se igualmente que os alinhamentos das moradias geminadas eram dissonantes do restante alinhamento da frente edificada da rua. Encontravam-se avançados relativamente aos planos de fachada confinantes, resultando em estrangulamento do espaço público adjacente. Da análise efectuada, concluímos que qualquer opção de intervenção deverá passar pelo emparcelamento dos dois prédios e pela construção de uma nova edificação que obedeça às regras de ocupação da frente de rua e respectivo valor modal.



O lote está localizado entre dois edifícios que apresentam 6 pisos acima da cota de soleira, sendo este o valor modal na frente de rua em que se integra os lotes em causa. O novo edifício deverá respeitar este número de pisos (6). As cotas altimétricas dos pisos deverão ficar alinhadas com os pisos do edifício confinante a Norte, de forma a homogeneizar a leitura da frente de rua e aproveitar o desnível entre a cota do passeio e a cota do piso 0, na parte sul do lote, para acesso às caves de estacionamento.

No que se refere aos alinhamentos das fachadas na frente edificada e a tardoz do lote, estes deverão ser mantidos pelos alinhamentos definidos pelas edificações confinantes, no estrito cumprimento regulamentar, e obedecerão à lógica dominante no quarteirão onde o edifício está inserido. Esta redefinição do plano da frente edificada traduzir-se-á em área de cedência, para a construção de passeio público e estacionamento público, alinhados com os existentes no local.

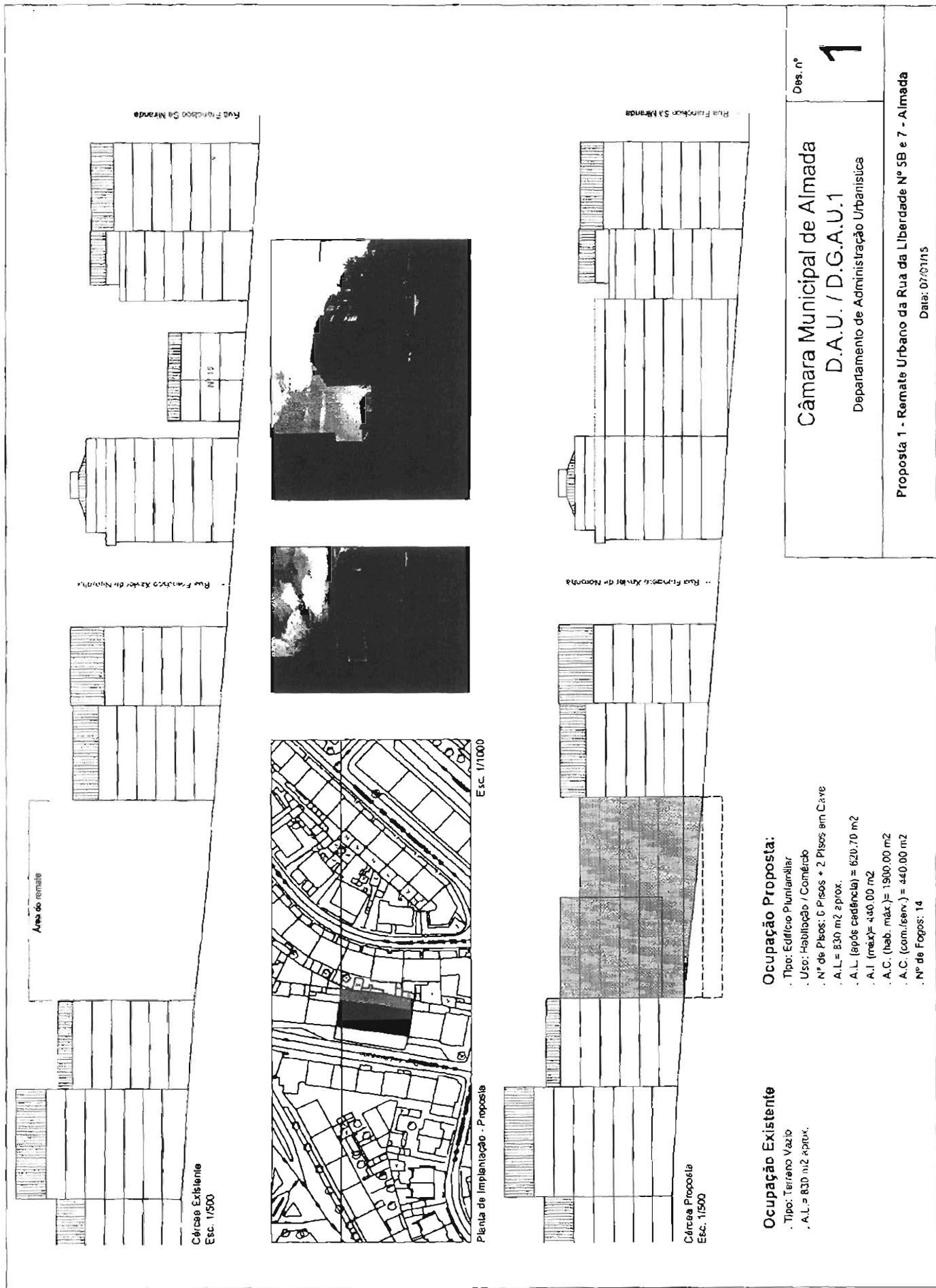
Estando o lote localizado na Rua da Liberdade, que constitui uma artéria comercial importante, apresenta aptidão para outros usos que não, exclusivamente, o habitacional. Nestes termos, a proposta apresenta um uso misto, incorporando comércio/serviços no Piso 0 e habitação nos 5 pisos superiores.

Existe ainda a possibilidade de uma ocupação mista do Piso 0, com comércio e habitação, aproveitando a zona de cota sobrelevada relativamente ao passeio para este último uso. Sendo esta uma zona que apresenta alguma carência ao nível dos estacionamentos, o novo conjunto edificado proposto foi dimensionado tendo em conta as densidades médias das zonas envolventes e o garante de parqueamento para os fogos e estabelecimentos comerciais a constituir, de modo a evitar uma sobrecarga nas infra-estruturas existentes.

Baseada numa análise de cartografia existente e não em levantamento topográfico rigoroso, por não ser esse o objectivo primordial, a proposta apresenta uma área de implantação bruta máxima de 440,00m², com 5 pisos destinados a habitação, para um máximo de 14 fogos (3 fogos por piso e 2 fogos no último piso). A proposta prevê ainda um piso comercial com uma área bruta máxima de 440,00m², e dois pisos de estacionamento em cave com uma área bruta total de 1241,40m² e capacidade aproximada de 30 lugares. Deverão ficar garantidos um mínimo de 15 lugares, exclusivamente destinados aos fogos, e 15 lugares destinados ao uso comercial / de prestação de serviços.

No que se refere aos restantes parâmetros urbanísticos, analisados e propostos, os mesmos estão contemplados no seguinte quadro síntese:

| Parâmetros Urbanísticos | Edifício Existente | Dominante nos Edifícios Lateralmente Confinantes | Dominante no Quarteirão | Proposto |
|---|--------------------|--|---------------------------------|---|
| Número de Pisos abaixo da cota de soleira | - | 0 | 1 | 2 |
| Número de Pisos acima da cota de soleira | - | 6 | 6 | 6 |
| Cércea (m) | - | 18 | 18 | 18 |
| Uso do Piso 0 | - | Comércio/prestação de serviços | Comércio/prestação de serviços | Comércio/prestação de serviços |
| Uso dos pisos superiores | - | Habitação | Habitação | Habitação |
| Tipologia de ocupação | - | Edifício Plurifamiliar contínuo | Edifício Plurifamiliar contínuo | Edifício Plurifamiliar contínuo |
| Profundidade da edificação | - | - | - | Manutenção da profundidade das empenas dos edifícios confinantes |
| Plano Marginal | - | - | - | Manutenção do plano marginal definido pelas fachadas principais dos edifícios confinantes |
| Número de Fogos (máx.) | - | - | - | 14 |
| Área de Implantação (máx.) | - | - | - | 440,00m ² |
| Área de Construção destinada a comércio e serviços (máx) | - | - | - | 440,00m ² |
| Área de Construção destinada a habitação (máx) | - | - | - | 1980,00m ² |
| Área bruta de construção - habitação e comércio/serviços (máx) | - | - | - | 3221,40m ² |
| Área de Construção destinada a estacionamento (máx) | - | - | - | 1241,40m ² (2 pisos em cave) |
| Número de Lugares de Estacionamento (aprox.) | - | - | - | 30 |
| Número de Lugares de Estacionamento destinados aos fogos habitacionais (mín.) | - | - | - | 15 |
| Número de Lugares de Estacionamento destinados aos espaços comerciais (mín.) | - | - | - | 15 |



Ocupação Existente

- Tipo: Terreno Vazio
- A.L. = 830 m² aprox.

Ocupação Proposta:

- Tipo: Edifício Plurifamiliar
- Uso: Habitação / Comércio
- Nº de Pisos: 6 Pisos + 2 Pisos em Caire
- A.L. = 830 m² aprox.
- A.L. (após cedência) = 620,70 m²
- A.J. (máx.) = 440,00 m²
- A.C. (hab. máx.) = 1900,00 m²
- A.C. (com. serv.) = 440,00 m²
- Nº de Fogos: 14

Câmara Municipal de Almada
D.A.U. / D.G.A.U.1
 Departamento de Administração Urbanística

Des. nº
1

Proposta 1 - Remate Urbano da Rua da Liberdade Nº 5B e 7 - Almada
 Data: 07/07/15

