

Deste modo, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:

- Ao abrigo do disposto no artigo 5.º e no n.º 1 do artigo 16.º, ambos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual, a emissão de informação prévia favorável quanto à viabilidade da realização da obras de demolição, reabilitação e construção na parcela onde se encontra instalado o (Antigo) Quartel do Cabeço da Bola, na freguesia de Arroios, condicionada nos termos dos pareceres, informações e despachos referenciados na presente proposta, para cujo conteúdo se remete, ficando a futura operação urbanística sujeita ao regime de licenciamento.

[Aprovada por maioria, com 11 votos a favor (6 PS, 2 Independentes, 2 PPD/PSD e 1 BE) e 6 abstenções (4 CDS/PP e 2 PCP).]

Nota: Os documentos referidos na proposta encontram-se arquivados no processo.

- *Deliberação n.º 620/CM/2021* (Proposta n.º 620/2021)
- Subscrita pelo Vereador Ricardo Veludo:

Aprovar o Projeto de arquitetura de obras de ampliação, alteração e construção a realizar no prédio, sito na Avenida Fontes Pereira de Melo, 18/28, Rua Martens Ferrão, 16/18-B e Rua Andrade Corvo, 23/25-A, na freguesia Arroios, constante do Processo n.º e-EDI/2021/385

Pelouros: Planeamento, Urbanismo, Relação com o Município e Participação, Conservação de Edifícios.

Serviço: Direção Municipal de Urbanismo / Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes / Divisão de Projetos de Edifícios.

Considerando que:

- 1 - Azipalace - Investimentos Turísticos, S. A., na qualidade de proprietária do prédio, sito Avenida Fontes Pereira de Melo, 18/28, Rua Martens Ferrão, 16/18-B e Rua Andrade Corvo, 23/25-A, veio requerer a esta Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação («RJUE»), na sua redação atual, o licenciamento de obras de ampliação, alteração e construção, o qual veio a constituir o Processo n.º e-EDI/2021/385;
- 2 - O instrumento de gestão territorial eficaz para o local é o Plano Diretor Municipal (PDM), cuja primeira revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal, a 24 de julho de 2012, publicado no «Diário da República» através do Aviso n.º 11 622/2012, de 30 de agosto;
- 3 - A operação urbanística incide sobre um prédio urbano com uma área de 4634,13 m², atualmente ocupado com três edifícios, e que, de acordo com o PDM, se localiza em Espaço Consolidado Central e Habitacional - Traçado B;

- 4 - A intervenção incide sobre uma única parcela, ocupada atualmente por três edifícios (originalmente 5) de 4 pisos e cobertura com trapeiras, dois dos quais configurando os gavetos da Avenida Fontes Pereira de Melo com a Rua Andrade Corvo e com a Rua Martens Ferrão;
- 5 - O que subsiste deste conjunto de edifícios encontra-se em avançado estado de degradação e resulta de uma operação urbanística há longos anos interrompida e abandonada;
- 6 - Os edifícios anteriormente existentes com frente para a Rua Martens Ferrão e para a Rua Andrade Corvo, foram demolidos a coberto de procedimento de licenciamento - Processo n.º 672/EDI/2003 (95/OTR/2004), com o Alvará de demolição n.º 31/ED/2004;
- 7 - As partes dos três edifícios que ainda permanecem, apesar do mau estado de conservação em que se encontram, permitem uma operação urbanística de reabilitação, cujas fachadas, face às respetivas especificidades arquitetónicas, se mantêm identificadas na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP 44.24);
- 8 - A proposta visa precisamente, na medida do possível, a conservação e reabilitação destes três edifícios existentes, com frente para a Avenida Fontes Pereira de Melo, com manutenção das fachadas (incluindo da sua composição decorativa), do número de pisos acima da cota de soleira e a reconstrução da cobertura, resultando em 4 pisos acima da cota de rua e aproveitamento da cobertura em sótão com uma área em mezanino;
- 9 - O projeto apresentado prevê ainda a demolição de uma área construída com estrutura em lajes de betão parcialmente aterrada a tardoz dos três edifícios (resultando do anterior processo de licenciamento cuja obra ficou inacabada) e a construção de dois novos edifícios, um na frente da Rua Martens Ferrão (com 7 pisos e aproveitamento da cobertura em sótão) e outro na frente da Rua Andrade Corvo (com 6 pisos e aproveitamento da cobertura em sótão), os quais respeitam o alinhamento do plano marginal e apesentam uma composição de fachadas numa métrica simples e regular, com vãos de sacada na frente de rua, varandas corridas nas fachadas para o logradouro e trapeiras simplificadas;
- 10 - Os 5 edifícios destinam-se, maioritariamente, ao uso habitacional, ainda que incluam áreas de serviços;
- 11 - De acordo com a proposta apresentada, os 5 edifícios são interligados pelos pisos em cave (pisos -6 a -3), destinados a estacionamento (305 lugares), arrecadações e áreas técnicas; e pela existência de uma área exterior comum aos vários edifícios, destinada a pátio/jardim, que se desenvolve à cota do piso -2 - que corresponde a uma cota inferior às das cotas da envolvente direta - de forma a possibilitar a criação de 2 pisos em semicave destinados a habitação, uma área de SPA, ginásio, piscina interior e serviços (pisos -1 e -2);
- 12 - A presente operação urbanística prevê 22 896,45 m² de superfície de pavimento, dos quais 18 497,65 m² são afetos ao uso habitacional (136 fogos) e 2272,95 m² destinados a serviços;

13 - De acordo com o artigo 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), a presente operação urbanística, com uma superfície de pavimento total de 22 896,45 m², configurando um acréscimo de 11 146,45 m² face ao existente, constitui uma operação com impacte relevante e semelhante a operação de loteamento, estando a mesma sujeita ao regime de cedências e compensações, previsto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE, conjugado com as normas estabelecidas nos artigos 87.º, 88.º e 89.º do Regulamento do PDM;

14 - A presente operação urbanística não prevê a cedência gratuita ao Município de áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e/ou equipamentos de utilização coletiva, resultando, no entanto, do parecer do Departamento de Planeamento Urbano, a necessidade de ser prevista uma creche para 42 crianças na freguesia de Arroios, propondo-se a dispensa da cedência para o efeito se for satisfeita esta necessidade, por entrega à Câmara Municipal de área para este equipamento, como pagamento em espécie, nos termos da alínea b) do artigo 89.º do Regulamento do PDM;

15 - Pela dispensa parcial de cedências haverá lugar ao pagamento de compensações urbanísticas nos termos dos artigos 63.º-A e seguintes do RMUEL;

16 - No âmbito da apreciação do presente pedido foram promovidas consultas às seguintes Entidades, que se pronunciaram nos seguintes termos:

a) Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), que, a 7 de junho de 2021, emitiu parecer favorável condicionado, salientando a necessidade de assegurar um «especial cuidado na execução das áreas em cave, no sentido de garantir a devida proteção das fachadas, que deverão ser previamente escoradas e contra ventadas», bem como de serem «implementadas, de forma célere, todas as medidas de proteção adequadas junto dos imóveis existentes, nomeadamente, a instalação de coberturas provisórias, para que a sua reabilitação, agora proposta, tenha correspondência real no futuro»;

b) Metropolitano de Lisboa, que, a 20 de julho de 2021, refere nada ter a opor relativamente ao projeto de arquitetura apresentado, e condicionando a emissão do parecer conclusivo ao «envio do projeto de estruturas, bem como do projeto de escavação e contenção periférica, incluindo os cálculos e avaliação do impacto na estação Picoas e 11.º troço da Linha Amarela, apresentando modelos que indiquem a alteração de tensões no solo e eventuais movimentos induzidos nas referidas infraestruturas do Metropolitano de Lisboa».

17 - No âmbito da apreciação do presente pedido foram ainda promovidas consultas aos seguintes Serviços Municipais, que se pronunciaram nos seguintes termos:

a) Estrutura Consultiva Residente (ECR), que, a 19 de maio de 2021, emitiu parecer favorável, condicionado à «reposição dos lampiões em estrutura de ferro com

calotes esféricas em vidro fosco de cariz Arte Nova, que completavam o topo dos pilares que rematam lateralmente os portões também em ferro ornamentado» e à previsão de soluções que permitam «mitigar o efeito das áreas técnicas previstas para as coberturas dos vários edifícios, através da utilização de uma solução técnica que permita o encerramento e ventilação daqueles espaços»;

b) Departamento de Planeamento Urbano, que, a 28 de junho de 2021, emitiu parecer favorável condicionado à necessidade da presente operação urbanística assegurar a instalação de uma creche para 42 crianças, que corresponde a uma área bruta de construção de 420 m², acrescido de espaço exterior afeto com 420 m²; admitindo no entanto que, em alternativa à cedência de uma parcela para este fim, o referido equipamento pudesse ser integrado na presente operação urbanística e a respetiva fração entregue à Câmara Municipal em tocos, a título de compensação e espécie.

18 - Tendo por base as declarações de responsabilidade dos autores dos projetos de arquitetura, nomeadamente, no que respeita aos aspetos interiores das edificações, e de acordo com a análise técnico-urbanística do projeto de arquitetura e, cujas conclusões se encontram, designadamente, vertidas na Informação n.º e-REG/INF/2021/6490, verificou-se que a proposta apresentada no Processo n.º e-EDI/2021/385, está em conformidade com o Plano Diretor Municipal e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, justificando a aprovação do projeto de arquitetura condicionada, entre outros aspetos, (i) à previsão de uma creche com capacidade para 42 crianças, na área da freguesia de Arroios, a entregar ao Município a título de compensação em espécie, e sem prejuízo do pagamento das demais compensações a que possa haver lugar pela dispensa total de cedências; (ii) à retificação do projeto no que respeita ao logradouro, cuja cotas devem acompanhar os logradouros e os arruamentos circundantes, nos termos do artigo 13.º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL); (iii) à introdução de ajuste nos volumes de corpos balanceados de forma a cumprirem a alínea e) do artigo 46.º do RMUEL; (iv) à previsão de sistemas de aproveitamento de energias renováveis com soluções devidamente integradas no projeto de arquitetura; e (v) ao cumprimento das condições estabelecidas nos vários pareceres emitidos.

Deste modo, tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:

- Ao abrigo do disposto no artigo 5.º e do no n.º 3 do artigo 20.º, todos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual, a aprovação condicionada do projeto de arquitetura das obras de ampliação, alteração e construção a realizar no prédio, sito na Avenida Fontes Pereira de Melo, 18/28,

Rua Martens Ferrão, 16/18-B e Rua Andrade Corvo, 23/25-A, na freguesia Arroios, nos termos dos pareceres, informações e despachos referenciados na presente proposta, para cujo conteúdo se remete.

[Aprovada por maioria, com 12 votos a favor (6 PS, 2 Independentes, 2 PPD/PSD e 2 PCP) e 5 abstenções (4 CDS/PP e 1 BE).]

Nota: Os documentos referidos na proposta encontram-se arquivados no processo.

- *Deliberação n.º 622/CM/2021* (Proposta n.º 622/2021)
- Subscrita pelo Vereador Ricardo Veludo:

Aprovar o Projeto de arquitetura da obra de demolição e construção, que também envolve a reconstituição e realocação da ala poente da antiga Tabaqueira, a realizar no prédio, sito na Rua da Tabaqueira, na freguesia de Marvila, constante do Pedido n.º e-EDI/2021/229

Pelouros: Planeamento, Urbanismo, Relação com o Município e Participação, Conservação de Edifícios.

Serviço: Direção Municipal de Urbanismo / Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes / Divisão de Projetos de Edifícios.

Considerando que:

- 1 - Wonderempire, Ltd.^a, na qualidade de proprietária do prédio, sito na Rua da Tabaqueira, veio requerer a esta Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação («RJUE»), na sua redação atual, o licenciamento de uma obra de demolição e construção e que também envolve a reconstituição e realocação da ala poente da antiga Tabaqueira, onde se encontra incorporado o antigo Pavilhão da Exposição Nacional das Indústrias Fabris, o qual veio a constituir o Pedido n.º e-EDI/2021/229;
- 2 - O instrumento de gestão territorial eficaz para o local é o Plano Diretor Municipal (PDM), cuja primeira revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal a 24 de julho de 2012, publicado no «Diário da República» através do Aviso n.º 11 622/2012, de 30 de agosto;
- 3 - A operação urbanística incide sobre um prédio urbano com uma área de 6505 m², atualmente ocupado com o remanescente da estrutura da antiga Tabaqueira, e que, de acordo com o PDM, se localiza em Espaço Central e Habitacional a Consolidar;
- 4 - O presente pedido é apresentado no seguimento do pedido de informação prévia (PIP) formulado através do Processo n.º 1283/EDI/2019, no âmbito do qual a Câmara Municipal emitiu informação prévia favorável condicionada ao projeto então apresentado e que, em síntese consistia na reconstituição e realocação da ala poente da antiga Tabaqueira, onde se encontra incorporado o antigo Pavilhão da Exposição Nacional das Indústrias Fabris, e na obra de construção de um novo edifício, destinado aos usos de habitação e terciário, servido por estacionamento privativo no interior da parcela;

- 5 - Ainda que se localize em Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar - onde, de acordo com o PDM, se privilegia a execução do plano no âmbito de unidades de execução - a presente operação urbanística tem enquadramento no regime de exceção previsto na alínea c) do n.º 5 do artigo 58.º do Regulamento do PDM, aplicando-se, assim, de acordo com o n.º 2 do artigo 60.º do mesmo Regulamento, as regras urbanísticas do espaço consolidado contíguo de maior dimensão, neste caso, Espaços consolidados centrais e habitacionais - Traçado urbano A;
- 6 - A proposta apresentada consiste (i) na reconstituição e realocação da ala poente da antiga Tabaqueira, onde se encontra incorporado o antigo Pavilhão da Exposição Nacional das Indústrias Fabris e (ii) na obra de construção de um novo edifício, com uma área de implantação de 5465,73 m² e uma área de construção de 29 975,47 m², com 8 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos abaixo da cota de soleira, apresentando uma altura máxima de edificação e de fachada de, respetivamente, 26,24 m e 24,63 m;
- 7 - O novo edifício, com uma superfície de pavimento de 16 040 m², destina-se aos usos de habitação e terciário (comércio e serviços);
- 8 - Os pisos em cave, ainda que incluam áreas de apoio, compartimento de armazenagem de contentores de resíduos sólidos e áreas técnicas, destinam-se maioritariamente a estacionamento, prevendo-se a criação de 265 lugares de estacionamento, dos quais 80 correspondem a lugares de estacionamento público;
- 9 - De acordo com o artigo 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), a presente operação urbanística, com uma superfície de pavimento de 16 040 m² e 13 frações, ou unidades independentes (8 fogos, 2 espaços comerciais e 3 escritórios), com acesso direto a partir do espaço exterior à edificação, constitui uma operação com impacte relevante, estando a mesma sujeita ao regime de cedências e compensações, previsto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE, conjugado com as normas estabelecidas nos artigos 87.º, 88.º e 89.º do Regulamento do PDM;
- 10 - A presente operação urbanística prevê a cedência de 360,80 m², destinados a infraestruturas viárias e a 9 lugares de estacionamento público;
- 11 - A dispensa de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva foi aceite no âmbito do anterior pedido de informação prévia;
- 12 - Pela dispensa de cedências há lugar ao pagamento de compensações urbanísticas nos termos dos artigos 63.º-A e seguintes do RMUEL;
- 13 - No âmbito da apreciação do presente pedido foram promovidas consultas às seguintes Entidades, que se pronunciaram nos seguintes termos:
 - a) Direção-Geral de Recursos da Defesa Nacional, que, a 14 de abril de 2021, emitiu parecer favorável;
 - b) Administração do Porto de Lisboa, que, a 22 de março de 2021, emitiu parecer favorável, dado que a zona de intervenção se encontra fora do limite da sua jurisdição;