



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Reabilitação Urbana
Divisão de Licenciamento Urbanístico

118

1616

Folha n.º 174

Informação

N.º 56176/INF/DIVLU/GESTURBE/2016

Data

14-12-2016

Assunto: Ampliação

Despacho

Processo n.º 1189/EDI/2016

Requerente: Vanguard eagle IV - Investimentos Imobiliários Lda.

Local: R do Quelhas, 21-23

Freguesia: Estrela

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.

Concordo.

Notifique-se o requerente nos termos e para os efeitos do artigo 117º do Código do Procedimento Administrativo, para que, no prazo de 10 (dez) dias, seja dada satisfação ao solicitado na presente informação técnica.

1. TIPO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), Decreto-Lei n.º 555/1999, de 16 de Dezembro, na sua redação atual (artigo 2º):

Ampliação

Outras:

Alteração de uso;

Legalização;

Impacte semelhante a operação de loteamento;

Observações: O presente licenciamento surge na sequência do Pedido de Informação Prévia (PIP) com o n.º 1924/EDI/2015, homologado favoravelmente em 11.05.2016.

O PIP foi analisado com base nas orientações constantes do RPUNHM, à data em vigor.

O projeto refere-se às obras de reabilitação/alteração do edifício da antiga Emissora Nacional e construção de três edifícios no logradouro (proposta em conformidade com o previsto na Planta de Síntese I constante no Regulamento do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa - RPUNHM à data em vigor).

2. CONTROLO PRÉVIO

Licença

3. ANTECEDENTES

Arquivo de Obra N.º 2028

Processo antecedente válido: 1924/EDI/2015

Encontra-se de acordo com o Antecedente Válido?

Observações: Apresenta alterações.

A Chefe de Divisão

Madalena Cunha

DRU | Divisão de Licenciamento Urbanístico

14.12.21



1189

177
403

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Reabilitação Urbana
Divisão de Licenciamento Urbanístico

8.2. ALVARÁ DE LOTEAMENTO

Designação: _____

ADEQUADO NÃO ADEQUADO NÃO APLICÁVEL

Observações: _____

8.3. REGULAMENTO GERAL DA EDIFICAÇÕES URBANAS (RGEU)

ADEQUADO NÃO ADEQUADO

Observações: Relativamente aos aspectos regulamentares referentes ao interior, não são objeto de análise, constituindo matéria da responsabilidade do projetista, conforme disposto no art.º 107.º do RMUEL e Despacho 34/P/2013.

8.4. 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

ADEQUADO NÃO ADEQUADO

Observações: Relativamente aos aspectos regulamentares referentes ao interior, não são objeto de análise, constituindo matéria da responsabilidade do projetista, conforme disposto no art.º 107.º do RMUEL e Despacho 34/P/2013.

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

ADEQUADO NÃO ADEQUADO

Observações: Relativamente aos aspectos regulamentares, referentes ao D.L. 163/06, não são objeto de análise, constituindo matéria da responsabilidade do projetista, conforme disposto no art.º 107.º do RMUEL e Despacho 34/P/2013.

8.6. OUTRA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL

ADEQUADO NÃO ADEQUADO

Observações: _____

9. CONCLUSÃO/PROPOSTA

9.1- Conclusão:

9.1.1- De acordo com o n.º 1 art. 17º do RJUE, a informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão sobre um eventual pedido de licenciamento e no controlo sucessivo de operações urbanísticas sujeitas a comunicação prévia.

O n.º 3 do mesmo artigo refere que o pedido de licenciamento ou a apresentação de comunicação prévia a que se refere o número anterior deve ser efetuado no prazo de um ano após a decisão favorável do pedido de informação prévia e é sempre acompanhado de declaração dos autores e coordenador dos projetos de que aquela respeita os limites constantes de informação prévia favorável.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Reabilitação Urbana
Divisão de Licenciamento Urbanístico

- Conforme refere a memória descritiva, o edifício existente mantém as suas características no que respeita aos acabamentos e para os edifícios novos o revestimento será em azulejo com cantarias em lioz e vãos em madeira.

- Os parâmetros constavam de:

Área de Lote 1326,60m² Implantação 1118,10m²

Área Bruta do Logradouro 328,7 m² Svp 265,70 m²

Ocupação em cave (3pisos) 49,60m² Lug. estac. 26. / n.º fogos 16

Área Bruta do Logradouro permeável, menos 20%, para ocupação em cave: 202,40 m²
(a redução de 20% para ocupação em cave, advém do disposto na alínea a) do n.º1 do Art.º14º do RPUNHM, por remissão à alínea c) do n.º1 do Art.º33º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa de 1994).

Área ocupada com estacionamento em cave 63,00m² (≈ 20% ATLog.)

O quadro sinótico refere que a área permeável inclui superfícies ajardinadas e superfícies em gradil.

8.1.2- Relativamente à proposta atual:

Área do lote 1326,60 / Área de Logradouro 319,90m² / Área permeável: 254,45m²

Implantação dos novos edifícios: 661,94m² / Área de Implantação total 1136,75m²

Ocupação em cave para estacionamento (menos de 20%): 49,60m²

Lug. estac. 41 / n.º fogos 16

8.1.3- Análise da proposta apresentada no presente processo, relativamente à aceite no PIP:

- Colocação de mais duas trapelhas na cobertura do edifício existente;
- Alteração no encontro da fachada da Rua do Meio à Lapa com a Travessa da Bela Vista, deixa de ser chanfrada, avançando para fazer esquina;
- As plantas das caves apresentam diferenças, especialmente a do piso -1;
- A planta do piso 0, apresenta alterações essencialmente na intervenção do edifício novo, Rua do Meio à Lapa, cujo alçado voltado para o interior do lote, avança, propondo apartamentos com maior área;
- Na planta das coberturas o edifício novo da Rua do Quelhas apresenta mais um fogo T2;
- O alçado da Rua do Quelhas é substancialmente diferente aumentando a volumetria do edifício proposto, mantendo genericamente o existente;
- No alçado da Rua da Bela Vista, a geometria do edifício existente é alterada;
- O alçado do edifício novo proposto para a Rua do Meio à Lapa apresenta algumas alterações ao nível da cobertura;



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Reabilitação Urbana
Divisão de Licenciamento Urbanístico

Assim e conforme referido no RJUE, a proposta aceite no âmbito de um PIP, vincula os procedimentos posteriores ao mesmo, dentro do prazo legalmente estipulado.

Conclui-se também que na sequência de um PIP aceite, qualquer operação urbanística que apresente alterações ao mesmo, deverá ser analisada de acordo com a regulamentação aplicável, à data em vigor.

9.1.2- Da análise à proposta constante do presente licenciamento, verifica-se conforme exposto no ponto 8.1.3 da presente informação, que são apresentadas alterações relativamente à proposta constante no PIP, comprometendo assim os pressupostos anteriormente aceites.

Considerando as alterações verificadas nos elementos que constituem o presente licenciamento, constata-se que, na análise de acordo com o RPPRUM, as construções novas apresentadas por não constarem na planta de síntese do referido regulamento, conforme extrato da planta que se anexa, não são viáveis, tornando incompatível a proposta apresentada com o disposto no RPPRUM.

9.1.3- Conclui-se assim que as peças que constituem o presente licenciamento deverão ser corrigidas em conformidade com os pressupostos aceites no âmbito do PIP, ou dar cumprimento ao disposto no RPPRUM, regulamento actualmente em vigor para o local em apreço.

9.2- Considerando que a superfície de pavimento da área ampliada é superior a 1800m², estamos perante uma operação urbanística com "impacte revelante e/ou semelhante a uma operação de loteamento", conforme alínea a) do n.º 1 do art. 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e de Lisboa RMUEL, a qual nos termos do n.º 5 do art. 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação RJUE, e dos artigos 87.º e 88.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (RPDML), está sujeita às cedências previstas para as operações de loteamento.

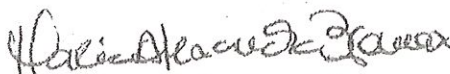
9.3- Proposta:

Face ao atrás exposto, considera-se que o presente projeto de alterações não se encontra em condições de aprovação, pelo que se submete à consideração superior, notificar nos termos do artigo 117.º do CPA.

Fundamentação de facto: -----

Fundamentação de direito: -----

O(A) Técnico(a)


(Maria Alexandra Bremax, arq.^a
(DMU/DRU/DIVLU))