



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Folha n.º 215

Informação

N.º 17590/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2019

Data

08-04-2019

Assunto: Construção

Processo n.º 312/EDI/2019

Requerente: Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Sete Colinas

Local: Avenida Almirante Reis, 115, 117A

Freguesia: Arroios

Apreciação técnica do projeto de arquitetura efetuada de acordo com o Despacho n.º 34/P/2013 publicado em Boletim Municipal n.º 1006 de 30 de maio de 2013.

1. TIPO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redação actual:

Licenciamento de obras de edificação.

Impacte relevante e ou semelhante a operação de loteamento.

A pretensão terá enquadramento no art.º 6º do RMUEL: (atendendo aos valores apresentados na ficha INE é aferido um aumento da SP de 1.817,98m²), reunindo requisitos para ser considerada como de "impacte relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento", para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º e n.º 5 do artigo 57.º, ambos do RJUE, estando a mesma sujeita ao regime de cedências e compensações, previsto nos 43.º e 44.º do mesmo diploma, conjugado com as normas estabelecidas nos artigos 87º, 88º e 89º do RPDM.

Deverá ser implementada a adaptação da proposta à necessidade das cedências gratuitas à CML relativas aos espaços para estacionamento público, espaços verdes e de utilização colectiva, sendo que a dispensa total ou parcial destas cedências, de acordo com o n.º 1 do art.º 89º do RPDM, só poderá ser admitida no caso da sua substituição por pagamento de compensações, e nos casos definidos nas alíneas a) e b) do mesmo artigo.

Possui assim a operação urbanística em causa, impacte relevante, resultante do acréscimo de SP relativamente à situação legal preexistente, de 1.800m² ou superior, incluindo, nas obras de ampliação, a área preexistente e a área ampliada.

A situação legal preexistente, salvo melhor opinião, será a que se encontra descrita no Registo Predial, sendo constituída por área coberta de 1.293m².

Despacho

EXMO. SR. DLPE.

CONCORDADO.

Via INFORMAR / IMPACTE

A PN. 221.

18.04.2019

O Chefe de Divisão

João L. Santos Guerreiro
João L. Santos Guerreiro
Divisão de Projetos de Edifícios
Departamento de Licenciamento
de Projetos Estruturantes



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Observações: As áreas indicadas quer no quadro sinóptico quer na ficha INE referentes ao existente, referem-se às áreas da ocupação inicial anterior à demolição consubstanciada nos processos n.º 960227/EDI/2001 (1370/OB/2001) e 1221/EDI/2007 e não às áreas das construções existentes fisicamente na parcela.

Para efeitos do cálculo das áreas de cedência nos termos do disposto no art.º 11º do RMUEL, o respectivo cálculo incidirá apenas sobre a ampliação, pelo que carecerá de enquadramento e decisão superior, o acima exposto.

A presente operação urbanística envolve dois prédios urbanos, designadamente:

(i) Prédio urbano, composto por "dois edifícios compostos, um por cervejaria e outro por uma antiga fábrica" com a área total de 6.955m², área coberta de 1.293m² e área descoberta de 5.662m², sito na Av. Almirante Reis n.ºs 117 e 117 – A e Rua Pascoal de Melo n.ºs 5 e 5 – A;

(ii) Prédio urbano, composto por " terreno, desanexado do n.º 2309/20070223", com a área total de 667m², sito na Av. Almirante Reis, confrontando a norte com Av. Almirante Reis n.ºs 115, 117, 117 – A, Rua Pascoal de Melo, n.º 5, 5 – A e Rua António Pedro, n.º 32 e 32 – C, a Sul e Poente com Av. Almirante Reis, 113, Rua Marques da Silva (s/porta) e Rua António Pedro, n.º 32 – A e 32 – B, e nascente com Av. Almirante Reis (arruamento público).

Constitui uma operação urbanística de alteração e ampliação com uma SP total de 29.018,98m² (de acordo com os valores indicados na ficha INE a fla 162).

Os valores apresentados quer no quadro sinóptico (fla 41) quer na ficha INE (fla 162), consideraram a situação existente antes da demolição ocorrida no âmbito do processo antecedente n.º 960227/EDI/2001 e 1221/EDI/2007, facto que se submete á consideração superior, atendendo a que efectivamente as construções actualmente existentes são as descritas no registo predial n.º 2309/20070223 a fla 8 com a área coberta de 1.293m² conforme Registo Predial apresentado.

Não obstante, verifica-se que a ficha INE carece de correcção no campo 4 referente à área de logradouro atendendo à definição quer de área de implantação (área de solo delimitada pelo perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, acrescida da área de solo delimitada pelo perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave) e área total de logradouro (área de terreno livre de um lote ou parcela, adjacente à construção nele implantada).

Verifica-se igualmente discrepâncias em alguns valores indicados no quadro sinóptico e na ficha INE que carecerão de correcção, nomeadamente:

Área bruta de construção existente: 26.881,85m² e 27.201,00m²

Número de pisos acima da cota de soleira existente: 8 e 5

Número de Fogos propostos: 84 e 85

Número de lugares de estacionamento privado (144 e 146) e estacionamento de uso público (188 e 190)



246.

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Torna-se assim necessário, caso superiormente se concorde, que a ficha INE corrigida seja apresentada nesta fase, para aferição do cálculo de compensações.

No Âmbito da Economia processual, prevista no art.º 81º do RMUEL, e conforme solicitado, ao presente processo foram ingressos a fls 175 a 214 elementos do processo n.º 1364/EDI/2018, nomeadamente:

Parecer da Estrutura consultiva;

Parecer do Gabinete de Projetos de Estrutura Verde

Parecer do Departamento de Gestão de Mobilidade e Tráfego

Parecer do Metropolitano de Lisboa

Mais se refere que, embora não o tenha sido solicitado, no âmbito do processo n.º 1364/EDI/2018, consta o Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, propondo-se considerar o mesmo válido para o presente processo caso superiormente haja concordância.

À MDJ foram ainda apresentados os anexos I, II, III e IV referentes a:

- a) Cálculo das áreas correspondentes aos compartimentos de resíduos sólidos, a fls 46;
- b) Diagrama justificativo das áreas técnicas a fls 47;
- c) Cálculo dos lugares de estacionamento de Utilização Pública e Privado a fls 48;
- d) Cálculo da SP acima do solo considerando o número de pisos da envolvente (envolvente mais próxima entre duas transversais (Rua António Pedro) a fls 45.

2. CONTROLO PRÉVIO

Licença Administrativa, nos termos do n.º 2 do artigo 4º do RJUE.

3. ANTECEDENTES

Processo antecedente válido: 960227/EDI/2001 (1370/OB/2001), 1221/EDI/2007 e 1364/EDI/2018

Encontra-se de acordo com o Antecedente Válido?

Os processos anteriores n.º 960227/EDI/2001 (1370/OB/2001) e 1221/EDI/2007 carecem de encerrar a respectiva tramitação, salvo melhor opinião, por declaração de caducidade.

O processo interposto que antecedeu o pp com o n.º 1364/EDI/2018, carece igualmente de encerrar a sua tramitação, devendo a requerente solicitar a sua desistência.

Face à dimensão das alterações preconizadas, propõe-se remeter à responsabilidade do técnico autor do projecto, com base no seu termo de responsabilidade apresentado, a conformidade da obra apresentada com o referido processo antecedente válido, caso superiormente se concorde.

4. CARACTERIZAÇÃO

Documento de Legitimidade: Certidão da Conservatória de Registo Predial:
sim

ÁREA DO PRÉDIO

Atestada por certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP):
7.622,00m² (fls 6 a 9)



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Apresentada pela requerente: 7.622,00m²

Ficha de elementos estatísticos, devidamente preenchida: a fls 162 (carece de correcção)

Levantamento topográfico do prédio (edificação/parcela/lote): Não

Esquemas da(s) altura(s) da(s) fachada(s) dos edifício(s)*: a fls 45 (ver observações)

Termo de Responsabilidade (TR): Sim a fls 21 e 26

* Nos termos do despacho 128/P/2009 publicado no Boletim Municipal n.º 817 de 15 de Outubro de 2009.

Observações: Submete-se à consideração superior a aceitação do esquema apresentado a fls 45 referente ao cálculo da superfície de pavimento acima do solo, resultante da aferição do n.º de pisos da frente edificada mais próxima, não sendo o mesmo suportado por levantamento topográfico.

5. DESCRIÇÃO DA INTERVENÇÃO

Número de Pisos	Ac. da Cota de Soleira	16
	Ab. da Cota de Soleira	5

Média da altura das fachadas 14,37m (a fls 45)

Altura máxima da edificação 60,20m

Ocupação de Logradouro:

Vêr observações ponto 1

Superfície Vegetal Ponderada:

$Svp = A + 0.6 \times B + 0.3 \times C$

Vêr observações ponto 2

Profundidade de Empena:

Vêr observações ponto 3

Usos:

Habitacional

Terciário

Estacionamento

Observações:

1. Face aos valores indicados no quadro sinóptico e ficha INE de 2.908,07m² referente à área de logradouro e atendendo às definições de logradouro do Manual Técnico e área de implantação, assim como das instruções de preenchimento da Ficha INE, salvo melhor opinião, a área indicada carecerá de correcção em conformidade, sendo a área de logradouro a que não estiver contabilizada como área de implantação.

2. De acordo com o valor da ficha de elementos estatísticos referente à área de implantação (7.622m²) e correspondendo esta à área total da parcela (7.622m²), a proposta não contempla qualquer área permeável. Atendendo ao disposto no ponto 6.1. do Capítulo I do Manual Técnico do RPDML, "(...) se estivermos perante um logradouro de um bem incluído na Carta Municipal de Património, estabelece o artigo 27º, n.º 8, que não se aplica o conceito e o regime da superfície vegetal ponderada previsto no citado artigo 44º. Não obstante e s.m.o. a redacção do n.º 8 do art.º 27º apenas excepciona os logradouros dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação. Como tal, submete-se à consideração superior o entendimento e enquadramento sobre esta matéria.

3. A proposta enquadra a pretensão como edifício isolado, no entanto, a parcela confina a sul com outra parcela actualmente ocupada com construção (edifício Planaza). Mesmo que haja a intenção futura de



217.

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

proceder à sua demolição, a parcela resultante será susceptível de construção, nos termos do n.º 3 do art.º 43º, devendo a empena observar uma concordância com uma empena virtual de 15m, salvo nos casos devidamente justificados. Acresce a esta informação a existência do processo n.º1221/EDI/2018, PIP homologado favoravelmente o qual considera empenas de 15 (Rua Marques da Silva) e 16m (Av. Almirante Reis e Rua António Pedro), reiterando-se a necessidade de pronunciamento superior quanto a esta matéria, nomeadamente enquadrar a proposta como edifício isolado ou não, ou obrigatoriedade de acerto com as empenas propostas no processo PIP.

5.1.De acordo com a MDJ a fls 31 e seguintes, o presente pedido reporta-se à operação urbanística proposta para o quarteirão da Portugália na Av. Almirante Reis (com exceção da parcela a sul – Edifício Planaza), na qual se registam como pré existências relevantes a Fábrica e a Cervejaria Portugália, inseridas na Carta Municipal do Património - código 44.55.

"A parcela objecto da presente proposta, foi anteriormente titulado pelo alvará de construção n.º 90/O/2006, com o aditamento n.º 102/ADT/2010, tendo a referida obra parado após a demolição dos edifícios existentes com exceção da Fábrica e da Cervejaria".

Embora a presente pretensão se cinja a uma parcela e não à totalidade do quarteirão, a mesma procura tirar partido da intervenção que se prevê abranger a totalidade do referido quarteirão, como referido na MDJ, com uma nova operação urbanística global:

"Prevêndo-se o faseamento da intervenção no quarteirão em duas fases, a proposta que agora se apresenta diz respeito à parcela norte. Numa fase posterior, será desenvolvido o projeto para a parcela sul, e para a qual já existe o processo PIP n.º 1221/EDI/2018, homologado favoravelmente".

Assim, a proposta "apresenta-se como um conjunto de blocos autónomos, separados por atravessamentos que ligam ruas e se ligam a um logradouro que terá uso público".

A proposta pretende assim a "valorização do património edificado, industrial e etnográfico e simbólico que marcam o carácter singular da área de intervenção", "a criação de um novo espaço aberto à cidade com uma área aproximada de 3.000m², com uma rede de percursos de atravessamento que favorece a cidade", criação de condições para o desenvolvimento de actividades artísticas e culturais ao nível do espaço público", "a utilização de zonas de verde e água com funções de amenização climática e minimização do ruído ambiente da envolvente", a introdução de coberturas verdes potenciando a utilização do espaço exterior acima do solo", (...) "a adoção de um programa diversificado de usos, incluindo habitação, comércio, escritórios e residências".

O projeto apresentado, propõe a "reabilitação dos edifícios existentes (fábrica e Cervejaria) e a construção de 4 edifícios que, conjuntamente com as pré existências, conformam duas praças. Os 3 novos edifícios que confrontam com a Rua Pascoal de Melo e Rua António Pedro são de uso habitacional e o outro edifício proposto para a Av. Almirante Reis é destinado ao uso habitacional de convivência. Os pisos térreos são



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

predominantemente ocupados por espaços comerciais, (...) dinamizando a vida urbana".

Assim e a fim de "preservar a identidade histórica e o carácter industrial do edifício, serão mantidos os pilares metálicos e respetivos capitéis, as lajes de abobadilha do piso 1, os rodatetos com estuques decorativos, as caixilharias metálicas e as serralharias e pilaretes da vedação que confronta com a Av. Almirante Reis. A cobertura será reconstruída com estrutura de asnas em madeira e telha tradicional".

"A Fábrica albergará espaços de restauração no piso térreo, constituindo a nave norte uma extensão do Restaurante da Portugália. Os pisos superiores serão escritórios (co-work) e no piso 1, na ligação entre os dois corpos, é proposto um volume em vidro e cobre procurando afirmar pela sua linguagem contemporânea a oposição com as pré existências".

"No edifício do Restaurante da Portugália, é proposta a abertura da fachada tardoz ao nível do piso térreo, abrindo a sala do restaurante à praça interior.

O piso 1 existente e os dois novos pisos propostos destinam-se aos escritórios da Portugália".

A proposta aufere ainda da aplicação do art.º 64º do RGEU, admitindo "outras soluções (para além da regra dos 45º), desde que fiquem em todo o caso estritamente asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis", propondo-se a abertura do quarteirão, criando vários atravessamentos que criam uma maior ventilação das áreas envolventes, ficando as condições de salubridade exigidas não só garantidas como melhoradas.

Abaixo do solo, são propostos 4 pisos ocupando a totalidade da parcela. É ainda proposto mais um piso (-5) com uma área de cerca de 270,00m², destinado a área técnica de segurança contra incêndios e reservatório.

Relativamente ao interior da parcela, no âmbito desta estratégia enunciada, "promovendo uma fruição agradável do espaço de uso público, as soluções arquitectónicas dos edifícios incorporam terraços e amplas varandas, dimensionadas de acordo com o disposto no art.º 46º do RMUEL e maioritariamente orientadas para o interior do quarteirão".

"O espaço do interior do quarteirão é estruturado e marcado com a instalação aérea de uma rede de cabos metálicos que ancoram outro onde irá crescer uma cortina de trapeiras".

"Um padrão modular de lajes de betão dá forma a este espaço, ordenando os movimentos e os locais de estadia. Espessas lajes emergem para formar canteiros, bancos e até um anfiteatro. Na ligação da praça aos diferentes quadrantes do espaço público exterior envolvente, o pavimento perderá gradualmente a rigidez das lajes fundindo-se com as calçadas de vidro existentes nos passeios".

Considerando a capacidade prevista de 84 (quadro sinóptico) ou 85 fogos (ficha INE) (5 T0, 44 T1, 17 T2, 16 T3 e 2 T4), prevê-se dotar o empreendimento com 65 lugares de estacionamento para habitação, de



218.

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

acordo com os parâmetros constantes no Anexo X do RPDML para a zona A;

Para o uso comercial e uma área de 6.722,06m², são propostos igualmente 67 lugares de estacionamento;

Para serviços com a área de 2.492,89m², são propostos 12 lugares;

Totalizando 144 lugares de estacionamento privado coberto.

São previstos ainda 288 lugares para estacionamento público coberto, ocupando uma área de 9.834,67m²;

Observações: Para efeitos do cálculo de compensação este valor merecerá enquadramento no art.º 63 F do RMUEL.

São ainda indicados os seguintes valores conforme quadro sinóptico a fls 41:

Área de implantação: 7.622,00m²
Área total do logradouro: 2.908,07m²
Superfície Total Permeável: 0m²
Sup. de pavimento acima do solo: 24.282,92m²
Sup. de pavimento abaixo do solo: 4.736,06m²
Número de pisos acima da cota de soleira: 16
Número de pisos abaixo da cota de soleira: 5
Altura da Edificação: 60,20m
Altura da fachada: 60,20m
Volumetria: 104.239,55m³
Sup. de Pavimento: 29.018,98m²
N.º de fogos: 84
Área de estacionamento: 14.752,00m²
N.º de lugares de estacionamento: 434

ÁREAS TÉCNICAS

Atendendo à definição de áreas técnicas constante no RPDML, destinadas a equipamentos e serviços técnicos, nomeadamente instalações térmicas, de segurança, de abastecimento de água, de incêndios, casas de máquinas de elevadores, não sendo estas áreas contabilizadas para a SP total, submete-se à consideração superior aceitar a justificação das áreas afectas às mesmas a fls 47 à responsabilidade do técnico autor, atendendo à complexidade e dimensão da construção proposta e respetivos usos.

CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

A altura das fachadas propostas, pretende o enquadramento no disposto no ponto iii) da alínea b) do n.º 4, do art.º 42º do RPDML, não sendo aplicável o conceito de média das alturas das fachadas em "situações de remate de quarteirão para pontual enfiamentos de eixos urbanos, devidamente ponderadas em função do espaço urbano em que se inserem, mediante a utilização de créditos de construção obtidos nos termos do disposto no art.º 84º do RPDML até ao limite em que seja admitida a sua utilização cumulativa e desde que a solução seja objeto de debate público.

A SP proposta é de 18.022,25m², sendo proposto recorrer ao sistema de créditos de construção ao abrigo do Regulamento Municipal que aprova o



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, aprovado pelas deliberações n.º 53/AM/2013 e 60/AM/2013 de 21 de maio e publicado no 3º suplemento do BM n.º 1006 de 30 de maio de 2013.

Os créditos requeridos reportam-se a:

- oferta suplementar de estacionamento para residentes (alínea a) do ponto 4 do Anexo III do RSIOUIM);
- integração de conceitos bioclimáticos de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética dos edifícios, infraestruturas e espaço público (alínea a) do ponto 4 do Anexo III do RSIOUIM);

O cálculo apresentado e integrado na MDJ a fl. 43, apresenta um valor de 11.049,10m².

"Resultando da soma das duas parcelas uma superfície de pavimento de 18.022,25m² + 11.049,10m² = 29.071,35m², a presente proposta apresenta uma SP inferior com 29.018,98m²".

Considera-se ainda necessário promover a consulta aos Serviços do Departamento de Planeamento Urbano tendo em vista a apreciação da justificação do cálculo dos créditos de construção propostos, face ao Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, a fim de esclarecer as seguintes questões:

- a) Validade das justificações apresentadas pelo técnico autor do projeto para cada um dos critérios a adotar, a fls. 43 a 44 do p.p.;
- b) Viabilidade da aplicação das soluções adotadas, conforme fl. 44 da memória descritiva apresentada no p.p.;
- c) Confirmação da Superfície de Pavimento (Sp) sobre a qual incide o cálculo dos Créditos de Construção (W) apresentada a fls. 45 do p.p.
- d) Confirmação da aplicabilidade da Promoção da recolha e armazenamento das águas pluviais em coberturas para reutilização no espaço público em rega e lavagens e Promoção da adoção de sistemas de iluminação pública mais eficiente, considerando que a proposta não consubstancia a criação de Espaço Público, mas apenas espaço privado de utilização pública.

OUTRAS QUESTÕES:

Relativamente aos elementos que constituem a presente proposta há ainda a referir o seguinte:

1. A planta de implantação/alteração a fl. 58 abrange a parcela confinante do Edifício Planaza, pelo que carece de substituição sem a representação gráfica (a amarelo) da intervenção nessa parcela.
2. A MDJ a fl. 35 carece de rectificação quanto ao enquadramento na altura das fachadas, devendo mencionar o enquadramento na sub alínea iii) da alínea b) do n.º 4 do art.º 42º do RPDML.
3. O quadro sinóptico e a ficha INE carecem de correção conformando os valores apresentados.



219.

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

6. VALOR CULTURAL (art.º 26º do RPDML)

Património Edificado/Imóvel

Código 44.55

Conjunto

Código 44.118

7. CONSULTAS E PARECERES DAS ENTIDADES (art.º 13º RJUE):

ECR - Favorável (13.08.2018) fls 175 a 176

DMM/DGM (23.11.2018) fls 181 a 189

G. P. de Estrutura Verde (29.10.2018) fls 177 a 180

Metropolitano de Lisboa (17.10.2018) fls 190 a 214

Observações:

a) – A Estrutura Consultiva Residente emitiu parecer favorável referindo que a proposta reúne condições para ser aceite;

b) – A consulta à ANAC foi dispensada uma vez que a cota indicada em projecto de 115,80m a fla 89, é inferior a 145m;

c) – O Metropolitano de Lisboa emitiu parecer favorável ao projecto de arquitectura, solicitando o envio dos projectos de estruturas, fundações e contenção periférica associados à intervenção;

d) – O G. P. de Estrutura Verde emitiu parecer favorável, remetendo algumas condições a observar no projecto de Arquitectura paisagista;

e) – O Departamento de Gestão da Mobilidade emitiu parecer a coberto da informação n.º INF/289/DGM/DMM/CML/18, referindo a necessidade de actualização do estudo de tráfego e detalhar a forma/funcionalidade do acesso ao parque de estacionamento e ao local de cargas e descargas.

Observações:

- relativamente à questão levantada no ponto 2 da apreciação do parecer da DMM/DGM e no que diz respeito à designação de habitação de convivência, este reporta-se ao uso habitacional conforme indicado na ficha INE, merecendo enquadramento no uso habitacional nos termos do art.º 4º do RPDML. A denominação de alojamento de convivência advém da ficha INE, campo 39, e reporta-se a lares, orfanatos, conventos, casas de estudantes e similares;

- Relativamente às restantes questões, remete-se à consideração superior melhor entendimento.

8. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

8.1. INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDML)

Qualificação do Espaço Urbano

Espaço Central e Residencial - Traçado Urbano B Consolidado (art.º 39º a 45º)

Unidade Operativa de Planeamento Urbano - UOPG 03/Almirante Reis/Roma (art.º 81º);

Zonamento Acústico - Zona Mista (art.º 21º);

Área de Reabilitação Urbana de Lisboa

Estacionamento Zona A (art.º 74º, 75º, Anexo X)

Valores e recursos ambientais:



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

Sistema Húmido (parte) - (art.º 13º)
Sub sistema de Vales e Frente Ribeirinha (art.º 17º)
Sub Sistema de Pontos Dominantes (art.º 17º)
Sub Sistema de ângulos de visão (art.º 17º)
Vulnerabilidade às inundações – moderada (art.º 22º)
Vulnerabilidade sísmica dos solos – Muito elevada e moderada (art.º 24º).

Condicionantes, servidões administrativas e restrições de utilidade pública:
- Servidão do Aeroporto de Lisboa - Plano Horizontal Interior - Sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 145m e Superfície Cônica de Transição - Sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, as construções ou quaisquer outros obstáculos que ultrapassem as cotas definidas para a zona (cotas variáveis a 5 por cento entre 145 m e 245 m) – ANAC
- CMP - Conjunto Arquitectónico - Conjunto arquitectónico – Eixo urbano (parte) – cod. 44.118 - Av. Almirante Reis, 86 a 88F, 98-98B, 102-102C, 108 a 112, 136 a 164D e 174 a 186B; Av. Almirante Reis, 71 a 73, 77, 81 a 87B, 89D-89G, 97-97A, 113 a 121B, 129-129A e 139 a 205E; Praça do Chile, 1 a 16A; Rua Morais Soares 110 a 162 e 172 a 174; Rua Morais Soares;
- CMP – Logradouros – cod. 44.56 – (Antiga) fábrica de Cerveja Portugalia;
- CMP – imóveis – cod. 44.56 – (Antiga) fábrica de Cerveja Portugalia;
- Zona de Proteção Metro Existente – Metropolitano;

Afim de avaliar as alterações às panorâmicas causadas pela altura proposta para a edificação mais alta, é apresentado a fla 56 representação a 3D do impacto visual determinado a partir quer do miradouro da Penha de França quer do Miradouro do Monte Agudo (pontos dominantes).

Sendo a área de intervenção de muito elevada e moderada vulnerabilidade sísmica, submete-se à consideração superior, a necessidade de, em fase subsequente, serem apresentados estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, da avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 24º do PDML.

9. REGULAMENTO GERAL DA EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU)

Observações: De acordo com o determinado no n.º 2 do Despacho n.º 34/P/2013, publicado em Boletim Municipal n.º 1006 de 30 de Maio, "(...) a apreciação de pedido de licenciamento (...) é feita com obediência, designadamente do disposto no artigo 20º do RJUE, bem como do artigo 107º do RMJEL, não sendo por isso de ser conhecidas pelos técnicos municipais as matérias respeitantes ao interior das edificações (...)"

Observações: Alerta-se para que a distância mínima entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10,00m conforme art.º 60º do RGEU, assim como para a necessidade do cumprimento do art.º 73º, não devendo haver a um e outro lado do eixo vertical da janela qualquer obstáculo à iluminação a distância inferior a 2,00m. Não obstante o descrito na MDJ a fla 35, verifica-se que a distância entre as fachadas laterais não cumprem a distância mínima regulamentar.



220.

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes

10. REGULAMENTO MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO DE LISBOA (RMUEL), Aviso n.º1229/09 de 13 de janeiro, alterado e republicado pelo Aviso n.º5147/13 de 16 de abril

Observações:

- Sendo proposto mais um piso em cave (-5) relativamente ao projeto aprovado, com apenas cerca de 270,00m² submete-se á consideração superior a necessidade de apresentação dos estudos e dados complementares, sendo uma área de vulnerabilidade a inundações moderada, nos termos do n.º 4 do art.º 13º;

- Nas kitchenettes propostas não será admitida a instalação de aparelhos de combustão, nos termos do art.º 35º, devendo essa condição ficar descrita na MDJ.

11. NORMAS TÉCNICAS PARA MELHORIA DA ACESSIBILIDADE DAS PESSOAS COM MOBILIDADE CONDICIONADA, Decreto-Lei n.º163/2006 de 8 de agosto

Observações: De acordo com o determinado no n.º 2 do Despacho n.º 34/P/2013, publicado em Boletim Municipal n.º 1006 de 30 de Maio, "(...) a apreciação de pedido de licenciamento (...) é feita com obediência, designadamente do disposto no artigo 20º do RJUE, bem como do artigo 107º do RMUEL, não sendo por isso de ser conhecidas pelos técnicos municipais as matérias respeitantes ao interior das edificações (...)".

Foi apresentada plano de acessibilidades a fls 139 a 150 assim como o respectivo termo de responsabilidade a fla 151.

12. REGULAMENTO de RESÍDUOS SÓLIDOS da CIDADE de LISBOA, Deliberação n.º523/CM/2004 de 12 de Agosto

Observações: Os diversos compartimentos propostos encontram-se dimensionados conforme o respectivo cálculo apresentado a fla 46 e aferidos aos respectivos usos.

13. CONCLUSÃO/PROPOSTA

Em face do exposto, e mediante pronunciamento superior das questões enunciadas na presente informação a proposta poderá ser submetida a procedimento de debate público.

À consideração superior.

O(A) Técnico(a)

(Ana Maria Rebelo (DMU/DPE))

)

)



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projectos de Edifícios

Folha n.º221

Informação N.º19543/INF/DMURB_DepLPE_DivPE/GESTURBE/2018 Data 18/04/2019

Assunto: Pedido de Obras de Alteração e Ampliação

Processo n.º 312/EDI/2019

Requerente: Fundo de Investimento Imobiliário Sete Colinas

Local: Avenida Almirante Reis, 115-117 / Rua António Pedro

Freguesia: Arroios

Exmo. Sr. DPE Arq. Eduardo Campelo

Despacho à Informação n.º17590/INF/DMURB_DepLPE_DivPE/GESTURBE/2019 (a fls. 215 a 220)

Concordo, porém julgo necessário o esclarecimento/ pronunciamiento sobre as seguintes matérias:

- Ponto 1. Observações – A pré-existência a ser contabilizada deverá ser a "ocupação inicial anterior à demolição", sendo que uma vez que nos Processos n.º960227/EDI/2001 (1370/OB/2001) e n.º1221/EDI/2007 já foram pagas Taxas Urbanísticas, considero que se deverá ter em conta o seu valor e aferir da possibilidade de se efectuar o ajuste de contas com as novas Taxas Urbanísticas que vierem a ser aferidas;
- Ponto 3. – A proposta é enquadrada como edifício isolado, o que não é o caso, inserindo-se numa frente urbana e rematando com as edificações nela actualmente existentes, deverá cumprir o disposto para a profundidade de empena, ou seja conformar-se com o disposto no "n.º 3 do art.º 43º, devendo a empena observar uma concordância com uma empena virtual de 15m";
- Ponto 3. – Através do processo n.º4298/OTR/2019 a Requerente solicitou a anulação do Pedido de Alteração Durante a Execução da Obra realizado pelo Processo n.º1364/EDI/2018;
- Ponto 4. Observações – Julgo ser de aceitar "o esquema apresentado a fls 45 referente ao cálculo da superfície de pavimento acima do solo, resultante da aferição do n.º de pisos da frente edificada mais próxima";
- Ponto 5. Impermeabilização total do lote – o p.p. é decorrente do Licenciamento do Processo n.º1221/EDI/2007 (apreciado à luz do Regulamento do Plano Diretor Municipal de 94 e que preconizava a ocupação total do lote), a solução agora aduzida e em análise apresenta um conceito e abordagem distintos, com o intento de aproximar a intervenção aos objectivos e desígnios do Regulamento do Plano Diretor Municipal actualmente em vigor, desta forma considero a nova proposta mais urbana, mais vivenciada e de maior e melhor usufruto público do espaço, que se julga de aceitar, acresce que a nova proposta propõe a implementação e a convivência de vários dos vários usos introduzidos, de elevada complexidade na articulação bem como a complementação e conjugação entre todas, desta forma face ao benefício urbanístico que se retira da diminuição de SP, do aumento (criação) e usufruto de espaço público no interior, criando novas dinâmicas urbanas de atravessamento entre a Av. Almirante Reis, a Rua António Pedro e a Rua Pascoal de Melo considero igualmente de aceitar;
- Ponto 5.1. Consulta ao DP – Considero ser dispensável a consulta ao Departamento de Planeamento, uma vez que resulta claro a opção tomada e justificações apresentadas para a aferição dos Créditos de Construção;
- A proposta carece de rectificação da Memória Descritiva e Justificativa (fls. 35), da Planta de implantação / alteração (a fls. 58), do Quadro Sinóptico e Ficha INE (a fls 162);

Despacho

Para Arq.º José Catarino
Diretor Municipal do DMU

- Concordo com o present despacho, tanto nos considerandos como nas recomendações.
- Da proposta, que considero de elevada qualidade e susceptível de introduzir forte requalificação deste troço de cidade, há alguns aspectos de promover a requalificação.
- Contudo, o essencial da proposta, o programa e os objectivos urbanos são consolidados, pelo que concordo que se devam a discutir publicamente, prevista no RPDM de Lisboa.

O Diretor do Departamento

Eduardo Campelo

Departamento de Licenciamento
de Projectos Estruturantes

18.4.19.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo

Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projetos de Edifícios

- h) Ponto 7. – "A Estrutura Consultiva Residente emitiu Parecer Favorável referindo que a proposta reúne condições para ser aceite";
- i) Ponto 7. – "A consulta À ANAC foi dispensada uma vez que a cota indicada em projecto de 115,80m a fls 89, é inferior a 145m";
- j) Ponto 7. – "O Metropolitano de Lisboa emitiu parecer favorável ao projecto de arquitectura, solicitando o envio dos projectos de estruturas, fundações e contenção periférica associados à intervenção";
- k) Ponto 7. – "O G. P. de Estrutura Verde emitiu parecer favorável, remetendo algumas condições a observar no projecto de Arquitectura paisagista";
- l) Ponto 7. – "O Departamento de Gestão da Mobilidade emitiu parecer a coberto da informação n.º INF/289/DGM/DMM/CML/18, referindo a necessidade de actualização do estudo de tráfego e detalhar a forma/funcionalidade do acesso ao parque de estacionamento e ao local de cargas e descargas";
- m) Ponto 8. – "Afim de avaliar as alterações às panorâmicas causadas pela altura proposta para a edificação mais alta, é apresentado a fls 56 representação a 3D do impacto visual determinado a partir quer do miradouro da Penha de França quer do Miradouro do Monte Agudo (pontos dominantes)" que se julga de aceitar;
- n) Ponto 8. – "Sendo a área de intervenção de muito elevada e moderada vulnerabilidade sísmica", deverá "em fase subsequente, serem apresentados estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, da avaliação da capacidade estrutural do edifício e/ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção, conforme dispõe o n.º 3 do art.º 24º do PDML".

João h. Veunha

Quanto

O Diretor Municipal

Jorge Catarino Tavares 18.4.19

Jorge Catarino Tavares
Direção Municipal Urbanismo
Subdelegação de competências Despacho
nº 125/P/2017 de 12/12/17

CONCORDO

nos termos propostos. Por delegação de
competências no Despacho nº 93/P/2017
de 23/11/2017, publicado no 1º suplemento
do B.M. nº 1240, de 23/11/2017

O Vereador

Manuel Salgado

18.4.19

Face ao exposto e merecendo o entendimento expresso concordância, considerando que o presente processo é uma mais valia urbana, face ao anterior Licenciado, reduzindo a área edificável, desmaterializando e desconstruindo a imagem adensada de quarteirão, criando uma nova polaridade em dialogo com a envolvente através de atravessamentos que possibilitam o usufruto interior do quarteirão/ logradouro como espaço público, viabilizando a reabilitação dos edifícios da Portugália, bem como a observância do inegável valor e critério do partido arquitectónico patenteado que possibilita a supressão uma ferida urbana que tarda em ser sarada e que se arrisca em eternizar, propõe-se a abertura de Debate Público conforme disposto na alínea iii), da alínea b), do n.º 4, do Art. 42º do Regulamento do Plano Diretor Municipal, que refere "as situações de remate de quarteirão para pontuar enfiamentos de eixos urbanos, devidamente ponderadas em função do espaço urbano em que se inserem, mediante a utilização de créditos de construção obtidos nos termos do disposto no artigo 84.º do presente Regulamento, até ao limite em que seja admitida a sua utilização cumulativa e desde que a solução seja objeto de debate público".

A consideração superior

O Chefe de Divisão de Projetos de Edifícios

J. L. Santos Guerreiro
(J. L. Santos Guerreiro)