



## **CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

## **PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE**

### **1. RELATÓRIO DO PLANO**

**JULHO 2011**

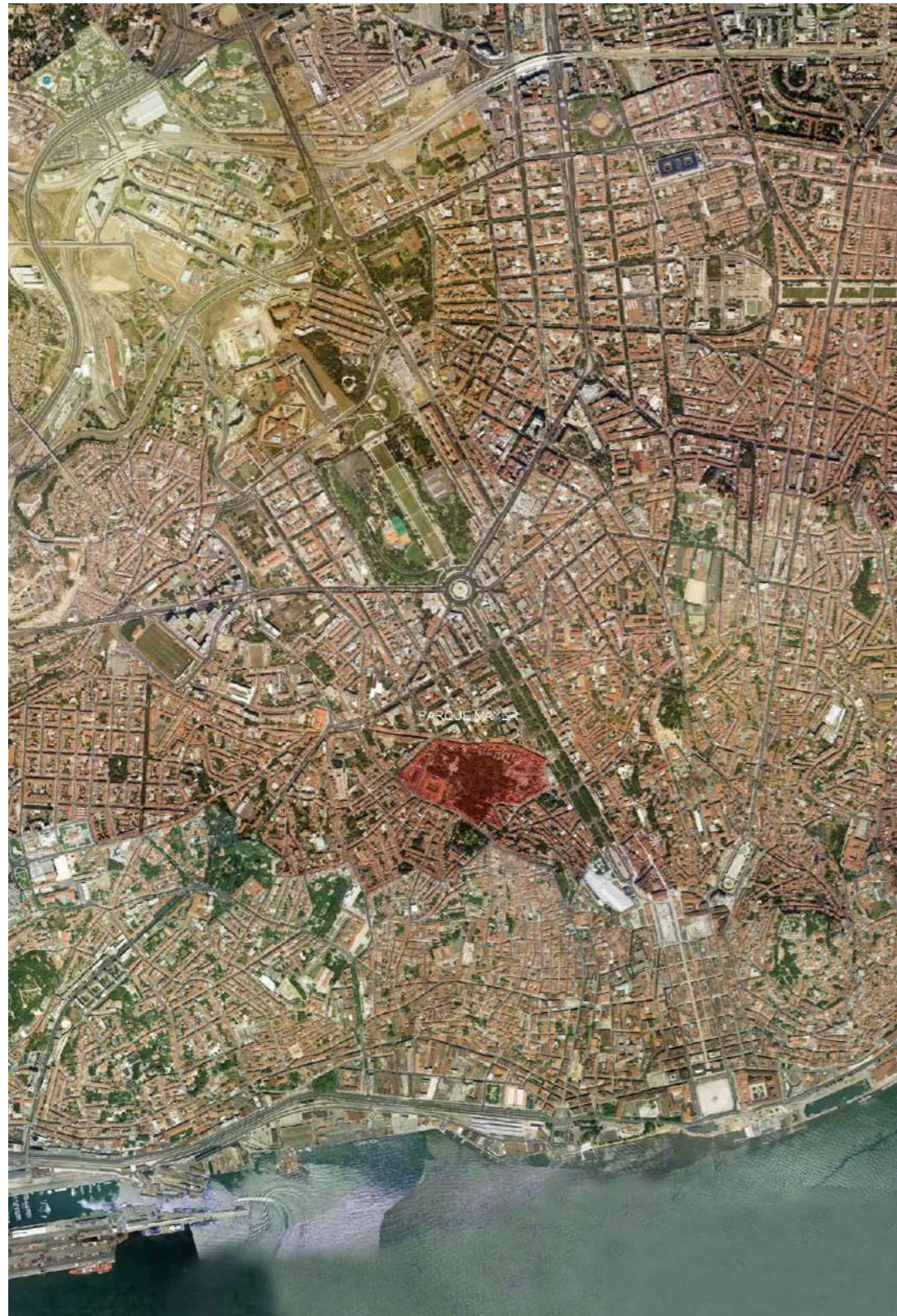
Nota : as imagens que se encontram do lado esquerdo das páginas têm um carácter apenas ilustrativo, não substituindo ou complementando as peças desenhadas que fazem parte do Plano de Pormenor. Em muitos casos os conteúdos são ilegíveis pela mesma razão. Em caso de incoerência são as peças desenhadas, e não estas ilustrações, que prevalecem.

**ÍNDICE DETALHADO DO RELATÓRIO:**

<b>1. Objectivos</b> .....	4
<b>2. Antecedentes</b> .....	5
<b>3. Contexto Urbano</b> .....	6
<b>3.1. Definição de Fronteiras e Território</b> .....	8
<b>3.2. Disposições Relativas ao Uso do Solo</b> .....	8
3.2.1. Classificação do Espaço Urbano .....	8
3.2.2. Imóveis Classificados e em Vias de Classificação.....	8
3.2.3. Estatuto de Solo.....	10
3.2.4. Compromissos Urbanísticos .....	11
3.2.5. Património Arqueológico .....	14
<b>3.3. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial</b> .....	17
3.3.1. Aumento de Densidade em Espaços Centrais e Residenciais .....	18
3.3.2. Área Histórica Habitacional.....	19
3.3.3. Âmbito do tipo de Obras .....	20
3.3.4. Construção em Coberturas .....	20
3.3.5. Logradouros .....	20
3.3.6. Caves.....	21
3.3.7. Construção Abaixo da Cota de Soleira .....	22
3.3.8. Proporção das Ruas na Zona Terciária .....	22
3.3.9. Piscinas.....	23
3.3.10. Empreendimentos Turísticos .....	24
3.3.11. Enquadramento de áreas do plano na reserva Ecológica Nacional (ren).....	25
3.3.12. Risco Sísmico .....	29
<b>4. Conceito e Características do Plano de Pormenor</b> .....	30
<b>4.1. Definição de unidades de execução</b> .....	30
4.1.1. Unidade de execução I .....	31
4.1.2. Unidade de execução II .....	32
4.1.3. Unidade de execução III .....	33
4.1.4. Unidade de execução IV .....	33
<b>4.2. Programa</b> .....	33
4.2.1. Unidade de execução I .....	34
4.2.2. Unidade de execução II .....	36
4.2.3. Unidade de execução III .....	38
4.2.4. Unidade de execução IV .....	38



<b>4.3. Estudo da solução integrada</b> .....	39
4.3.1. Unidade de execução I .....	40
4.3.2. Unidade de execução II .....	41
4.3.3. Unidade de execução III .....	41
4.3.4. Unidade de execução IV .....	42
<b>4.4. Quadros Síntese</b> .....	43
4.4.1. Todas as unidades de execução.....	43
4.4.2. Unidade de execução I .....	45
4.4.3. Unidade de execução II .....	47
4.4.4. Unidade de execução III .....	48
4.4.5. Unidade de execução IV .....	51
<b>4.5. Identificação das entidades envolvidas</b> .....	53
4.5.1. Entidade de Gestão das Zonas Comuns Exteriores .....	53
4.5.2. Conteúdo do Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público .....	54
<b>4.6. Paisagismo</b> .....	55
<b>4.7. Estudo de Panorâmicas Urbanas</b> .....	62
<b>5. Especialidades do Plano</b> .....	65
<b>5.1. Acessos, percursos pedonais e bolsas de estacionamento</b> .....	65
5.1.1. Unidade de execução I .....	65
5.1.2. Unidade de execução II .....	66
5.1.3. Unidade de execução III .....	67
5.1.4. Unidade de execução IV .....	68
<b>5.2. Acessibilidades Viárias</b> .....	68
<b>5.3. Resíduos Sólidos Urbanos</b> .....	70
<b>5.4. Segurança Contra Incêndios</b> .....	71
<b>5.5. Infra-estruturas Eléctricas</b> .....	72
<b>5.6. Infra-estruturas de Telecomunicações</b> .....	73
<b>5.7. Infra-estruturas Hidráulicas</b> .....	73
<b>5.8. Infra-estruturas de Gás</b> .....	75
<b>6. Estimativa de Custo</b> .....	77
Estudo de Ruído .....	Anexo I
Estudo de Estimativa de Geração e Atracção de Tráfego .....	Anexo II
Estudo de Geologia e Hidrogeologia .....	Anexo III
Caracterização Socio-Económica.....	Anexo IV



## 1. OBJECTIVOS

O Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente destina-se a organizar, caracterizar e articular com a cidade três grandes zonas de uso público e relacioná-las com as áreas envolventes:

### Áreas dentro do Perímetro do Plano:

1. Área do Museu da Politécnica e zonas adjacentes (Museu, Picadeiro, Edifício da Antiga Cantina).
2. Área do Jardim Botânico (Jardim, Estufas, Laboratórios, Herbário, Observatório Astronómico, Edifício das Matemáticas, Viveiros, Palmário, Zonas expositivas do Lagartagis).
3. Área do Parque Mayer (Cineteatro Capitólio, Teatro Variedades, Teatro ABC, Teatro Maria Vitória, áreas de estacionamento Públicas e Privadas, logradouros privados de edifícios de perímetro).

### Áreas Envolventes ao Plano:

- A. Rua da Escola Politécnica
- B. Jardim do Príncipe Real
- C. Praça da Alegria e Rua da Alegria
- D. Av. Da Liberdade
- E. Rua do Salitre
- F. Largo Jean Monnet
- G. Rua Castilho



O Plano Estrutura a Ocupação do Território com um programa variado de vocação maioritariamente de usufruto público, criando ligações através do interior do macro quarteirão a todas as zonas envolventes. Todos esses percursos são acompanhados com funções que conferem ao interior do quarteirão uma componente de conexão urbana que agora não existe.

O plano opera com base em quatro grandes unidades de execução correspondentes aos grandes lotes já existentes dentro do seu perímetro de Intervenção: I. Área da Universidade de Lisboa; II. Lote CML, Hotel Lisboa Plaza e J.C. Baudoin; III. Lote J.C. Baudoin; IV. Lote propriedade Eastbanc / Limiasur.

As funções do recinto abrangido pelo Plano são hoje usadas de modo autónomo e regra geral muito aquém das suas potencialidades. São bolsas de visita estanques que não se interligam a outras funções adjacentes ou se ajudam usando as sinergias possíveis pela vizinhança. O plano centra-se na criação destas sinergias, não só do ponto de vista urbano (criando ligações e ruas), como programático (juntando espaços de actividades terciárias, a equipamentos públicos de actividades culturais, e ao pólo superior dos Museus com comércio de apoio a visitas numerosas). O plano, mais do que uma geometria, propõe um sistema de associação e optimização de funções, em que o desenho é absolutamente fundamental para lhe conferir uma unidade sem a qual a sua compreensão se desagrega.

## 2. ANTECEDENTES

O Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente é consequência do desenvolvimento da proposta apresentada em concurso de Ideias para o mesmo local, com o mesmo programa e que recolheu a pontuação mais alta na sua segunda fase.



Os conteúdos programáticos têm sido afinados e otimizados em função de um aprofundamento das lógicas específicas de cada entidade envolvida no perímetro do Plano.

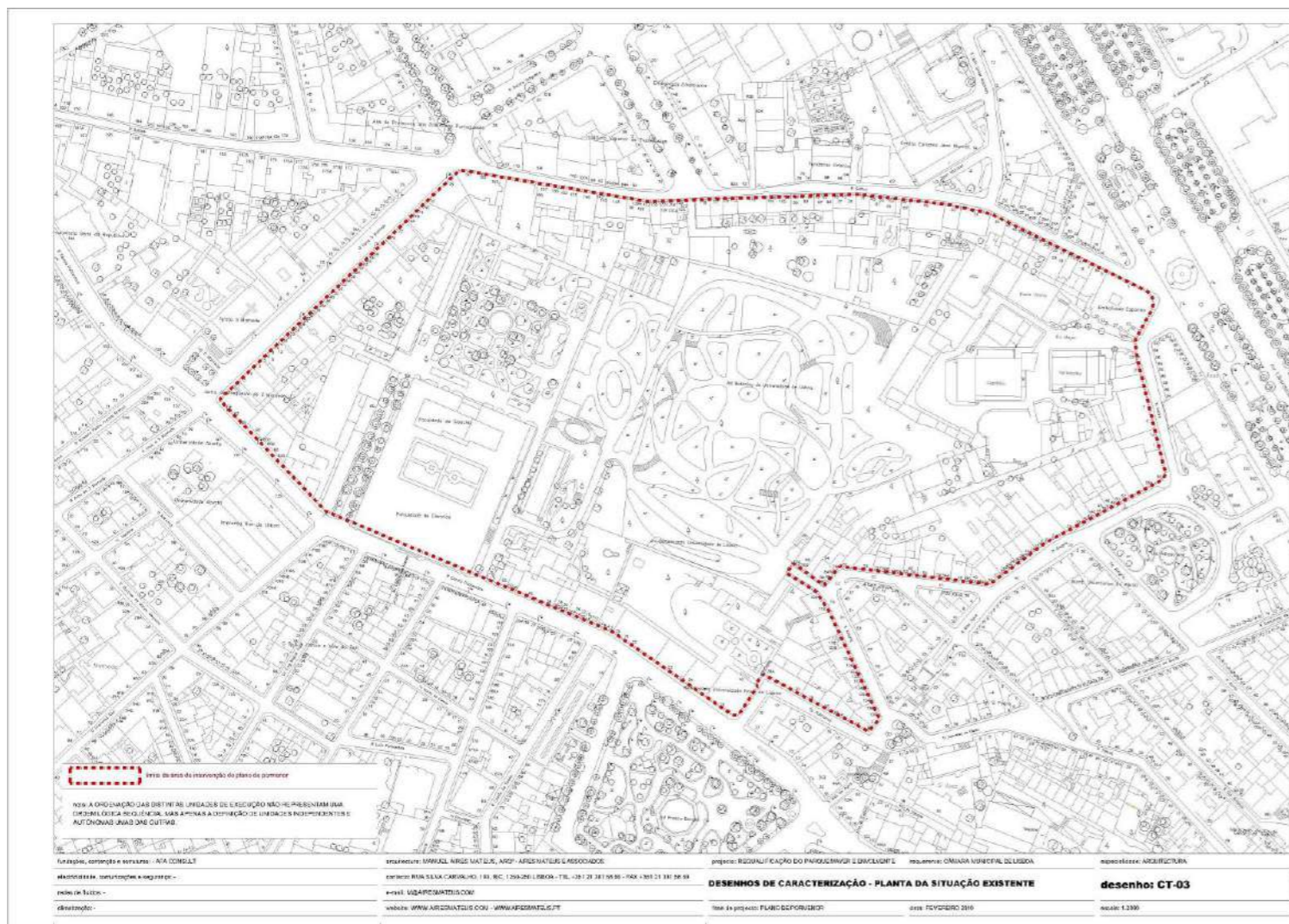
Após a apresentação dos Termos de Referência, foi consultada a opinião pública em sessões promovidas pela C. M de Lisboa nas instalações do Museu da Universidade de Lisboa. As considerações mais pertinentes e relevantes foram avaliadas e incorporadas na informação que nesta fase se apresenta. Existiram reuniões e visitas ao local frequentes com a Direcção do Jardim Botânico, e com a Direcção e Coordenação dos Museus da Politécnica e zona envolvente.

As alterações decorrentes são de detalhe programático e de pormenor, não tendo havido alterações de fundo aos princípios defendidos e apresentados nas duas anteriores fases de Concurso de Ideias, e patentes nos Termos de Referência.

### 3. CONTEXTO URBANO

- A encosta do Jardim botânico, pelas suas características topográficas permitiu o desenvolvimento de um jardim de valor inquestionável. O património que ali se encontra é precioso, irrepetível e único no mundo. Partindo desta consciência todo o Plano se desenvolve de modo a proteger, potenciar e dignificar esta entidade absolutamente singular. Este “coração” do grande quarteirão é o grande valor a defender.

- o actual recinto do parque Mayer é uma zona ambígua, perdida entre o tempo em que a sua utilização era glamorosa, e a contemporaneidade que revela patologias de uma zona que as novas lógicas de entretenimento urbano fizeram definir irreversivelmente: Construções de restauração de escala local que subsistem ainda apesar do vazio urbano; zonas demolidas, pavimentadas e convertidas em estacionamento residuais; construções lúdicas encerradas há muito desadequadas aos padrões actuais de segurança e salubridade;





construções que outrora albergaram serviços mas que há muito se encontram encerradas e apresentam sintomas de ruína avançada.

- os Museus da Politécnica apresentam uma capacidade de atracção verdadeiramente surpreendente para os limitados recursos que parecem conseguir gerir. De todo o recinto, são as funções que mais indícios de vitalidade parecem dar. A sua componente pedagógica/científica e a sua programação continuada e segura são responsáveis por visitantes leais em pequenos grupos familiares ou escolas e outros grupos mais alargados. Urge perceber como a contribuição cultural, pedagógica e até turística pode ser amplamente potenciada, posto que é indiscutível o vasto e valioso património que neste momento se encontra verdadeiramente subaproveitado.

- as ruas envolventes ao perímetro estabelecido para o Plano de Pormenor funcionam como um “percurso de ronda”. Têm identidade de ruas periféricas a um grande quarteirão praticamente “inexpugnável”. São ruas longas que se relacionam com o interior cirurgicamente. E quando o fazem não constituem percurso urbano de atravessamento, por serem entradas sem outra saída. Apesar de tudo este perímetro agora conformado e limitador relaciona-se com um número particularmente variado de acontecimento urbanos: Jardim do Príncipe Real (aglutinador de pessoas e com carácter lúdico muito acentuado, recebe ainda mercados temáticos com regularidade); Largo de S. Mamede (pequena zona de descompressão urbana, com mobiliário urbano que permite a sua usufruição por pequenos períodos de tempo); largo Jean Monnet (pequeno largo que permite o estabelecimento de percursos a partir de uma das saídas do Cinema S. Jorge); Praça da Alegria (Praça urbana bem consolidada de carácter lúdico e de permanência com abrangência local); Avenida Liberdade (grande eixo urbano, actualmente contemplado com Plano de Gestão territorial autónomo - P.U.A.L.Z.E – com fortes componentes viárias e pedonais decorrentes de lógicas lúdicas, turísticas ou de comutação urbana).



### **3.1 Definição de Fronteiras e Território**

O limite do Plano de Pormenor é gerado naturalmente pelo perímetro do edificado construído em volta do interior de quarteirão que engloba jardim botânico e parque Mayer. Este é o verdadeiro território de gestão da urbanidade em volta muito rica em identidades. Existem quatro grandes proprietários, públicos e privados: a Universidade de Lisboa, a Câmara Municipal de Lisboa, o grupo Eastbanc/Limiasur e o grupo Baudoin. Dentro deste limite criado pelas ruas do Salitre, Nova de São Mamede, Alegria e Escola Politécnica condensam-se e coexistem todas estas entidades de um modo claramente definido.

### **3.2 Disposições relativas ao uso do solo**

#### **3.2.1 Classificação do Espaço Urbano:**

O uso do solo na área definida para área do Plano do Parque Mayer, está previsto no PDM de Lisboa com vários usos:

**a) - Perímetro construído:** “Espaços Centrais e Residências”.

**b)-Zona do Museu da Politécnica e envolvente:** “Espaço de Uso Especial – Equipamentos”.

**c) – Zona do Jardim Botânico:** “Espaços Verdes – Recreio e Produção”.

**d) – Zona do Parque Mayer e estacionamento descoberto Baudoin:** “Espaços a Consolidar – espaços Centrais e Residências”

#### **3.2.2 Imóveis Classificados e em Vias de Classificação:**





A área abrangida pelo Plano de Pormenor inclui os seguintes Imóveis de interesse:

**a) – Interesse Municipal - Inventário Municipal do Património (IMP):**

45.59 – Prédio de Rendimento/ Rua da Alegria, 108-112 – **recuperar**

46.60A– Prédio de Rendimento/ Rua da Alegria, 78-94 – **recuperar**

45.60B- Antigas Instalações Industriais/ Rua da Alegria, 96-104– **recuperar**

46.54 – Picadeiro do Antigo Colégio dos Nobres/ Rua da Escola Politécnica, 60  
- **requalificar**

46.55 – (Antigo) Colégio dos Nobres / Rua da Escola Politécnica  
(Antiga) Escola Politécnica – **requalificar e recuperar**

46.57 – Edifício de habitação unifamiliar/ Rua do Salitre, 167 – **recuperar**

46.58 – Palácio Mayer / Rua do Salitre, 5 (Consulado-Geral de Espanha)

46.68 – Casa Nobre / Rua da Escola Politécnica, 42 – **recuperar**

46.69 – Rua da Escola Politécnica, 12 a 26 – **requalificar e recuperar**

46.70 – Praça do Príncipe Real, 16 a 22 – **requalificar e recuperar**

46.71 – Edifício de Habitação Unifamiliar / Praça do Príncipe Real, 26  
Palacete Ribeiro da Cunha – **requalificar e recuperar**

46.72 – Cinema Capitólio / Parque Mayer – **requalificar e recuperar**

46.73 – Entrada do parque Mayer / Trav. do Salitre – **recuperar**



#### Servidões administrativas do Património Cultural

- Picadeiro do Antigo Colégio dos Nobres (IIP, 95/78, DR 210 de 12-09-1978)
- Teatro Capitólio (IIP, 8/83, DR 19, de 24-01-1983) e ZEP (Port. 529/96, de 1-10-1996)
- Aqueduto das Águas Livres, seus aferentes e correlacionados (MN, 16-06-1910, DG. 136, de 23-06-1910; Dec. 5/2002, Dr. 42, 1ª série – B, de 19-02-2002);
- Palácio Bramão (IIP, 516/71, DG. 274, de 22-11-1971) e ZEP (Port. Nº 529/96, DR nº 228, 1ª série – B de 01-10-1996);
- ZP conjunto dos Imóveis classificados na Avenida da Liberdade de área envolvente (Port. 529/96 de 01 10-1996);
- Núcleo da Antiga Escola Politécnica (**em vias de classificação**, Desp. De 18-06-1999) e ZP;
- Jardim Botânico da Faculdade de Ciências (**em vias de classificação**, Desp. De 06-08-1970 e 02-11-1999) e respectiva ZP
- Zona da Avenida da Liberdade (**em vias de classificação**, Desp. DE 22-12-1989) e ZP;
- Edifício da Imprensa Nacional (**em vias de classificação**, Desp. De 25-04-2000) e ZP.

#### **3.2.3 Estatuto de Solo:**

O Plano apresenta três categorias de estatuto de solo:



- Área pedonal privada de uso público descoberta
- Área pedonal privada de uso público coberta
- Ocupação privada em subsolo de área pública

#### **3.2.4 Compromissos Urbanísticos:**

Os compromissos urbanísticos existentes na área do plano, nomeadamente licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como informações prévias favoráveis em vigor, são as seguintes:

Praça da Alegria, 58-58A

145/AE/EDI/2007 – Processo Aprovado

84/EDI/2010 – Ampliação em apreciação

Rua da Alegria, 76-104

89/EDI/2010 – Processo Licenciado

Rua da Alegria, 122-122B

1561/EDI/2003 – Processo Licenciado

Travessa do Salitre, 5-7E

2057/EDI/2005 – Processo Licenciado

Rua do Salitre, 13-17

139/EDI/2005 – Processo Licenciado

Rua do Salitre, 19-25

302/EDI/2010 – em apreciação mas com despacho

Rua do Salitre, 55

2237/EDI/2005 – Projecto Aprovado

Rua do Salitre, 71



922/EDI/2005 – Projecto Aprovado

Rua do Salitre, 119-121

972/EDI/2008 – Processo Licenciado

1490/EDI/2008 – Demolição Deferida

Rua do Salitre, 143-145

22/URB/2004 – Processo Licenciado

1687/EDI/2008 – Demolição Licenciada

Rua do Salitre, 149

646/EDI/2005– Processo Licenciado

417/EDI/2006– Processo Licenciado

1016/EDI/2007– Processo Licenciado

Rua do Salitre, 151-155

970220/EDI/2004 – Demolição em apreciação

Largo de S. Mamede, 4-5

1016/EDI/2006 – Processo Deferido

Rua Nova de S. Mamede, 46-50

1704/EDI/2005 – Licenciamento Deferido

121/EDI/2007- Demolição Licenciada

Rua Nova de S. Mamede, 70-72

1552/EDI/2004 – Processo Licenciado

Praça do Príncipe Real, 20-22

690/EDI/2010 – Pedido de Informação Prévia - Deferido

Rua da Escola Politécnica, 28-46

729/EDI/2010 – Pedido de Informação Prévia - Deferido



Rua da Escola Politécnica, 52-58  
1122/EDI/2008 – Projecto Licenciado

### **3.2.5 Património Arqueológico**

Sendo o Património Arqueológico constituído pelos vestígios materiais do passado humano, uma avaliação patrimonial arqueológica do espaço considerado no PPPM tem necessariamente que levar em consideração tudo o que se sabe sobre a história do sítio,, através de fontes documentais arquivísticas, cartográficas e bibliográficas.

O vestígio mais antigo de que se tem notícia, na área abrangida pelo PPPM, é um monumento funerário romano com inscrição que apareceu em 1902, sob um muro do jardim do Palácio Palmela, na Rua da Escola Politécnica. Este achado faz supor a existência na zona de uma villa, ou seja de uma grande exploração agrícola romana, provavelmente relacionada com o abastecimento de alimentos à cidade. Toda a envolvente alargada do local do achado do monumento é zona de sensibilidade arqueológica, já que o aparecimento de mais vestígios da villa (ocultos no subsolo, ou no edificado, como foi o caso) é uma possibilidade.

A utilização rural desta área considerada pelo PPPM parece ter sido a mais importante até ao período da reconstrução pombalina. Na verdade, se a Avenida da Liberdade já foi zona de quintas e hortas, conhecida pelo Valverde, a encosta a poente, antes de ser cidade foi conhecida como Cotovia, pelo menos desde o século XIV. Do seu carácter rústico só se possuem informações vagas na documentação, mas ao que tudo indica, nos tempos mais remotos, a maioria das propriedades estava nas mãos de instituições religiosas, como a Paróquia de Santa Justa, ou a Sé Catedral.

De qualquer modo, todas essas cartas de aforamento, de compra, de venda, de doação, etc, informam principalmente sobre a lenta transformação de um espaço rural de hortas e quintas (algumas das quais ainda recordadas na



toponímia actual, como no caso da Travessa da Horta da Cera, ou da Rua do Vale do Pereiro), em área urbanizada, sobretudo a partir do século XVI.

Esse processo de longa duração foi sendo feito à custa da instalação de edifícios e equipamentos que albergavam funções que funcionaram como polo de grande atracção de população: residências palacianas da nobreza (como a da Quinta da Cotovia, na Rua da Escola Politécnica, ou a dos Lumiares onde actualmente é o Palácio Mayer) casas religiosas (a Patriarcal; a Casa do Noviciado da Companhia de Jesus, depois Colégio dos Nobres, em seguida Escola Politécnica e finalmente Museu Nacional de História Natural; a Ermida da Nossa Senhora da Glória; a Capela de Nossa Senhora da Pureza; o Hospício da Palmeira dos frades de São Bruno, ou cartuxos do Convento das Lavadeiras; a Igreja de São Mamede) e mesmo, em direcção ao Largo do Rato, com as reformas pombalinas, as unidades fabris manufactureiras do complexo das Amoreiras. Para não falar, a partir de finais do século XVIII, na instalação de teatros e circos na área de maior proximidade ao Passeio Público (como o Teatro e a Praça de Touros do Salitre, por exemplo).

Desse longo processo que lentamente transformou um subúrbio agrícola, fora de portas, numa área da cidade, ficaram muitos vestígios na toponímia, na desaparecida e na actual.

Não foi apenas o monumento funerário romano que foi encontrado casualmente sob um muro de um jardim. Durante umas obras de demolição que decorreram em 1904 no edifício onde hoje está instalada a Imprensa Nacional puseram-se a descoberto entre as paredes, arcos e colunas datáveis do século XVII que pertenceram provavelmente ao primitivo Palácio da Quinta da Cotovia. De acordo com o jornal “O Século” de 31/01/1936, na altura em que se preparavam as terras para a construção, perto do actual Palácio Mayer, descobriram-se ossadas humanas e pôs-se à vista um jazigo, vestígios prováveis da desaparecida Ermida de Nossa Senhora da Glória. Destes achados ficou a notícia mas não ficou qualquer registo rigoroso.



Por outro lado, desde os fins da década de 90 do século XX, o acompanhamento arqueológico de algumas obras tem vindo a esclarecer e aprofundar algumas das informações obtidas pelas outras fontes, nomeadamente a vocação rural da zona e o seu lento processo de urbanização a partir do século XVI.

São situações deste tipo, que juntando-se ao rol de informações que se podem concluir do trabalho de investigação em fontes documentais arquivísticas, cartográficas e bibliográficas que tornam necessárias medidas que acautelem o reconhecimento dos vestígios e a implementação das medidas mais adequadas para a sua salvaguarda.

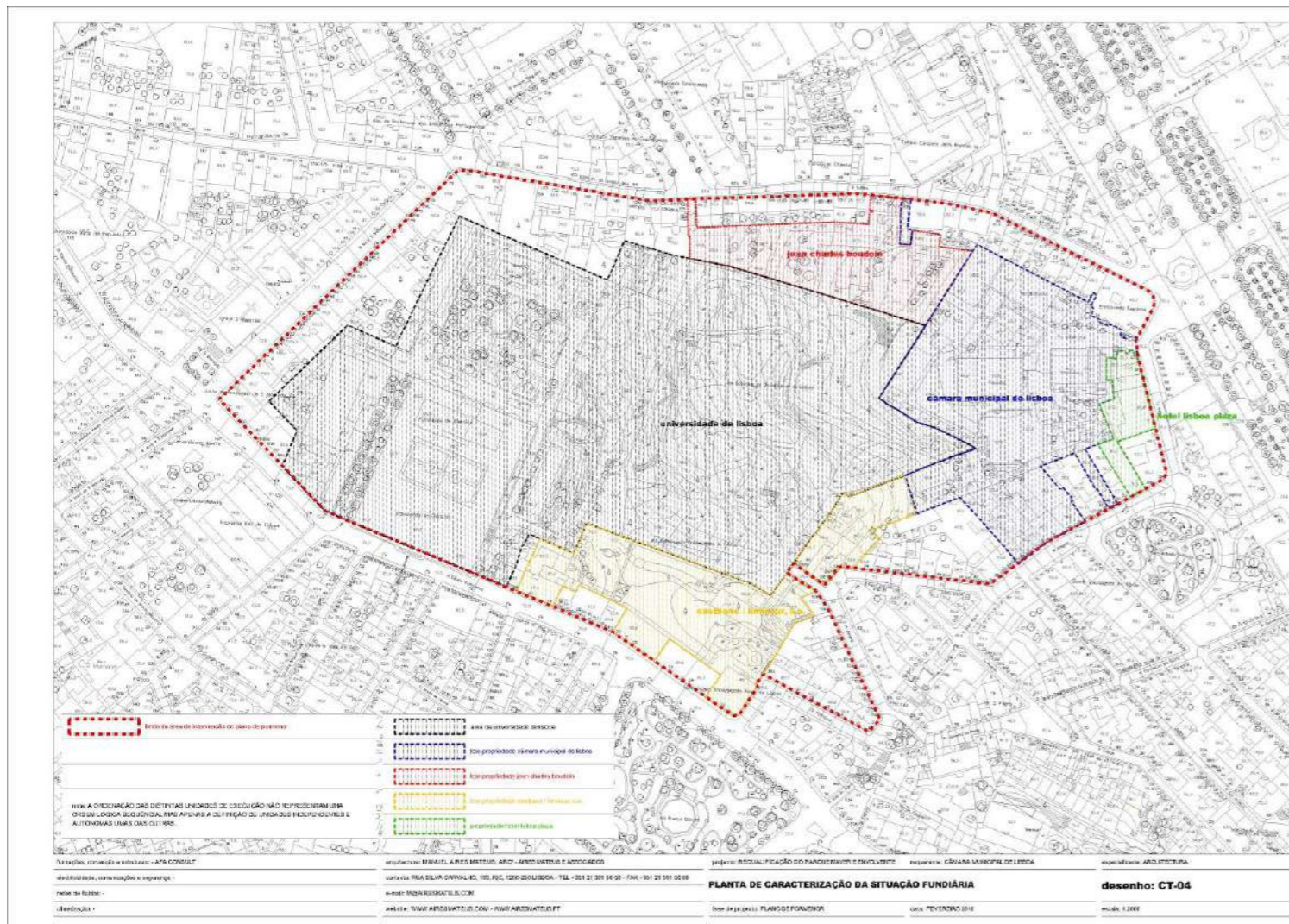
Levando em consideração estes mesmos argumentos, em sede de revisão de PDM, toda esta área abrangida pelo PPPM (assim como a área respeitante à Avenida da Liberdade) estará integrada em “Área de Valor Arqueológico” de nível 3, sujeita a um articulado específico.

### 3.3 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

A área do Plano de Pormenor do Parque Mayer integra as seguintes categorias de espaço urbano, definidas no PDML, publicado em D.R., em 29 de Setembro de 1994: Área Histórica Habitacional; Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Terciária; Área Verde de Produção, Recreio, Lazer e Pedagogia e Área de Equipamentos e Serviços Públicos.

Estas áreas encontram-se regulamentadas nas secções I, II e II, capítulo II do título III do Regulamento do PDM de Lisboa, nos artigos 31º, 32º, 33º, 34º, 35º, 36º, 37º, 62º, 63º, 82º, 87º, 88º e 89º.

A área do PPPM encontra-se, na sua maior parte, igualmente abrangida pela PUALZE, publicado em D.R., a 9 de Setembro de 2009. O PUALZE estabelece uma sub-unidade operativa de planeamento e gestão (SUOPG 1). O seu conteúdo programático, definido no artigo 45º, determina o seguinte:





#### “1- SUOPG 1 – Jardim Botânico/ Parque Mayer

##### a) Situação actual

O Jardim Botânico, juntamente com os Museus da Universidade, desempenha um papel ambiental, patrimonial e ecológico da maior relevância para a cidade de Lisboa.

O Parque Mayer possui um significado cultural e lúdico indiscutível na tradição e no imaginário dos portugueses. Está, no entanto, a atravessar uma fase de grande estagnação e degradação que se observa não só nos espaços e edifícios como na sua vivência urbana e programação cultural.

É estruturado por uma sequência de pequenos espaços que se organizam em função do Teatro Capitólio, Café dos Artistas e Entrada do Recinto, edifícios classificados pelo IGESPAR.

Esta SUOPG abrange ainda os prédios situados a Sul que confrontam com a Rua da Alegria, Praça da Alegria e Calçada do Patriarcado, bem como com a Rua da Escola Politécnica. A Norte é delimitada pela Rua do Salitre e pela Rua Nova de S. Mamede;

##### b) Objectivos

- Dinamizar a área, reforçando a sua componente lúdica e cultural;
- Viabilizar a operação através da inclusão de outras actividades, nomeadamente de comércio, escritórios e de empreendimentos turísticos;
- Reforçar a sua integração urbana nas estruturas viária, construída e ambiental envolvente;
- Beneficiar a articulação entre esta área e a malha urbana decorrente do Plano de Ressano Garcia;
- Promover o atravessamento pedonal do interior do quarteirão, ligando o Parque Mayer às ruas do Salitre, Castilho, Escola Politécnica e Alegria;

##### c) Execução





Esta área deve ser sujeita a um Plano de Pormenor que estabelecerá os conteúdos programáticos que viabilizem a consecução dos objectivos enunciados.

Até à data de publicação em Diário da República deste Plano de Pormenor, os edifícios existentes e com frente para a Rua Nova de S. Mamede, Rua do Salitre, Travessa do Salitre, Praça da Alegria, Rua da Alegria, Calçada do Patriarcal e Rua da Escola Politécnica poderão ser objecto de obras de reabilitação, desde que seja cumprido o estipulado nos Artigos 8º, 9º, 12º, 13º, 14º, 23º, 24º, 25º, 26º, 30º e 34º.”

### **3.3.1 Aumento de Densidade em Espaços Centrais e Residenciais**

Deste plano fazem parte integrante fichas lote a lote de caracterização da periferia construída que estabelecem densidades possíveis para ampliações. As fichas definem possibilidades de construção de novos pisos, bem como nalguns casos, a demolição de construções em logradouros. Nas fichas de definição de possibilidade de construção de novos pisos, não são enunciadas dimensões, ou cérceas máximas, propondo-se que cada piso novo seja coerente em termos de altura com os pisos imediatamente abaixo construídos, salvaguardando elementos patrimoniais.

O critério definido para o aumento de densidade decorre da análise das cérceas das ruas visando amenizar as discrepâncias que se verificam actualmente. Por essa razão são propostos aumentos de densidade em lotes com menos pisos, e a não ampliação nos edifícios que apresentam actualmente mais pisos. As fichas de caracterização (e a proposta de ampliação ou não de densidade) reportam-se ao estado actual das construções, e não das condições de legalização das construções do Espaço Central e Residencial. Por esta razão toma-se como norma que as variações sejam de acordo com o estabelecido no Plano, mesmo que estejam licenciados mais ou menos pisos do que o que se verifica de facto.

### **3.3.2. Área Histórica Habitacional**





É permitida em toda a área definida como Histórica Habitacional a instalação de usos como: habitação, empreendimentos turísticos, terciário, equipamentos colectivos e indústria artesanal. Deverão ser garantidas as compatibilidades com as características arquitectónicas dos edifícios bem como a independência de acessos caso a instalação de usos seja diferente de habitacional.

É admitida a afectação total ou parcial de edifícios existentes às actividades descritas acima.

A ocupação por diferentes usos é aceitável caso não exista incompatibilidade com a função habitacional, nomeadamente por produção de ruídos, fumos, cheiros, resíduos, ou perturbações de condições de trânsito, estacionamento, operações de cargas e descargas ou incompatível tráfego de pesados.

Sempre que as construções apresentem evidente impossibilidade de recuperação é admitida a construção nova no Espaço Central Residencial desde que se mantenham princípios de coerência morfológica com as ruas envolventes. O estabelecimento da impossibilidade de recuperação deverá ser sempre proposto à câmara Municipal de Lisboa, sendo sua a decisão final de recuperar ou permitir a demolição.

### **3.3.3 Âmbito do tipo de Obras**

São permitidas obras de conservação, alteração, ampliação e reabilitação nos imóveis da área habitacional histórica. Em Bens de “Valor Patrimonial Elevado”, de “Valor Patrimonial Relevante” e em de “Valor Patrimonial de Referência” são permitidos todos os anteriores tipos de intervenção.

O princípio subjacente a esta excepção em relação ao estabelecido no PUALZE é o de não inibir através de regulamentos intransigentemente proteccionistas o desenvolvimento e dinamismo na reconversão da área. A área do Plano tem sido ao longo de décadas particularmente martirizada e esquecida, por isso toda a área precisa de ver abertas oportunidades e possibilidades de clara e franca dinamização.



Ao estabelecer estas excepções de maior liberdade nas intervenções no Património Edificado, não se pretende ignorar ou menosprezar o seu valor, mas antes não proibir *a priori* que intervenções de reconhecida qualidade arquitectónica sejam agentes da urgente recuperação de que este recinto necessita.

As demolições no Espaço Central Residencial poderão ser permitidas.

### 3.3.4. Construção em Coberturas

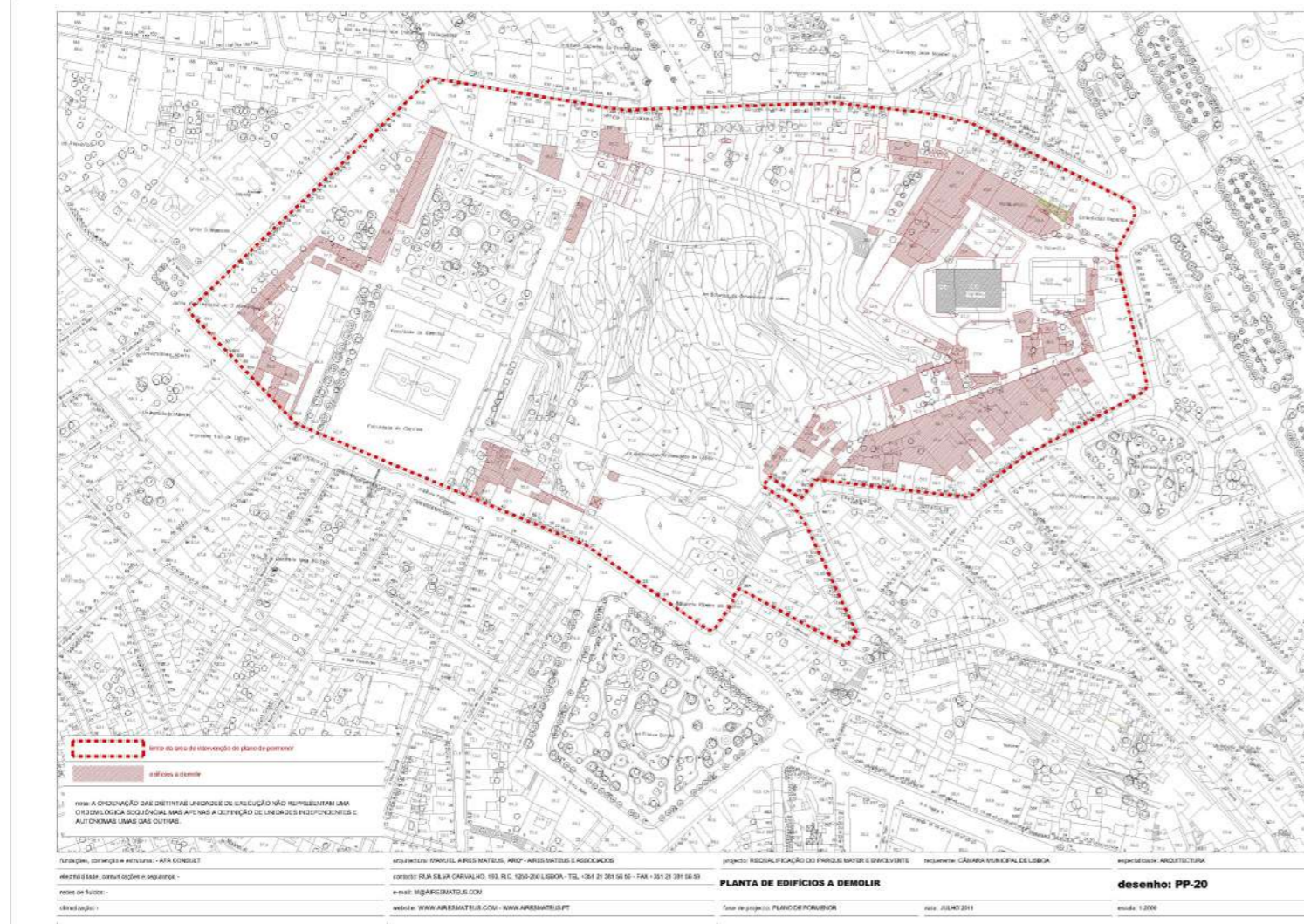
A ocupação de desvãos de coberturas é permitida recorrendo a janelas de cobertura ou trapeiras que não ocupem no seu total mais de 40% da largura total da fachada para onde estão orientadas. As trapeiras não poderão ter mais de 1,7m de largura e deverão estar recuadas em relação ao plano da fachada pelo menos 1,0 m .

### 3.3.5 Logradouros

As construções nos logradouros que se encontrem licenciadas mas cujo plano tenha definido como áreas a demolir poderão apenas sofrer obras de conservação não sendo admissíveis quaisquer mudanças de uso. O princípio subjacente a esta medida é o de não lesar os proprietários actuais dos prédios nestas condições (interditando a sua utilização), mas inibir a sua perpetuação ao potenciar a sua conversão em zonas verdes. Todas as construções que se encontrem em estado de ruína, sem condições de salubridade, segurança estrutural ou em irrecuperável estado de conservação deverão ser demolidas.

Faz parte do Plano de Pormenor um conjunto de fichas lote a lote que estabelece o âmbito de possível ampliação de densidade nos lotes com edifícios existentes. Por norma estes lotes localizam-se no perímetro mais externo do Plano. Estas fichas definem também áreas e construções a demolir.

São admitidas excepções ao disposto fichas de caracterização de lotes periféricos caso se pretendam instalar equipamentos ou actividades de carácter cultural. Para este efeito cabe à Câmara Municipal avaliar a adequação de determinada ocupação proposta enquanto actividade de cariz





Cultural. Uma vez atingido o estatuto de “Actividade Cultural” caberá à Câmara Municipal estabelecer a edificabilidade de determinado lote exclusivamente dentro do âmbito do Uso Cultural. Caso exista mudança para outro tipo de Uso que não o Cultural, deverá ser revertida a situação e cumprido o disposto nas Fichas de Caracterização. A edificabilidade definida pela câmara poderá abranger introduzir excepções em todos os vectores de definição de construção: nº de pisos, área de construção, demolições, percentagem de ocupação de logradouro, construção abaixo de cota de soleira.

A criação desta excepção nos lotes periféricos, reporta-se ao termos de referência do concurso para o Parque Mayer, no sentido em que a directriz proposta mais marcada era a de desenvolvimento do recinto enquanto pólo cultural. A criação desta excepção pretende dinamizar e potenciar a fixação de programas culturais dentro do perímetro do plano, de ordem pública ou privada.

#### **3.3.6. Construção em subsolo**

A construção em subsolo é permitida no Espaço Central Residencial na área do limite das construções, acrescido de 10% da área do logradouro sempre que acompanhada por estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução é viável e que não afecta o sistema de drenagem natural existente. Dentro das Unidades de Execução serão permitidas construções no subsolo apenas em duas condições: edifícios de interesse cultural e estacionamento nas zonas previstas. Para estes casos será a Câmara Municipal a estabelecer os seus limites em termos número de pisos de escavação.

#### **3.3.7. Construção Abaixo da Cota de Soleira**

Ainda que abaixo da Cota de Soleira, todos os espaços que apresentem uma parede desafogada e que apresentem condições de Salubridade, Ventilação de Iluminação não serão interpretadas como caves, podendo ser ocupadas com qualquer tipo de Uso. Tomamos como exemplo todos os casos de construção em zonas muito acidentadas da Cidade (como se verifica na área do Plano) em que com frequência se verifica que devido a variações de cota entre Frente e Tardoz existem áreas com plenas capacidades de serem usadas como



Habitação, Uso Terciário ou Empreendimentos Turísticos, apesar de terem um acesso abaixo da cota de soleira do prédio.

Mesmo não tendo fachada desafogada, aceita-se que em casos de Empreendimentos Turísticos se possam localizar em pisos enterrados zonas de serviço e apoio desde que sejam asseguradas condições de ventilação, segurança e salubridade.

É admitida a construção de túneis de ligação a diferentes áreas dos empreendimentos turísticos na Unidade de Execução IV, sobretudo no Lote H04 em que várias funções se encontram disseminadas. Dever-se-ão salvaguardar duas condições: que percursos de funcionários e clientes são autónomos; que todos os túneis cumprem regras de segurança e ventilação.

### **3.3.8 Proporção das Ruas na Zona Terciária**

Desde as fases preliminares do concurso que um princípio foi definido para as zonas de comércio que constituem as ligações pedonais da cota baixa (da praça do Capitólio) às cotas altas: as ruas deviam ser habitadas e frequentadas. Não devem ser meras zonas de passagem, mas antes pela sua relação de permeabilidade com pisos comerciais baixos, permitir uma aderência ao comércio que estimule a sua dinamização e vivacidade.

Pensando no modo de como todos nos relacionamos com zonas urbanas comerciais, desde o início se elegeram condições que era essencial serem respeitadas. O factor mais importante pareceu-nos sempre o controlo e amenização de condições climatéricas extremas. Olhando para o caso da Baixa, e por oposição para o já não tão recente fenómeno dos centros comerciais, que lhe tiraram o protagonismo comercial, percebemos que era fundamental proteger o tráfego pedonal das únicas duas condições que são inibidoras da utilização do nosso espaço público: a extrema exposição ao sol e à chuva.

Lisboa usufrui de um clima temperado pela sua proximidade ao rio (e ao mar) e é um recinto em que se percebe a sua vocação de utilização exterior uma vez resolvidas as duas condições. A Baixa ou o Chiado resolvem apenas uma, pela



proporção das suas ruas (muito mais altas do que largas) garante no verão a existência contínua de sombra de um ou de outro lado das ruas.

A Proposta de Plano tenta mimetizar estas soluções, criando perfis mais altos que largos, juntamente com a existência de pérgolas e balanços que constituem galerias de protecção ao sol e à chuva. A consciência desta análise é essencial para o desenho de espaço que se pretende que tenha uma vocação pública inequívoca. Não respeitar estas preocupações insistindo no cumprimento de relações que são adequadas a zonas habitacionais, é potenciar a pendulação de pessoas para o “conforto” dos centros comerciais periféricos à cidade. O desenho destas ruas é por isso nalguns pontos mais alto que largo, uma vez que nelas se localizam exclusivamente actividades terciárias em que ventilações e iluminações naturais são sempre garantidas por uma vasta área de pátios interiores.

Cerca de 30% da área disponível de construção deverá ser usada para pátios em todos os pisos. Os lotes que deverão seguir este princípio estão definidos no desenho (PP-04). As áreas de implantação de pátios estão definidas em desenho (PP-05), afastadas da fachada uma vez que se pretende que os 30% de área obrigatória de pátio por piso resultem sempre em efectiva capacidade de iluminação e ventilação a adicionar às fachadas das ruas.

### **3.3.9 Piscinas**

É admitida a construção de piscinas em “zona verde proposta” na Unidade de Execução IV. Sabendo da vocação que os lotes dessa Unidade têm para a actividade de empreendimento turístico, admite-se a permissão enquanto meio para aumentar o padrão de qualidade e conforto dos empreendimentos a implantar. No Espaço Central Residencial é admissível a construção de piscinas apenas em logradouros, não sendo admissível a sua colocação em coberturas.

### **3.3.10 Empreendimentos Turísticos**



A área de intervenção do Plano é uma zona degradada que se pretende reverter para padrões de qualidade adequados ao património existente na zona, bem como torná-la coerente com a centralidade e urbanidade do seu contexto mais imediato. É uma zona que tanto nos seus limites Sul com a zona do Príncipe Real como a Nascente na proximidade da Avenida da Liberdade se insere em percursos com forte componente turística ou lúdica de indiscutível qualidade urbana. Por estes factores, e sabendo do princípio estruturante de estabelecer interligações com os seus limites, propõe-se que todos os empreendimentos turísticos sejam coerentes com o padrão de qualidade da sua envolvente.

No recinto do plano existem duas identidades urbanas muito distintas: por um lado os lotes existentes periféricos; por outro o novo interior do quarteirão. Se nos lotes periféricos faz sentido que se permita a versatilidade e diversidade de todas as tipologias de empreendimentos turísticos, no interior do quarteirão pretende-se uma inequívoca e protegida requalificação. Por isto no interior do quarteirão o padrão mínimo de qualidade para empreendimentos turísticos deverá ser de 4 estrelas, pensando que o ideal será ter sempre níveis de qualidade acima desse padrão.

Na zona do plano estão estabelecidas várias áreas de lotes com tipos de uso misto, que podem compreender a função de turismo. A razão da não definição clara de uma zona de empreendimento turístico prende-se com a necessidade de reconversão o mais célere possível, e por isso a prevalência de critérios de versatilidade sobre os de especialização.

Admite-se que vários lotes com esta característica de uso misto se possam emparcelar para albergar apenas uma unidade hoteleira, no entanto, e não podendo prever neste momento todas as lógicas comerciais e turísticas, definem-se distintos lotes com vista a potenciar prioritariamente a renovação do tecido urbano e como segunda prioridade a criação de condições para que unidades hoteleiras possam ser implantadas.



### **3.3.11 Enquadramento de áreas do plano na reserva Ecológica Nacional (ren)**

Delimitação da REN no concelho de Lisboa

O concelho de Lisboa não possui delimitação da REN através de portaria, procedimento que se encontra estabelecido no respectivo regime jurídico, constante do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março e diplomas que posteriormente o alteraram.

Este facto deve-se a um conjunto de particularidades, quer da cidade, quer dos PMOT's que a regulamentam e que até à data justificam esta situação peculiar.

Assim, no que diz respeito ao PDM em vigor, elaborado em 1994, foi determinada a não afectação de áreas do concelho de Lisboa à Reserva Ecológica Nacional, uma vez que todo o concelho está abrangido por uma única classe de espaço – a classe de espaço urbano (Preâmbulo I -1 do PDM). Na planta de condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública, a REN aparece delimitada abrangendo apenas o Estuário do Tejo.

Embora as características da capital do país, classificada integralmente como solo urbano, evidenciadas pela sua própria evolução histórica, ocupação urbana, dimensão, densidade de construção e de infra-estruturas, sejam bastante distintas do resto do território nacional, no PDM de 1994 houve a preocupação de acautelar as componentes ambientais urbanas, nomeadamente no que se refere à protecção dos recursos naturais relacionados com a água e o solo, à conservação da biodiversidade através da regulamentação das áreas verdes e à valorização de elementos de cariz cultural e patrimonial da paisagem de Lisboa, onde se inclui, entre outras categorias, as Quintas e Jardins históricos e o Sistema de Vistas. Foram ainda consideradas a Zona de Risco da Área Industrial de Cabo Ruivo e a Zona de Maior Risco Sísmico Sujeita a Condicionamentos Especiais.

É importante referir que a identificação e definição das componentes ambientais urbanas regulamentadas no PDM de 1994 assentaram num





conjunto de estudos e propostas coligidas num documento pioneiro no planeamento e gestão territorial, denominado "Plano Verde de Lisboa". O Plano Verde de Lisboa, coordenado pelo Prof. Ribeiro Telles, foi aprofundado a partir de finais dos anos 90, e a maior parte das suas propostas incorporadas na Estrutura Ecológica Municipal (EEM) que irá integrar a Revisão do PDM.

A concepção e desenho do Plano Verde de Lisboa estão subjacentes a conceitos e princípios de cariz ecológico que vão ao encontro dos grandes objectivos expressos no diploma que regulamenta a REN.

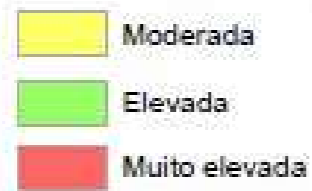
Após a identificação do funcionamento dos sistemas naturais na cidade e das áreas do território que face às suas características biofísicas deveriam ser objecto de protecção e salvaguarda num contexto ecológico, cultural e paisagístico, foi avaliada a disponibilidade de solos ainda não sujeitos a ocupação urbana e concebida uma estrutura contínua que procurou integrar todos estes elementos.

É importante referir que devido ao tipo de ocupação do território de Lisboa, a grande maioria das áreas que respondem às tipologias descritas no Dec. Lei nº 166/08 de 22 de Agosto estão urbanizadas, ocupadas com edifícios e infra-estruturas, pelo que não é possível alterar os usos e funções destas áreas de acordo com o requerido no regulamento.

As áreas que ainda não estão sujeitas à ocupação urbana e que simultaneamente se identificam com as "áreas integradas em REN" expressas no Art. 4º do Dec.- Lei nº 166/08 de 22 de Agosto são áreas de pequena dimensão e com pouca expressão se consideradas à escala 1:25000, que é a escala definida para a delimitação da REN.

Por esta razão, a concretização do Plano Verde através da EEM parece ser a solução mais eficaz para a protecção das áreas fragmentadas de elevada sensibilidade e valorização ecológica que integram este sistema e que dificilmente conseguem ter expressão cartográfica. Poderão existir outras áreas que respondam às tipologias expostas no artigo 4º e que não se encontrem

### **CLASSES DE SUSCEPTIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE MOVIMENTOS DE VERTENTE**





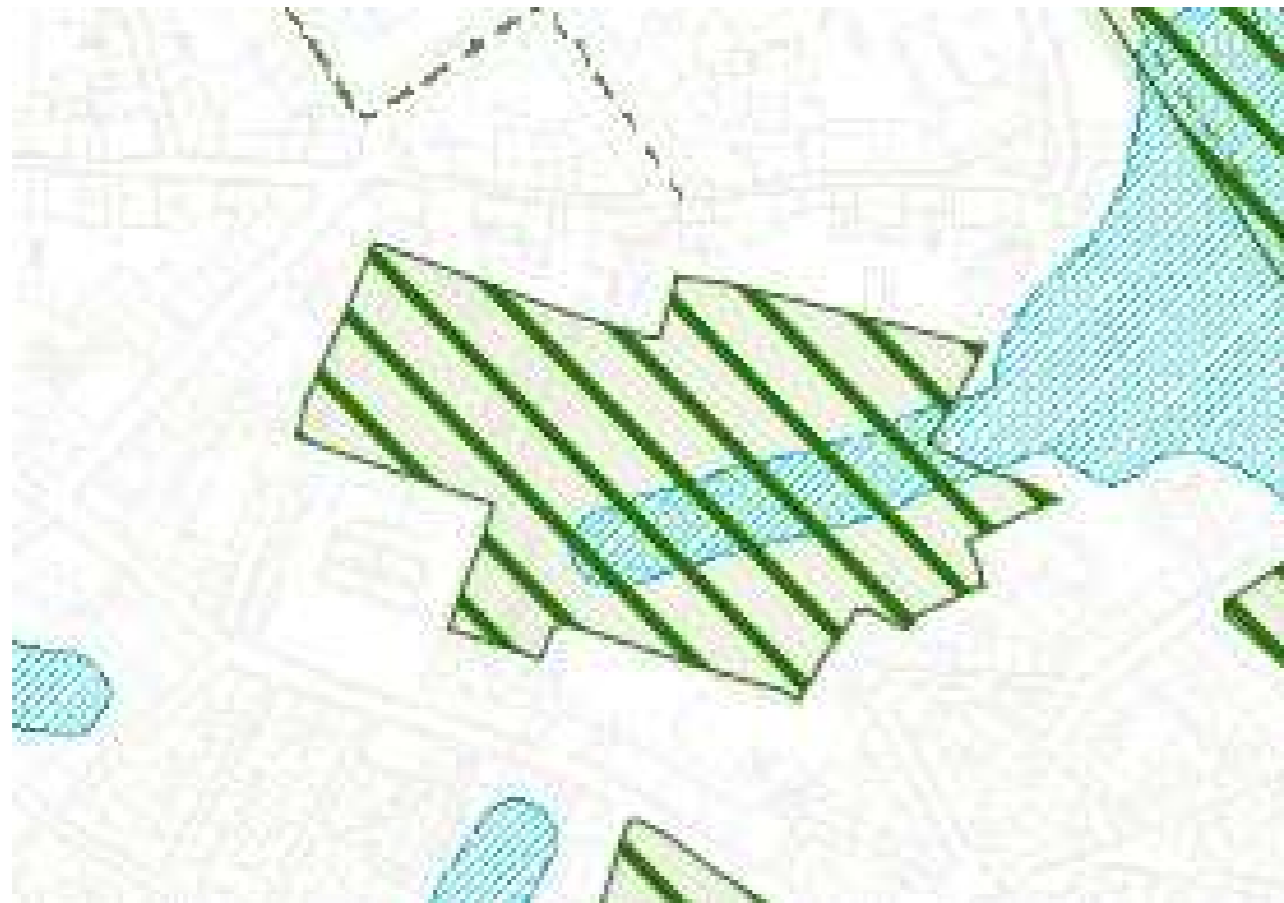
integradas na EEM, mas serão áreas residuais e de pequena dimensão, a maior parte inserida em tecido consolidado.

Considera-se assim que a delimitação da REN em território do Concelho de Lisboa é desprovida de operacionalidade, pois as áreas que se possam incluir nas tipologias apresentadas são de pequena expressão e encontram-se isoladas num contexto urbano, que é muito diferente do âmbito para o qual as tipologias das áreas integradas em REN foram consideradas em decreto lei.








No entanto há a referir que a Revisão do PDM – cuja proposta final está em fase de apresentação à Comissão de Acompanhamento – respeita os conceitos e objectivos que estruturam a REN, explícitos através do Sistema de Protecção de Valores e Recursos Ambientais, nos quais se insere a Estrutura Ecológica Municipal e a Protecção a Riscos Naturais e Tecnológicos.

O Sistema de Protecção de Valores e Recursos Ambientais prevalece sobre o regime das categorias do solo e abrange o conjunto das áreas que, pelo valor e sensibilidade ecológica ou pela exposição e susceptibilidade perante riscos naturais e tecnológicos, são objecto de protecção especial. Integra, através de cartografia e regulamentação própria, a Estrutura Ecológica Municipal e o Sistema de Protecção a Riscos Naturais e Tecnológicos que salvaguardam, aplicando as adaptações inerentes às características urbanas de Lisboa, os recursos naturais, os valores ecológicos e a segurança de pessoas e bens. Para tal foram consideradas as seguintes abordagens temáticas: sistema húmido e sistema de transição fluvial-estuarino, sistema de retenção e infiltração de águas pluviais, vulnerabilidade a inundações e efeitos de maré, susceptibilidade de ocorrência de movimentos de vertente e vulnerabilidade sísmica dos solos.

Face ao exposto e de acordo com o quadro legal actualmente em vigor (Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de Agosto) no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal, é de considerar que por razões de ordem técnica a delimitação da REN se mantenha confinada à área do Estuário do Tejo, salvaguardadas que estão, na Estrutura Ecológica Municipal e no Sistema de



#### ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

-  Sistema Corredores Estruturantes
-  Sistema Húmido
-  Sistema Transição Fluvial Estuarino
-  Espaços Verdes
-  Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas
-  Eixos Arborizados
-  Bacias de Retenção/ Infiltração Pluvial



Protecção a Riscos Naturais e Tecnológicos, as valências designadas na REN com as adaptações próprias para meio urbano consolidado.

Identificação de potenciais áreas afectas ao PP do Parque Mayer que correspondam às tipologias apontadas no regime da REN

Na área de intervenção do PP do Parque Mayer as únicas situações passíveis de se enquadrarem em “áreas integradas em REN” estariam relacionadas com a tipologia “Áreas de Instabilidade de Vertentes”. Correspondem a duas áreas do Jardim Botânico que se encontram identificadas na carta de Riscos Naturais I que faz parte das Plantas de Condicionantes que integram a Revisão do PDM.

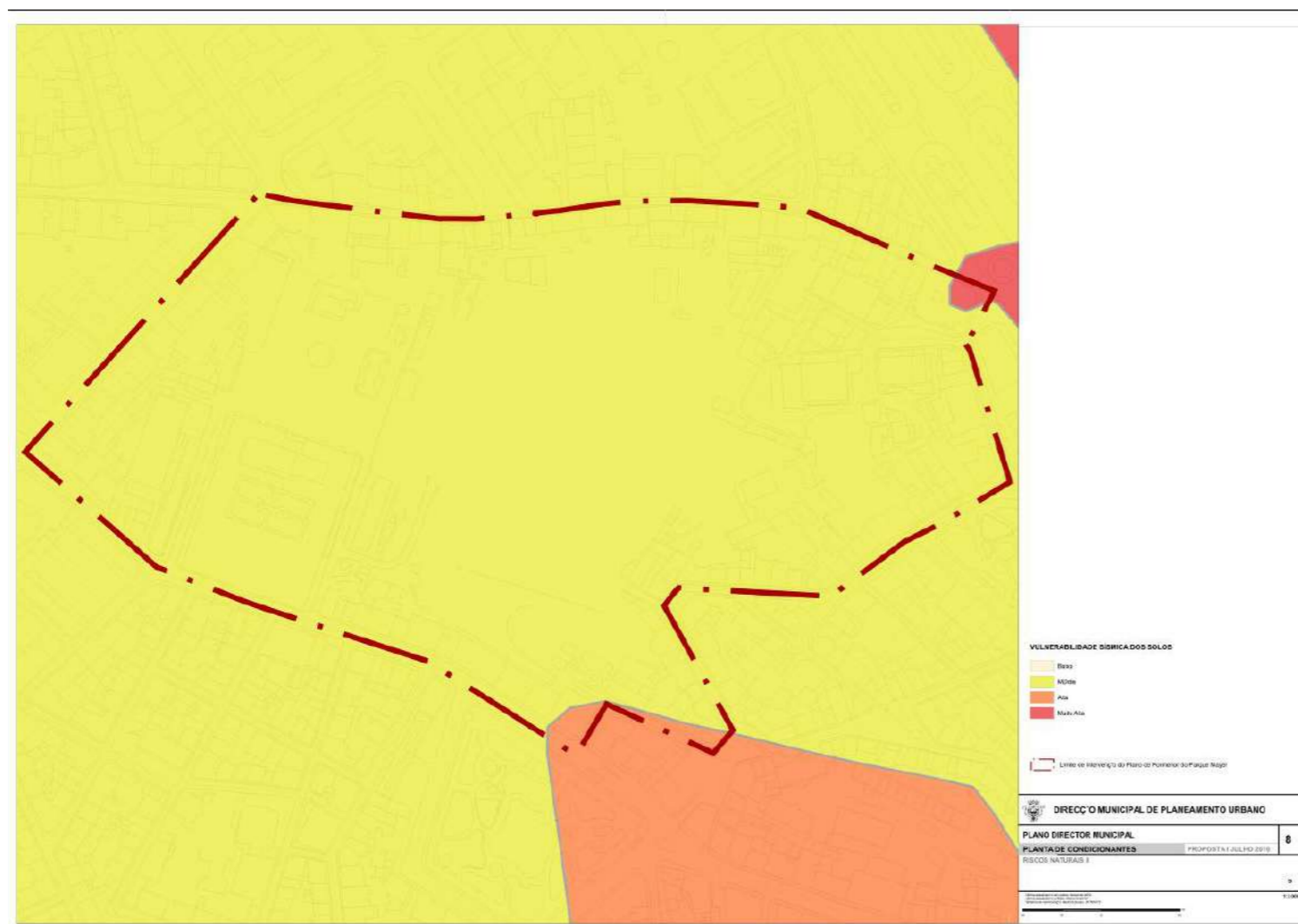
Estas áreas pertencem ao Jardim Botânico e como tal estão afectas à classificação do próprio Jardim Botânico, pelo que não estão sujeitas a uma alteração de uso.

Por este facto, e por já estarem contempladas na Revisão do PDM, considera-se que a afectação destas áreas à REN não produz quaisquer efeitos operativos no sistema ecológico ou na salvaguarda de riscos que se pretendem acautelar.

Figura XX - Revisão do PDM (extracto da proposta Preliminar Março 2010) - Planta de Condicionantes – Riscos Naturais I

A revisão do PDM identifica ainda uma área de moderada vulnerabilidade às inundações. Esta mancha corresponde ao talvegue do afluente da antiga ribeira de Valverde, que atravessa o Jardim Botânico ao longo da encosta – com sentido SW-NE, de acordo com as pendentes que se verificam neste lugar – e à zona da área de intervenção mais próxima da Av. da Liberdade. Embora não se enquadrem em nenhuma tipologia REN, estas áreas encontram-se acauteladas na Revisão do PDM.

No que respeita às plantas de ordenamento há a referir que o Jardim Botânico – as zonas da “Classe” e do “Arboreto” – se encontra integrado na Estrutura Ecológica Municipal como “Espaços Verdes” ; as áreas já referidas de





moderada vulnerabilidade às inundações também fazem parte desta estrutura, integrando-se no sistema húmido.

A encosta do Jardim Botânico funciona como um corredor verde de ligação entre o vale da Avenida e a cumeada da Cotovia.

Figura XX - Revisão do PDM (extracto da proposta Preliminar Março 2010) - Planta Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal

Relativamente à área de intervenção do PP do Parque Mayer verifica-se que a Revisão do PDM não só cumpre os objectivos do regime da REN, ao promover a protecção ecológica e ambiental dos valores existentes e a redução de riscos naturais, como salvaguarda situações que contribuem para esses mesmos objectivos e que não se encontram contempladas no regime da REN.

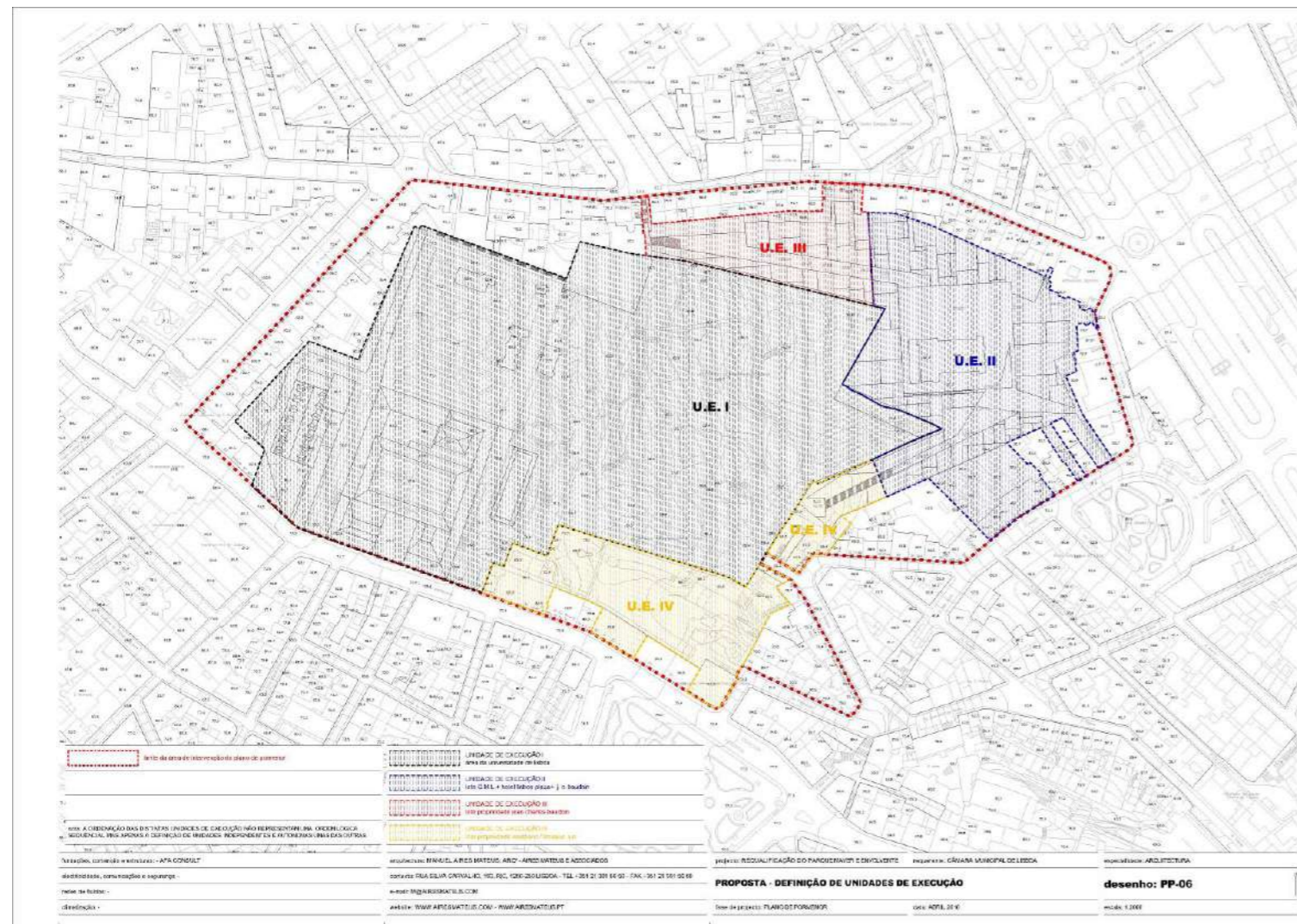
### 3.3.12 Risco Sísmico

Relativamente à vulnerabilidade sísmica dos solos, e de acordo com a Planta de Condicionantes: Riscos Naturais II que integra a revisão do PDM (versão de Março de 2010), constata-se que quase toda a área do plano está incluída na classe de “média vulnerabilidade sísmica”.

A excepção contempla duas situações: 1) junto à entrada do Parque Mayer a área do plano intersecta a classe de “muito alta vulnerabilidade sísmica” que se relaciona com o leito da antiga ribeira de Valverde e área adjacentes; 2) nas imediações da Calçada da Patriarcal a área de intervenção do plano intersecta ligeiramente uma outra mancha que se inclui na classe de “alta vulnerabilidade sísmica” - esta mancha estende-se para o Bairro Alto, englobando ainda uma vasta área da encosta de S. Francisco.

## 4. CONCEITO E CARACTERÍSTICAS DO PLANO DE PORMENOR

O plano de pormenor desenvolve-se sobre dois axiomas fundamentais: proteger o património mais precioso encontrado no Jardim Botânico e na





vitalidade dos Museus da Politécnica; interligar todo o interior do quarteirão ao seu perímetro e criar deste modo percursos possíveis nunca antes existentes com um carácter tão urbano quanto lúdico e cultural.

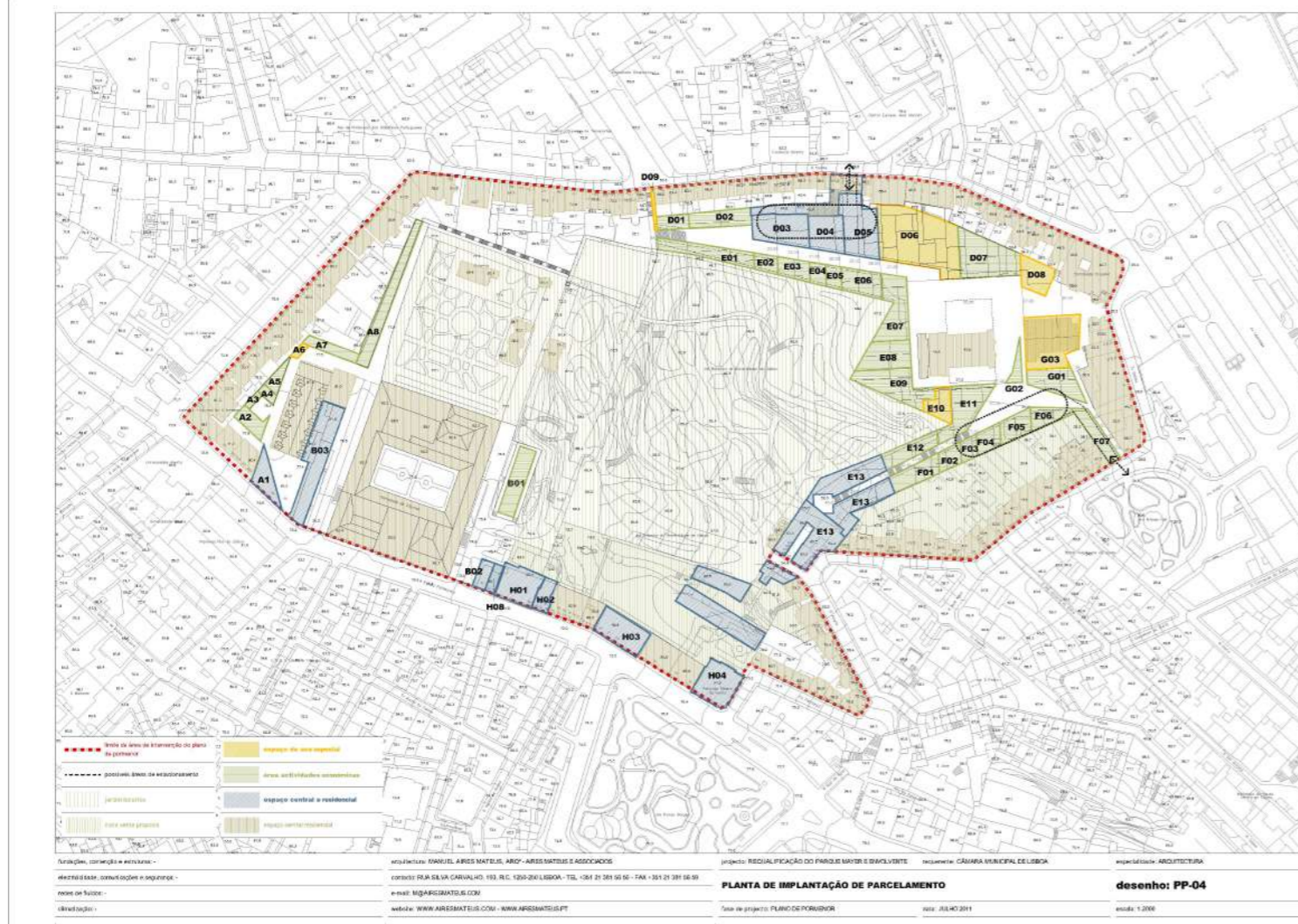
O estabelecimento de canais de comunicação pedonal desenha-se a partir da cota baixa do parque Mayer. Criando-se uma praça no espaço de maior vocação pública, com uma cércea única que nunca suba acima da cota do Jardim Botânico. Duas grandes ruas desenvolvem-se a partir desse ponto. Uma ao encontro da entrada pela Rua da Alegria, e outra ao encontro de actual entrada pela Rua do Salitre que depois se conectará à cota superior do Jardim Botânico através de uma escada e elevador.

Definido o conceito de geração de espaço urbano o programa ocupa franjas e partes da matéria construída. Como numa cidade, o programa ocupa a lógica maior de relação entre espaço público. Adequa-se à vocação de cada troço dele em vez de reclamar para si o protagonismo do desenho especializado.

#### 4.1 Definição de Unidades de Execução

Como já foi referido antes, o plano é separável em 4 distintas unidades de Execução. Esta divisão é resultante da identificação dos quatro grandes proprietários de lotes dentro de limite relevante para a execução da proposta. São eles: I. Área da Universidade de Lisboa; II. Lote CML, Hotel Lisboa Plaza e J.C. Baudoin; III. Lote J.C. Baudoin; IV. Lote propriedade Eastbanc / Limiasur. A identificação das Unidades de Execução agiliza a aplicação do plano. Cada Unidade possibilita a sua aplicação faseadamente dependendo dos tempos que proprietários e investidores interessados estabeleçam, no entanto as unidades II e III estão directamente associadas porque a sua construção deverá obedecer ao cumprimento integral de um documento complementar ao plano que garanta a sua coerência urbana e qualidade de espaço público.

Para efeitos de identificação e localização dos diversos edifícios, é a seguinte a lista de edifícios, existentes e propostos que integram o plano:





#### **4.1.1 Unidade de Execução I**

Área da Universidade de Lisboa e Jardim Botânico:

Edifício dos Museus da Politécnica da Universidade de Lisboa – **existente, a requalificar e ampliar**

Edifício do Picadeiro – **existente, a reconverter e requalificar**

Biblioteca de Ciências – **existente, a reconverter e requalificar**

Edifícios de oficinas, de arrumos e apoio – **existentes a demolir**

Casas de Função de ex-funcionários da Universidade – **existentes a demolir**

Observatório Astronómico – **existente, a reconverter e requalificar**

Estufas e Zona dos Serviços Pedagógicos e centros Educativos – **existentes a demolir**

Edifício das Matemáticas – **existente, a reconverter e requalificar**

Edifício da Antiga Cantina - **existente, a reconverter e requalificar**

Zona do Palmário– **existente, a reconverter e requalificar**

Edifício das Instalações Sanitárias – **existentes a demolir**

Edifício do Herbário – **existente, a requalificar para Herbário Moderno**

Edifícios lotes A1 a A8 – **proposta**

Edifício B02 de comércio – **proposta**

Edifício B03 – **a reconverter em área Mista, gerida pela Universidade de Lisboa, conservando integralmente fachadas e ampliando um piso**

#### **4.1.2 Unidade de Execução II**

Área do Parque Mayer:

Edifício do Capitólio – **existente, a reconverter e requalificar**

Edifício do ABC – **existente, a demolir**

Edifício Maria Vitória – **existente, a demolir**

Edifício Variedades - **existente, a reconverter e requalificar integrando no desenho geral da proposta.**



Edifícios de restauração – **existentes, a demolir com realojamento em novas condições**

Entrada Monumental no Parque Mayer - **existente, a requalificar**

Edifício D06 de equipamento com vocação para auditório – **proposta**

Edifícios F01 a F07 de comércio e serviços – **proposta**

Edifícios G01 a G02 de comércio e serviços – **proposta**

Edifícios E07 a E09, E11 e E12 de comércio e serviços – **proposta**

Edifícios D07 e D08 de comércio e serviços – **proposta**

#### **4.1.3 Unidade de Execução III**

Área entre Parque Mayer e entrada pela rua do Salitre:

Edifícios entrada estacionamento Baudoin - **existentes, a demolir**

Edifícios de apoio e telheiros dentro do estacionamento Baudoin – **existentes, a demolir**

Unidade Hoteleira D03 a D05 – **proposta**

Edifícios D01 e D02 de comércio e serviços – **proposta**

Edifícios E01 a E06 de comércio e serviços – **proposta**

#### **4.1.4 Unidade de Execução IV**

Cota alta da politécnica:

Edifícios na Rua da Escola Politécnica do 2-50 - **existente, a requalificar**

Praça o Príncipe Real 20-27 - **existente, a requalificar**

Edifícios na Rua da Alegria 98-76 - **existente, a recuperar e requalificar**

### **4.2 Programa**

As definições programáticas estabelecidas para área mantêm-se desde os termos de referência do concurso. Nesta fase são definidas três tipos de ocupação programática que sintetizam as directrizes de ocupação:

#### **Área Terciária**



Destinam-se preferencialmente à utilização mista ou exclusiva dos usos de comércio, de escritórios, de equipamentos colectivos públicos ou privados .

### Equipamentos

Áreas de equipamento afectos ou a afectar à instalação de equipamentos, infra-estruturas de interesse colectivo e de serviços públicos. A função de “Equipamento” poderá ser sempre expansível aos lotes adjacentes e/ou envolventes.

### Área Mista

Nesta área os edifícios destinam-se utilização mista ou exclusiva dos usos de Habitação, Empreendimentos Turísticos, Actividades Terciárias, Equipamentos. Não existem restrições ou limites das proporções a cumprir de cada um dos diferentes tipos de uso, podendo qualquer um oscilar entre a inexistência ou a totalidade da edificação total.

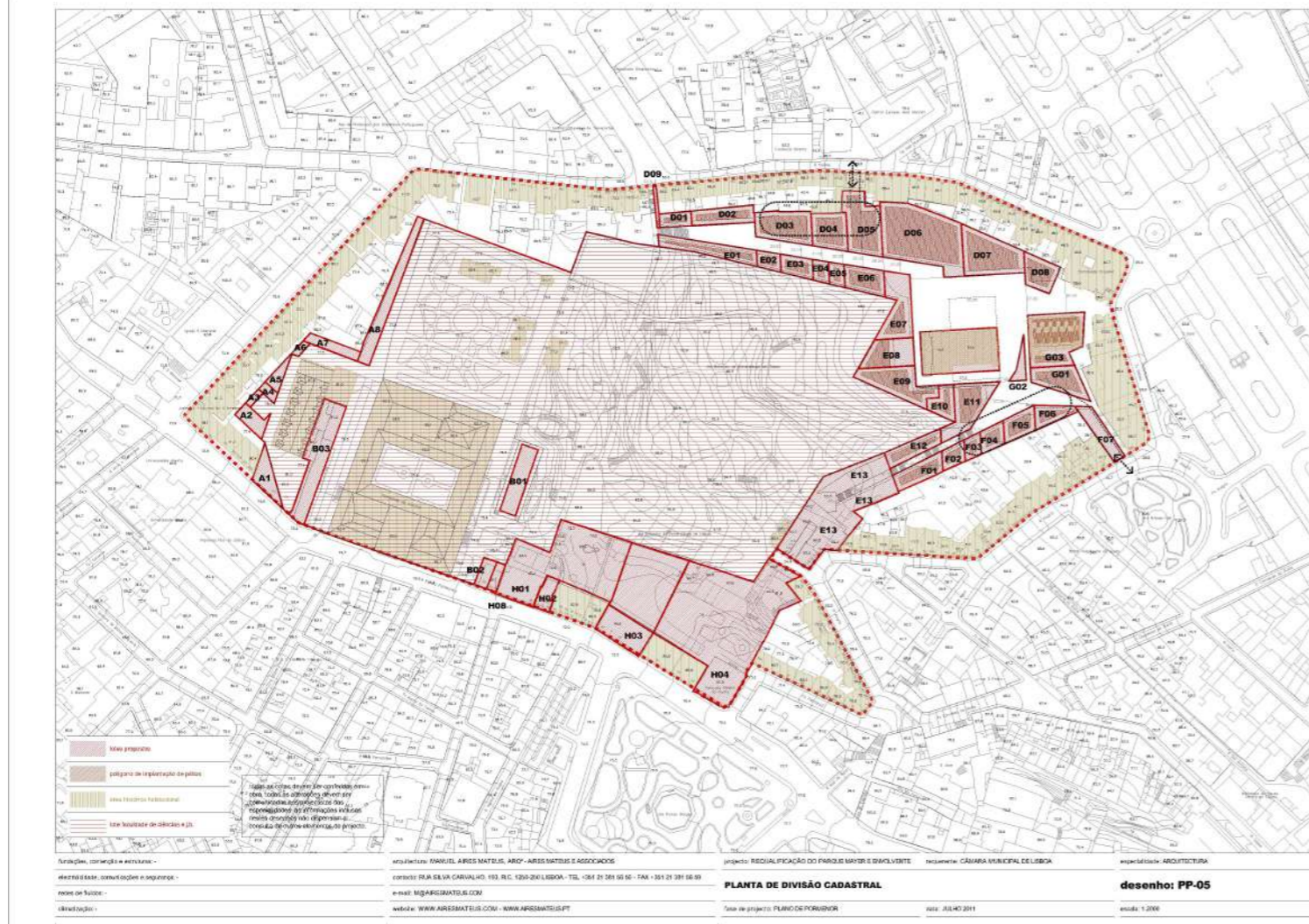
### Área Histórica Habitacional

Nesta área é permitida em todas as ruas a instalação de Habitação, Empreendimentos Turísticos, Actividades Terciárias, Equipamentos. Permite-se também a instalação de Indústria Artesanal ou complementar à habitação nos pisos térreos.

#### 4.2.1 Unidade de Execução I

Área da Universidade de Lisboa e Jardim Botânico:

Na cota alta da envolvente aos Museus e picadeiro criam-se estruturas de apoio às lógicas e tráfegos pedonais da zona. A sua vocação de relação urbana bem consolidada com a rua da Escola Politécnica permitem antever necessidades de comércio e restauração rápida de suporte a um quotidiano diurno povoado lógicas de serviços. Lojas, pequenos cafés com capacidade de refeições, livrarias, são ocupações que se prevêem não só possíveis como desejáveis. Usufruindo ainda da proximidade ao Museu, esta zona apoia ainda exteriormente os visitantes frequentes, como se relaciona com o tecido urbano







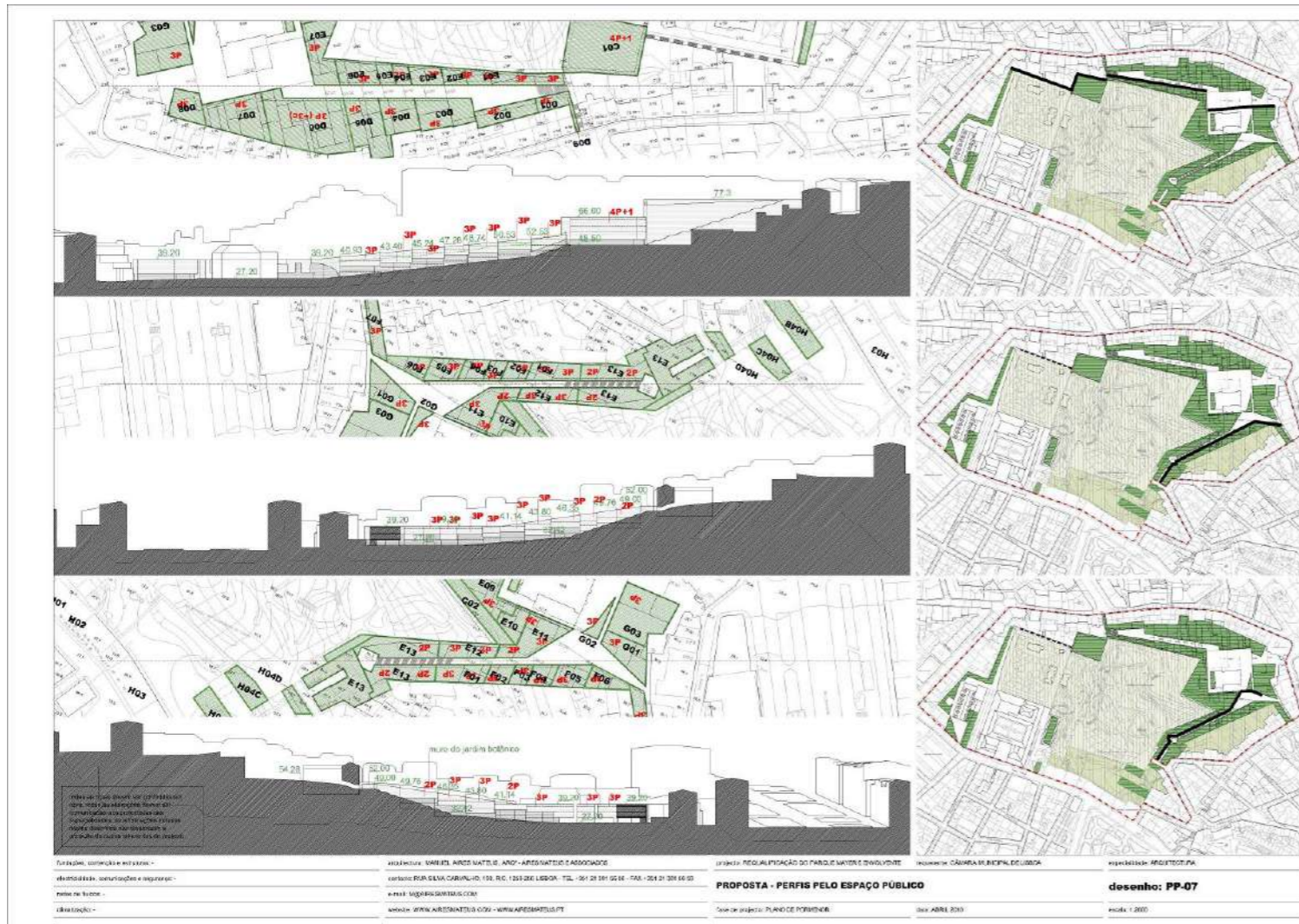
estabilizado. A ocupação de espaços comerciais por privados, ancorada ao Museu e espaço polivalente do picadeiro sustenta de um modo complementar a vivência de toda a zona, permitindo assim deste modo um retorno financeiro ao complexo da Universidade de Lisboa que o potencie ainda mais. A gestão última das actividades a albergar nestas novas construções deverá no entanto ser da Administração dos Museus da Politécnica em função das estratégias gerais de evolução e de promoção cultural da zona.

Uma longa construção com a designação A08 (que deve ser compartimentado em fracções com as dimensões que a Universidade de Lisboa decida) acompanha o percurso de acesso à escada no fundo do jardim.

O edifício do Museu merece um cuidado e atenção dedicada, cuja profundidade deve ser desenvolvida fora do âmbito do Plano de Pormenor. Propomos que seja desenvolvido projecto de recuperação e requalificação autónomo e concertado não só com o vasto património que a Universidade de Lisboa possui, como com as estratégias e objectivos definidos a médio e longo prazo para os Museus da Politécnica da Universidade de Lisboa. Entende-se no entanto nesta fase que a possibilidade de ampliação é uma vantagem que se deve salvaguardar. Permite-se por isso, dentro do perímetro de implantação do Museu, que sejam adicionadas tantas caves quanto as que se definirem como necessárias, bem como a utilização das áreas de coberturas até à volumetria agora existente.

O edifício do Observatório Astronómico é mais um exemplo do extraordinário património existente no recinto e que tem estado sub-dignificado por falta de recursos. Propõe-se a sua recuperação para o seu estado inicial, também em projecto autónomo de recuperação e requalificação.

O edifício do Herbário merece uma atenção de conservação. Não sendo um exemplo de construção em ruína, o edifício apresenta as patologias de alguma idade sem ter tido obras de manutenção. O edifício deverá ser recuperado para Herbário Moderno.





O edifício do Picadeiro deverá ser recuperado e dotado de infra-estruturas que lhe permitam receber actividades de vários tipos: eventos privados, contratados à Gestão do recinto Museus da Politécnica, ou exposições inseridas em programação definida pela Administração dos Museus. O espaço deverá ser requalificado e recuperado de acordo com duas directrizes: manter o ambiente da construção inicial, e dotá-la de infra-estruturas que o tornem verdadeiramente versátil sem que essa componente técnica seja uma carga presente na sua apreensão.

Nos edifícios anexos ao picadeiro deverá ser conservada intacta a biblioteca científica que ocupa actualmente o edifício de gaveto na entrada do Jardim Botânico. Todos os outros espaços deverão ser reconvertidos em funções a definir pela Administração dos Museus. Na parte do edifício com apenas dois pisos (onde actualmente se localiza a administração) a volumetria será aumentada de modo a regularizar a cêrcea com a do edifício da biblioteca. Passando para um total de três pisos acima da meia cave que já existe.

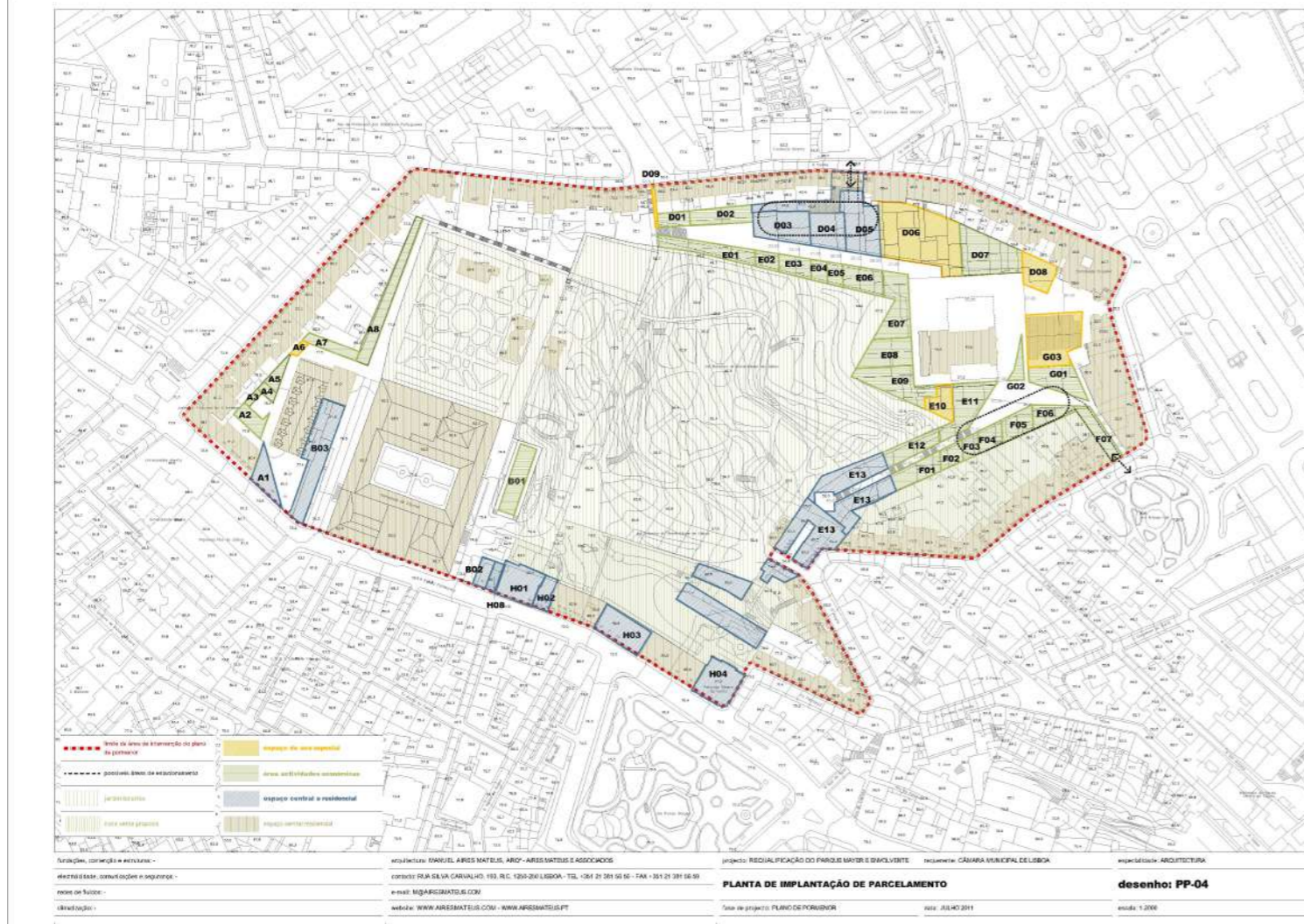
A zona do palmário deverá ser convertida em zona lúdica infantil.

#### 4.2.2 Unidade de Execução II

Área do Parque Mayer:

O recinto apresenta sintomas de desadequação em relação às actuais necessidades de acessibilidades e entretenimento urbano. Algumas construções apresentam-se em avançado estado de ruína, e outras apresentam patologias irreversíveis. Todo o recinto é repensado em função do estabelecimento de novas lógicas de conexão urbana, com funções menos especializadas e por isso mais versáteis e adaptáveis às evoluções programáticas.

O edifício do Capitólio pelo seu valor patrimonial, histórico e peculiaridade mereceu um processo autónomo. Neste momento é objecto de recuperação e





requalificação em consequência de concurso de arquitectura promovido pela Câmara Municipal de Lisboa.

O edifício do Teatro Variedades pela memória histórica que produz, e pela afectividade cultural que gera, deverá ser conservado enquanto recinto e evocação de um legado lúdico. A sua reconversão necessitará de projecto que estabeleça novas directrizes e formatos de usos. Sabendo que a adequação ao uso de teatro implica alterações profundas no sentido de oferecer-lhe condições técnicas de funcionamento, acessibilidades e dotação de parâmetros contemporâneos de emergência, é previsível que o seu dimensionamento sofra alterações em relação ao anteriormente existente. A par com os novos espaços agora previstos, pertencerá a uma nova geração de espaços cénicos disponíveis para albergar a actividade teatral convencional. Para isso, durante a fase de projecto deverá contar com teia e fosso de orquestra compatíveis com as exigências de encenação actuais.

A sua recuperação de forma profunda, deve ser associada ao desenho geral, não devendo funcionar enquanto objecto urbano autónomo.

Os edifícios de restauração existentes serão demolidos uma vez que o plano cria as condições para que todas essas actividades sejam realojadas em condições mais adequadas em termos de áreas, acessibilidades e características técnicas de funcionamento.

A entrada do Parque Mayer, será recuperada de modo a restabelecer a monumentalidade que sempre assinalou a entrada no recinto.

Um dos lotes desta área será destinado a um auditório polivalente, com capacidade para teatro, conferências ou cinema. A dimensão do lote poderá albergar uma plateia até 600 lugares, apesar da sua dimensão exacta depender de um aprofundamento programático estratégico a definir pela Câmara Municipal de Lisboa.

Todos os outros lotes são genericamente associados a actividades terciárias.



A sua distribuição dependerá dos investidores mantendo estes âmbitos de programa.

Esta Unidade de Execução estará abrangida pelas definições geométricas e de acabamentos de fachadas, pavimentos e coberturas que serão detalhadas em documento a seguir descrito no ponto 4.5.2 a desenvolver posteriormente ao Plano de Pormenor.

#### **4.2.3 Unidade de Execução III**

Área entre Parque Mayer e entrada pela Rua do Salitre:

Os edifícios que actualmente existem dentro do perímetro do estacionamento Baudoin serão demolidos na sua totalidade uma vez que as cotas de implantação da proposta são distintas, e incompatíveis com a sua presença. O seu valor patrimonial é irrelevante e são estruturas de apoio às funções que actualmente existem.

Os lotes D03 a D05 juntamente com o lote adjacente propriedade do grupo Baudoin, deverão ser ocupados maioritariamente por funções de habitação e/ou hotelaria e uma componente inferior de comércio, prevendo entradas tanto pelo lado da nova rua interior, como pela rua do Salitre.

Os lotes D01, D02 e E01 a E06 serão ocupados com funções de serviços, comércio, restauração e/ou lazer.

Esta Unidade de Execução estará abrangida pelas definições geométricas e de acabamentos de fachadas, pavimentos e coberturas que serão detalhadas em



documento a seguir descrito no ponto 4.5.2 a desenvolver posteriormente ao Plano de Pormenor.

#### **4.2.4 Unidade de Execução IV**

Cota alta da Rua da Escola politécnica e Cota alta da Rua da Alegria:

Estes lotes pelas suas condições de localização, mediando o contacto urbano de ruas com grande tráfego pedonal e automóvel, a sua proximidade ao Jardim do Príncipe Real, e o seu valor contemplativo sobre os Jardim Botânico, recolhem características que permitem e devem potenciar a ocupação por um programa de hotelaria de alta qualidade. São condições de excepção, que permitem a implantação de um equipamento hoteleiro que usufrua delas, aumentando a frequência de utilizadores do perímetro construído com uma vivência análoga à de habitação, garantindo deste modo uma maior salubridade do tecido construído, não correndo o risco de cristalização ou inércia do património. Estes lotes são sobretudo privados e o faseamento e aplicação desse programa deverá ser resultado dos seus tempos e vontades de investimento.

Esta Unidade de Execução estará abrangida pelas definições geométricas e de acabamentos de fachadas, pavimentos e coberturas que serão detalhadas em documento a seguir descrito no ponto 4.5.2 a desenvolver posteriormente ao Plano de Pormenor.

#### **4.3 Estudo da Solução Integrada**

Sabendo que o verdadeiro património de qualificação do Plano é a delicadeza, cuidado e precisão da definição do espaço público, o Plano de Pormenor deverá ser complementado com um “Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público”, escrito e desenhado, que defina todas as componentes que influenciam objectivamente a coerência e qualidade do espaço urbano de acordo com os pontos 4.5.1 e 4.5.2.



Este documento definirá inequivocamente e com exactidão geometrias dos alçado, acabamentos de superfície, caixilharias, aberturas, cotas de soleira e coroamento. Os projectos de arquitectura subsequentes deverão ser executados tomando em conta essas definições.

Os interiores serão objecto de projectos autónomos sem que estes possam gerar qualquer alteração nas condições definidas no “Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público”.

As coberturas serão definidas por pormenorização tipificada de soluções de remate, podendo ser adequadas aos programas e lógicas internas dos lotes desde que cumpram os polígonos de implantação de pátios e áreas agora definidas, depois detalhadas no “Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público”.

O “Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público” definirá ainda com rigor as componentes do espaço público, não só de fachadas, como pavimentos, mobiliário urbano, critérios para elementos de publicidade, escaparates exteriores, esplanadas, eventos exteriores e sinalética urbana.

#### **4.3.1 Unidade de Execução I**

Área da Universidade de Lisboa e Jardim Botânico:

O princípio gerador da proposta para a Unidade de Execução I centra-se na identificação do que parece ser o maior problema dos Museus da Politécnica da Universidade de Lisboa: a falta de recursos.

Sabendo que existem vários processos de alterar esta condição, o topo da cota alta do jardim Botânico e envolvente ao Museu, recebe um programa que permita a rentabilização de uma área com extremo potencial económico. Não só os proveitos podem reverter para os Museus, através de concessões comerciais (geridas naturalmente pelos próprios Museus), como permitir uma saúde financeira que potencie melhores e maiores mostras, que ao atrair mais



peçoas, oferece à cidade um maior valor cultural enquanto alimenta a sua própria fonte de recursos.

Nesta nova gestão concertada do que a visita científica e cultural pode ser, todas as funções de manutenção, armazenamento, oficinas, ou de gestão agrícola, são afastadas para uma zona periférica em relação ao percurso de visita.

#### **4.3.2 Unidade de Execução II**

Área do Parque Mayer:

A definição do desenvolvimento na zona baixa do Parque Mayer, parte da identificação do património histórico e arquitectónico que ali se encontra. O edifício do Capitólio organiza um espaço público nunca antes desenhado. Uma grande praça é gerada enquadrando o Capitólio como a referência protagonista. Nunca o parque Mayer foi desenhado em ordem ao espaço público, mas sempre em ordem a objectos arquitectónicos dissociados. A proposta elege o espaço público como prioridade, sendo fundamental a textura social que a restauração, comércio e lazer lhe confere.

A ligação à Avenida da Liberdade é estabelecida pela localização reservada de um novo grande equipamento de auditório. A sua posição em relação à praça e à entrada principal garante a vivacidade do tráfego pedonal.

As coberturas são vegetais, gerando áreas de jardim junto aos privados, e criando percursos públicos verdes à cota superior junto ao limite com o Jardim Botânico. O seu desenho, de geometria e acabamentos será continuo com a U. Execução III através da aplicação de normas regulamentares definidas em Documento Complementar ao Plano de Pormenor.

#### **4.3.3 Unidade de Execução III**

Área entre Parque Mayer e entrada pela Rua do Salitre:



Esta unidade de execução estabelece a ligação entre a praça baixa do Parque Mayer e a entrada pela Rua do Salitre. Como função âncora, propõe-se um hotel que ligado ao interior do quarteirão, se relacione também com o exterior do quarteirão.

Actividades terciárias são fundamentais como suporte ao hotel, enquadram e acompanham essa função.

As coberturas são sempre vegetais, gerando áreas de jardim junto aos privados, como criando percursos públicos verdes à cota superior junto ao limite com o Jardim Botânico.

As coberturas são vegetais, gerando áreas de jardim junto aos privados, e criando percursos públicos verdes à cota superior junto ao limite com o Jardim Botânico. O seu desenho, de geometria e acabamentos será contínuo com a U. Execução II através da aplicação de normas regulamentares definidas em “Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público”.

#### **4.3.4 Unidade de Execução IV**

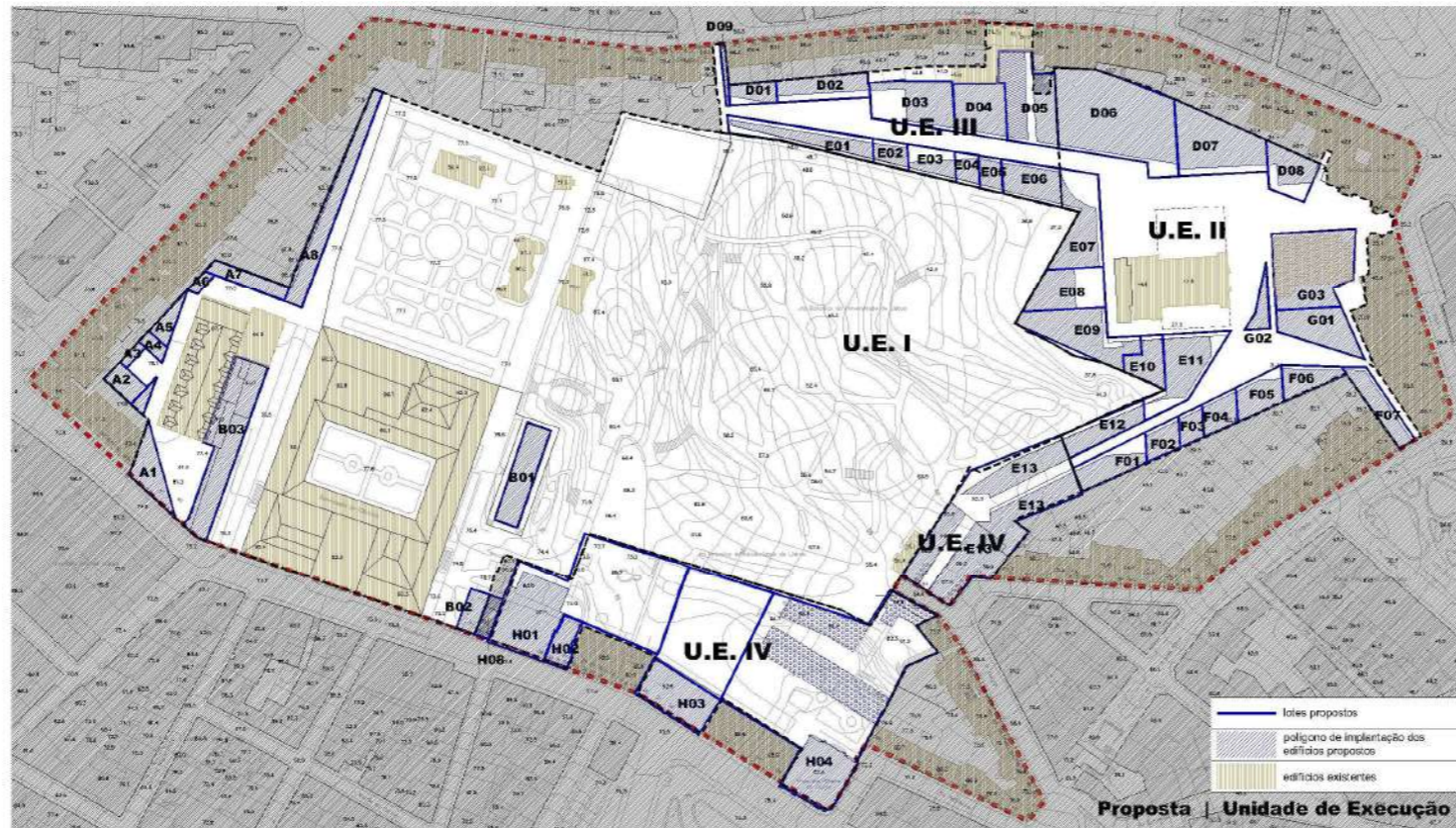
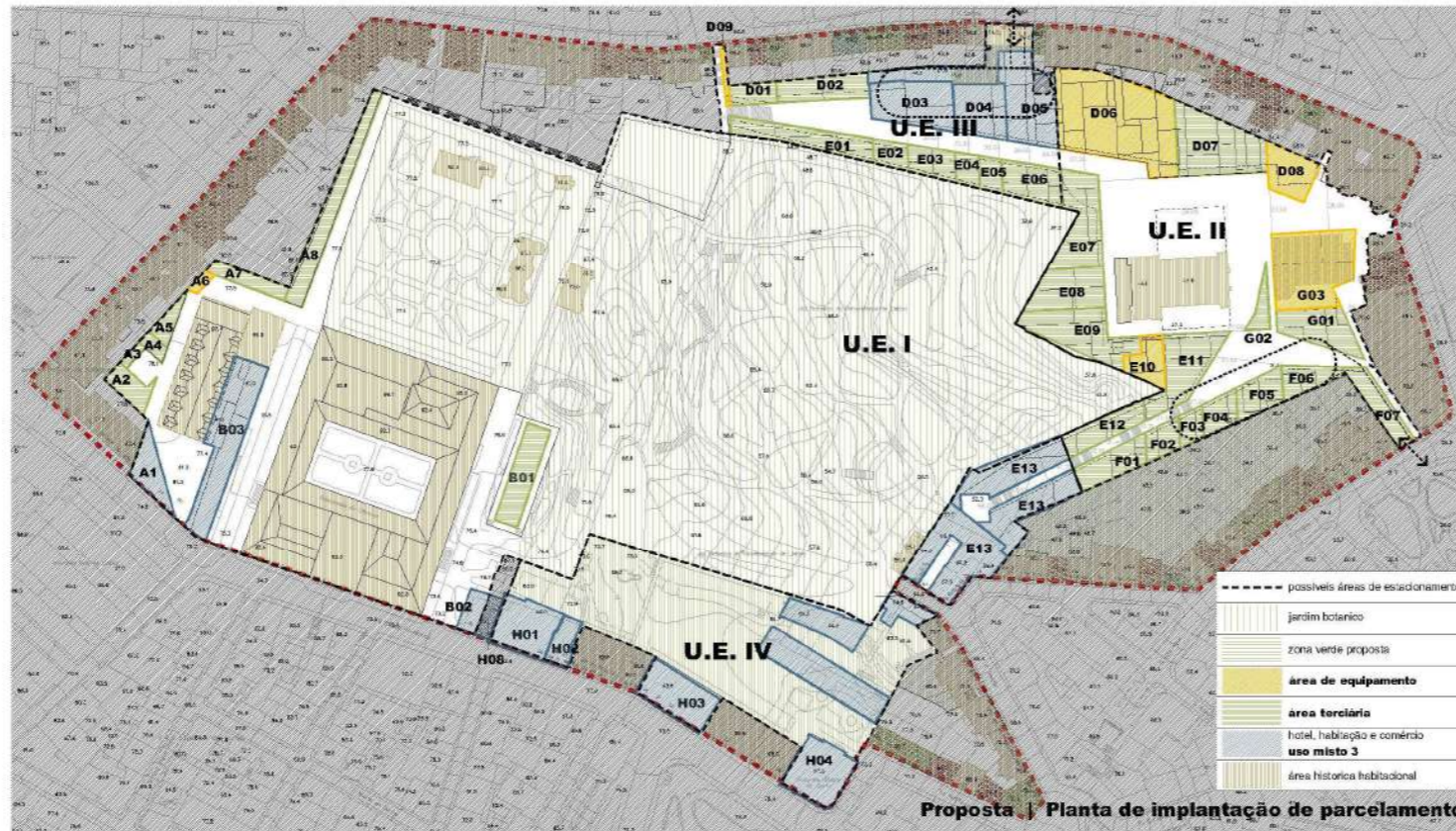
Cota alta da Rua da Escola politécnica e cota alta da Rua da Alegria:

Os lotes abrangidos por esta unidade de execução são na sua totalidade privados. A ocupação proposta não prevê construção fora do perímetro dos edifícios existentes. As únicas construções propostas nos logradouros deverão ser mantidas abaixo da cota do jardim para que esta zona não introduza variáveis nas características ambientais e hidrogeológicas da fronteira com o Jardim Botânico.

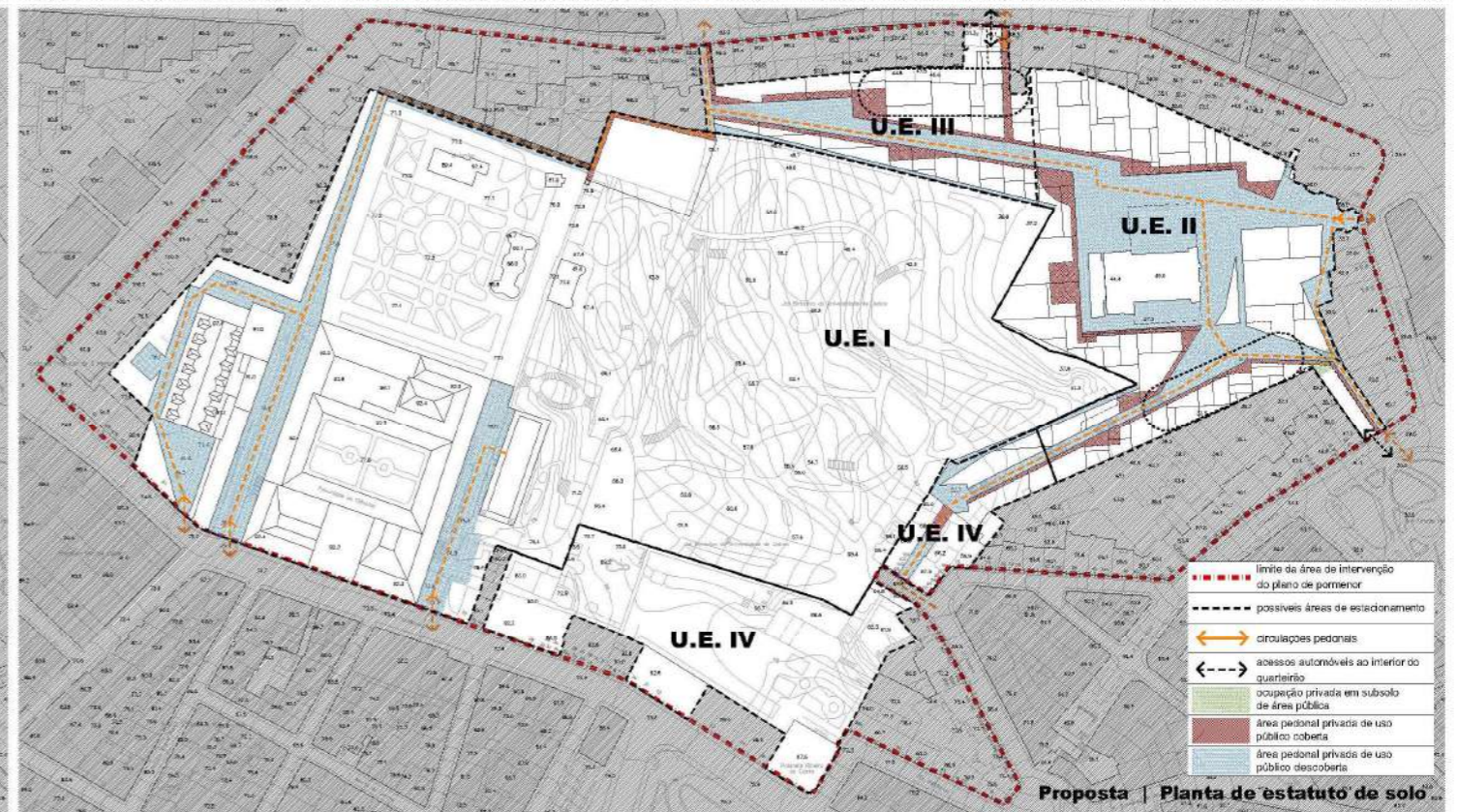
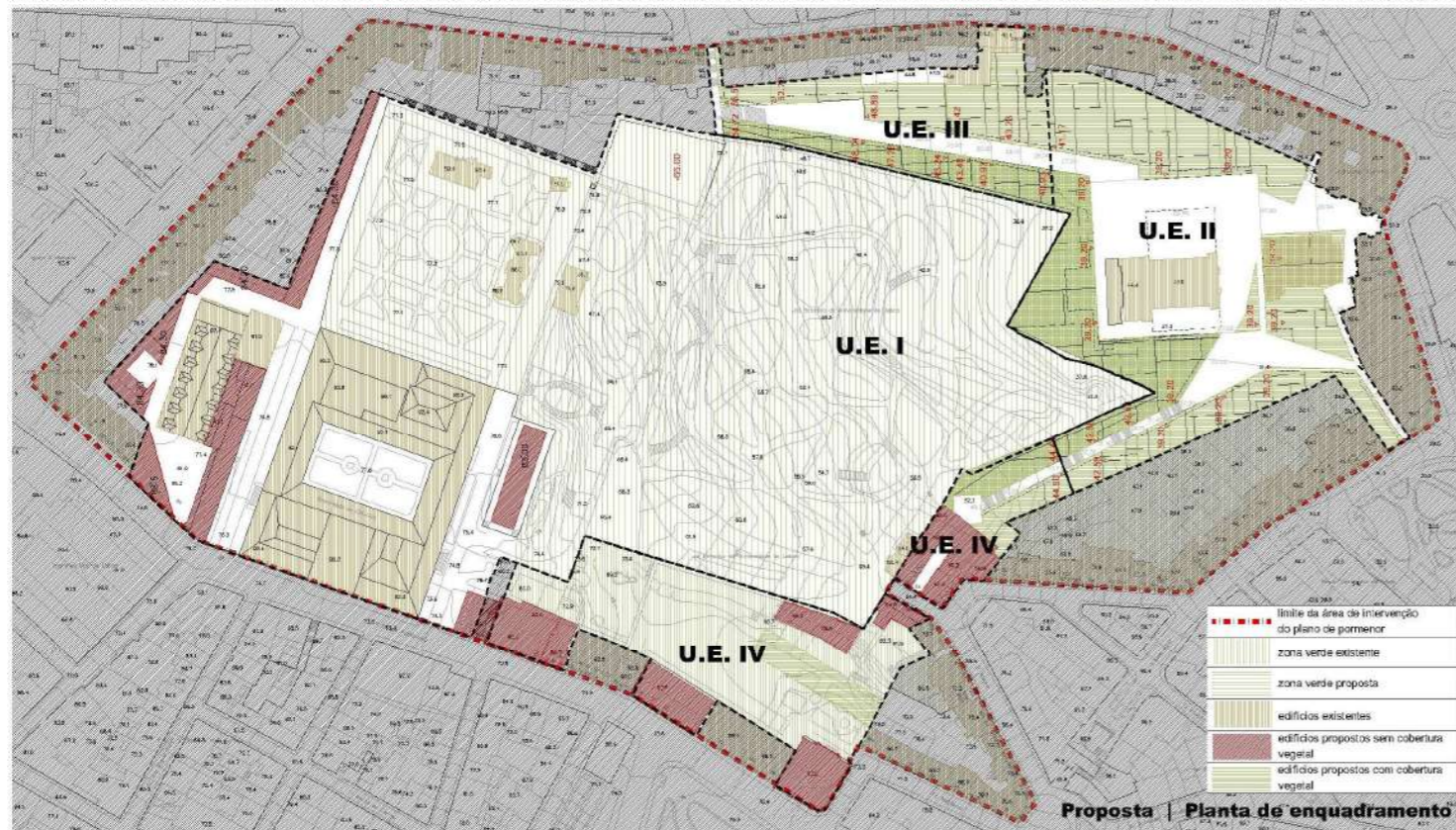
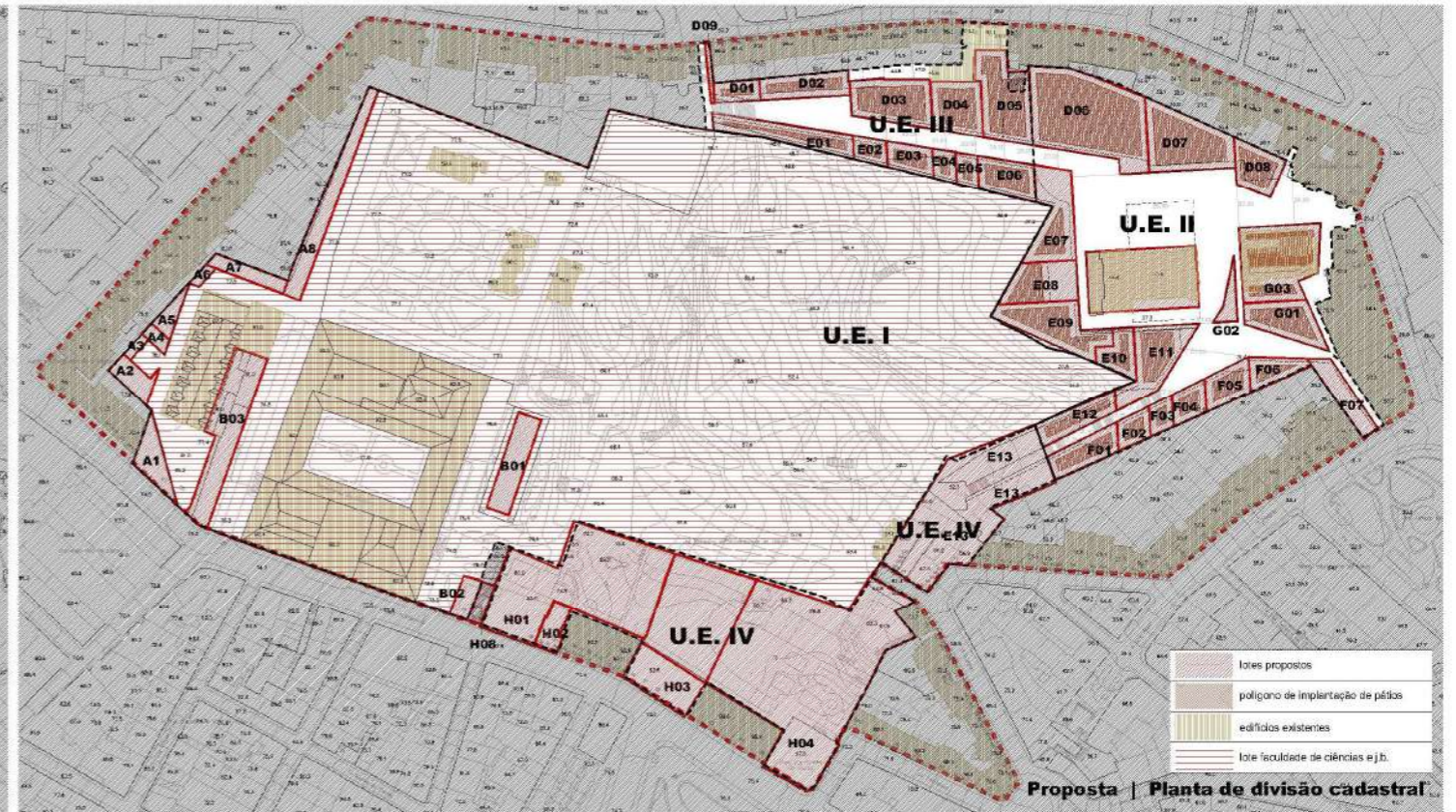
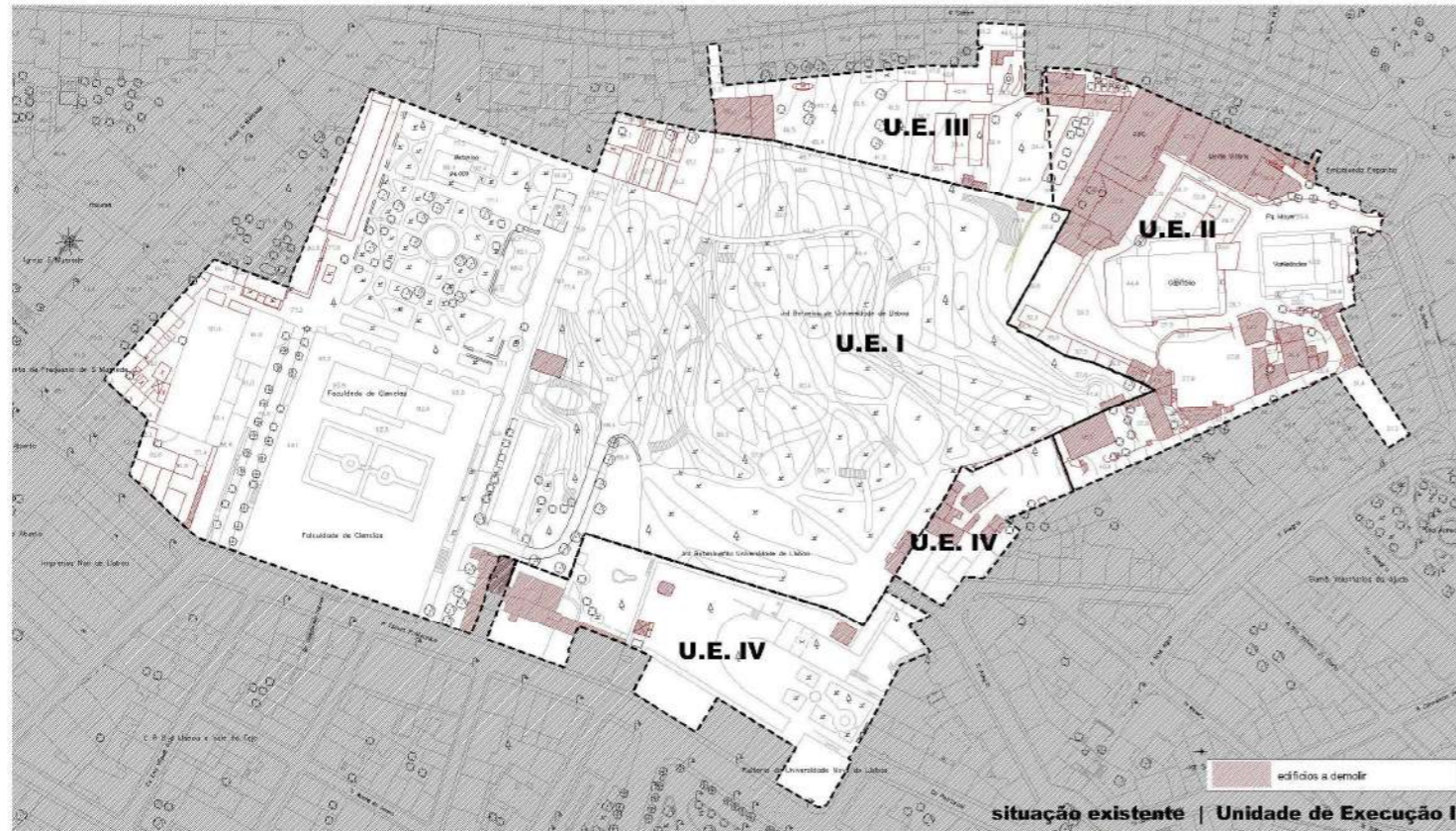




4.4.1 todas as unidades de execução

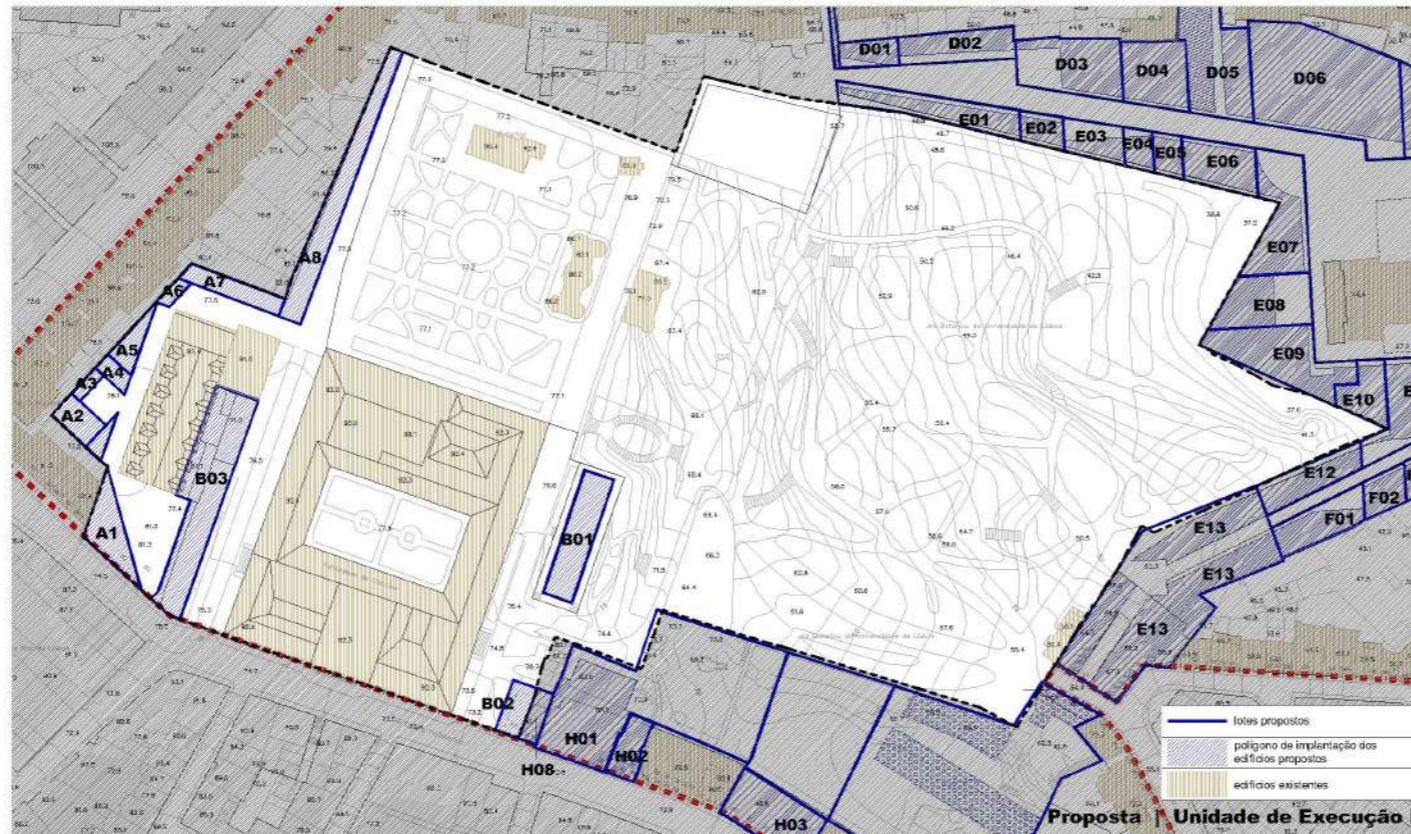
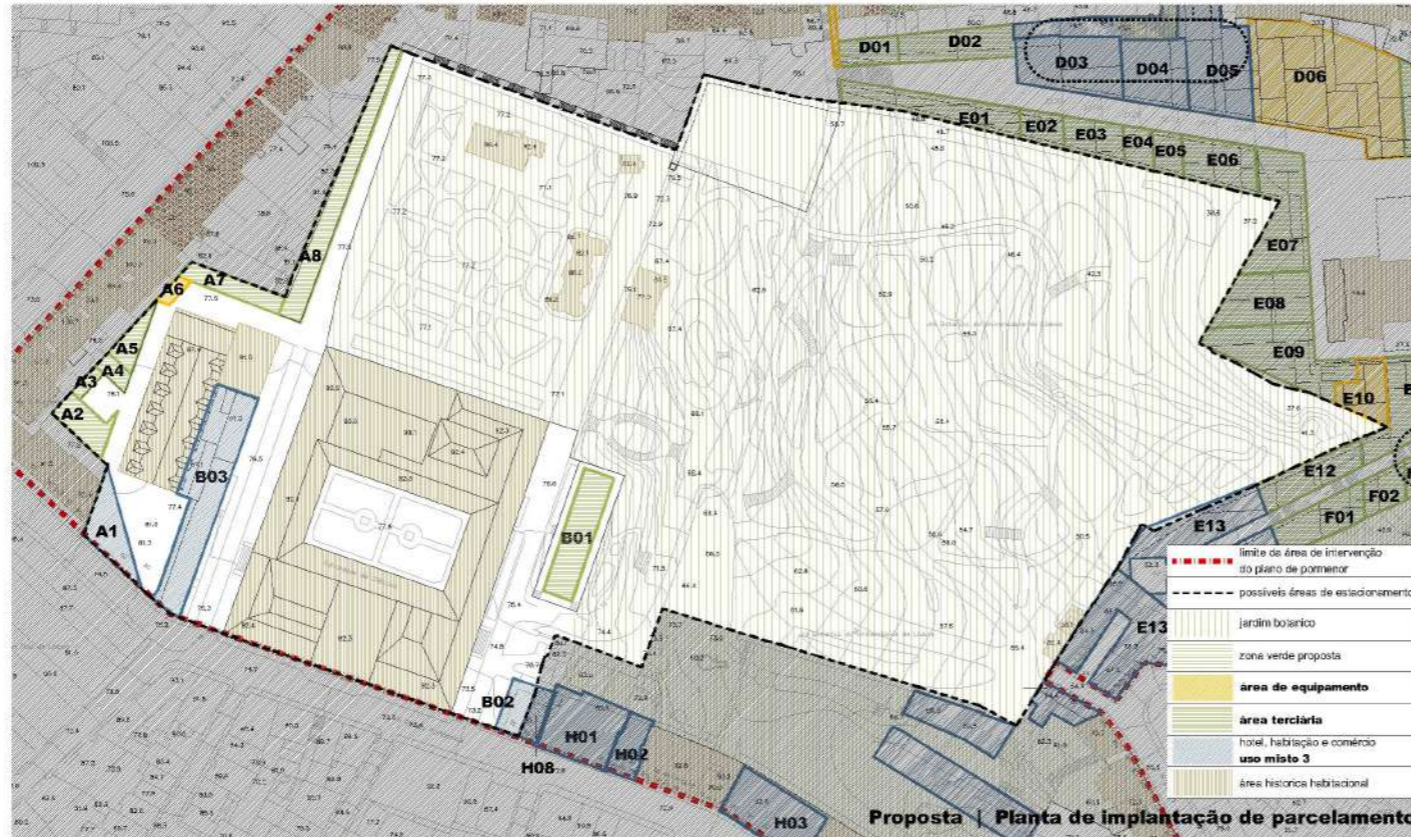


TOTAIS GERAIS	
<b>Implantações</b>	
área de implantação total do limite do Plano	135.821 m <sup>2</sup>
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	9.480 m <sup>2</sup>
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos fora das U.Ex.	14.327 m <sup>2</sup>
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos dentro das U.Ex.	17.531 m <sup>2</sup>
área de implantação construída nova proposta	19.617 m <sup>2</sup>
<b>área de implantação construída final total</b>	<b>37.148 m<sup>2</sup></b>
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	16.896 m <sup>2</sup>
área de coberturas vegetais	21.002 m <sup>2</sup>
áreas verdes permeáveis tratadas	51.604 m <sup>2</sup>
<b>Áreas de Construção</b>	
área bruta de construção nova proposta	55.470 m <sup>2</sup>
área bruta de edifícios existentes (dentro de U.Ex.)	42.428 m <sup>2</sup>
<b>área de construção total proposta (dentro U.Ex.)</b>	<b>97.898 m<sup>2</sup></b>
aumento de construção nos lotes periféricos consolidados (fora U.Ex.)	8.584 m <sup>2</sup>
<b>Unidade de Execução I</b>	
área da unidade de execução	67.106 m <sup>2</sup>
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	3.241 m <sup>2</sup>
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos	10.449 m <sup>2</sup>
área de implantação construída nova proposta	3.348 m <sup>2</sup>
<b>área de implantação construída total</b>	<b>13.797 m<sup>2</sup></b>
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	5.977 m <sup>2</sup>
área de coberturas vegetais	5.326 m <sup>2</sup>
áreas verdes permeáveis tratadas	45.174 m <sup>2</sup>
área bruta de nova construção proposta	9.095 m <sup>2</sup>
área de bruta de construção nos edifícios existentes	27.755 m <sup>2</sup>
<b>área total construída</b>	<b>36.850 m<sup>2</sup></b>
<b>Unidade de Execução II</b>	
área da unidade de execução	20.649 m <sup>2</sup>
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	5.200 m <sup>2</sup>
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos	2.777 m <sup>2</sup>
área de implantação construída nova proposta	9.874 m <sup>2</sup>
<b>área de implantação construída total</b>	<b>12.651 m<sup>2</sup></b>
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	7.425 m <sup>2</sup>
área de coberturas vegetais	9.874 m <sup>2</sup>
áreas verdes permeáveis tratadas	m <sup>2</sup>
área bruta de nova construção proposta	25.210 m <sup>2</sup>
área de bruta de construção nos edifícios existentes	8.328 m <sup>2</sup>
<b>área total construída</b>	<b>33.538 m<sup>2</sup></b>
<b>Unidade de Execução III</b>	
área da unidade de execução	6.490 m <sup>2</sup>
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	535 m <sup>2</sup>
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos	636 m <sup>2</sup>
área de implantação construída nova proposta	4.167 m <sup>2</sup>
<b>área de implantação construída total</b>	<b>4.803 m<sup>2</sup></b>
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	2.756 m <sup>2</sup>
área de coberturas vegetais	4.167 m <sup>2</sup>
áreas verdes permeáveis tratadas	m <sup>2</sup>
área bruta de nova construção proposta	8.395 m <sup>2</sup>
área de bruta de construção nos edifícios existentes	1.272 m <sup>2</sup>
<b>área total construída</b>	<b>9.667 m<sup>2</sup></b>
<b>Unidade de Execução IV</b>	
área da unidade de execução	12.327 m <sup>2</sup>
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	504 m <sup>2</sup>
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos	3.669 m <sup>2</sup>
área de implantação construída nova proposta	2.228 m <sup>2</sup>
<b>área de implantação construída total</b>	<b>5.897 m<sup>2</sup></b>
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	738 m <sup>2</sup>
área de coberturas vegetais	1.635 m <sup>2</sup>
áreas verdes permeáveis tratadas	6.430 m <sup>2</sup>
área bruta de nova construção proposta	12.769 m <sup>2</sup>
área de bruta de construção nos edifícios existentes	5.073 m <sup>2</sup>
<b>área total construída</b>	<b>17.842 m<sup>2</sup></b>





**4.4.2 unidade de execução I**

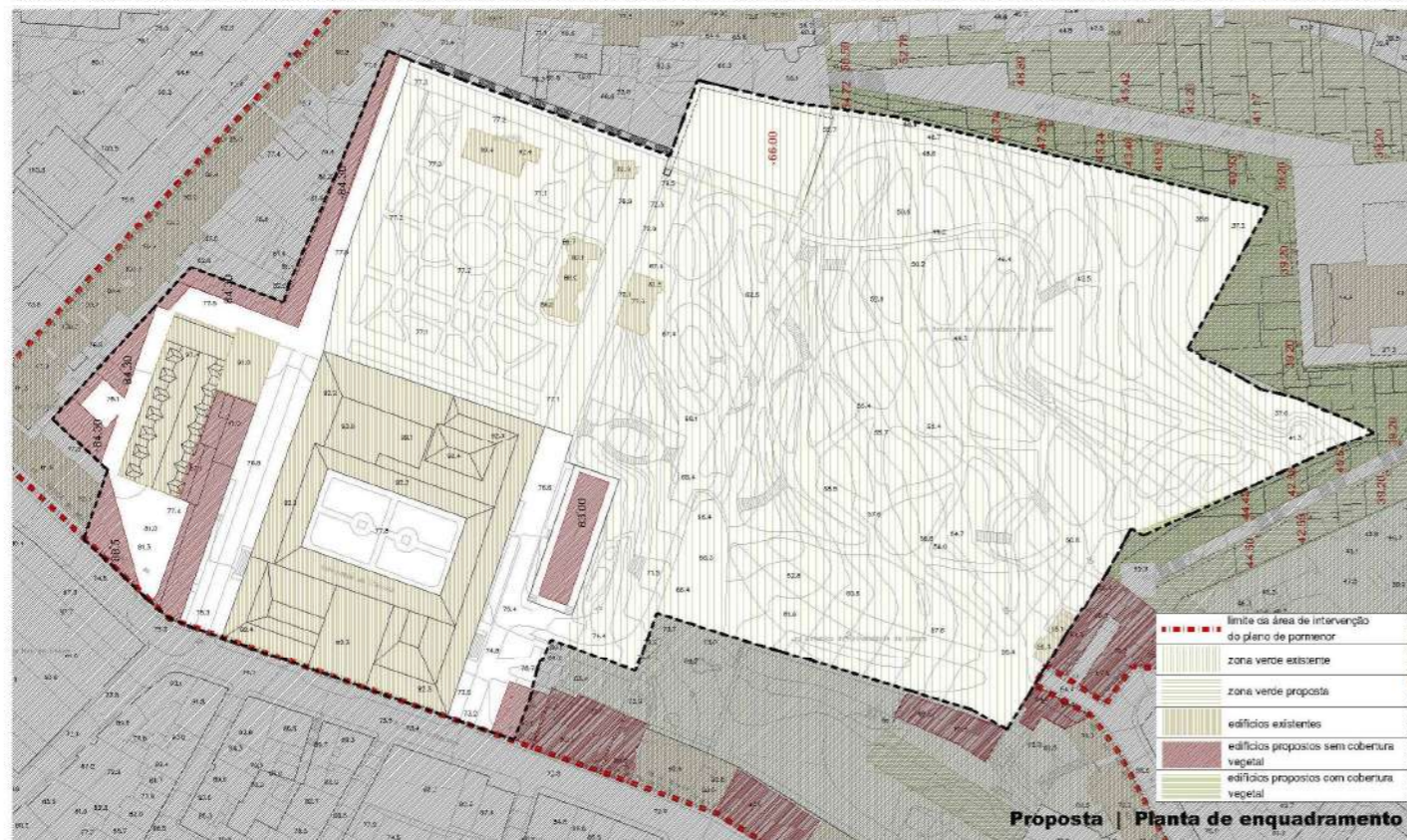
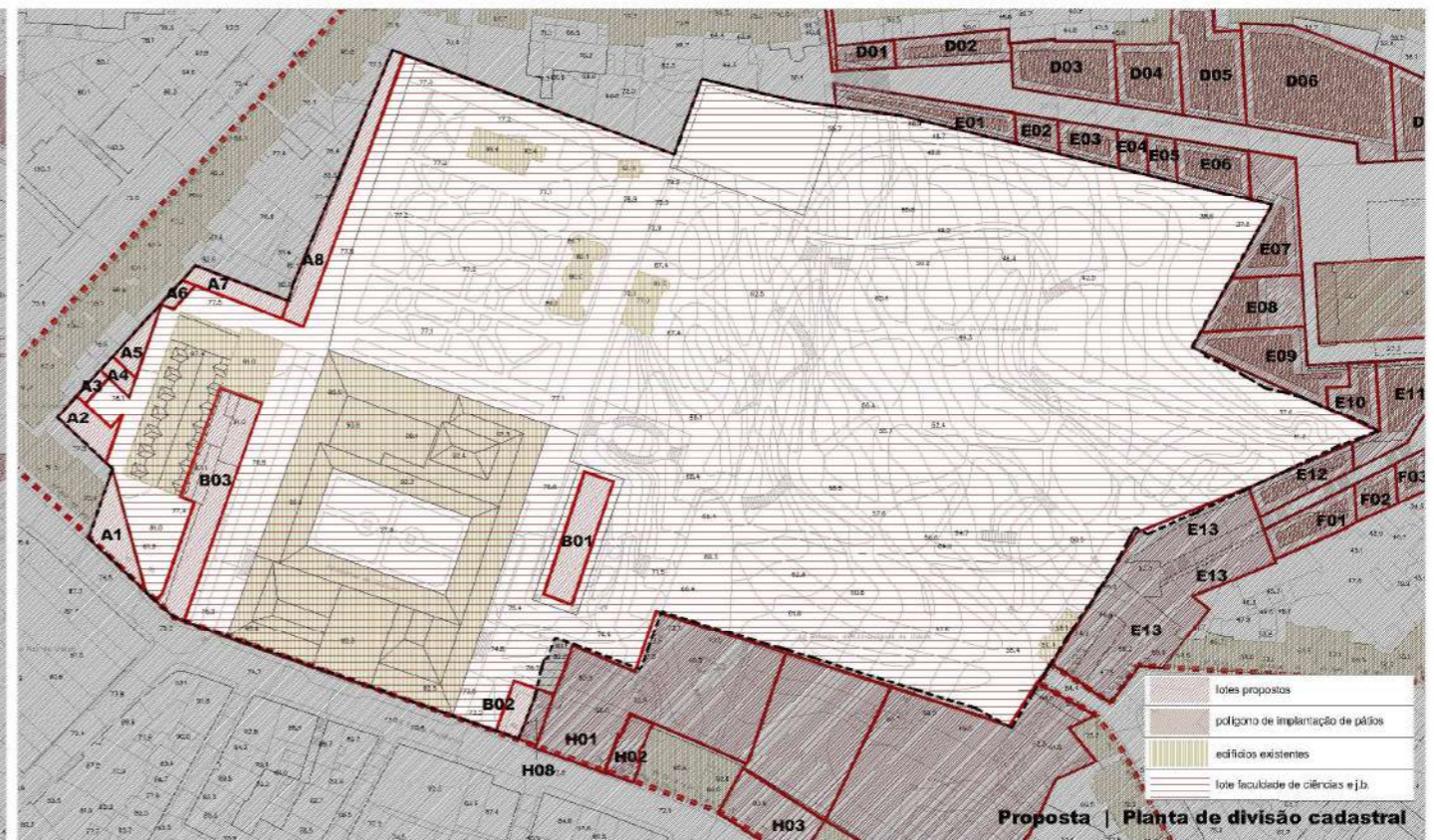


unidade de execução	fracção	áreas de implantação de construções	área bruta construção	uso	valor unitário	valor estimado
A01		310 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>	central residencial	1.000 €	1.550.000 €
A02		219 m <sup>2</sup>	438 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	350.400 €
A03		48 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	76.768 €
A04		77 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	123.120 €
A05		137 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	216.896 €
A06		49 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	esp. - equipamentos	1.400 €	138.432 €
A07		222 m <sup>2</sup>	444 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	354.976 €
A08		660 m <sup>2</sup>	1.320 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	1.056.288 €
B01		463 m <sup>2</sup>	926 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	740.800 €
B02		153 m <sup>2</sup>	765 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 €	612.000 €
B03		1.010 m <sup>2</sup>	3.030 m <sup>2</sup>	central residencial	1.000 €	3.030.000 €

	0	3.348 m <sup>2</sup>	9.095 m <sup>2</sup>		
terciário			4.417 m <sup>2</sup>	actividades económicas	800 € 3.533.248 €
equipamentos			99 m <sup>2</sup>	esp. - equipamentos	1.400 € 138.432 €
uso misto (terciário+habitação+turismo) sem lim			4.580 m <sup>2</sup>	central residencial	1.000 € 4.580.000 €

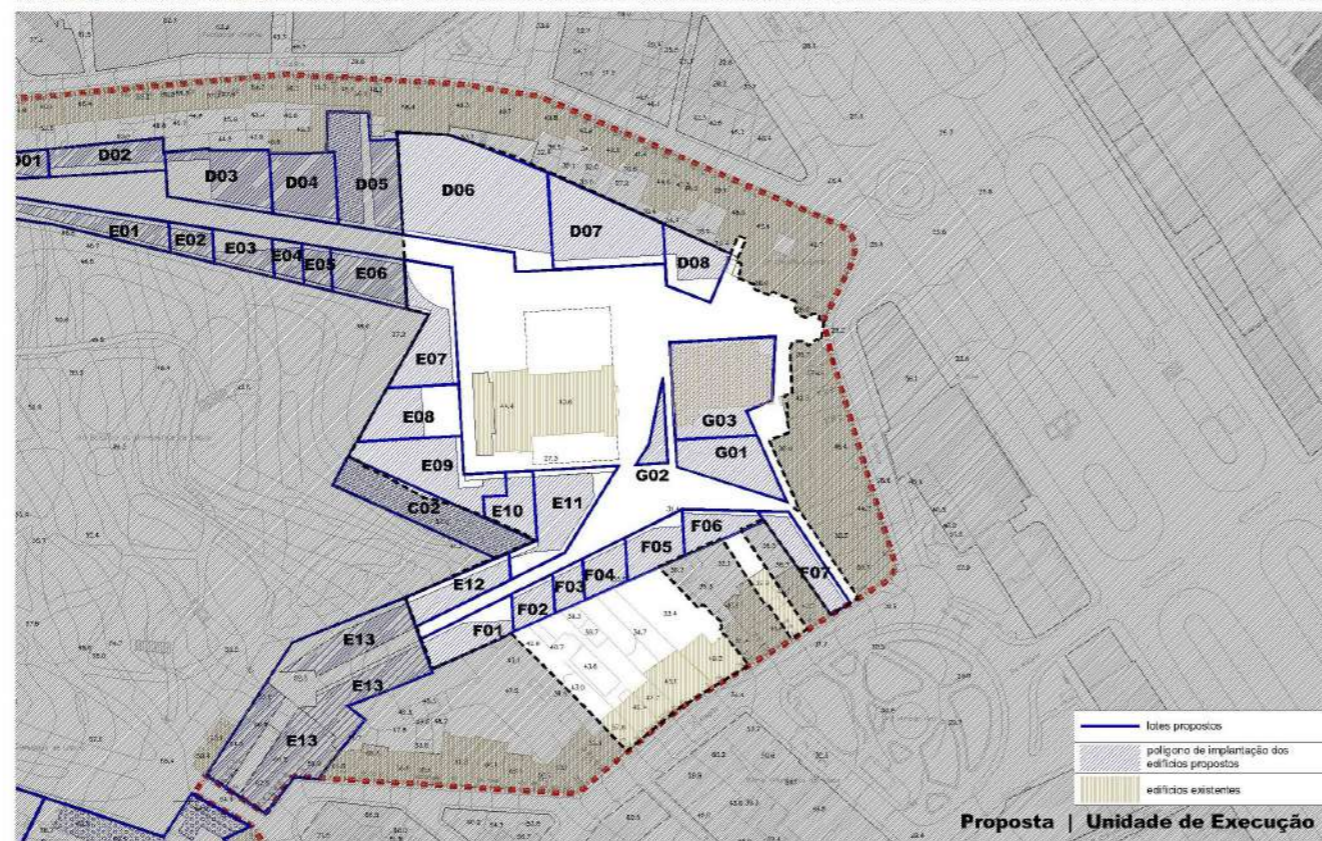
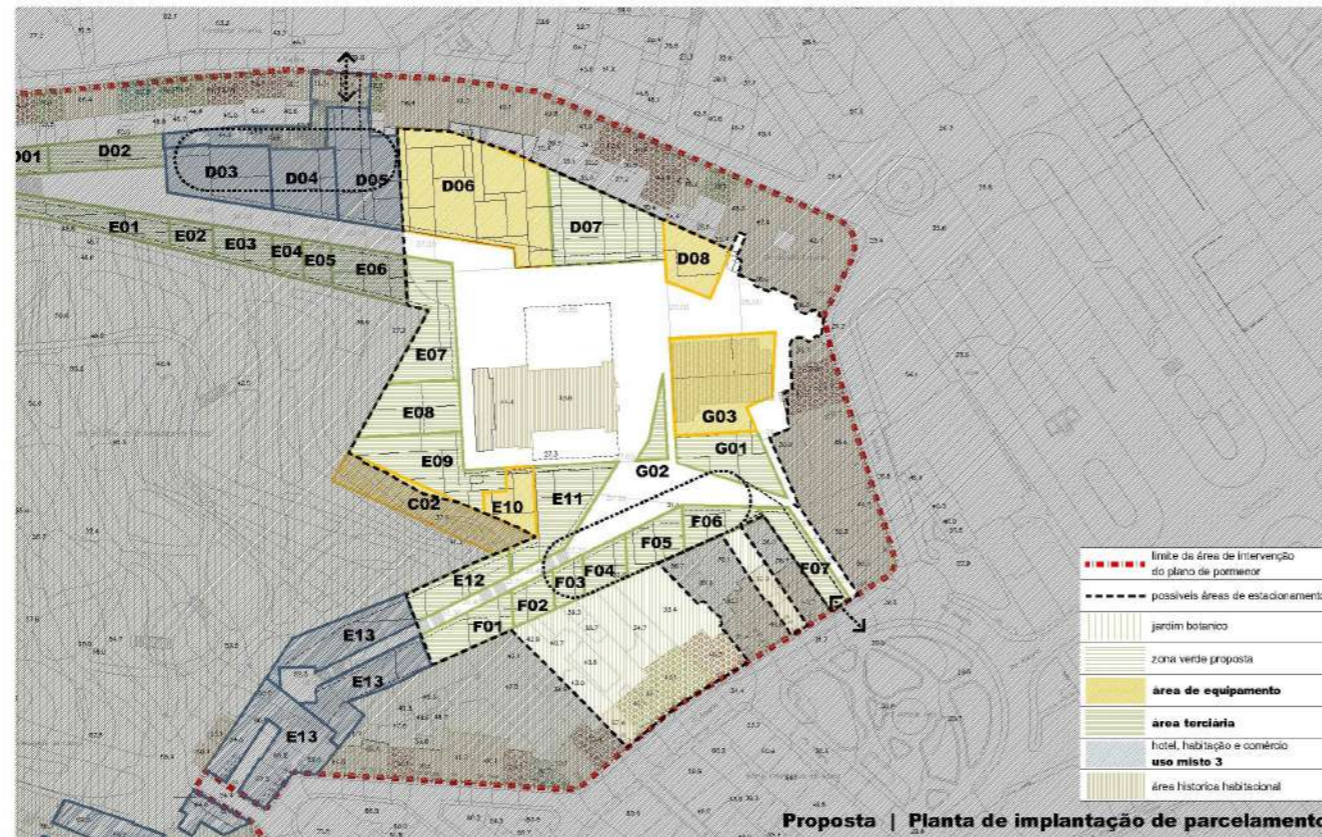
Unidade de Execução I					
área da unidade de execução				67.106 m <sup>2</sup>	
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas				3.241 m <sup>2</sup>	20 € 64.820 €
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)				5.977 m <sup>2</sup>	70 € 418.390 €
área de coberturas vegetais				5.326 m <sup>2</sup>	80 € 426.080 €
áreas verdes permeáveis tratadas				45.174 m <sup>2</sup>	60 € 2.710.440 €
área bruta de nova construção proposta				9.095 m <sup>2</sup>	ter+equip+misto 8.251.680 €
área de bruta de construção nos edifícios existentes				27.755 m <sup>2</sup>	0 € 0 €
estacionamento subterrâneo				m <sup>2</sup>	450 € 0 €
<b>área total construída</b>				<b>36.850 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL 11.871.410 €</b>

A06 instalações sanitárias públicas





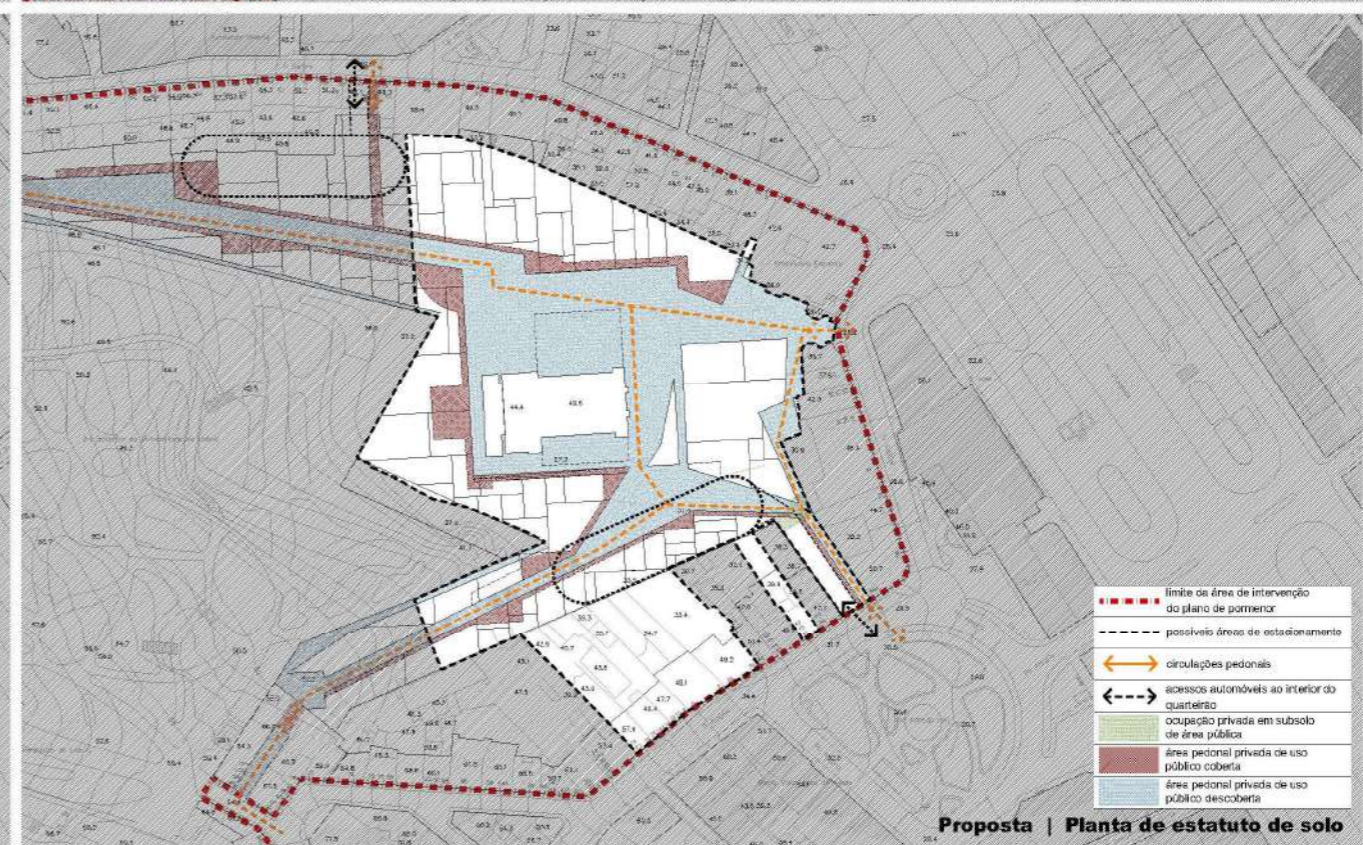
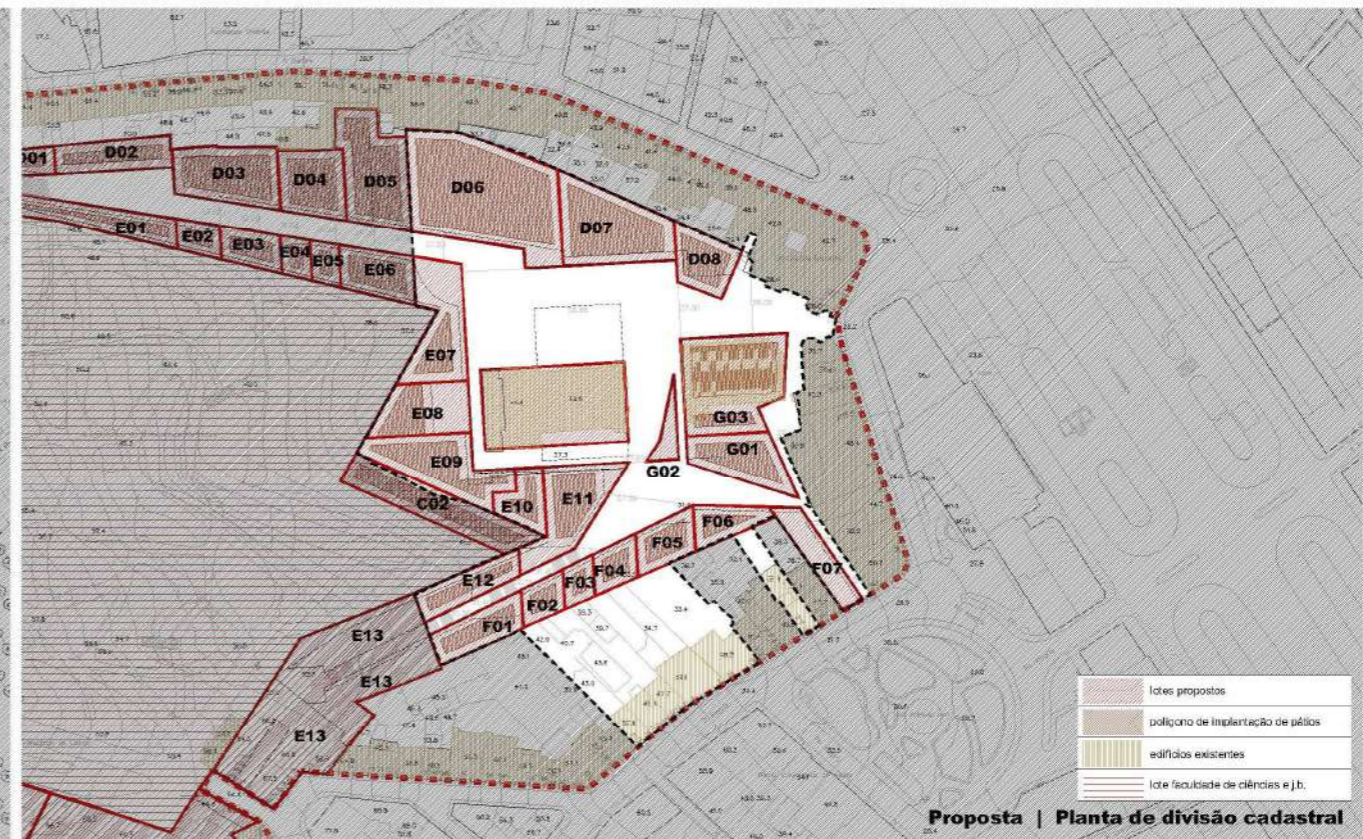
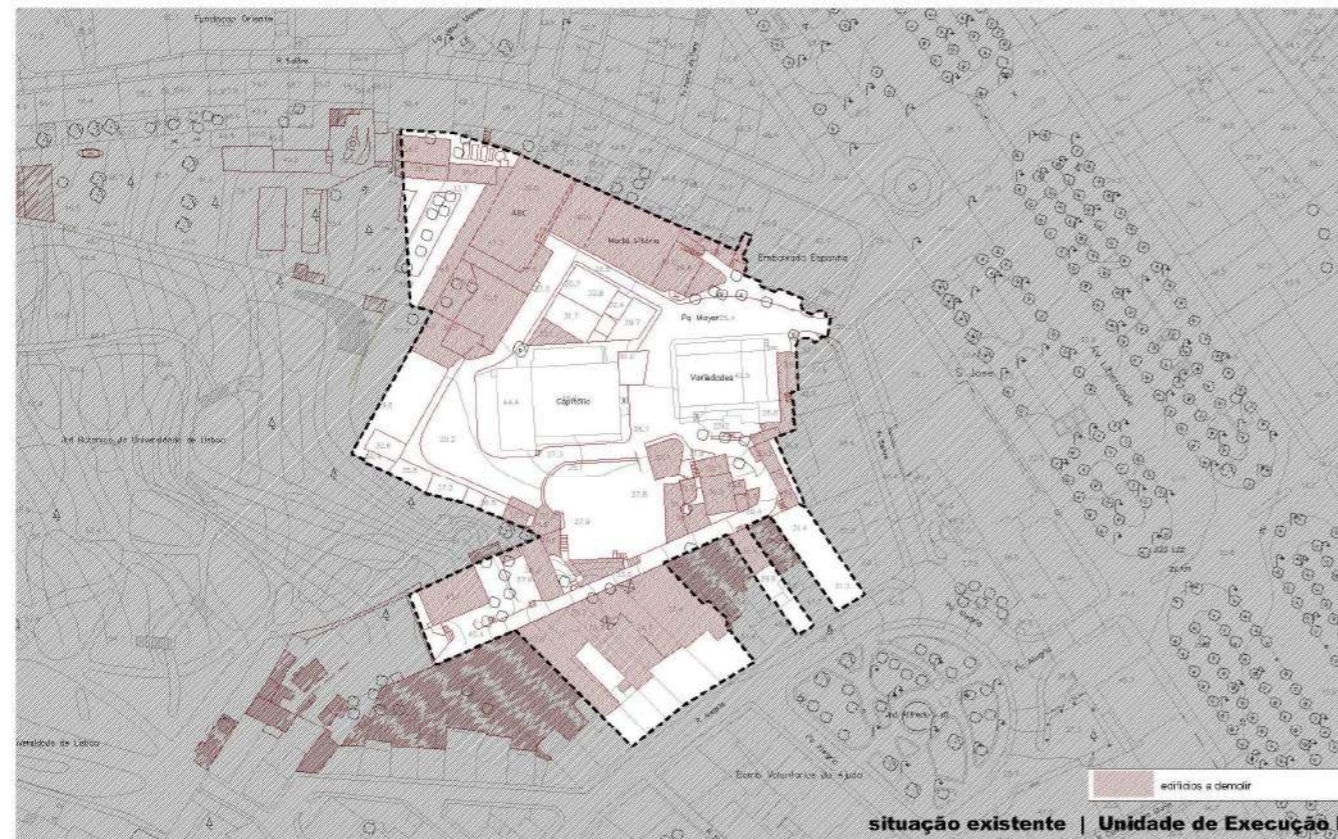
**4.4.3 unidade de execução II**



unidade de execução	fracção	áreas de implantação de construções	nº pisos acima do solo	nº pisos abaixo do solo	percentagem de área de pisos por piso	área de pátio por piso	área bruta construção	função
D06		1.808 m²	3	3	30%	542 m²	7.984 m²	equipamentos
D07		904 m²	3	0	30%	271 m²	1.898 m²	área terciária
D08		384 m²	3	0	30%	115 m²	806 m²	equipamentos
E07		576 m²	3	0	30%	203 m²	1.420 m²	área terciária
E08		535 m²	3	0	30%	181 m²	1.124 m²	área terciária
E09		731 m²	3	0	30%	219 m²	1.535 m²	área terciária
E10		278 m²	3	0	0%	m²	834 m²	equipamentos
E11		860 m²	3	0	30%	198 m²	1.298 m²	área terciária
E12		362 m²	2	0	30%	109 m²	507 m²	área terciária
F01		381 m²	2	0	30%	114 m²	533 m²	área terciária
F02		101 m²	2	0	30%	57 m²	287 m²	área terciária
F03		145 m²	3	0	30%	44 m²	305 m²	área terciária
F04		218 m²	3	0	30%	65 m²	457 m²	área terciária
F05		309 m²	3	0	30%	93 m²	649 m²	área terciária
F06		264 m²	3	0	30%	79 m²	554 m²	área terciária
F07		330 m²	3	0	30%	99 m²	693 m²	área terciária
G01		407 m²	3	0	30%	149 m²	1.044 m²	área terciária
G02		125 m²	3	0	0%	m²	375 m²	área terciária
G03		1.076 m²	3	0	0%	m²	3.228 m²	equipamentos
<b>0</b>		<b>9.874 m²</b>					<b>0 25.210 m²</b>	
utilização terciária							12.748 m²	área terciária
equipamentos							12.462 m²	equipamentos
uso misto (terciário+habitacional+turismo) sem limites de proporções								uso misto
<b>Unidade de Execução II</b>								
área da unidade de execução								20.849 m²
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas								5.200 m²
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos								2.777 m²
área de implantação construída nova proposta								9.874 m²
área de implantação construída total								12.651 m²
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)								7.425 m²
área de coberturas vegetais								9.874 m²
áreas verdes permeáveis tratadas								m²
área bruta de nova construção proposta								25.210 m²
área de bruta de construção nos edifícios existentes								8.328 m²
<b>área total construída</b>								<b>33.538 m²</b>
D06		auditório até 600 lugares						
D08		segurança, contadores, e concentração de infraestruturas e Gestão do Parque Mayer						
E10		acessos e instalações sanitárias públicas						
G03		requalificação do espaço "Teatro Variedades"						

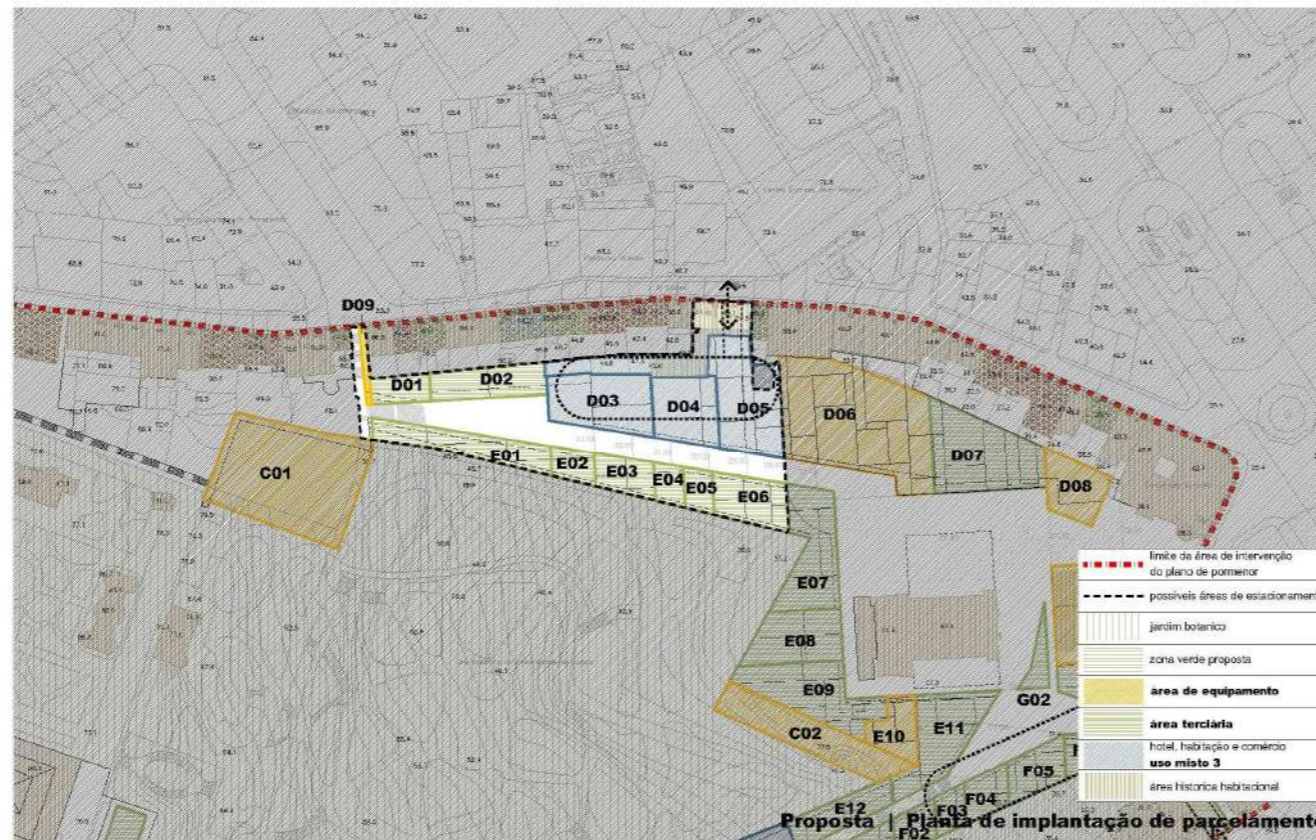


unidade de execução II



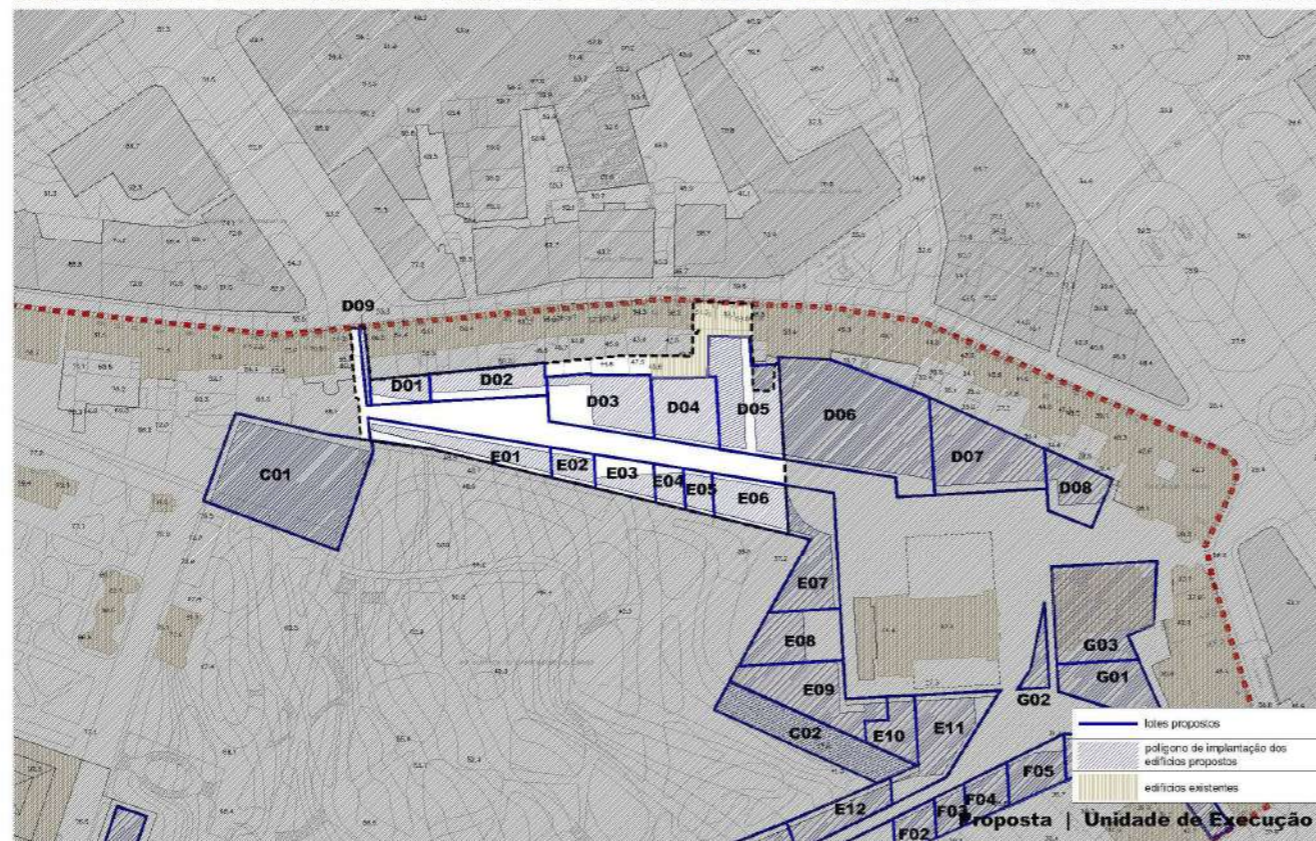


**4.4.4 unidade de execução III**



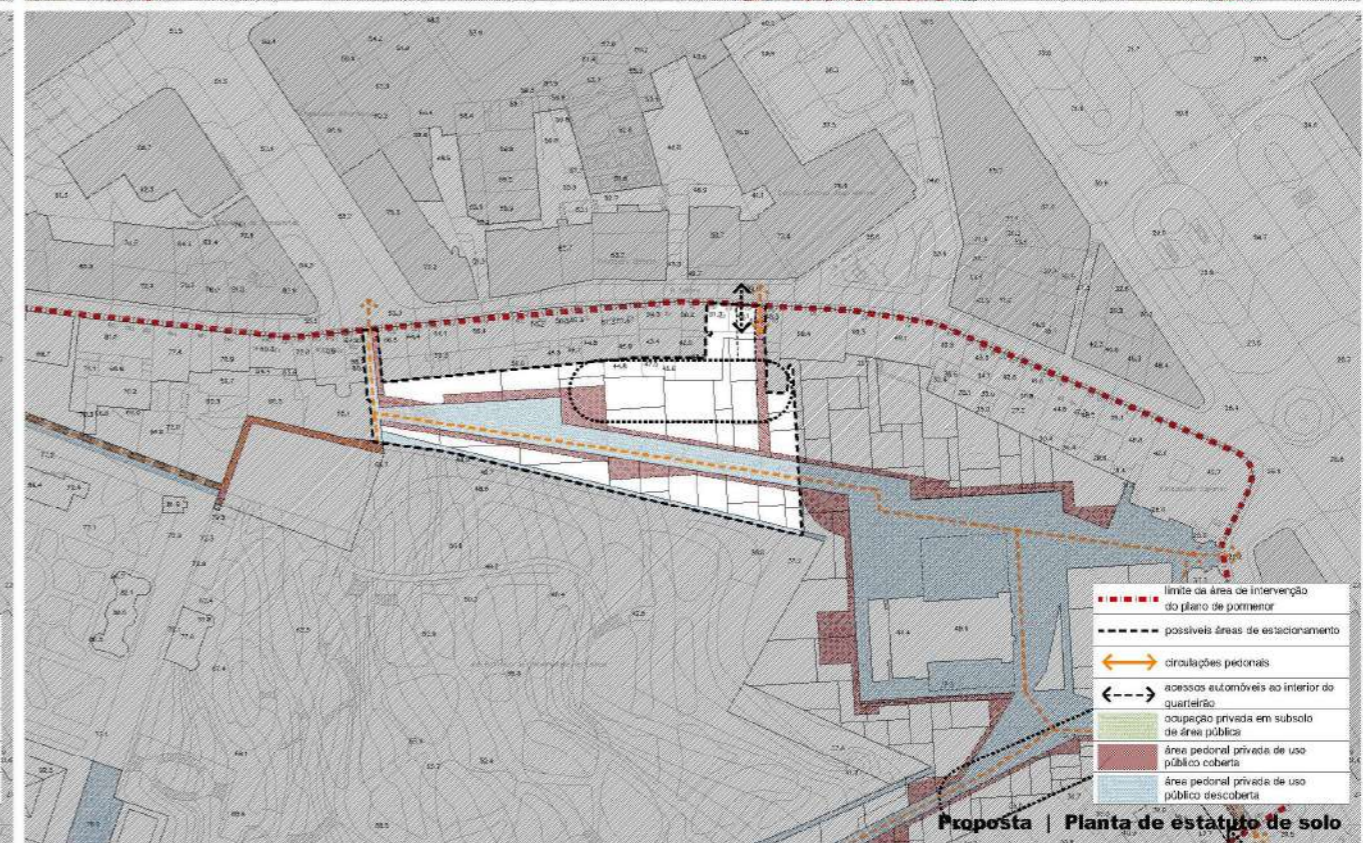
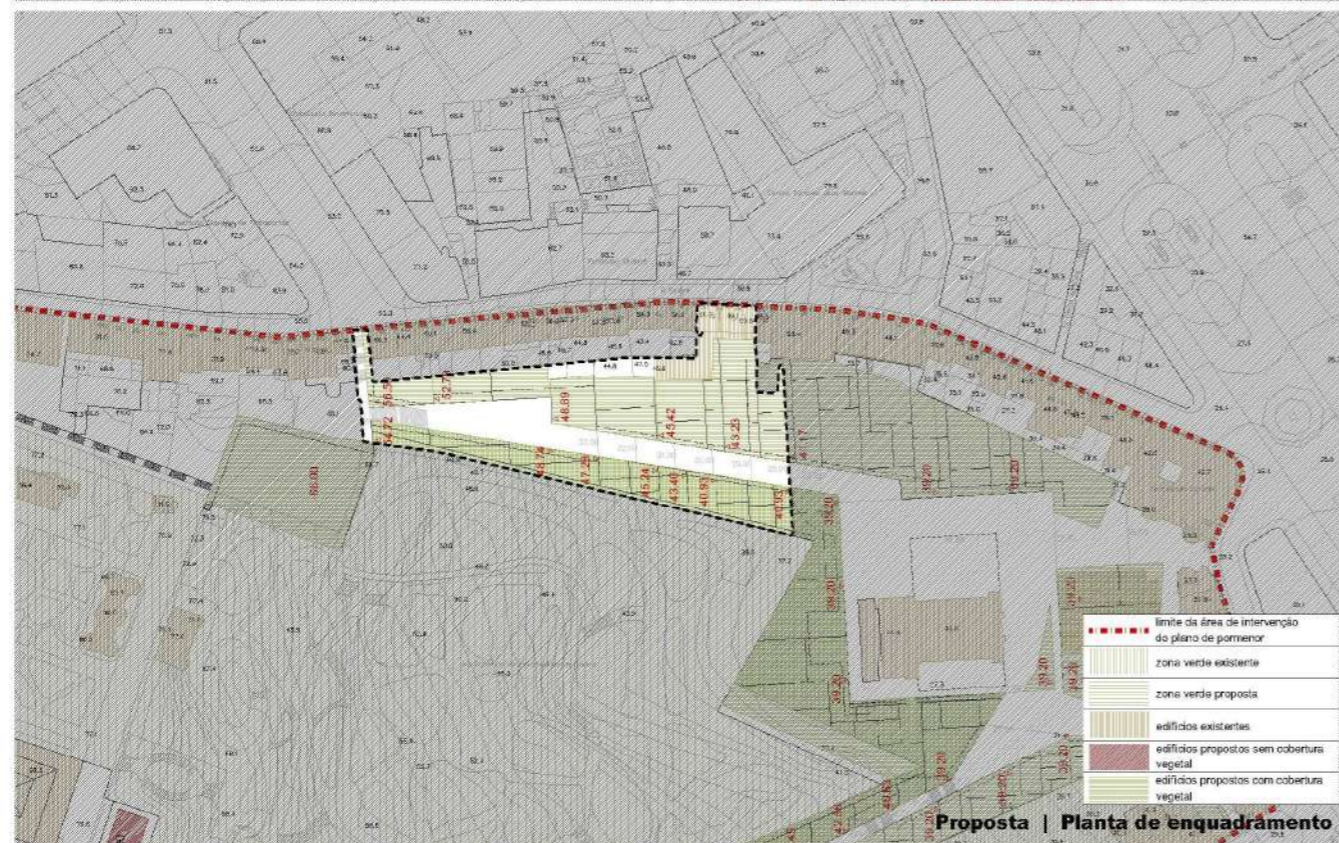
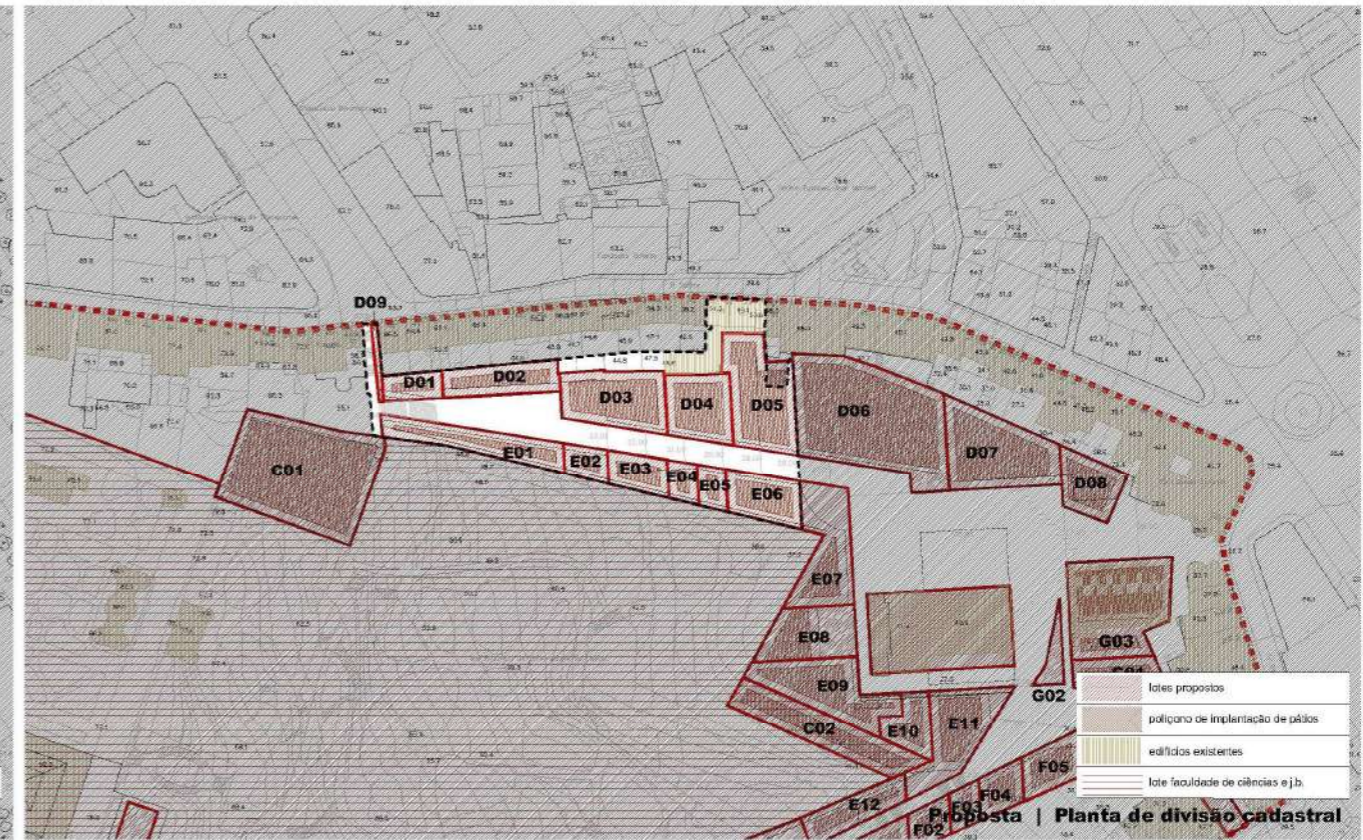
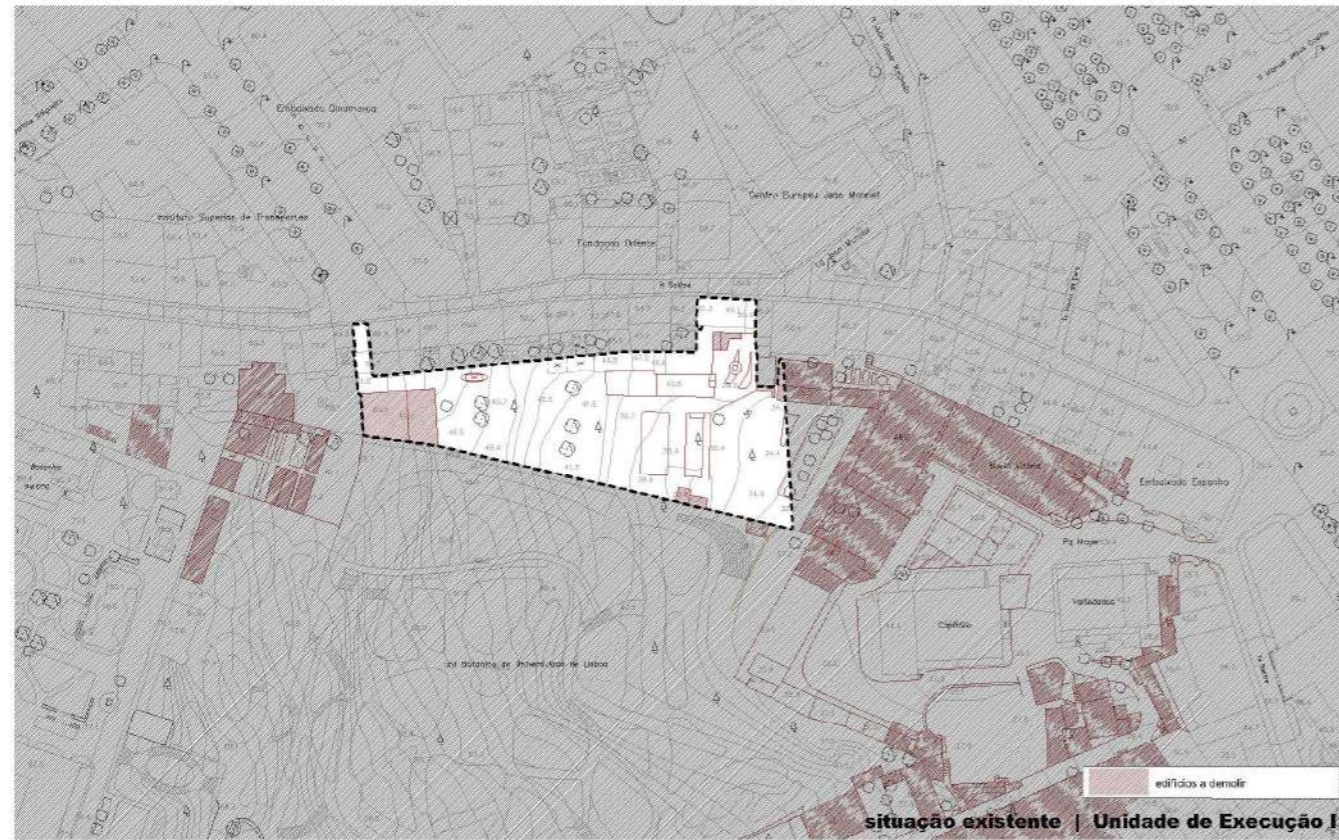
unidade de execução	fracção	áreas de implantação de construções	nº pisos acima do solo	nº pisos abaixo do solo	percentagem de área de pátios por piso	área de pátio por piso	área bruta construção	função
	D01	184 m²	3	0	30%	55 m²	380 m²	área terciária
	D02	407 m²	3	0	30%	122 m²	856 m²	área terciária
	D03	669 m²	3	0	30%	201 m²	1.406 m²	uso misto
	D04	504 m²	3	0	30%	151 m²	1.058 m²	uso misto
	D05	812 m²	3	0	30%	244 m²	1.705 m²	uso misto
<b>III</b>	E01	507 m²	2	0	30%	152 m²	710 m²	área terciária
	E02	162 m²	3	0	30%	49 m²	341 m²	área terciária
	E03	251 m²	3	0	30%	75 m²	527 m²	área terciária
	E04	136 m²	3	0	30%	41 m²	285 m²	área terciária
	E05	140 m²	3	0	30%	42 m²	294 m²	área terciária
	E06	394 m²	3	0	30%	118 m²	827 m²	área terciária

<b>0</b>	<b>4.167 m²</b>	<b>0</b>	<b>6.395 m²</b>
----------	-----------------	----------	-----------------



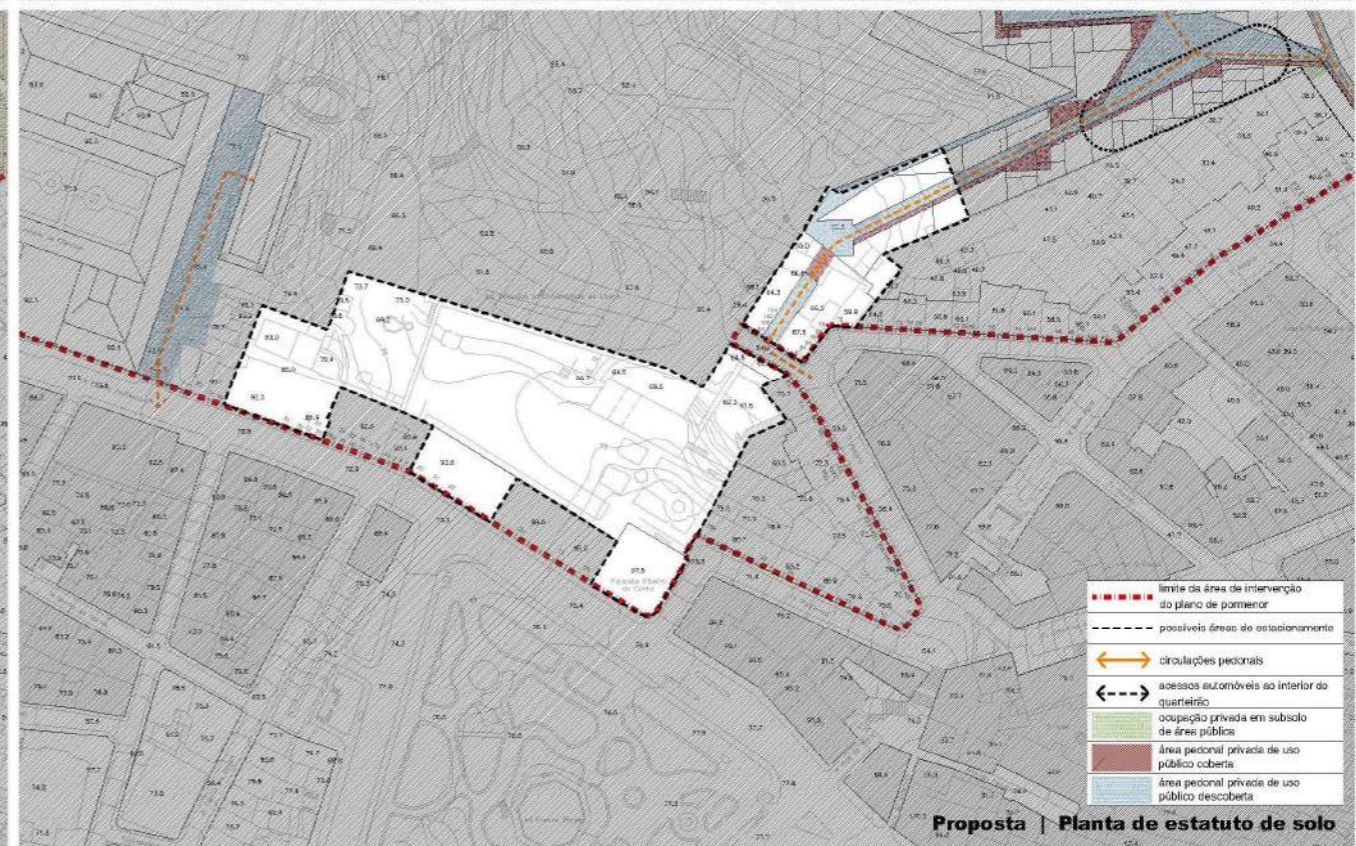
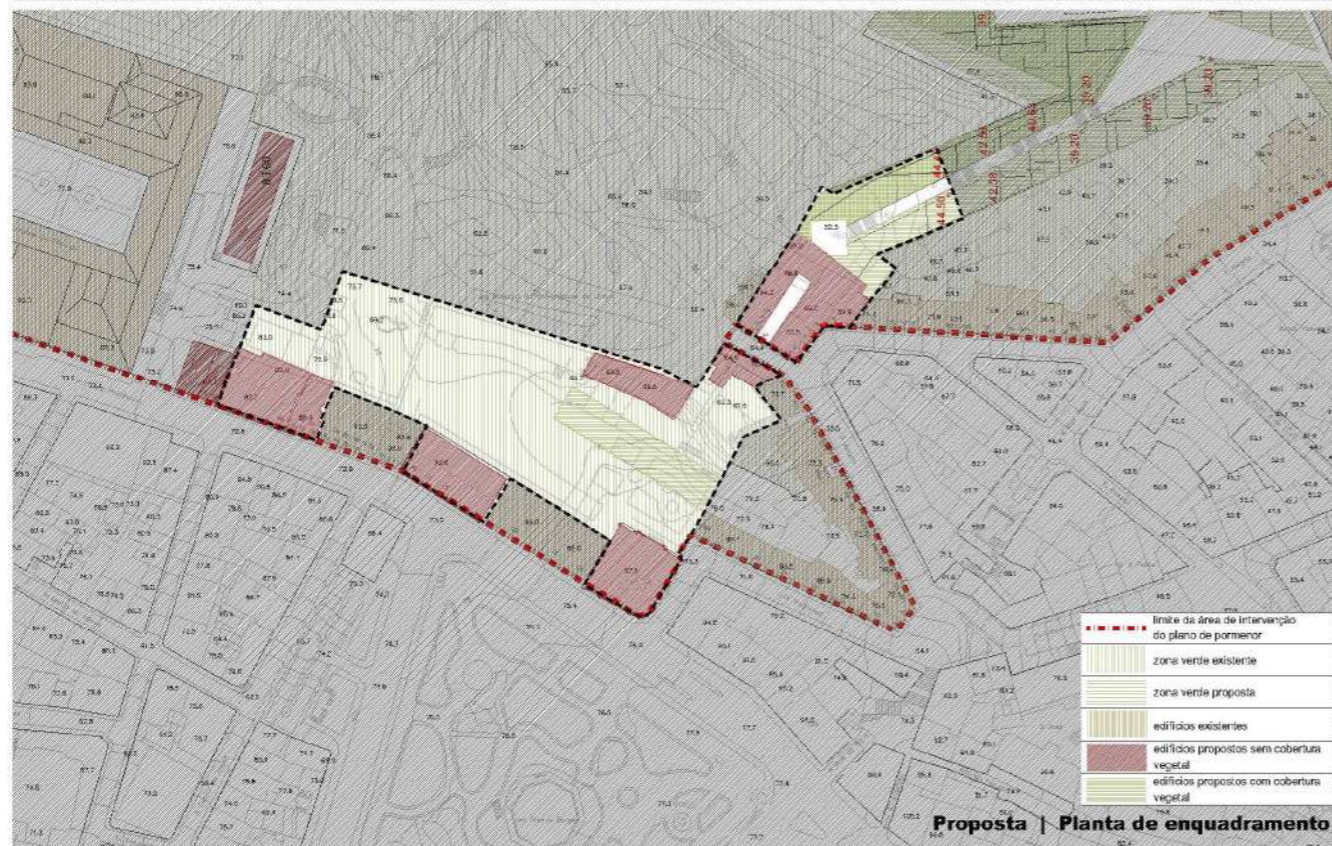
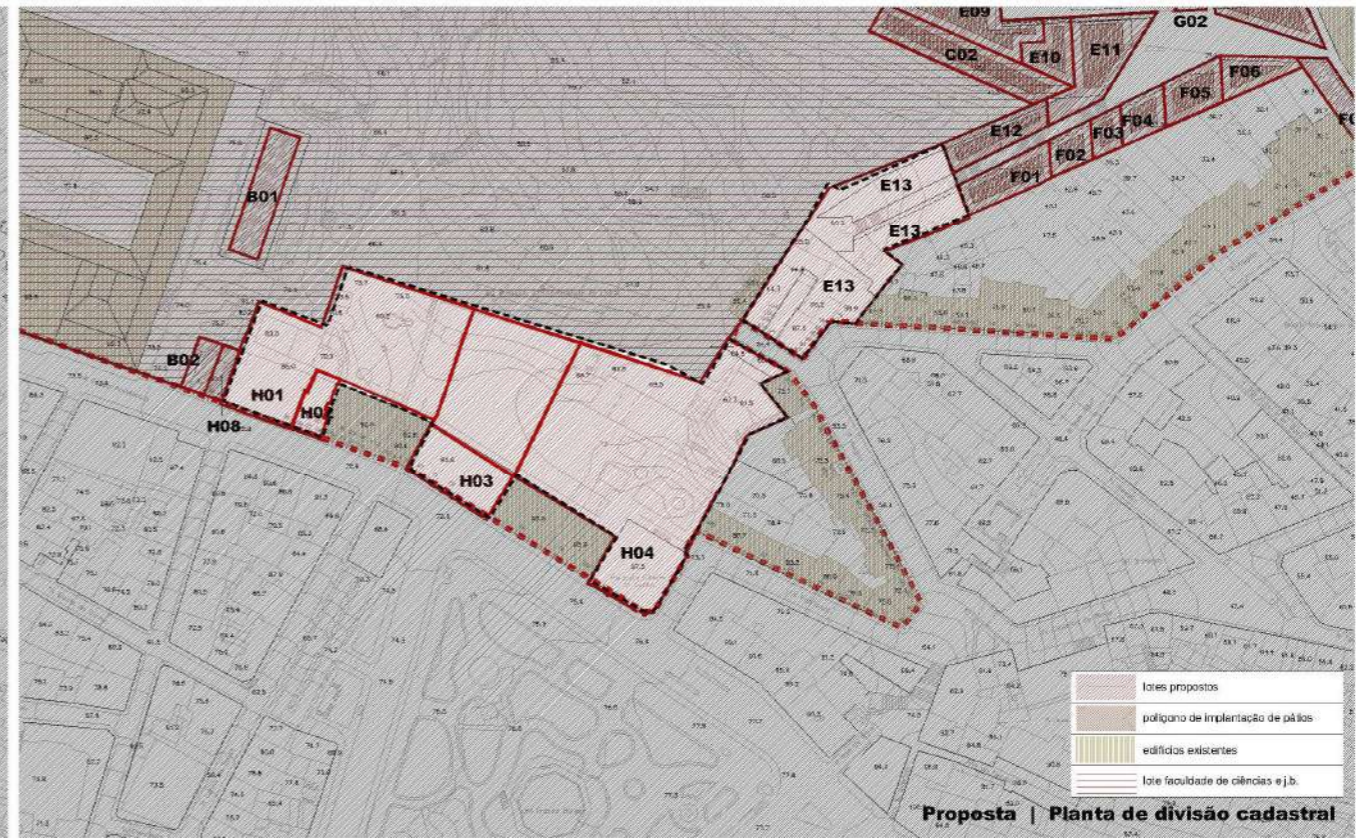
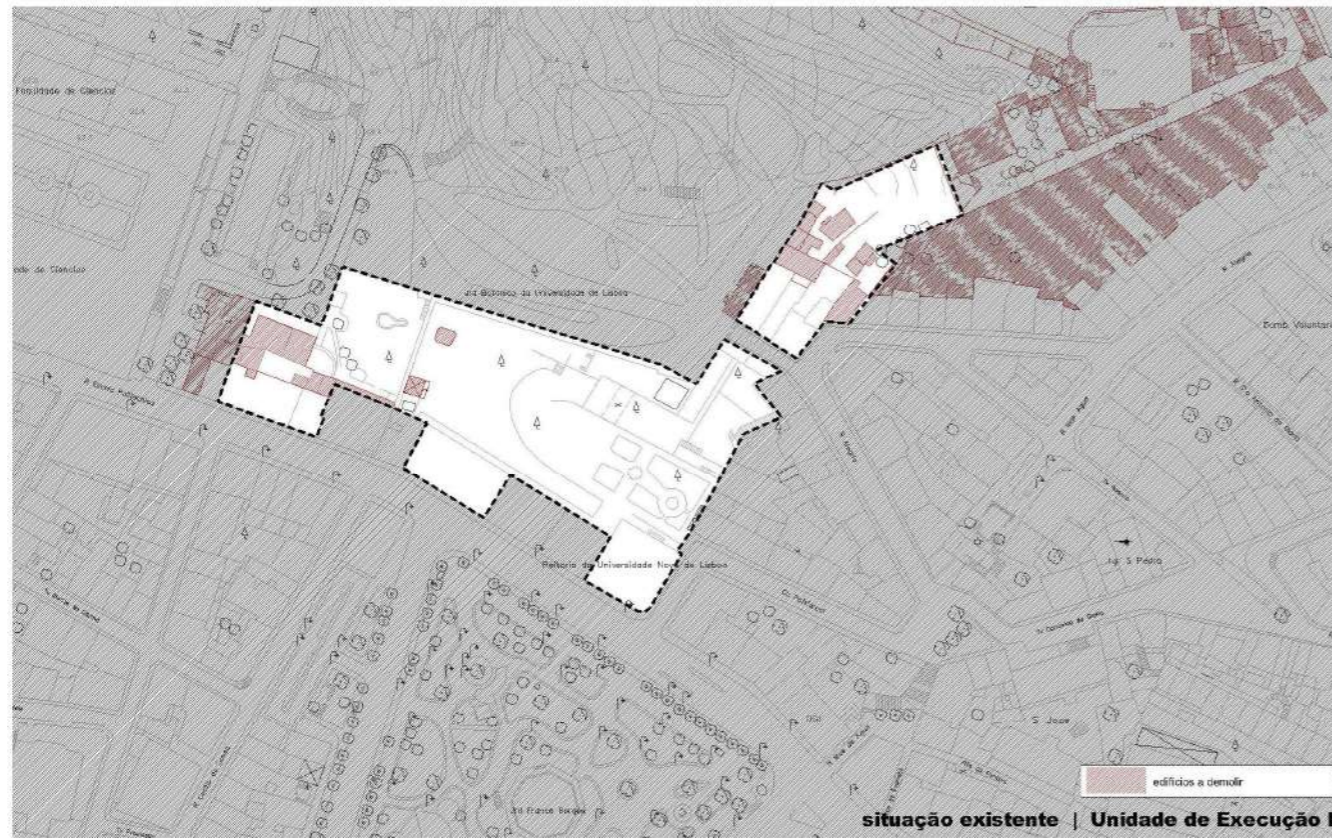
utilização terciária		4.226 m²	área terciária
equipamentos			equipamentos
uso misto (terciário+habitação+turismo) sem limites de proporções		4.190 m²	uso misto

Unidade de Execução III	
área da unidade de execução	6.490 m²
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	535 m²
áreas de implantação de edifícios existentes mantidos	636 m²
área de implantação construída nova proposta	4.167 m²
área de implantação construída total	4.803 m²
área de pavimento público equipado (incluindo zonas exteriores cobertas)	2.759 m²
área de coberturas vegetais	4.167 m²
áreas verdes permeáveis tratadas	m²
área bruta de nova construção proposta	9.395 m²
área de bruta de construção nos edifícios existentes	1.272 m²
<b>área total construída</b>	<b>9.667 m²</b>











#### 4.5 Identificação das entidades envolvidas

Importa referir que o sucesso, agilização e vitalidade da implementação do plano depende da cooperação e sinergias dos quatro grandes proprietários do lote: **Universidade de Lisboa; Baudoin; EastBanc/Limiasur e Câmara Municipal de Lisboa.**

O facto das Unidades de Execução corresponderem de um modo geral aos limites das propriedades destas quatro entidades, acontece como método para simplificar a aplicação do plano. Cada uma destas Unidades de Execução, deverá corresponder a um macro lote com várias fracções ou lotes menores, e funcionar do ponto de vista infra-estrutural autonomamente das contíguas. Deste modo é garantida a independência dos tempos de obra, apesar de se entender que depois de construídas, todas as Unidade de Execução se comportarão de modo concertado e usufruindo das sinergias que se estabelecem no plano.

##### 4.5.1 Entidade de Gestão das Zonas Comuns e Exteriores

Propõe-se que seja constituída uma entidade representante e administradora das partes comuns de todos os lotes das Unidades de Execução II e III, bem como a área de cobertura ajardinada do lote E13 da U.E. IV. A sua existência é fundamental porque esta entidade será quem gerirá de modo unificado os espaços comuns e exteriores desta zona.

A responsabilidade do cumprimento do regulamento sobre construções, equipamento e publicidade no recinto, a manutenção dos jardins na cobertura, a limpeza dos espaços públicos, não poderão ser deixadas a cargo de cada um dos proprietários. Só uma entidade de Gestão, pode garantir o sucesso a médio e longo prazo deste espaço urbano. Sem um cuidado de manutenção continuado todo o investimento agora preparado, definhará irreversivelmente pondo em causa não só a ambição que agora se define, como o tecido urbano que merece uma solução esperada há demasiadas décadas.



Os estatutos e regulamento da referida Entidade de Gestão farão parte de um projecto autónomo de “Áreas Comuns e Espaço Público” que compatibilize e integre numa solução global todos os diferentes tipos de espaços de utilização pública, sejam do domínio público ou do domínio privado, por forma a assegurar a conformação de um espaço urbano e formal qualificado.

O projecto de Espaço Público e Zona Comuns a realizar poderá determinar acertos nas soluções apontadas neste plano, seja no que se refere ao tratamento e características de alguns espaços, seja no que diz respeito à definição de cotas de soleira

#### **4.5.2 Conteúdo do Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público**

O “Projecto de Áreas Comuns e Espaço Público” deverá conter:

##### **I. Regulamento:**

a) que estabeleça regras precisas sobre:

- Alterações de fachada
- Aplicação de objectos publicitários
- Ocupação e gestão de espaço público (esplanadas, escarpates)
- Ocupação de interiores de lotes
- Condições de produção de ruídos e luz
- Ocupação detalhada de áreas verdes

b) Defina responsabilidades para a Entidade de Gestão acerca de:

- Manutenção, reparação e adequação de mobiliário urbano.
- Limpeza, reparação e manutenção dos acabamentos de espaço público.
- Manutenção, reparação detalhada de áreas verdes

##### **II. Definição de Características Morfológicas do Espaço Público**

- peças desenhadas que ilustrem todas as fachadas.
- peças desenhadas que definam todos os acabamentos de fachadas.



- peças desenhadas de definam criteriosamente cotas altimétricas dos pavimentos exteriores.
- peças desenhadas que ilustrem os detalhes de compatibilização com infra-estruturas comuns.
- peças desenhadas que definam os elementos de mobiliário urbano a implementar.
- peças escritas que justifiquem e definam soluções de acabamentos, soluções de compatibilização de infra-estruturas, e mobiliário urbano.

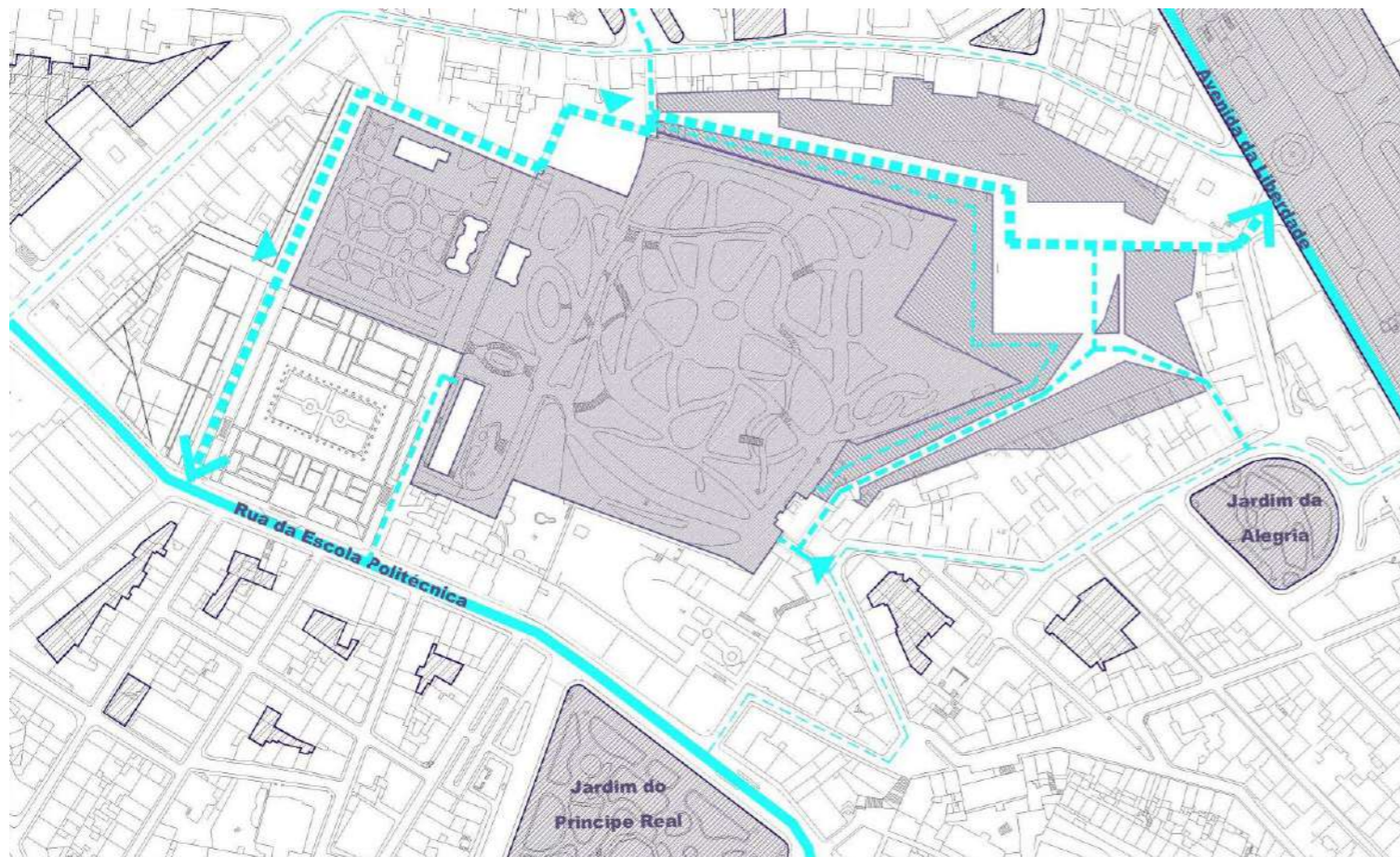
#### 4.6 Paisagismo

A proposta trabalha no sentido de reorganizar espaços que actualmente não integram uma mesma lógica funcional, estabelecendo uma ligação que tem tanto de efectivo valor para a coerência do espaço público, como de simbolismo para uma transformação positiva da intervenção urbanística neste conjunto da cidade.

O trabalho do Plano, neste âmbito, ocupa-se essencialmente da definição da estruturação e caracterização do espaço público bem como da reorganização dos espaços não edificados com significado para o sistemas estruturantes da cidade, articulando pedaços desconexos mas relacionáveis, determinando ou aclarando as tipologias dos espaços verdes existentes e propostos.

A proposta convoca a alameda das palmeiras como espaço iniciador da ligação fundamental entre cota alta (Rua da Escola Politécnica, Príncipe Real) e cota baixa (Avenida da Liberdade) estabelecendo uma relação funcional de grande significado. A ligação faz-se através do parterre superior do Jardim Botânico, descendo para o corredor de tardoiz da Rua do Salitre, até chegar ao espaço do Parque Mayer.

Esta conexão determinante, estabelece continuidade de espaço público entre dois eixos estruturantes - festo e vale – a qual é enfatizada pelo contínuo verde que, através da extensão da massa vegetal do Jardim Botânico sobre as coberturas da edificação proposta, permite congrega numa mesma unidade





ininterrupta, um conjunto actualmente fragmentado de espaços com arborização poderosa.

(diagrama das ligações pedonais)

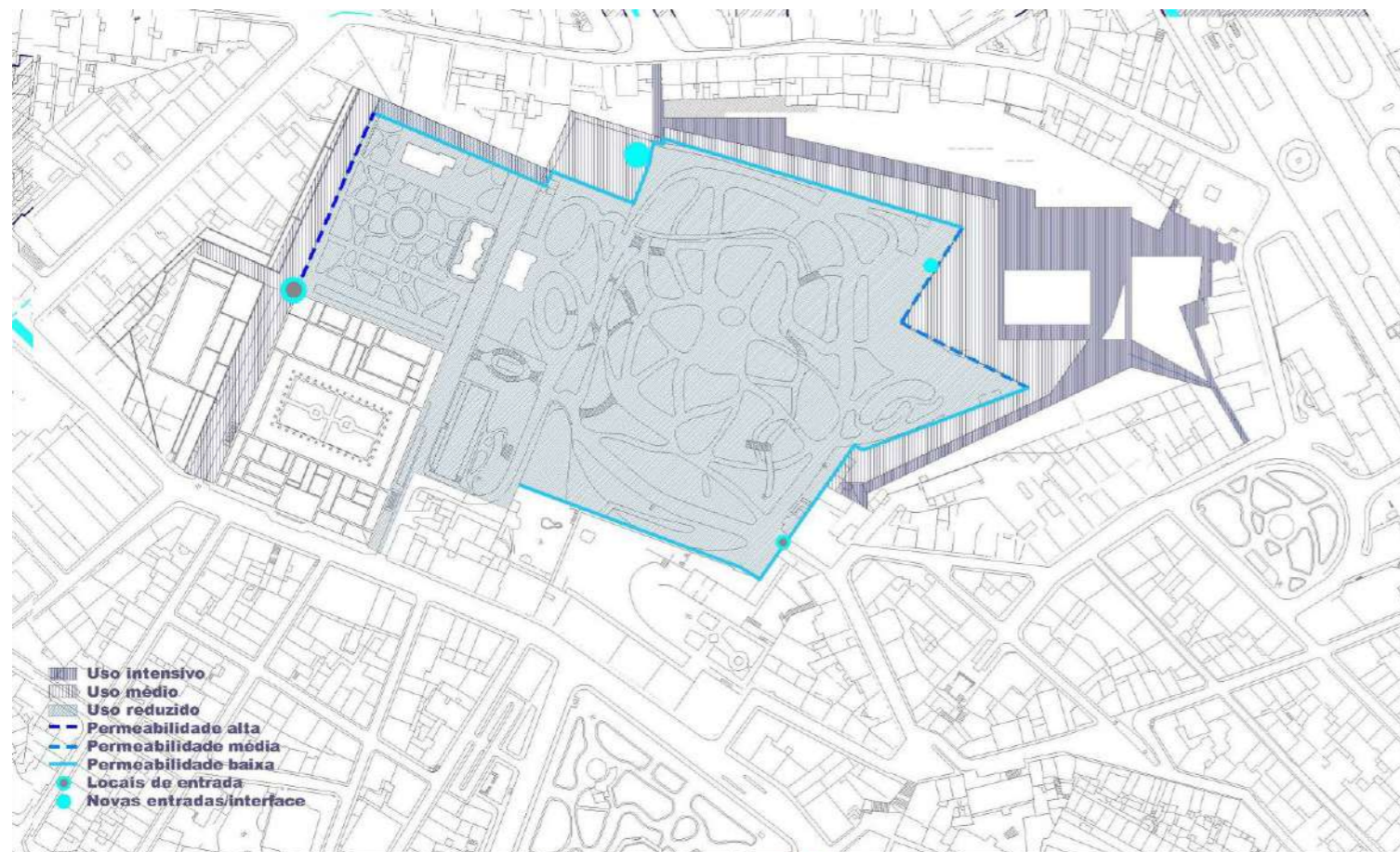
Esta simples mas valiosa definição de um corredor de ligação efectiva introduz um reordenamento clarificador das relações do Jardim Botânico com o seu contexto, nomeadamente com o Parque Mayer, identificando inequivocamente estatutos de uso que permitem uma fruição plena dos espaços e uma articulação eficaz de espaços de estatuto complementar – uso público, uso público condicionado, uso privado ou restrito.

Por outro lado, esta clarificação que induz uma mais perfeita legibilidade dos espaços, implica uma igual clarificação das fronteiras entre eles, permitindo o trabalho sobre os próprios elementos de separação e confinamento, nas suas características e natureza, como factor de enriquecimento do espaço urbano proposto.

A redefinição de fronteiras e a criação de novas recintações, obedecendo a uma topologia que reflecte um modelo de gestão associado à proposta urbana, oferece grande flexibilidade na utilização dos espaços, adequa-os a uma grande diversidade de programações, minimiza as circunstâncias negativas da sazonalidade e incorpora o Jardim Botânico numa verdadeira comunhão funcional e programática com o tecido urbano a que pertence resultando uma profunda valorização mútua.

(diagrama de intensidades de uso e permeabilidades)

É essencialmente através da manipulação e gestão das fronteiras e dos pontos de interface que se torna possível uma maior permeabilidade das áreas periféricas do Jardim Botânico, fazendo-o efectivamente expandir em superfície, criar novas ligações em novos pontos de contacto com a envolvente e atrair novos públicos gerando mais receita e, em simultâneo, ganhar espaços





de utilização restrita para desempenhar mais livremente a sua vocação de espaço de ciência.

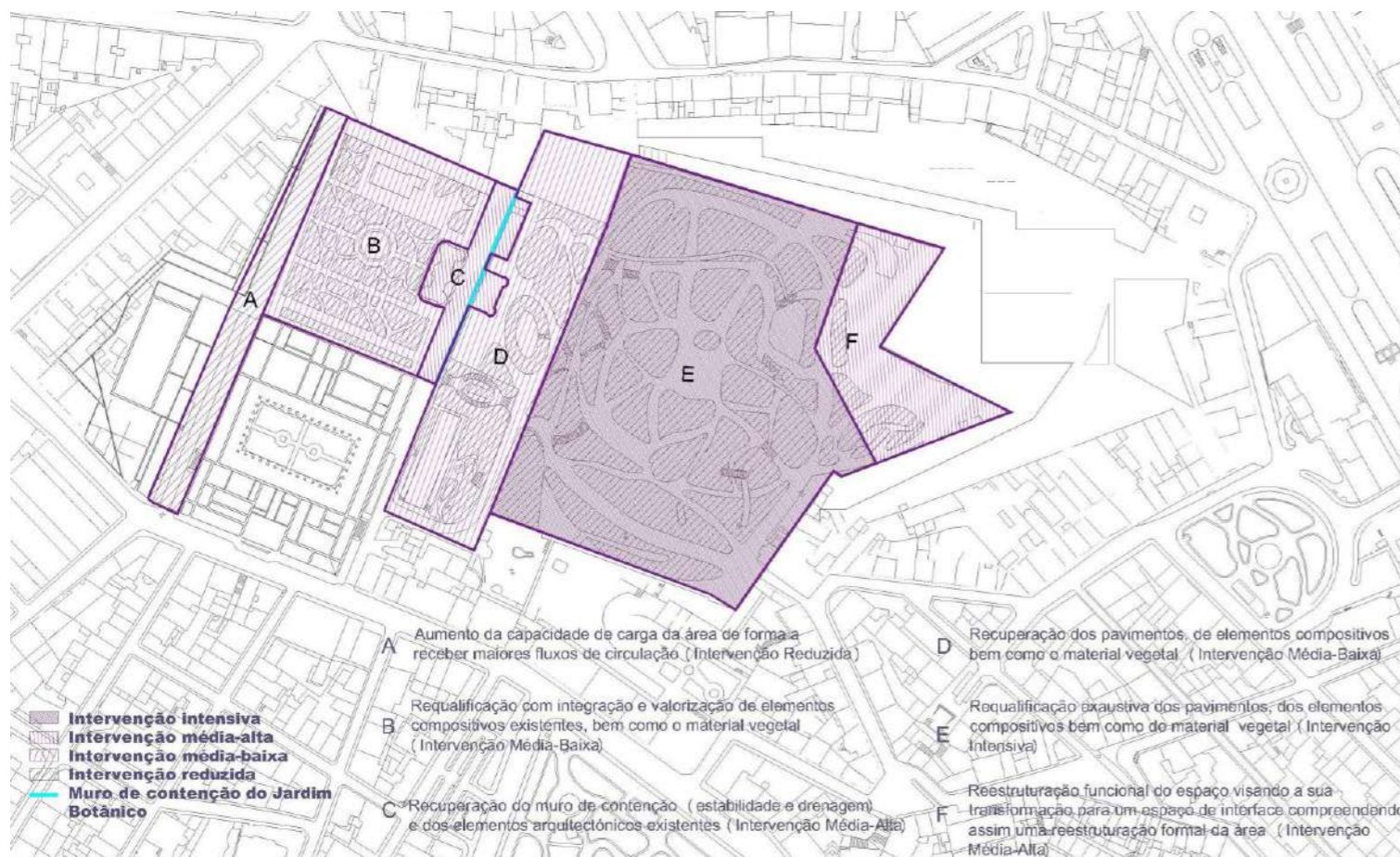
A estratégia que se apresenta inclui, pois, a localização periférica, em pontos-chave da interface com o novo espaço urbano que irá emergir da operação Parque Mayer, de equipamentos com grande capacidade de atracção, manifestamente vocacionados para uma actividade de divulgação e lazer e, conseqüentemente, a protecção mais efectiva de espaços interiores, incontornavelmente não adequados a uso público massivo, para o trabalho científico e para o desenvolvimento da colecção botânica.

Para isso importa, necessariamente, um esforço significativo de acções de reabilitação, desde a estabilização do grande muro de suporte e a pavimentação de todos os caminhos até à automatização do sistema de rega – a presente proposta considera este conjunto de acções como determinantes e parte integrante da operação Parque Mayer, no sentido da optimização dos processos de conservação e manutenção, devendo prevalecer uma estreita concertação com a Direcção do Jardim Botânico na procura de condições adequadas ao prestígio do conjunto e à sua importância para a cidade.

(diagrama das intervenções A, B, C, D, E, F)

Importa, também, assegurar que a criação de condições para a revitalização operativa do Jardim Botânico enquanto peça fulcral da presente intervenção é acompanhada pela melhoria das circunstâncias que induzem uma saudável persistência dos metabolismos naturais basilares. A proposta estabelece, em termos da recriação topográfica geral, a extensão da encosta do Jardim Botânico para jusante, prolongando, alargando a superfície de coberto vegetal contínuo para norte, sul e nascente, sobre as coberturas do edificado que ocupa o espaço do Parque Mayer.

Esta extensão faz-se segundo um perfil que procura aproximar-se do acompanhamento do perfil do vale original, produzindo um efeito muito significativo naquilo que respeita à aproximação da massa vegetal do Jardim





ao corredor ecológico do vale / Av. da Liberdade, sem quaisquer adição de obstáculos altimétricos ou descontinuidades, naquilo que contribui e corresponde aos processos naturais próprios da dinâmica quotidiana da encosta. Esta característica determinante da proposta define um impacte extremamente positivo não apenas do ponto de vista da situação do Jardim Botânico mas, igualmente, em todo o espaço circundante e sobretudo o do Parque Mayer.

Efectivamente, o espaço do Jardim beneficia de um total desafogo altimétrico, não só porque não se debaterá com quaisquer novas interferências volumétricas como ganha extensão de massa vegetal para jusante; por outro lado, o espaço do Parque Mayer (bem como o corredor no tardo da Rua do Salitre) deixa de corresponder a uma depressão confinada, com transição abrupta para montante e substancialmente enclausurada a jusante, na medida em que o nível das coberturas verdes, em continuidade altimétrica com o Jardim Botânico, permitirá uma drenagem atmosférica fluida, sem obstáculos, sem retenção de massas de ar: ao contrário, emergirá uma efectiva continuidade dos movimentos das massas de ar entre o vale (Av. Liberdade) e a cumeeira e troço dominante da encosta (Escola Politécnica). Esta fluidez reflectir-se-á positivamente numa perceptível amenização das condições da vivência sensitiva do sítio, não só na área de intervenção como em toda a envolvente, a qual beneficiará igualmente do incremento de massa vegetal contínua.

Dentro de um espírito de excelência e inovação, a gestão da água no espaço da intervenção foi abordada com a relevância que deve ter e como um tema fundamental para o sucesso da operação. Neste sentido, estabelece-se um princípio de não sobrecarga das redes municipais de drenagem de pluviais e de abastecimento de água naquilo que refere a fins diferentes do consumo humano. Este objectivo é perseguido através da recolha sistemática das precipitações e do seu armazenamento.





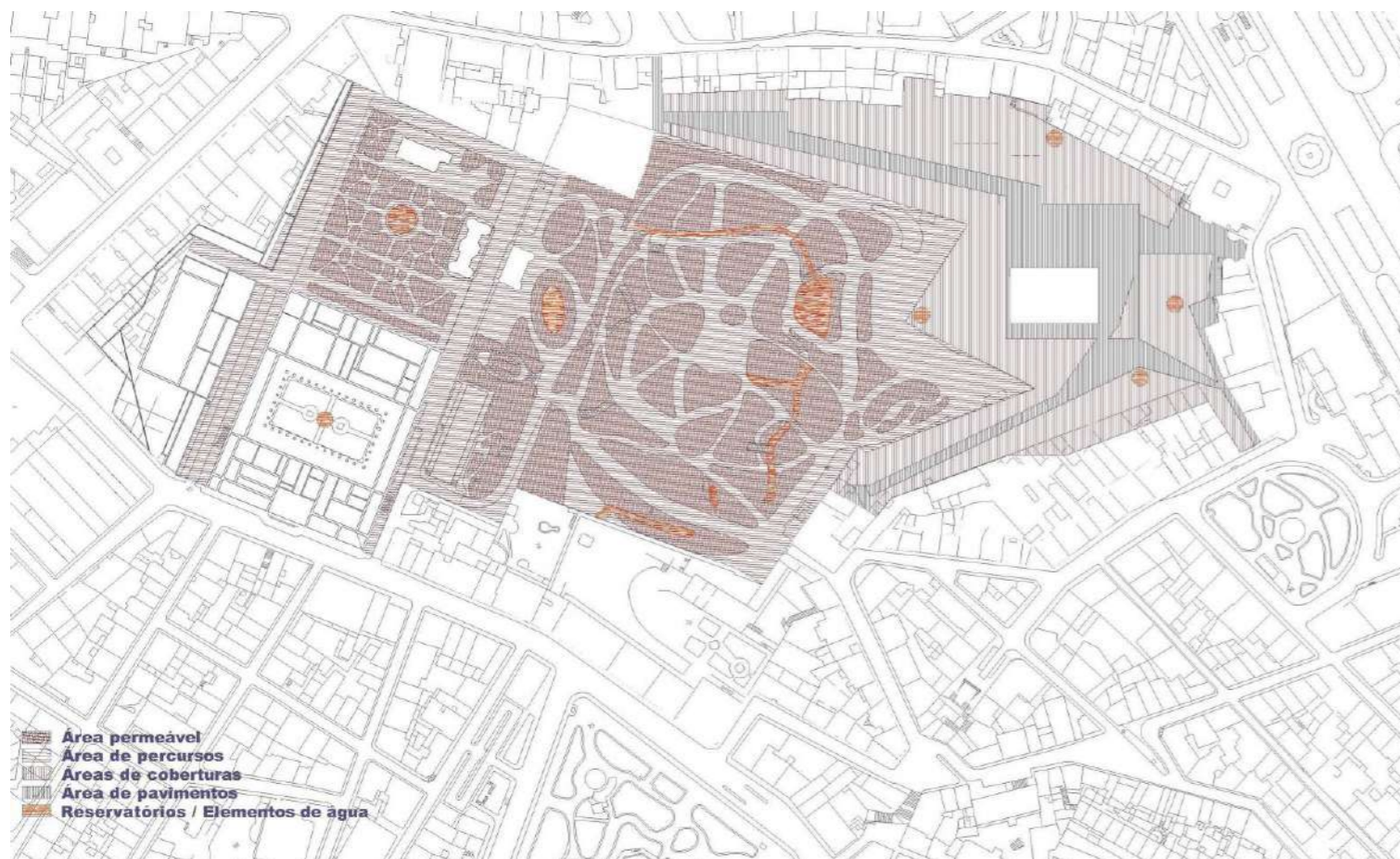
Essa recolha é directa em todas as novas coberturas ajardinadas. Nas áreas de circulação (eixo paralelo à Rua do Salitre, Parque Mayer) e atendendo à presença de veículos automóveis para serviço e cargas e descargas, haverá lugar à instalação de pontos de drenagem constituídos por descargas definidas em pequenas bacias de contribuição hidrológica da área impermeabilizada, de equipamentos em polietileno pré-fabricados, com a função de recolha e tratamento por separação de hidrocarbonetos, óleos e gorduras das águas antes de estas atingirem o meio receptor, seja o solo, seja o armazenamento em reservatório; nas áreas pavimentadas do Jardim Botânico e atendendo à necessidade de se proceder a uma repavimentação integral poderá ser implementado um sistema composto por pavimentação adequada e rede de recolha que fará a condução das águas para reservatório. O sistema do Jardim Botânico será necessariamente autónomo e articulado com o conjunto de cisternas já existente.

(diagrama da água)

A capacidade dos reservatórios a instalar à cota baixa, necessariamente múltiplos, corresponderá a uma parte significativa dos caudais a escoar superficialmente; atendendo ao distanciamento temporal entre ocorrência de precipitação e necessidade de irrigar, bem como à típica ocorrência de chuvadas de grande intensidade, haverá que entregar caudais significativos – a existência de grande capacidade de armazenamento permite que essa entrega, a fazer-se à rede, seja retardada decisivamente, não contribuindo para caudais de ponta em circunstâncias críticas.

Da mesma forma, as necessidades acrescidas de irrigação serão, em grande parte, suportadas pelas águas recolhidas, não correspondendo o aumento de área verde proposta a novas solicitações à rede pública de abastecimento de água potável.

As coberturas são vegetais, gerando áreas de jardim junto aos privados, e criando percursos públicos verdes à cota superior junto ao limite com o Jardim Botânico. O seu desenho, de geometria e acabamentos será contínuo através





da aplicação de normas regulamentares definidas em Documento Complementar ao Plano de Pormenor.

Todas as coberturas destes novos edifícios prevêem uma espessura, entre a laje e o limpo, que, no mínimo, terá cerca de 70 cm e que chega a atingir, pontualmente, 3,0 metros, o que permite um enchimento correspondente com composto de plantação e a instalação de um dispositivo de drenagem adequado à viabilização de sistemas vegetais. Estes sistemas serão predominantemente herbáceo-arbustivos, admitindo-se a presença esparsa de pequenas árvores. Os elencos florísticos a empregar correspondem às espécies e associações naturalmente próprias da região de Lisboa, acrescidos das espécies exóticas que a história e a tradição trouxeram e para o nosso ambiente urbano.

Uma listagem mínima orientadora, caracterizadora desses elencos, pode ser dada pelo seguinte:

*Quercus faginea*

*Pinus pinea*

*Quercus suber*

*Olea europaea var. sylvestris*

*Phillyrea latifolia*

*Pistacia lentiscus*

*Laurus nobilis*

*Arbutus unedo*

*Quercus coccifera*

*Crataegus monogyna*

*Ruscus aculeatus*

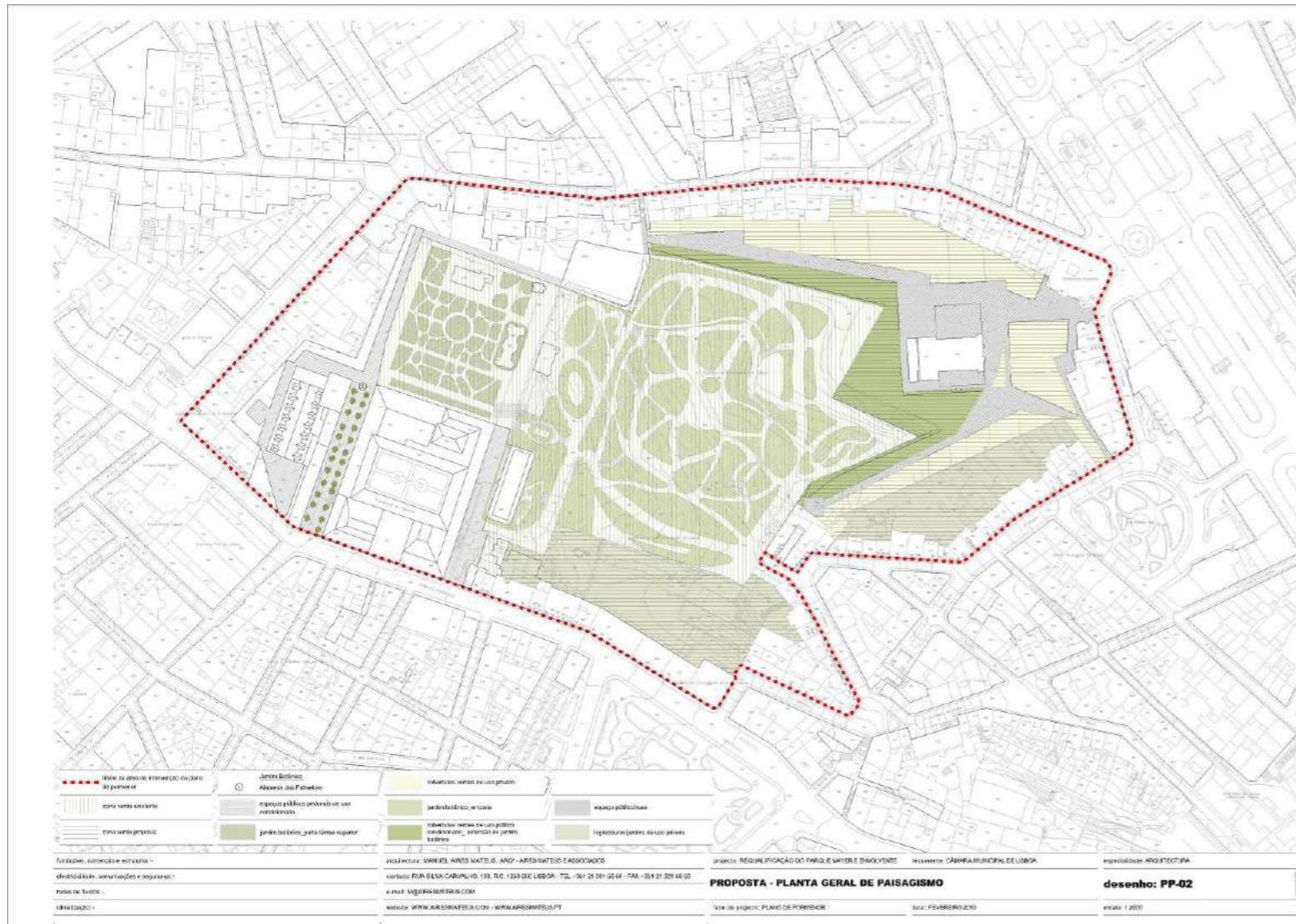
*Cytisus multiflorus*

*Rhamnus alaternus*

*Myrtus communis*

*Erica arborea*

*Phillyrea angustifolia*





*Viburnum tinus*

*Lonicera etrusca*

Esses elencos bem como o desenho dos jardins em cobertura e as características dos sistemas de gestão e manutenção serão, necessariamente, declinados para uma cabal adequação às circunstâncias de utilização que o Plano prevê. Ainda que todos estes espaços sejam privados, o estatuto da sua utilização será diverso, desde um uso restrito pleno, passando por espaços ocasionalmente franqueados ao público até áreas que funcionarão em regime de percurso de uso público quotidiano, necessariamente condicionado.

Consequentemente, em função destas características programáticas específicas, os sistemas a instalar serão distintos, essencialmente nos níveis de capacidade de carga que oferecem e na resiliência das formações a instalar. Em qualquer dos casos, todos estes espaços em cobertura obedecem ao mesmo princípio basilar: constituem uma extensão do Jardim Botânico, aumentando a massa 'verde' em continuidade, desempenhando um papel determinante em termos da regulação microclimática e da interceptação, infiltração e recolha de precipitação.

Relativamente a este último aspecto, importa ressaltar que a instalação das coberturas verdes incidirá sobre o regime hidrológico de maneira muito significativa, na medida em que grande parte da água da chuva será interceptada pela vegetação e infiltrada através destas superfícies de composto de plantação promovendo-se um retardamento efectivo da contribuição destes caudais.

As águas pluviais recolhidas nestas coberturas serão, em parte, encaminhadas para pequenos reservatórios a instalar em cada um dos lotes / unidades edificadas, estabelecendo-se como ordem de grandeza para o dimensionamento desses reservatórios uma capacidade de 10m<sup>3</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de cobertura com revestimento vegetal. Ainda que os sistemas vegetais a instalar e os sistemas de irrigação e drenagem associados sejam



forçosamente otimizados no sentido da minimização das necessidades de água para rega, este armazenamento não permitirá suprir a totalidade dos consumos com a irrigação. Permite, contudo, diminuir a necessidade de água a partir da rede de abastecimento pública, garantir uma reserva própria importante e contribuir para integrar um conjunto de boas práticas que será implementado com o novo conjunto urbano.

#### **4.7 Estudo de Panorâmicas Urbanas**

O estudo de consequências visuais na aplicação deste plano é muito peculiar. A área do plano é exclusivamente interior a um macro quarteirão. Não há por isso visibilidade de construção do lado exterior ao plano. A escala de construção foi definida ainda em sede de concurso público e não sofreu qualquer alteração durante a evolução do Plano nos princípios estruturantes de densidade.

Todas as construções se encontram abaixo da cota do muro de suporte do jardim botânico sendo o edifício de maior cêrcea, o edifício do Capitólio, existente e que neste momento usufrui de obras de requalificação e recuperação.

Pela baixa densidade das novas construções, o interior do quarteirão encontra-se sempre oculto dos principais pontos altos da envolvente. As panorâmicas aqui registam-se apenas num sentido, que é o da encosta do jardim botânico em direcção à Av. Da Liberdade. O declive natural existente no Jardim Botânico (a uma cota superior a toda a construção) é a única “entidade” visível para alguns pontos do exterior. Apresentamos duas imagens: uma a partir do próprio jardim Botânico, que nada revela da nova intervenção uma vez que esta se localiza abaixo da cota da vegetação; outra imagem recolhida do interior do quarteirão, na cobertura do Hotel Plaza junto à entrada pela Av. Da Liberdade. Nesta foto montagem é ilustrada a relação entre a proposta e a construção existente.





## 5. ESPECIALIDADES DO PLANO

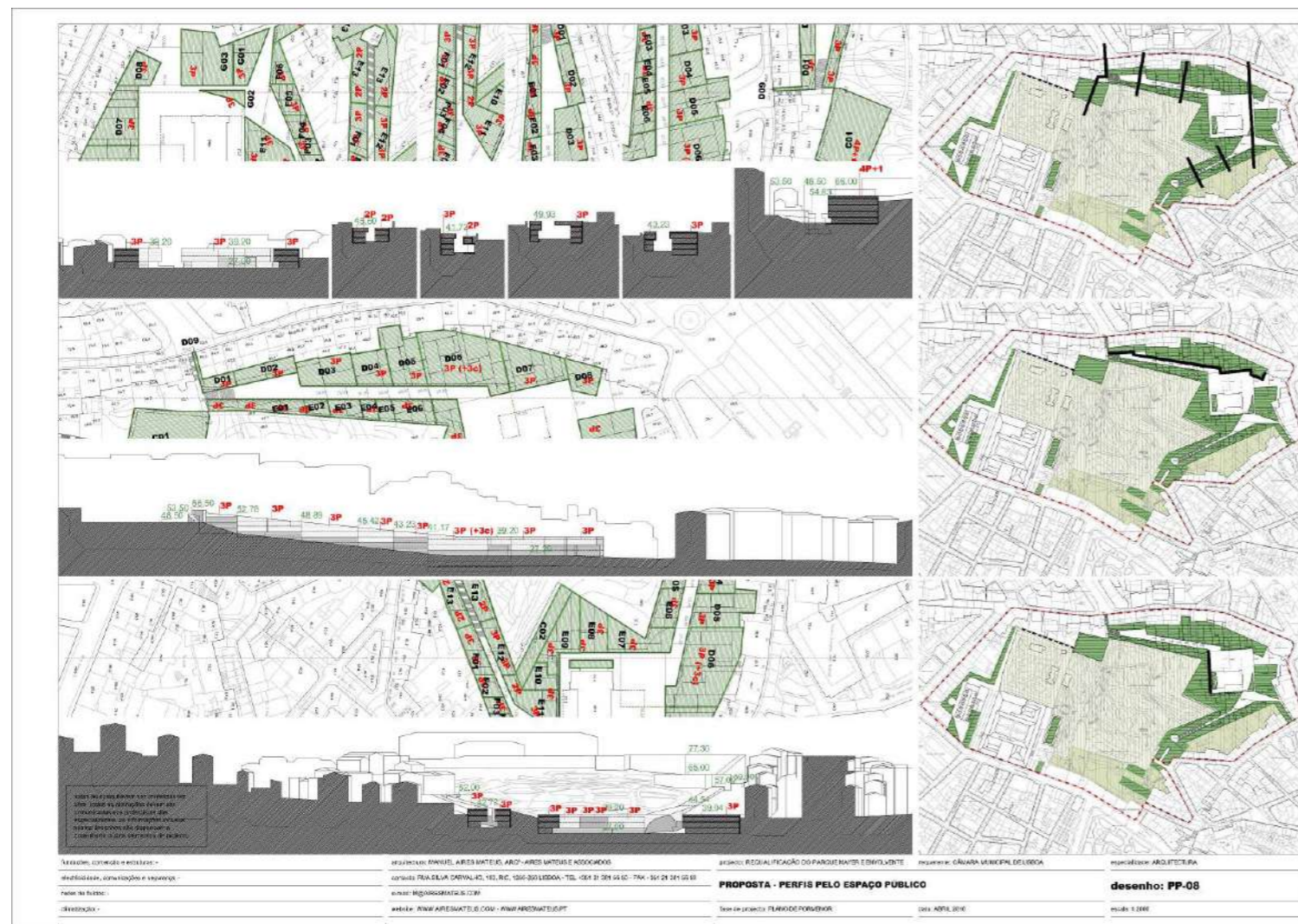
### 5.1. Acessos, percursos pedonais e bolsas de estacionamento

Em planta de estatuto de solo enuncia-se o carácter de todas as zonas públicas. Dentro do perímetro do lote não existirá tráfego automóvel. Garante-se no entanto o acesso aos veículos de emergência legalmente definidos bem como o acesso de cargas e descargas em horários a definir pela entidade de gestão. As bolsas de possível estacionamento estão localizadas por isto junto ao perímetro do Plano de Pormenor, não implicando serventias ou vias dentro do limite.

Todas as entradas em bolsas de estacionamento se farão por aberturas em fachadas de edifícios, nunca havendo entradas por rampas descobertas. Apesar de fora do limite do plano, junto a cada um dos estacionamentos subterrâneos deverão existir bolsas que permitam saídas e entradas simplificadas para garantir a fluidez do tráfego local.

Como já foi referido, uma das principais prioridades e directrizes do Plano de Pormenor são as conexões ao seu perímetro mais imediato. As ligações agora descritas separadamente por cada Unidade de Execução fazem parte de um sistema global do quarteirão e que faz com que não sejam dissociáveis.

É garantido através da utilização de meios mecânicos estrategicamente localizados o acesso a todos os edifícios por pessoas com Mobilidade reduzida. Tanto a cota mais baixa junto ao capitólio, como a superior dos Museus da Politécnica, se enquadram num intervalo de inclinações de pavimento de 0 a 6%. A acessibilidade foi desde a fase de concurso uma directriz do desenho e da procura de uma solução urbana. As condições são complexas uma vez que a área de intervenção se estende por um declive visivelmente acentuado, no entanto a aplicação de 3 pontos de ascensores e de dois pontos de tapetes rolantes solucionam esse obstáculo.



#### 5.1.1. Unidade de Execução I



Área da Universidade de Lisboa e Jardim Botânico:

Ligações à Rua da Escola Politécnica; Rua do Salitre; Rua da Alegria.

A cota alta da zona dos Museus tem uma vocação de ligação ao tráfego urbano pedonal da Rua da Escola Politécnica e zona do Príncipe Real que potencia a sua permeabilidade. As duas actuais ligações nas duas zonas laterais à fachada principal do Museu, continuam a existir.

Uma das entradas, de carácter mais privado, mantém o acesso ao edifício da antiga cantina e que será convertido em edifício de actividades terciárias. Nesta ligação serão garantidos todos os acessos a veículos de emergência, de serviço e de remoção de resíduos sólidos urbanos.

Na alameda das palmeiras, no topo da Rua da Imprensa Nacional, o actual estacionamento de superfície será desactivado na sua totalidade. Esta alameda fará parte de um percurso de atravessamento exclusivamente pedonal que culminará numa escada no topo da parte alta do jardim botânico. O limite entre este novo percurso e o Jardim será garantido através de uma vedação, que apesar de ligeira e o mais visualmente permeável possível, impeça fisicamente o acesso ao interior do mesmo.

É criada uma nova entrada pública não vedada no actual portão de acesso ao pátio do Picadeiro. Esta nova entrada pedonal, pela geometria dos novos edifícios, formará uma pequena praça capaz de receber esplanadas e equipamento urbano de permanência de pessoas. Desta praça estabelece-se um outro percurso de ronda ao picadeiro animado pelas actividades comerciais, de restauração e lazer que os novos edifícios albergarão.

O actual acesso de serviço ao interior do Jardim Botânico, pela Rua da Alegria, deverá manter o seu carácter. Constituirá o acesso de serviço privilegiado à nova zona de oficinas, armazenamento, viveiros e estufas do Jardim.

### **5.1.2. Unidade de Execução II**



#### Área do Parque Mayer:

A zona baixa do recinto do Parque Mayer continuará a ter como entrada principal a actual entrada pela Travessa do Salitre. O tráfego será exclusivamente pedonal sendo garantidos os acessos a todos os veículos de emergência, e a título temporário, o tráfego de cargas e descargas de apoio ao comércio e salas de espectáculos. O horário e condições destes acessos deverá ser estabelecido pela entidade de gestão desta área, correspondente à unidade de Execução I.

Será adicionada uma outra entrada junto ao lote que neste momento serve de estacionamento com acesso pela praça da alegria. Esta segunda entrada será pedonal, mantendo a possibilidade de na cota térrea da parte construída, incorporar uma entrada para uma bolsa de estacionamento subterrânea.

Da nova praça existem ao todo quatro saídas: uma para a nova rua paralela ao Salitre; outra para a nova rua paralela à Rua da Alegria; uma saída para a travessa do Salitre e conseqüente Av. Da Liberdade; uma saída para a Praça da Alegria.

Mantém-se em aberto a possibilidade de fazer um acesso directo ao lote nº 39 da Praça da Alegria, mas tal decisão deverá tomada após manifesta vontade do “Hot Clube de Portugal” em estabelecer essa ligação.

É proposta uma zona de estacionamento subterrâneo com entrada pela Praça da Alegria. A entrada da rampa far-se-á pela fachada para a Praça do lote F07, devendo existir faixas que permitam a rápida entrada e saída de veículos na Praça apesar de já fora da zona do plano. A dimensão de proposta é de 40 lugares, apesar deste número ser inferior ao disposto pelo PDM para zonas com recintos de espectáculos. Tomando em conta o número de lugares de espectadores disponibilizado dentro da Unidade de Execução [Capitólio (350p+350p); Novo Auditório (600p); Reconversão do Variedades (200p); Recinto exterior do Capitólio (200p)], o valor a considerar é de 340 lugares de estacionamento. Entende-se que os factores de simultaneidade, aliados à





localização destes equipamentos numa área da cidade com as melhores acessibilidades por transportes públicos, e assistida pela existência prevista de estacionamentos públicos propostos pelo Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente, permitem a redução do número total de lugares disponibilizados para o valor atrás referido.

### **5.1.3. Unidade de Execução III**

Área entre Parque Mayer e entrada pela Rua do Salitre:

As ligações pedonais nesta área estabelecem-se com a cota baixa da zona do plano, na nova praça do Capitólio; com a rua do Salitre no topo da Rua Castilho; e uma nova ligação pouco acima do Largo Jean Monnet pelo lote que receberá o hotel.

Junto à entrada pela rua do Salitre existirá um elevador que garante o acesso de pessoas com mobilidade condicionada

Propõem-se uma zona de estacionamento subterrâneo com entrada a ser feita pela rua do Salitre entre os nºs 61 a 69. O dimensionamento proposto é até aos 200 lugares de estacionamento, com vista a suprir lacunas de estacionamento existente na zona (permitindo a eventual redução de estacionamento de superfície caso a Câmara Municipal o entenda pertinente), bem como o apoio aos lotes D03, D04 e D05, de uso misto em que se admite de acordo com o termos de referência do Plano, que possa vir a ser localizada uma unidade hoteleira. A proximidade ao largo Jean Monnet admite ainda uma outra valência de apoio ao Cinema S. Jorge.

### **5.1.4 Unidade de Execução IV**

Cota alta da Rua da Escola politécnica e cota alta da Rua da Alegria:

Esta Unidade de Execução contempla apenas terrenos urbanos sem zonas exteriores ou circuláveis. Os seus acessos dependerão dos licenciamentos de



cada um dos lotes. Considera-se a possibilidade de construção de estacionamento privados por baixo do perímetro dos edifícios construídos.

## **5.2. Acessibilidades Viárias**

Ainda que as zonas consideradas como acessibilidades viárias tenham um carácter predominantemente pedonal, dado que o objectivo da proposta para a zona de intervenção é evitar o seu uso por tráfego corrente, teve de ser tido em conta que haverá veículos que terão de aceder às zonas anteriormente referidas. Assim, veículos de emergência, veículos de recolha de lixos e veículos para cargas e descargas a efectuar nos edifícios terão de ser autorizados a circular no interior da área de intervenção.

Nesse sentido, o dimensionamento das vias de circulação teve em conta os parâmetros exigidos no Regulamento de Segurança contra Incêndios, uma vez que, conseguindo a sua aplicação, existe a garantia que todos os outros veículos que nelas possam circular o façam em condições de segurança.

Outro pormenor importante no dimensionamento das vias de circulação resulta do facto da velocidade de circulação nelas ser muito baixo, permitindo uma maior flexibilidade na sua geometria, garantindo, no entanto, a segurança de circulação.

O estudo de lógicas e comportamentos do tráfego automóvel é detalhado em “Estudo de Tráfego” em anexo ao Plano de Pormenor.

## **5.3. Resíduos Sólidos Urbanos**

O Sistema de Gestão de Resíduos, deverá garantir um eficiente funcionamento das operações de recolha, transporte e armazenamento dos resíduos.



Na unidade de execução I, prevê-se que seja adaptado o sistema existente, que, se necessário, poderá ser ampliado para ter capacidade de englobar os resíduos produzidos nos novos edifícios.

Nas unidades de execução (EU) II e III, uma vez que se tratam de lotes individuais, cada um deles é considerado um produtor de resíduos. Nestes dois casos, o sistema de gestão dos resíduos de cada UE deverá prever um compartimento específico centralizado com características próprias para armazenamento dos equipamentos de recolha dos resíduos.

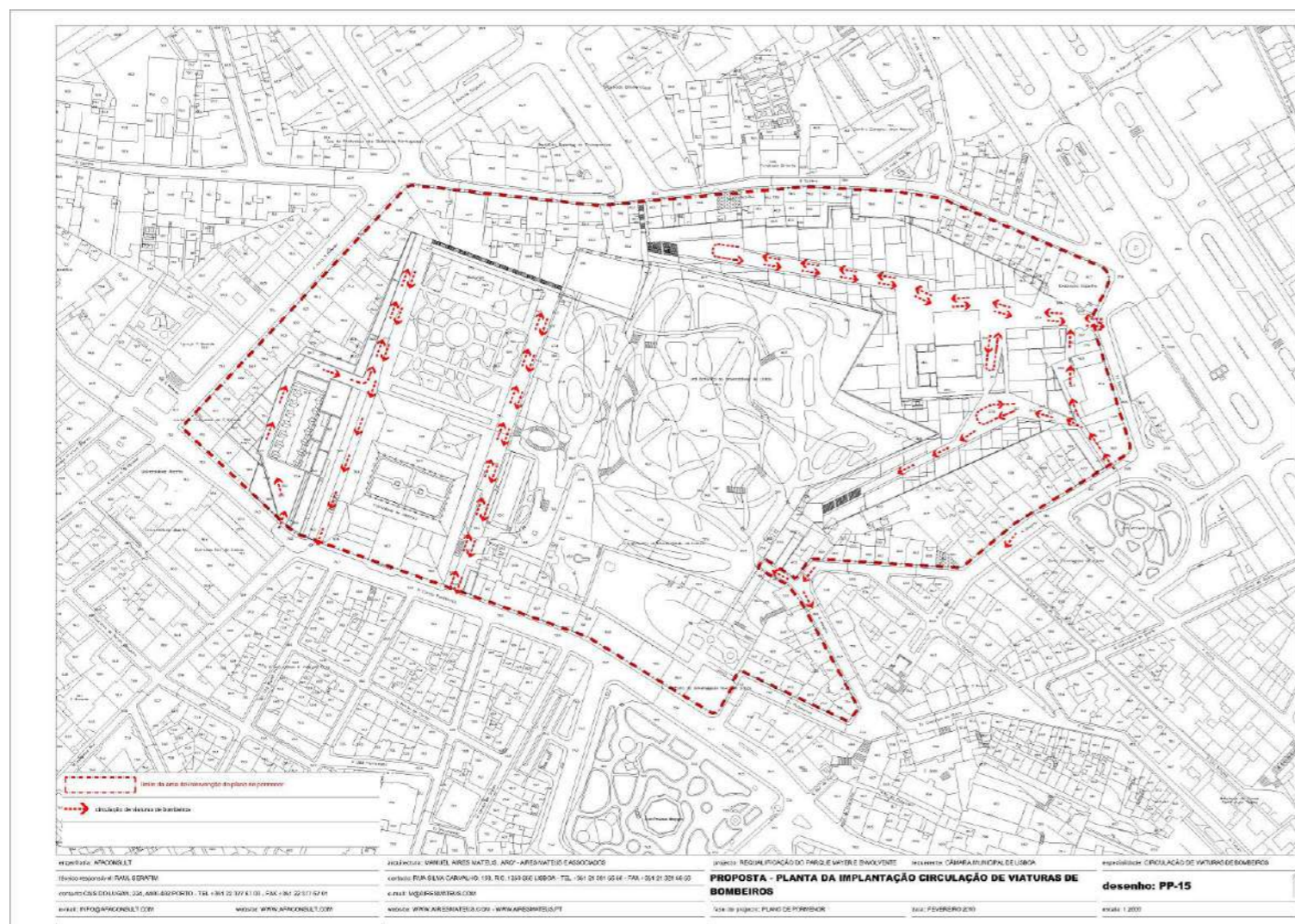
No sistema de gestão de resíduos da unidade de execução IV, deverão ser previstos compartimentos localizados à face da via pública, preparados para armazenamento dos equipamentos de recolha dos resíduos, produzidos pelos diferentes produtores.

#### 5.4 Segurança Contra Incêndios

Na vertente da segurança contra incêndio, a análise recaiu sobre as condições de segurança exteriores do Plano de Pormenor do Parque Mayer, sendo o objectivo principal dotar o espaço de condições de acessibilidades das viaturas dos bombeiros aos edifícios, de forma a facilitar a aproximação às fachadas dos mesmos, bem como dotar as áreas exteriores de equipamentos (implantação de marcos de incêndios) que ajudem os bombeiros em caso de combate a incêndios.

Os requisitos a seguir apresentados, destinados às condições exteriores de segurança e acessibilidades, dão cumprimento à legislação em vigor – DL220/2008 de 12 de Novembro – Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios – e Portaria 1532/2008 de 29 de Dezembro – Regulamento Técnico de Segurança Contra Incêndios.

As vias existentes no plano de pormenor terão ligação permanente à rede viária pública. As vias consideradas no presente plano, embora se destinem a





uso pedonal, serão dotadas de características que permitam a circulação das viaturas dos bombeiros.

O estacionamento de viaturas dos bombeiros deverá ser garantido de modo a ficar a uma distância não superior a 30m das saídas dos edifícios, que façam parte dos caminhos de evacuação. Com o desenvolvimento dos projectos específicos de arquitectura dos edifícios, nomeadamente ao nível da definição das saídas dos edifícios, deverá ser dado cumprimento a este ponto da legislação.

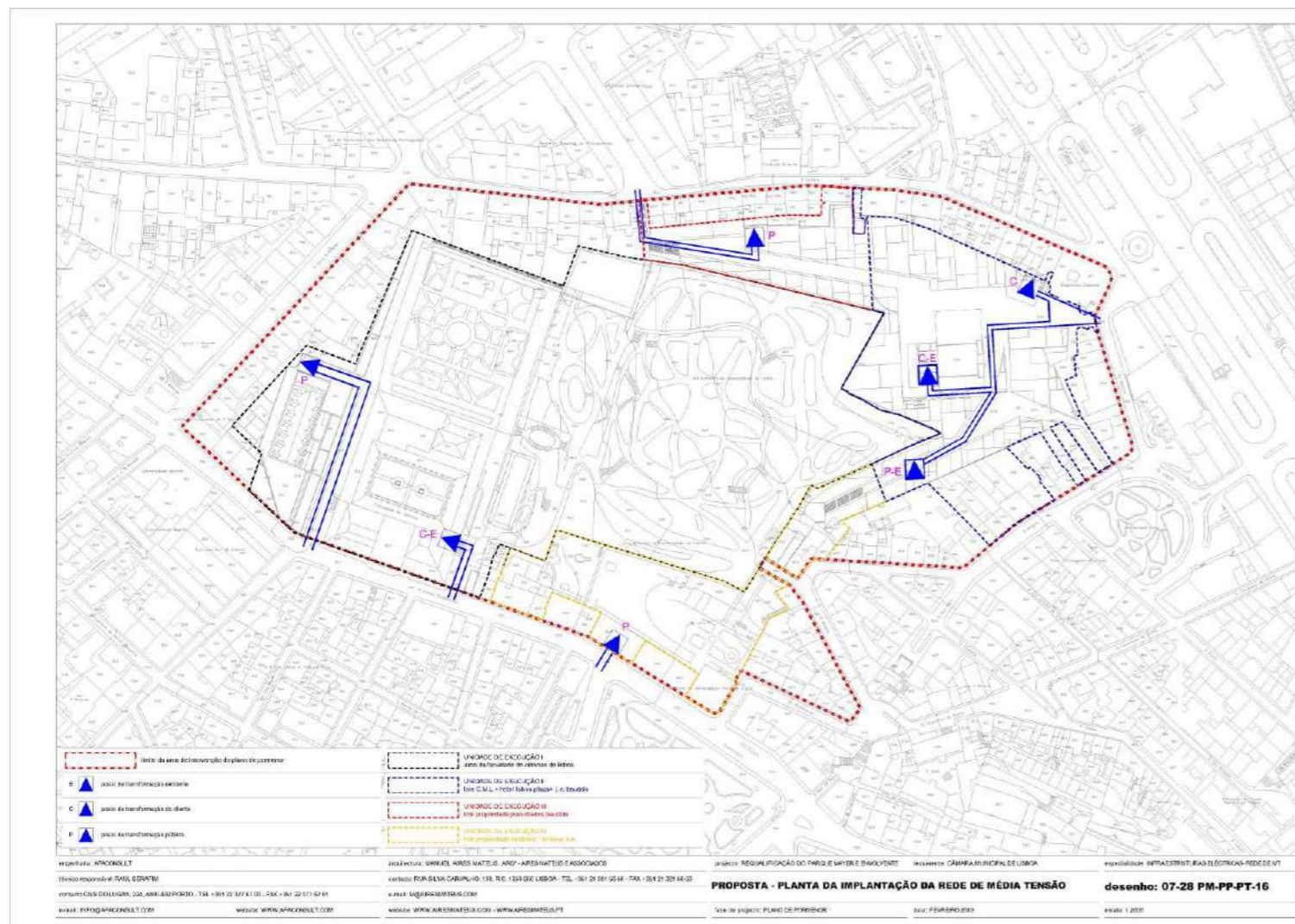
Dependendo do tipo de edifício (condicionado à altura do mesmo) pretende-se que, sempre que possível, as condições de acesso, estacionamento e manobra das viaturas de bombeiros, dêem cumprimento ao seguinte:

1. Edifícios até 9m de altura:

- Inclinação máxima do acesso – 15%
- Largura mínima do acesso – 3,5m, ou 7,0m em impasse
- Altura sob edifícios ou passagens superiores – 4,0m
- Raio de curvatura mínimo – 11m
- Capacidade de suporte do piso 130kN/m<sup>2</sup>

2. Edifícios com mais de 9m de altura:

- Inclinação máxima do acesso – 10%
- Largura mínima do acesso – 6,0m, ou 10,0m em impasse
- Altura sob edifícios ou passagens superiores – 5,0m
- Raio de curvatura mínimo – 13m
- Capacidade de suporte do piso 260kN/m<sup>2</sup>



De uma forma geral, as vias previstas darão cumprimento ao exposto. No entanto, e como se trata de uma zona onde por vezes o relevo apresenta declives acentuados e onde já existem edifícios construídos, existem condicionantes que poderão dificultar o cumprimento das premissas apresentadas.



No seguimento do parágrafo anterior, existe uma situação que registamos por se tratar de um condicionante identificado – O acesso ao edifício do jardim botânico (onde se instalam os serviços de extensão pedagógica) é feito por uma via que está em impasse. Assim, de acordo com a legislação seriam necessários 7,0m de largura na via, que por não existirem será uma situação a ter em atenção em fases posteriores.

O acesso dos bombeiros ao longo de pelo menos uma fachada, será tido em conta, de forma a que se consiga ter um ponto de penetração nas fachadas que garanta acesso a 800m<sup>2</sup> de área em planta dos edifícios.

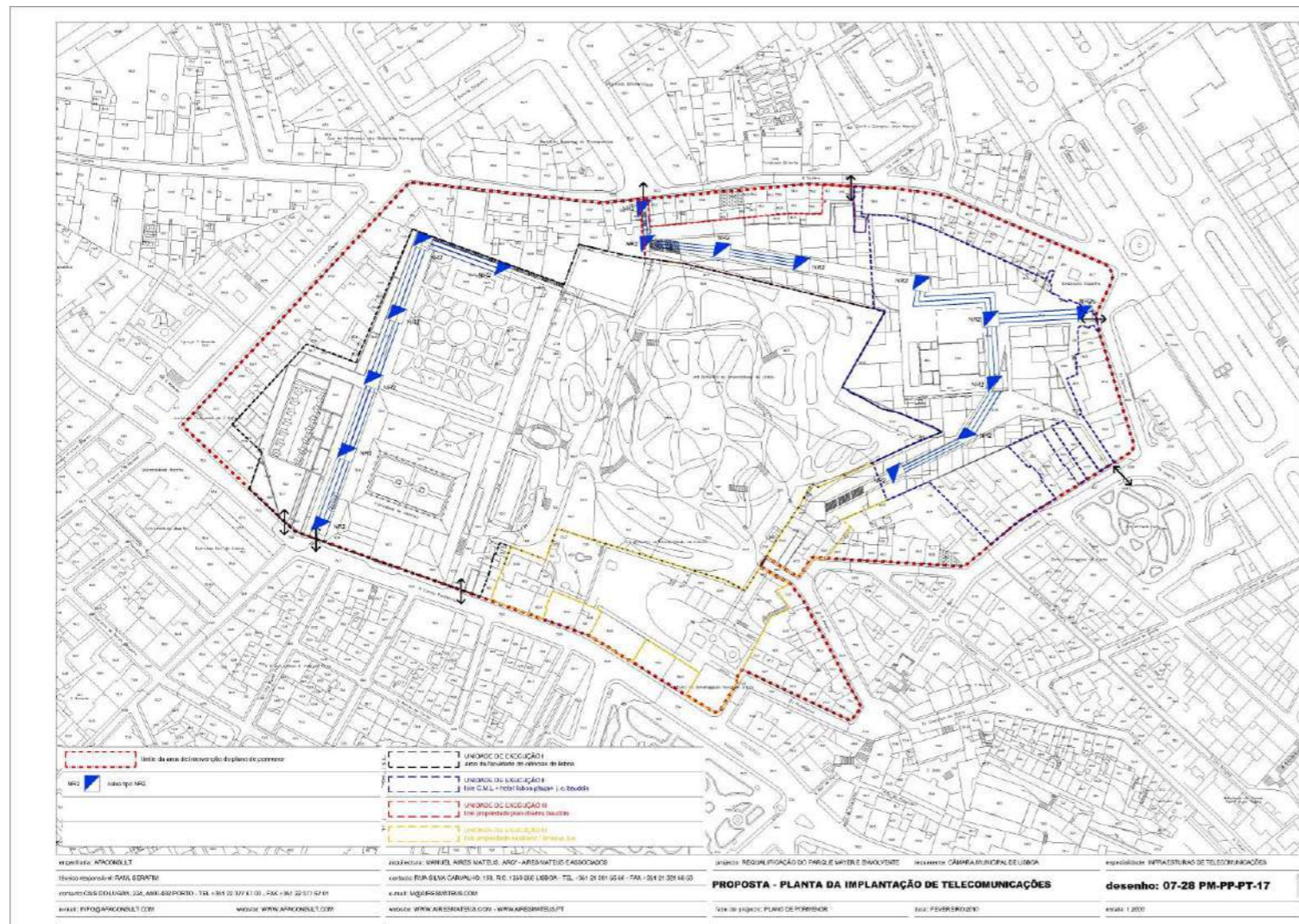
DISPONIBILIDADES DE ÁGUA – Deverá ser prevista uma rede de distribuição de água para alimentação dos marcos de água (MI). Propõe-se uma localização dos marcos de água distribuídos conforme desenhos das infra-estruturas hidráulicas. A localização dos MI deve ser considerada flexível uma vez que deverá ser ajustada em função das saídas dos caminhos de evacuação dos edifícios a construir.

Os marcos de água, a instalar, serão de tipo a indicar pelo corpo de bombeiros locais.

### 5.5. Infra-estruturas Eléctricas

Nas áreas públicas de intervenção do projecto serão desenvolvidas redes para albergar as infra-estruturas eléctricas (média tensão e baixa tensão), as infra-estruturas de telecomunicações e uma rede de IP – Iluminação Pública, todas elas do tipo enterradas e de domínio público.

Atendendo à divisão em lotes distintos, e havendo a possibilidade de a sua construção ser faseada, optou-se pela execução de um anel da Rede de MT ligado à rede pública de forma autónoma por cada lote. Desta forma, assegura-se que não haverá passagem de cabos de MT entre lotes distintos, sendo o anel executado através da via pública.





Esta rede de MT se desenvolverá em anel e será composta por cabos de MT que interligarão os postos de transformação de cliente e os postos de transformação de serviço público (EDP). A localização dos postos de transformação (PTs) deve ser feita de modo que seja possível à EDP, aceder aos mesmos, em qualquer altura.

A partir dos PT's será realizada a rede de Baixa Tensão (BT) de cliente ou da área envolvente. A rede de BT terá início nos postos de transformação da EDP, será composta por cabos, enterrados, sempre em percursos de uso público, que terminam em armários de distribuição, em número suficiente para a referida distribuição de energia com localização exacta a acordar com a equipa de arquitectura. À semelhança da rede de MT, a rede de BT será construída para distribuição, exclusivamente, no Lote respectivo.

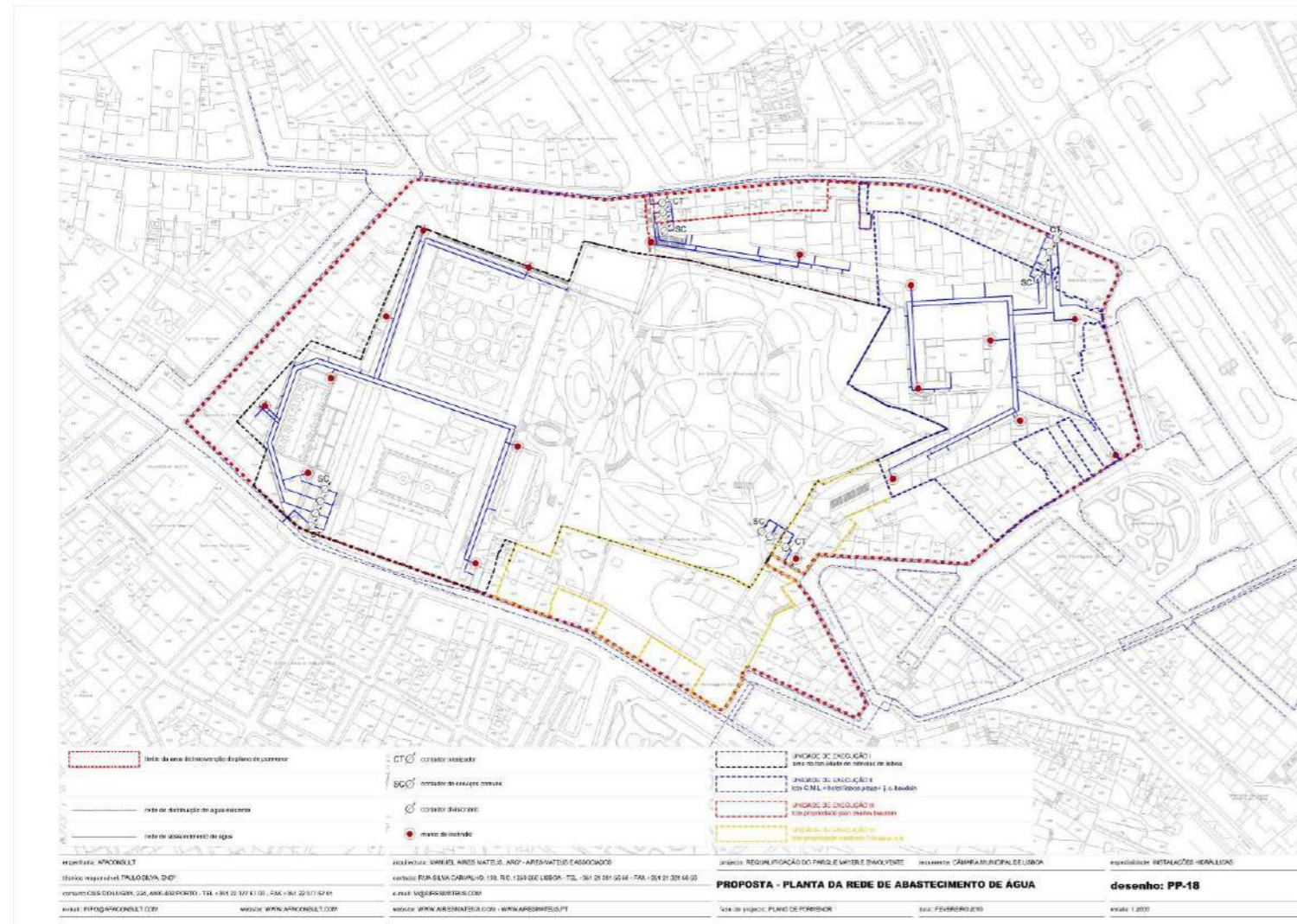
### 5.6. Infra-estruturas de Telecomunicações

O projecto de infra-estruturas de telecomunicações contemplará a rede de tubagem e caixas de visita necessárias às instalações telefónicas e de TV Cabo da área de intervenção de acordo com as regras e normas da PORTUGAL TELECOM.

Foram projectados infra-estruturas de telecomunicações baseados em caixas, normalizadas, do tipo NR2, interligadas por Tritubos, normalmente utilizados nestes tipos de infra-estruturas.

Das caixas NR2, no decorrer dos projectos dos edifícios, partirão tubos que alimentarão futuros armários de telecomunicações.

A semelhança do capítulo anterior, as infra-estruturas foi prevista de forma a não passarem de um Lote ao outro, sendo a ligação feita através das ruas existentes, circundantes ao Parque Mayer.





### 5.7. Infra-estruturas Hidráulicas

A proposta apresentada prevê a instalação de novas redes de abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas e pluviais, dispostas de forma a constituírem sistemas independentes para cada lote.

No que respeita à instalação das infra-estruturas, seleccionaram-se os espaços de uso público de circulação (entre volumes de construção) como localização preferencial das redes.

Quanto ao dimensionamento, todas as redes devem cumprir o estipulado na legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e Drenagem de Águas Residuais (Decreto Regulamentar n.º 23/98, de 23 de Agosto) e o Manual de Redes Prediais da Empresa Portuguesa das Águas Livres, S.A. (EPAL).

#### a) – Abastecimento de Água:

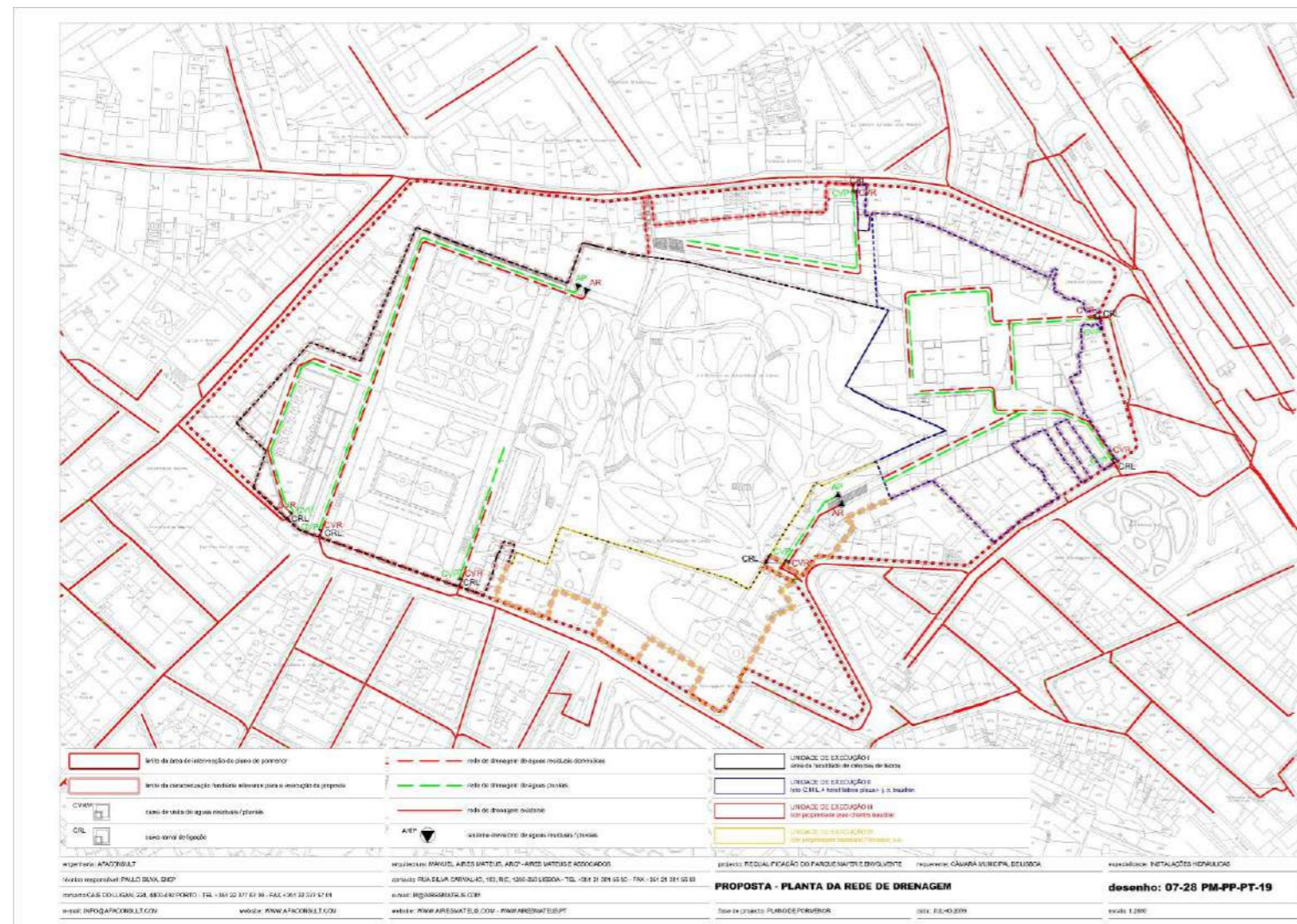
Em toda a envolvente da zona de intervenção existem condutas de distribuição pública onde é viável a execução de ramais de adução a cada lote.

Dentro dos lotes, prevê-se a instalação, em área técnica perfeitamente acessível pela EPAL e conforme indicado nas Peças Desenhadas, de um contador totalizador. A jusante deste são instalados todos os outros contadores, nomeadamente:

- o da rede de extinção de incêndio, que se optou por implantar num traçado independente;
- o da rede geral de abastecimento às diferentes fracções do lote;
- o da rede dos serviços comuns.

#### b) – Drenagem de Águas Residuais Domésticas:

Em toda a envolvente da zona de intervenção existe uma rede unitária de drenagem de águas residuais, à qual se fará a ligação dos ramais de ligação de cada lote.

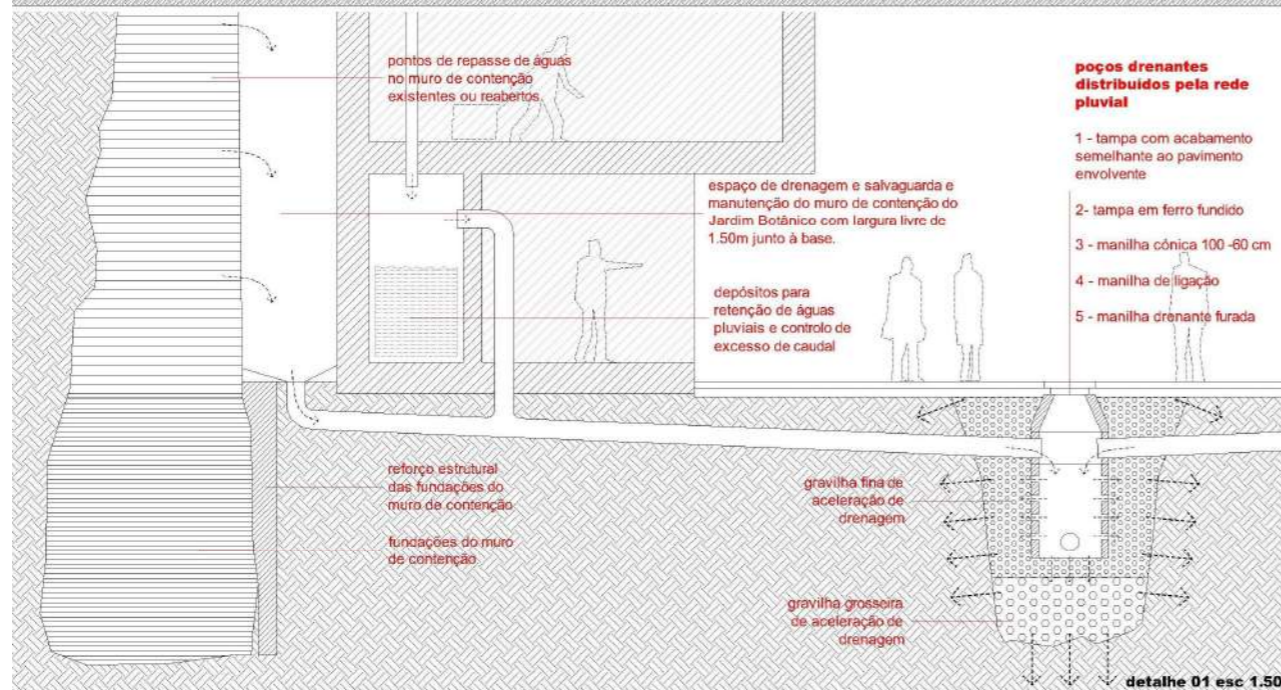
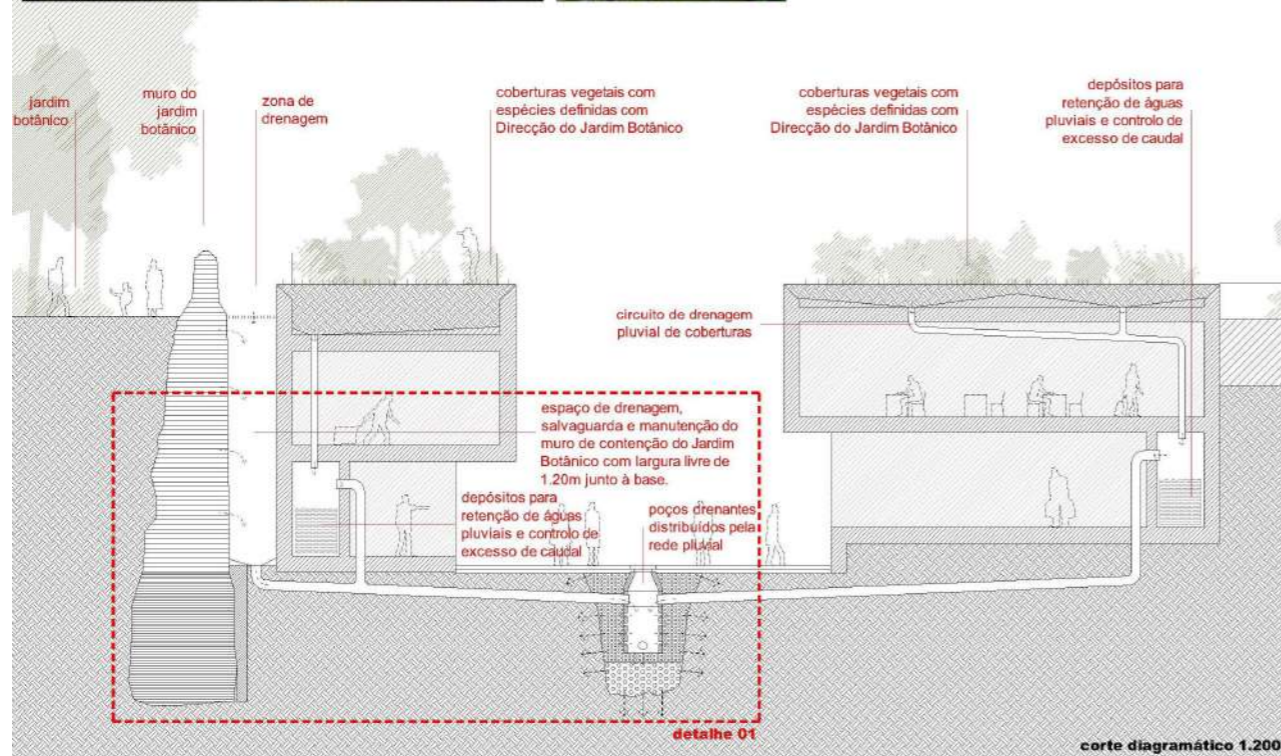
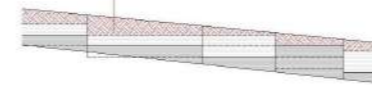




PERFIS PELO ESPAÇO PÚBLICO



espessura de terra variável de 3.0m a 0.70m.  
possibilidade de nas zonas mais profundas  
implantar árvores, sempre que não existam  
árvores, pode recorrer-se a aligeiramento  
através de blocos de poliuretano expandido.



Apesar de, no exterior, o sistema de drenagem ser unitário, no interior do lote opta-se por um sistema separativo, que apenas se torna unitário imediatamente a montante da caixa de ramal de ligação.

Pontualmente, quando a configuração topográfica não permite de forma alguma a drenagem gravítica, recorre-se a sistemas elevatórios.

c) – Drenagem de Águas Pluviais:

Conforme foi já referido, na envolvente da zona de intervenção existe uma rede unitária de drenagem que viabiliza todas as ligações que se pretendem fazer. Não obstante, o sistema de drenagem dentro do lote será separativo, passando a unitário somente na caixa de visita de águas pluviais mais a jusante.

A drenagem superficial é particularmente importante neste projecto, quer na fase de construção quer na fase definitiva. Propõe-se a implementação de soluções que permitam reduzir os escoamentos superficiais ao longo dos taludes e bem como melhorar o uso da água, principalmente no que respeita ao consumo de água na rega dos espaços verdes.

Considera-se portanto a regularização, separação, e, quando necessário, o tratamento da água da chuva para posterior reutilização na rega dos espaços verdes.

Assim, nos projectos de execução de cada um dos lotes deverão ser adoptadas, sempre que possível, as seguintes medidas:

- Instalação, nas coberturas ajardinadas, de telas drenantes horizontais com alvéolos retentores de água para reduzir o caudal de ponta pluvial;
- instalação de tanques de retenção de água da chuva em cada um dos lotes que permitam a redução dos picos de precipitação para a chuvada regulamentar em pelo menos 15%;





- adopção de tanques de retenção dotados de câmaras de “first flush” para descartar os volumes iniciais de água da chuva com carga mais poluente;
- reutilização da água retida nestes tanques para rega das coberturas ajardinadas, introduzindo nas redes prediais sistemas adequados de filtragem e tratamento da água tendo em conta o uso previsto;

Com a implementação destas medidas será possível minimizar os caudais de ponta pluviais nos pontos de entrega às redes públicas e a minimização da dependência da rega em relação ao abastecimento de água potável da rede pública.

A razão por que se propõe a reutilização da água precipitada nos pavimentos e não nas coberturas prende-se com o facto de a maioria das coberturas serem ajardinadas. Apesar de a água recolhida dos pavimentos ficar mais carregada de sujidades e, eventualmente, de hidrocarbonetos, a água das coberturas arrastaria os nutrientes existentes nos solos. É muito mais simples e menos dispendioso optar por um tratamento das primeiras águas (que passará, grosso modo, por um decantador, um separador de hidrocarbonetos e um sistema de filtragem), do que das segundas (que obrigaria a um tratamento químico mais complexo e caro).

#### **5.8. Infra-estruturas de Gás:**

A proposta apresentada prevê a instalação de novas redes de abastecimento de gás a cada um dos lotes.

O dimensionamento, todas as redes devem cumprir o estipulado na legislação em vigor, nomeadamente a Portaria n.º 386/94, de 16 de Junho, e o Manual Técnico de Instalações de Utilização de Gás Natural para Clientes Domésticos da Galp Energia.



Em toda a envolvente da zona de intervenção existem condutas de distribuição de baixa pressão (22 mbar) onde é possível fazer picagens para abastecer cada um dos lotes.

Dentro de cada lote prevê-se a instalação, em área técnica perfeitamente acessível pela Galp Energia, de uma caixa de corte geral (CCG), que inclua uma válvula de corte geral e uma electroválvula ligada à central de detecção de incêndio (CDI) do lote.

Em cada fracção será instalada, além do contador, uma válvula de corte e uma electroválvula ligada à central de detecção de incêndio da fracção. Em particular nos restaurantes, será ainda instalada uma electroválvula ligada à hotte da zona de confecção.



# CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO  
PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE  
ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E PROPOSTA DE PLANO – JULHO 2011  
AIRES MATEUS E ASSOCIADOS | RUA SILVA CARVALHO, 193, 1250-250 LISBOA | TEL 21 381 56 50

## 6. ESTIMATIVA DE CUSTO

unidade de execução	tracção	áreas de implantação de construções	área bruta construção	usos	valor unitário	valor estimado	unidade de execução	tracção	áreas de implantação de construções	área bruta construção	usos	valor unitário	valor estimado
A01		310 m²	1.550 m²	central e residencial	1.000 €	1.550.000 €	D06	1.808 m²	7.594 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	10.631.040 €	
A02		219 m²	438 m²	actividades económicas	800 €	350.400 €	D07	904 m²	1.898 m²	actividades económicas	800 €	1.518.720 €	
A03		48 m²	98 m²	actividades económicas	800 €	76.768 €	D08	384 m²	806 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	1.128.960 €	
A04		77 m²	154 m²	actividades económicas	800 €	123.120 €	E07	676 m²	1.420 m²	actividades económicas	800 €	1.135.680 €	
A05		137 m²	274 m²	actividades económicas	800 €	218.880 €	E08	535 m²	1.124 m²	actividades económicas	800 €	888.800 €	
A06		49 m²	99 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	138.632 €	E09	731 m²	1.535 m²	actividades económicas	800 €	1.228.080 €	
A07		222 m²	444 m²	actividades económicas	800 €	354.976 €	E10	278 m²	834 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	1.167.600 €	
A08		660 m²	1.320 m²	actividades económicas	800 €	1.056.288 €	E11	660 m²	1.386 m²	actividades económicas	800 €	1.109.069 €	
B01		463 m²	926 m²	actividades económicas	800 €	740.800 €	E12	362 m²	507 m²	actividades económicas	800 €	405.440 €	
B02		153 m²	765 m²	actividades económicas	800 €	612.000 €	F01	381 m²	533 m²	actividades económicas	800 €	426.720 €	
B03		1.010 m²	3.030 m²	central e residencial	1.000 €	3.030.000 €	F02	191 m²	267 m²	actividades económicas	800 €	213.931 €	
							F03	145 m²	305 m²	actividades económicas	800 €	244.136 €	
							F04	218 m²	457 m²	actividades económicas	800 €	365.904 €	
							F05	309 m²	649 m²	actividades económicas	800 €	519.238 €	
							F06	264 m²	554 m²	actividades económicas	800 €	443.520 €	
							F07	330 m²	693 m²	actividades económicas	800 €	554.400 €	
							G01	497 m²	1.044 m²	actividades económicas	800 €	834.960 €	
							G02	125 m²	375 m²	actividades económicas	800 €	300.000 €	
							G03	1.076 m²	3.228 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	4.519.200 €	
<b>II</b>													

0	3.348 m²	9.095 m²					0	9.874 m²	26.210 m²				
terciário		4.417 m²	actividades económicas	800 €	3.533.248 €		terciário		12.746 m²	actividades económicas	800 €	10.198.599 €	
equipamentos		99 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	138.632 €		equipamentos		12.462 m²	esp. - equipamentos	1.400 €	17.446.800 €	
uso misto (terciário-habitación-turismo) sem lim		4.580 m²	central e residencial	1.000 €	4.580.000 €		uso misto (terciário-habitación-turismo) sem limites de proporções			central e residencial	1.000 €	0 €	

### Unidade de Execução I

área da unidade de execução	67.106 m²						área da unidade de execução	20.649 m²					
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	3.241 m²				20 €	64.820 €	área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	5.200 m²				20 €	104.000 €
área de pavimento público equipado (incluz zonas exteriores cobertas)	5.977 m²				70 €	418.390 €	área de pavimento público equipado (incluz zonas exteriores cobertas)	7.425 m²				70 €	519.750 €
área de coberturas vegetais	5.326 m²				80 €	426.080 €	área de coberturas vegetais	9.874 m²				80 €	789.949 €
áreas verdes permeáveis tratadas	45.174 m²				60 €	2.710.440 €	áreas verdes permeáveis tratadas					60 €	0 €
área bruta de nova construção proposta	9.095 m²	ter+equip+misto	8.251.880 €				área bruta de nova construção proposta	25.210 m²	ter+equip+misto	27.645.399 €			
área de bruta de construção nos edifícios existentes	27.755 m²		0 €		0 €		área de bruta de construção nos edifícios existentes	8.320 m²		0 €			0 €
estacionamento subterrâneo			0 €		450 €	0 €	estacionamento subterrâneo			1.500 m²		450 €	675.000 €
<b>área total construída</b>	<b>36.850 m²</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11.871.410 €</b>				<b>área total construída</b>	<b>35.038 m²</b>	<b>TOTAL</b>	<b>29.734.098 €</b>			

### Unidade de Execução II

A06	instalações sanitárias públicas						D06	auditório até 600 lugares					
							D08	segurança, contadores, e concentração de infraestruturas e Gestão do Parque Mayer					
							E10	acessos e instalações sanitárias públicas					
							G03	requalificação do espaço "Teatro Varietas"					



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO  
PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE  
ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E PROPOSTA DE PLANO – JULHO 2011  
AIRES MATEUS E ASSOCIADOS | RUA SILVA CARVALHO, 193, 1250-250 LISBOA | TEL 21 381 56 50

76/79

unidade de execução	fracção	áreas de implantação de construções	área bruta construção	função	valor unitário	valor estimado
	E13	2.335 m <sup>2</sup>	4.950 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	4.950.000 €
	H01	1.206 m <sup>2</sup>	2.470 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	2.470.000 €
	H02	210 m <sup>2</sup>	1.168 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	1.168.000 €
	H03	579 m <sup>2</sup>	2.861 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	2.861.000 €
	H04	1.443 m <sup>2</sup>	5.773 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	5.773.000 €
		0	m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	0 €
		0	m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	0 €
		0	m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	0 €
	H08	124 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	620.000 €

### IV

unidade de execução	fracção	áreas de implantação de construções	área bruta construção	função	valor unitário	valor estimado
	D01	184 m <sup>2</sup>	386 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	309.120 €
	D02	407 m <sup>2</sup>	655 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	664.382 €
	D03	669 m <sup>2</sup>	1.405 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	1.405.667 €
	D04	504 m <sup>2</sup>	1.058 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	1.058.400 €
	D05	812 m <sup>2</sup>	1.705 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	1.705.200 €
	E01	507 m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	567.840 €
	E02	162 m <sup>2</sup>	341 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	272.630 €
	E03	251 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	421.529 €
	E04	136 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	228.329 €
	E05	140 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	235.452 €
	E06	394 m <sup>2</sup>	827 m <sup>2</sup>	área terciária	800 €	661.634 €

### III

0	6.897 m <sup>2</sup>	17.842 m <sup>2</sup>				
terciário		área terciária	800 €		0 €	
equipamentos		equipamentos	1.400 €		0 €	
uso misto (terciário+habitação-turismo) sem ltr		17.842 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	17.842.000 €	

### Unidade de Execução IV

área da unidade de execução	12.327 m <sup>2</sup>					
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	504 m <sup>2</sup>	20 €	10.080 €			
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	738 m <sup>2</sup>	70 €	51.660 €			
área de coberturas vegetais	1.635 m <sup>2</sup>	80 €	130.800 €			
áreas verdes permeáveis tratadas	6.430 m <sup>2</sup>	60 €	385.800 €			
área bruta de nova construção proposta	12.789 m <sup>2</sup>	hab+ter+terciário	17.842.000 €			
área de bruta de construção nos edifícios existentes	5.073 m <sup>2</sup>	0 €	0 €			
<b>área total construída</b>	<b>17.842 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>18.220.340 €</b>			

0	4.167 m <sup>2</sup>	8.395 m <sup>2</sup>				
terciário		área terciária	800 €		3.380.916 €	
equipamentos		equipamentos	1.400 €		0 €	
uso misto (terciário+habitação-turismo) sem ltr		4.169 m <sup>2</sup>	uso misto	1.000 €	4.169.067 €	

### Unidade de Execução III

área da unidade de execução	6.490 m <sup>2</sup>					
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	535 m <sup>2</sup>	20 €	10.700 €			
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	2.758 m <sup>2</sup>	70 €	193.060 €			
área de coberturas vegetais	4.167 m <sup>2</sup>	80 €	333.338 €			
áreas verdes permeáveis tratadas	m <sup>2</sup>	60 €	0 €			
área bruta de nova construção proposta	8.395 m <sup>2</sup>	ter+equip+misto	7.549.983 €			
área de bruta de construção nos edifícios existentes	1.272 m <sup>2</sup>	0 €	0 €			
estacionamento subterrâneo	7.500 m <sup>2</sup>	450 €	3.375.000 €			
<b>área total construída</b>	<b>17.167 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>11.462.081 €</b>			



<b>estimativa de custo total por função</b>	<b>áreas totais</b>	<b>valor unitário de construção</b>	<b>valor estimado</b>
terciário	21.391 m <sup>2</sup>	800 €	17.112.763 €
equipamentos	12.561 m <sup>2</sup>	1.400 €	17.585.232 €
uso misto (terciário+habitação+turismo) sem limites de proporções	26.591 m <sup>2</sup>	1.000 €	26.591.067 €
<b>estimativa de custo total de todas as unidades de execução</b>	<b>áreas totais</b>	<b>valor unitário de construção</b>	<b>valor estimado</b>
área de implantação das unidades de execução	106.572 m <sup>2</sup>		
área de implantação de edifícios e ruínas demolidas	9.480 m <sup>2</sup>	20 €	189.600 €
área de pavimento público equipado (inclui zonas exteriores cobertas)	16.898 m <sup>2</sup>	70 €	1.182.860 €
área de coberturas vegetais	21.002 m <sup>2</sup>	80 €	1.680.166 €
áreas verdes permeáveis tratadas	51.604 m <sup>2</sup>	60 €	3.096.240 €
área bruta de nova construção proposta	55.470 m <sup>2</sup>	ter+equip+misto	61.289.062 €
área de bruta de construção nos edifícios existentes	42.428 m <sup>2</sup>	0 €	0 €
estacionamentos subterrâneos	9.000 m <sup>2</sup>	450 €	4.050.000 €
<b>área total construída</b>	<b>106.898 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>71.487.929 €</b>

**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO  
 PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE  
 ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E PROPOSTA DE PLANO – JULHO 2011  
 AIRES MATEUS E ASSOCIADOS | RUA SILVA CARVALHO, 193, 1250-250 LISBOA | TEL 21 381 56 50

78/79

**VALORES GLOBAIS**

<b>ÁREA DE INTERVENÇÃO DO PLANO (ha)</b>	<b>13,6</b>
--	-------------

<b>ESPAÇOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
ÁREA DE NOVOS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	13.058 m <sup>2</sup>
ÁREA DE ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	21.291 m <sup>2</sup>
ÁREA DE ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	16.898 m <sup>2</sup>
<b>INFRAESTRUTURAS URBANAS</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
ÁREA DE CIRCULAÇÃO VIÁRIA E ESTACIONAMENTO MARGINAL	-
ÁREA DE CIRCULAÇÃO PEDONAL	16.898 m <sup>2</sup>
ÁREA DE INFRAESTRUTURAS DE CIRCULAÇÃO TOTAL	16.898 m <sup>2</sup>

<b>POPULAÇÃO</b>	
POPULAÇÃO EXISTENTE	610
POPULAÇÃO PREVISTA	516
POPULAÇÃO TOTAL	1126

<b>NÚMERO DE LOTES OU PARCELAS</b>	
EXISTENTES	74
PREVISTAS	49
NÚMERO DE LOTES OU PARCELAS TOTAL	123

<b>NÚMERO DE FOGOS</b>	
HABITAÇÃO COLECTIVA	323
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	-
NÚMERO DE FOGOS TOTAL	538

<b>NÚMERO DE CAMAS TURÍSTICAS</b>	

<b>ÁREAS DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>(m<sup>2</sup>)</b>
HABITAÇÃO	incluído em uso misto
COMÉRCIO	21.791 m <sup>2</sup>
SERVIÇOS	incluído em comércio
TURISMO	incluído em uso misto
INDÚSTRIA	-
ESTACIONAMENTO	9.000 m <sup>2</sup>
USO MISTO (habitação + turismo + comércio)	97.950 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	128.741 m <sup>2</sup>

<b>EQUIPAMENTOS</b>	<b>ÁREA DO SOLO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m<sup>2</sup>)</b>
EDUCAÇÃO	-	-
DESPORTO	-	-
SAÚDE	-	-
CULTURA	16.635 m <sup>2</sup>	48.177 m <sup>2</sup>
CEMITÉRIOS	-	-
ADMINISTRATIVOS	-	-
SEGURANÇA PÚBLICA	-	-
SEGURANÇA SOCIAL	-	-
OUTROS	1.421 m <sup>2</sup>	2.236 m <sup>2</sup>

<b>NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO</b>	
PÚBLICO	240
PRIVADO	158
NÚMERO DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO (TOTAL)	398

<b>ÁREA DE IMPLANTAÇÃO</b>	<b>55.994 m<sup>2</sup></b>
----------------------------	-----------------------------

<b>ÁREA DE IMPERMEABILIZAÇÃO EQUIVALENTE (Decreto Regulamentar n.º 9/2009, ficha 34)</b>	<b>72.892 m<sup>2</sup></b>
--	-----------------------------

<b>VOLUME DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>510.462 m<sup>3</sup></b>
-----------------------------	------------------------------

<b>ÍNDICES E PARÂMETROS</b>	
Área e Intervenção (ha)	13,60
Área de Construção Total (m <sup>2</sup> ) - inclui existente	170.154
Área Construção Habitação (m <sup>2</sup> ) - (uso misto) - inclui existente	97.950
Área de Construção Terciário (m <sup>2</sup> ) - inclui existente	21.791
Área de Construção de Equipamentos (m <sup>2</sup> ) - inclui existentes	50.413
nº de estacionamentos	398
nº máx Fogos	215

Índice de Ocupação do Solo (Io=(ΣAi/As x 100) %)	41,17
Índice de Utilização do Solo (Iu=ΣAc/As)	1,28
Índice de impermeabilização (Iimp=(ΣAimp/As) x 100)	53,59
Índice Volumétrico (iV = Σv/As) m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3,86
Número máximo de pisos	3
Moda do número de pisos	2



# CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO  
 PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE  
 ESTUDOS DE CARACTERIZAÇÃO E PROPOSTA DE PLANO – JULHO 2011  
 AIRES MATEUS E ASSOCIADOS | RUA SILVA CARVALHO, 193, 1250-250 LISBOA | TEL 21 381 56 50

79/79

Densidade habitacional (Dhab=F/As) fogos/ha	39,85
Densidade populacional com população prevista (Dhab=P/As) habitantes/ha	83,40
Área coberta por habitante m <sup>2</sup> /hab	155,39
Nº médio de pessoas por fogo	2,16
Capitação equipamentos m <sup>2</sup> /hab	44,77

LOTES	Área dos Lotes (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação (m <sup>2</sup> )	Nº de Pisos	Área de Construção total (m <sup>2</sup> )	Área de Construção Novo Uso Misto (Hab+Com+tur) (m <sup>2</sup> )	Área de Construção Novo Terciário (m <sup>2</sup> )	Área de Construção Novos Equipamentos (m <sup>2</sup> )	Área de Construção de Estacionamento (m <sup>2</sup> )	nº Pisos de Estacionamento (Caves)	Lugares de Estacionamento Privados	Lugares de Estacionamento Públicos	nº máx Fogos
<b>UE I - Área 67.106m<sup>2</sup></b>												
A01	310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	5	1.550 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>							13
A02	219 m <sup>2</sup>	219 m <sup>2</sup>	2	438 m <sup>2</sup>		438 m <sup>2</sup>						
A03	48 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	2	96 m <sup>2</sup>		96 m <sup>2</sup>						
A04	77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	2	154 m <sup>2</sup>		154 m <sup>2</sup>						
A05	137 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>	2	274 m <sup>2</sup>		274 m <sup>2</sup>						
A06	49 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	2	99 m <sup>2</sup>			99 m <sup>2</sup>					
A07	222 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	2	444 m <sup>2</sup>		444 m <sup>2</sup>						
A08	660 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	2	1.320 m <sup>2</sup>		1.320 m <sup>2</sup>						
B01	463 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>	2	926 m <sup>2</sup>		926 m <sup>2</sup>						
B02	153 m <sup>2</sup>	153 m <sup>2</sup>	5	765 m <sup>2</sup>		765 m <sup>2</sup>						
B03	1.010 m <sup>2</sup>	1.010 m <sup>2</sup>	3	3.030 m <sup>2</sup>	2.145 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>						18
<b>UE II - Área 20.300m<sup>2</sup></b>												
D06	1.808 m <sup>2</sup>	1.662 m <sup>2</sup>	3	7.594 m <sup>2</sup>			7.594 m <sup>2</sup>					
D07	904 m <sup>2</sup>	788 m <sup>2</sup>	3	1.898 m <sup>2</sup>		1.898 m <sup>2</sup>						
D08	384 m <sup>2</sup>	263 m <sup>2</sup>	3	806 m <sup>2</sup>			806 m <sup>2</sup>					
E07	676 m <sup>2</sup>	422 m <sup>2</sup>	3	1.420 m <sup>2</sup>		1.420 m <sup>2</sup>						
E08	535 m <sup>2</sup>	309 m <sup>2</sup>	3	1.124 m <sup>2</sup>		1.124 m <sup>2</sup>						
E09	731 m <sup>2</sup>	643 m <sup>2</sup>	3	1.535 m <sup>2</sup>		1.535 m <sup>2</sup>						
E10	278 m <sup>2</sup>	257 m <sup>2</sup>	3	834 m <sup>2</sup>			834 m <sup>2</sup>					
E11	660 m <sup>2</sup>	414 m <sup>2</sup>	3	1.386 m <sup>2</sup>		1.386 m <sup>2</sup>						
E12	362 m <sup>2</sup>	287 m <sup>2</sup>	2	507 m <sup>2</sup>		507 m <sup>2</sup>						
F01	381 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	2	800 m <sup>2</sup>		800 m <sup>2</sup>						
F02	191 m <sup>2</sup>	167 m <sup>2</sup>	2	401 m <sup>2</sup>		401 m <sup>2</sup>						

F03	145 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	3	305 m <sup>2</sup>		305 m <sup>2</sup>						
F04	218 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	3	457 m <sup>2</sup>		457 m <sup>2</sup>						
F05	309 m <sup>2</sup>	255 m <sup>2</sup>	3	649 m <sup>2</sup>		649 m <sup>2</sup>						
F06	264 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	3	554 m <sup>2</sup>		554 m <sup>2</sup>						
F07	330 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	3	693 m <sup>2</sup>		693 m <sup>2</sup>						
G01	497 m <sup>2</sup>	497 m <sup>2</sup>	3	1.044 m <sup>2</sup>		1.044 m <sup>2</sup>						
G02	125 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>	3	375 m <sup>2</sup>		375 m <sup>2</sup>						
G03	1.076 m <sup>2</sup>	1.076 m <sup>2</sup>	3	3.228 m <sup>2</sup>						3.228 m <sup>2</sup>		
<b>UE III - Área 6.489m<sup>2</sup></b>												
D01	184 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	3	386 m <sup>2</sup>		386 m <sup>2</sup>						
D02	407 m <sup>2</sup>	285 m <sup>2</sup>	3	855 m <sup>2</sup>		855 m <sup>2</sup>						
D03	669 m <sup>2</sup>	433 m <sup>2</sup>	3	1.405 m <sup>2</sup>	1.405 m <sup>2</sup>							12
D04	504 m <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>	3	1.058 m <sup>2</sup>	1.058 m <sup>2</sup>							9
D05	812 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>	3	1.705 m <sup>2</sup>	1.705 m <sup>2</sup>							14
E01	507 m <sup>2</sup>	273 m <sup>2</sup>	2	710 m <sup>2</sup>		710 m <sup>2</sup>						
E02	162 m <sup>2</sup>	112 m <sup>2</sup>	3	341 m <sup>2</sup>		341 m <sup>2</sup>						
E03	251 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	3	527 m <sup>2</sup>		527 m <sup>2</sup>						
E04	136 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	3	285 m <sup>2</sup>		285 m <sup>2</sup>						
E05	140 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	3	294 m <sup>2</sup>		294 m <sup>2</sup>						
E06	394 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>	3	827 m <sup>2</sup>		827 m <sup>2</sup>						
<b>UE IV - Área 12.365m<sup>2</sup></b>												
E13	2.464 m <sup>2</sup>	2.335 m <sup>2</sup>	1	4.670 m <sup>2</sup>	4.670 m <sup>2</sup>							39
H01	2.653 m <sup>2</sup>	1.206 m <sup>2</sup>	4	2.470 m <sup>2</sup>	2.470 m <sup>2</sup>							21
H02	199 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>	6	1.257 m <sup>2</sup>	1.257 m <sup>2</sup>							10
H03	2.264 m <sup>2</sup>	579 m <sup>2</sup>	5	3.150 m <sup>2</sup>	3.150 m <sup>2</sup>							26
H04A	4.621 m <sup>2</sup>	1.443 m <sup>2</sup>	4	5.773 m <sup>2</sup>	5.773 m <sup>2</sup>							48
												0
												0
												0
H08	124 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	5	620 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>							5
<b>Total</b>	<b>29.714 m<sup>2</sup></b>	<b>20.474 m<sup>2</sup></b>		<b>61.041 m<sup>2</sup></b>	<b>25.804 m<sup>2</sup></b>	<b>22.676 m<sup>2</sup></b>	<b>12.561 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215</b>