

QUARTEIRÃO DA PORTUGÁLIA NA AVENIDA ALMIRANTE REIS - LISBOA

MEMÓRIA DESCRITIVA

ARX PORTUGAL, ARQUITECTOS, Lda

Largo de Santos, nº 4 – 1º, 1200-808 Lisboa

Telef.: 213 918 110 | Fax: 213 918 119 | web: www.arx.pt | e-mail: arxportugal@arx.pt

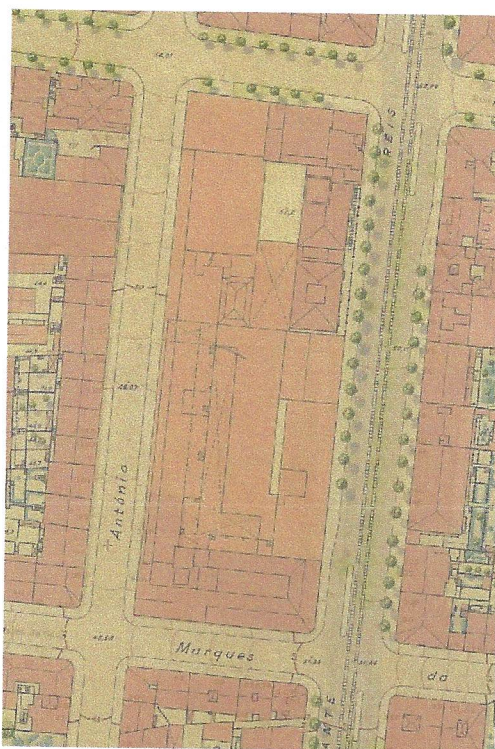


MEMÓRIA DESCRITIVA

1. ENQUADRAMENTO

A presente memória descritiva refere-se à operação urbanística proposta para o quarteirão da Portugália, na Avenida Almirante Reis, Lisboa. Trata-se de um terreno inserido numa área qualificada pelo RPDML como “Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano B Consolidado”, no qual se registam como pré-existências relevantes a Fábrica e a Cervejaria Portugália, inscritas na carta municipal do património edificado e paisagístico sobre o n.º 44.55.

É de referir que o referido quarteirão foi objeto do alvará de construção n.º 90/O/2006, com o aditamento n.º 102/ADT/2010, tendo a obra parado após a demolição dos edifícios abaixo registados em cartografia histórica e fotograficamente. O terreno encontra-se atualmente baldio e a Fábrica totalmente devoluta, em estado de ruína, com ocorrências pontuais de vandalismo e ocupação indevida.



Quarteirão Portugália – Planta de 1950 (Fonte: LXI)



Esquina Rua Pascoal de Melo com a Rua António Pedro e AV. Almirante Reis (Fotos de 2009)



Terreno: Situação atual (Foto de 2019)



Fábrica: situação atual (Foto de 2019)

2. PROPOSTA

A oportunidade de desenvolver um projeto integrado para um quarteirão inteiro é uma oportunidade rara em Lisboa. Neste sentido, a presente proposta procura tirar partido da sua escala morfológica, na medida em que pretende ser mais que um alinhamento de edifícios que separam um logradouro das ruas circundantes. 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. Apresenta-se, portanto, como uma oportunidade para construir cidade, uma intervenção integrada que se pretende regeneradora, parte importante de uma operação de reabilitação urbana que se aspira alargada a esta área Lisboa.

Neste sentido, consideram-se como diretrizes fundamentais da proposta:

- A valorização do património edificado, industrial, etnográfico e simbólico que marcam o carácter singular da área de intervenção;
- A conceção de um projeto singular de referência na cidade capaz de religar o passado, o presente e o futuro deste lugar;
- O desenvolvimento de um sentido de comunidade com base em usos residenciais que reforcem a relação com a identidade local;
- A criação de um novo espaço aberto à cidade com aproximadamente 3.000m² com uma rede de percursos de atravessamento que favorecem a cidade em termos funcionais e a dinâmica/riqueza da vida urbana;
- A criação de uma nova centralidade em termos de recreio e lazer de ar livre que promove a sua utilização pública e a circulação de pessoas ao longo do dia, potenciando as relações do quarteirão com a envolvente próxima, através de diversos atravessamentos, e a complementaridade entre novas atividades e usos;
- A criação de condições para o desenvolvimento de atividades artísticas e culturais, em particular, ao nível do espaço público, considerando, por exemplo, a memória local de projeção de cinema ao ar livre;
- A aposta numa vivência pedonal do espaço exterior, através da definição de percursos pedonais e cicláveis, conectando a diversidade de espaços e ambientes a criar com a envolvente;
- A implantação fluída das áreas construídas que potencie a ventilação transversal e longitudinal, que permita tirar partido da circulação de ar fresco e vento para arrefecimento bem como maximizar o aproveitamento da luz solar e sombreamento ao longo das diferentes horas do dia e do ano;
- A utilização intensa de zonas de verde e água com funções de amenização climática e minimização do ruído ambiente da envolvente;
- A introdução de coberturas verdes para potenciar a utilização dos espaços exteriores acima do solo e mitigar a compacidade do tecido urbano, favorecendo atividades ao ar livre e contemplação de vistas
- A adoção de um programa diversificado de usos, que incluem habitação, comércio, escritórios e residência – implantação de usos cujo suporte edificado assegura a progressiva transformação da escala e vivência do espaço urbano, nomeadamente a passagem de ocupações de escala local para zonas com maior representatividade e apropriação de carácter público;
- A definição de usos com vocação para se constituírem como polos de ancoragem, com uma distribuição estratégica na área de intervenção e em consonância com os tecidos adjacentes;
- A articulação volumétrica do edificado com a escala das frentes de rua confinantes, com o espaço público e com o modelo de mobilidades para estudantes, adequado à estratégia Municipal para esta zona da cidade.



Prevendo-se o faseamento da intervenção no quarteirão em duas fases, a proposta que agora se apresenta diz respeito à parcela norte, que inclui a Fábrica e a Cervejaria. Numa fase posterior, será desenvolvido o projeto para a parcela Sul, para a qual já existe PIP aprovado, sob o n.º 1221/EDI/2018.

O projeto constitui-se, então, pela reabilitação dos edifícios pré-existentes e construção de 4 edifícios que, juntamente 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; o outro edifício proposto para a Av. Almirante Reis é destinado ao uso habitacional de convivência. Os pisos térreos, para além dos acessos aos edifícios, são predominantemente ocupados por espaços comerciais que tiram partido das referidas praças e contribuem para um maior dinamismo da vida urbana.

Em termos de superfície de pavimento proposta, esta é resultante da aplicação:

1. dos índices previstos no RPDML, considerando o Ponto 2 do Art.º 43.º do RPDML e o Ponto 1 do Art.º 43.º do RPDML para as profundidades das empenas e a alínea a) do Ponto 4 do Art.º 42.º para a altura das fachadas.

Conforme apresentado no ANEXO I, a volumetria que resulta do esquema de cálculo da área de Superfície de Pavimento é de 18.022,25m².

2. dos créditos requeridos ao abrigo do Regulamento que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (RSIOUIM), previstos no Anexo III do RSIOUIM para:

- i) a oferta suplementar de estacionamento para residentes (alínea a) do ponto 4 do Anexo III do RSIOUIM);
- ii) a integração de conceitos bioclimáticos e 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).

Conforme apresentado cálculo integrado na presente memória, esta parcela tem o 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 submete a apreciação uma superfície de pavimento inferior a esta, com 29.018,98m², conforme exposto no quadro sinóptico integrado nesta memória.

3. REDISTRIBUIÇÃO VOLUMÉTRICA

A presente proposta visa a redistribuição da volumetria obtida segundo o quadro anteriormente referido e tem por objetivo:

- a utilização do interior do quarteirão como espaço privado de utilização pública integrado num conjunto edificado – o que não acontecia no projeto aprovado, no qual o logradouro era totalmente vedado.
- a criação de atravessamentos pedonais, entendidos como totalmente recomendáveis face à dimensão do quarteirão.

Assim, na volumetria proposta para os 4 novos edifícios, foram considerados os seguintes enquadramentos legais:



- Altura das fachadas – entende-se como aplicável o ponto ii), da alínea b), do n.º 4, do art. 42º do PDM, o qual refere que não se aplica a média das alturas das fachadas “às situações de remate de quarteirão para pontuar enfiamentos de eixos urbanos, devidamente ponderadas em função do espaço urbano em que se inserem, desde que a superfície de pavimento não ultrapasse a que resultaria da aplicação da média das alturas das fachadas e quando da operação resulte aumento de espaço público.”

Adicionalmente, entendemos aplicar-se também o art. 64º do RGEU que refere que “poderão admitir-se outras soluções (para além da regra dos 45º), desde que fiquem em todo o caso estritamente asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis.” Uma vez que se propõe a abertura do quarteirão, criando vários atravessamentos que criam uma maior ventilação das áreas envolventes, as condições de salubridade exigidas estão a ser não só garantidas, como melhoradas.

É também de mencionar que o quarteirão da Portugália se encontra totalmente inscrito no ângulo de visão do Miradouro da Penha de França e parcialmente inscrito no ângulo de visão do Miradouro do Monte Agudo. Assim, e por forma a cumprir com o ponto 3 do art. 17º do PDM, anexam-se à presente memória simulações 3D que permitem avaliar o impacte da volumetria proposta.

- Empena – as profundidades das empenas justificam-se com o n.º 6 do art.º 43.º do PDM, o qual refere que “os edifícios isolados não estão sujeitos a uma profundidade máxima de empena”. Observa-se ainda que no logradouro as distâncias entre os edifícios respeitam o art. 60º do RGEU, o qual refere que “a distância mínima entre fachadas de edificações nas quais existam vãos de compartimentos de habitação não poderá ser inferior a 10 metros”.
- Caves – abaixo do solo propõem-se os seguintes pisos:
 - Piso -1: ocupado com supermercado, áreas técnicas, cais de carga e descarga e acesso ao estacionamento
 - Pisos -2 e -3: estacionamento de utilização pública
 - Piso -4: estacionamento privativo, com oferta suplementar de 30 lugares para residentes, nos termos e condições de utilização previstos no Anexo V do Regulamento que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal
 - Piso -5: área técnica – segurança contra incêndios e reservatório

A ocupação proposta estende-se à totalidade do lote, aspeto justificado com n.º 8 do art. 27º do PDM, que refere que “o conceito de Superfície Vegetal Ponderada e o respetivo regime constantes do presente PDML não se aplicam aos logradouros dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação como tal”. É o caso dos edifícios da Fábrica e da Cervejaria, classificados como imóveis de interesse municipal, inscritos na carta municipal do património edificado e paisagístico sobre o n.º 44.55.

4. DIVERSIDADE DE USOS, LINGUAGENS E MATERIAIS

A fim de estabelecer relações mais fortes com a envolvente urbana, a proposta considera uma diversidade de usos, de linguagens e paleta de materiais. É nosso entendimento que um conceito de desenho demasiado integrador ou homogéneo de todas as peças arquitetónicas resultaria numa realidade excessivamente homogénea e artificial e assumiria uma escala demasiado impactante e desenraizada da cidade em que se deve inscrever.

Assim, procurou gerar-se um conjunto de soluções variadas, embora familiares, capaz de se aproximar de uma lógica de cidade construída gradualmente e capaz de oferecer a quem habite neste bairro um espectro de estímulos mais rico. Com um programa que inclui habitação, residências, escritórios e comércio, propõe-se uma arquitetura onde prevalecem os ritmos baseados nas linhas e estruturas verticais mais comuns em Lisboa – devidamente ajustados em função da especificidade de uso de cada edifício –, combinados com diferentes materialidades, texturas, cores e temperaturas, nomeadamente a pedra lioz, o azulejo vidrado e os revestimentos em tons pastel e ocre, tão típicos da cidade.

Ainda no sentido de estabelecer relações de continuidade com o tecido urbano envolvente, os edifícios mais altos são subdivididos numa cota intermédia, sendo o volume inferior de altura equivalente ou aproximada à dos edifícios existentes nas ruas envolventes.

5. ESTRUTURA VERDE

As anteriormente referidas qualidades sensoriais da arquitetura são, de resto, estendidas à arquitetura paisagista, que, neste caso, mais do que complementar, se revela profundamente estrutural, beneficiando a qualidade do ambiente numa área urbana extremamente árida.

Assim, na presente proposta é extensivo o recurso a coberturas ajardinadas e à intervenção no espaço público com jogos de água e estruturas verdes horizontais e verticais.

Dentro desta estratégia, que promove uma fruição agradável do espaço público, as próprias soluções arquitetónicas dos edifícios incorporam terraços e amplas varandas – dimensionadas segundo o art.º 46.º do RMUEL –, maioritariamente orientadas para o calmo interior do quarteirão.

5.1 A praça como lugar de reunião

O conjunto edificado dá forma a um espaço aberto exterior – a PRAÇA, lugar de continuidade vertical e horizontal com as fachadas interiores dos edifícios. A diversidade das suas formas cria uma experiência diversificada. O espaço é estruturado e marcado com a instalação aérea de uma rede de cabos metálicos que ancoram outro onde irá crescer uma cortina de trepadeiras.

Estas estruturas são os elementos de composição principais e a vegetação é visível tanto a partir do chão como a partir das fachadas orientadas para a praça.

Durante o dia a estrutura de cabos origina nas fachadas e no chão uma fina textura de sombras.

O tempo trará diversidade à experimentação deste lugar. As dinâmicas sazonais específicas e a expansão vertical das plantas irão amadurecendo, atingindo a complexidade proposta, criando uma fruição mais intensa do espaço.

Os múltiplos planos verticais criam uma espécie de cenário teatral que trazem ao espaço uma perceção de profundidade e diversidade, dilatando e ampliando o espaço.

As cortinas de trepadeiras associadas às fachadas irão tornar-se em grandes planos semitransparentes de cor e textura definindo um carácter único aos edifícios

Numa ascensão contínua, mas autónoma, cada plano vertical construído por matéria vegetal expande e afirma a continuidade visual entre o espaço diáfano da exterioridade da praça e a habitabilidade interior dos edifícios.

Um padrão modular de lajes de betão dá forma ao espaço, ordenando os movimentos e os locais de estadia. Espessas lajes emergem para formar canteiros, bancos e um anfiteatro informal, criando um lugar de reunião para descansar, para encontro para tirar partido da vivência exterior.

5.2 Os jardins de cobertura

Os jardins de cobertura são estruturados numa aparente ordem homogénea, contudo diversa na experiência que se propõe: cor, texturas sazonalidade e aromas. Todos os lugares possíveis são plantados. A preponderância da natureza e a utilização de um elenco de plantas autóctones dá oportunidade de experimentar a espontaneidade comumente associada com os espaços abertos do chão. Os jardins criados permitem uma deambular pelas coberturas tirando partido das vistas panorâmicas em 360º e das magníficas perspetivas da cidade.

5.3 Superfícies

O conceito para o revestimento superficial assenta numa aparente relação simples entre o solo e a sua cobertura com blocos de betão.

A superfície inerte é em grande parte construída por peças/blocos de betão pré-fabricadas. Quer-se criar a percepção de que os pavimentos são espessos e de comportamento tridimensional, permitindo a sua elevação ou rebaixamento dar forma a canteiros ou tanques de água ou ainda a bancos ou bancadas.

Ao nível do espaço coletivo da praça as superfícies construídas são dominantes ocupando cerca de 85% da área exterior. Nas coberturas a superfície pavimentada tende a ser bastante inferior.

No piso da praça as lajes dão agora forma a um retângulo perfeito que define o vazio interior criado pelos volumes dos edifícios. Na ligação da praça aos diferentes quadrantes do espaço público exterior, o pavimento deverá gradualmente perder a rigidez das lajes fundindo-se com as calçadas de vidro existentes nos passeios.

Embora a percepção transmitida é a de que todas as peças são igualmente espessas, a sua construção será racionalizada de forma a reduzir o material utilizado e os custos.

As peças são modulares tendo sempre 45 cm de largura e predominantemente arrumadas no sentido do maior comprimento, no sentido norte/sul. A textura bidimensional é acrescentada pela conjugação de vários comprimentos, através da espessura das juntas e pela tonalidade do pigmento.

No sentido do comprimento são desenhados cinco módulos diferentes, de 45, 90, 135, 225 e 360cm. Cada um destes módulos pode ter duas espessuras, 16cm quando serve apenas de pavimento e com 60 quando funciona como banco, bancada ou para conter canteiros plantados.

Relativamente às juntas estão a ser destacadas as originadas no sentido perpendicular à direção dominante de modo a contrariar a longitude natural da praça. As juntas longitudinais serão o mínimo possível e as transversais terão entre 15 e 20mm funcionando como juntas para a drenagem pluvial da praça. A praça nivelada drena através destas juntas para um sistema inferior ao pavimento, sobre a camada de forma da laje de cobertura do estacionamento.

Por último a riqueza da textura dada pelas lajes é ainda ampliada pela alteração da quantidade do pigmento utilizado, originando peças com tonalidade diferentes. Esta variação vem ajudar a reduzir o impacto da grande superfície pavimentada.



A superfície orgânica, suporte das plantações terá ao nível da praça uma expressão menor em termos absolutos da área de implantação, mas maior na sua expressão do que as coberturas. Por um lado pela sua concentração e implantação no centro dos espaços, permitindo criar menos unidades mas maiores e ainda pela maior altura de terra conseguida, atingindo em média 60cm, quase o dobro da espessura utilizada nas coberturas.

A superfície orgânica plantada da área exterior do piso térreo ocupa cerca de 15% da área total e é na sua grande parte contida pelas peças de betão que formalizam a restante superfície.

5.4 Altimetria e infraestrutura do solo

A proposta assenta num desenho que explica, por um lado, diferentes nivelamentos do espaço exterior, e, por outro, as diferentes espessuras de solo em cada situação de caixa de plantação.

A hipsometria conseguida pela variação da cor da superfície mostra-nos o nivelamento geral da praça central só desconstruído a sul gerando o anfiteatro com três bancadas. A hipsometria mostra ainda os dois grandes canteiros na faixa central da praça, gerados pela contenção em elevação dos blocos de betão que funcionam em simultâneo como banquetas.

Nas coberturas podem ver-se as peças que se elevam para formar bancos e contenções superiores.

Nas coberturas existem duas tipologias de caixas de plantação. Nos edifícios mais altos, 4 e 6 as coberturas têm uma plantação periférica em que a altura de solo é dada no espessamento do perímetro, sendo contida interiormente por blocos de betão que dão forma aos jardins. Nos restantes edifícios, 2, 3 e 5 os jardins têm uma espessura que ocupa toda a área central do edifício contida por um lintel periférico recuado para o interior.

5.5 Ciclo da água

Este capítulo engloba a interação da água com o projeto de espaços exteriores nas suas diferentes dimensões, drenagem e infiltração, rega e água lúdicas.

Relativamente à **drenagem dos pavimentos** importa referir a tipologia de drenagem da grande praça central através das juntas dos pavimentos, sem recurso a sumidouros visíveis.

A **drenagem nas áreas orgânicas** é feita na camada inferior após absorção na camada de solo e retenção no sistema de armazenamento ZinCo. O sistema de armazenamento ZinCo trará uma retenção próxima dos trinta litros por m² ajudando a manter as condições mínimas de humidade do solo ainda mais importantes nas coberturas por as superfícies estarem muito sujeitas a uma maior desidratação provocada pelos ventos.

O encaminhamento das águas pluviais drenadas e a possibilidade da sua **infiltração parcial no terreno**, reduzindo o seu impacto na infraestrutura de drenagem, está ainda em estudo e dependente da execução das sondagens geotécnicas em curso.

O abastecimento da **Rega** terá origem no aproveitamento das águas das coberturas e a rega nos canteiros da praça deverá ser efetuada por recurso a aspersores e difusores. Nas coberturas, para evitar problemas com o vento e dada a reduzida espessura de solo, é preconizada a rega subterrânea por gotejadores, associada ao sistema ZinCo.

Um maior detalhe e especificação do sistema de **águas lúdicas** só será possível na evolução do Estudo Prévio com a estabilização das bases de arquitetura e das engenharias.

5.6 Vegetação

Humulus Lupulus – lúpulo – é uma trepadeira perene amplamente cultivada para a sua utilização na indústria cervejeira. Tradicionalmente esta plantas são e cultivadas e crescem suportadas por estruturas verticais, arames, que se elevam até aos 6,7 metros de altura. Como planta perene origina novos crescimentos no princípio da primavera e reduzindo-se ao seu rizoma (parte subterrânea) no outono para voltar a nascer na primavera seguinte. Este ciclo de vida adiciona diversidade e singularidade à atmosfera da praça e dos ecossistemas dos canteiros.

Para além do Lúpulo serão consideradas outras trepadeiras para as situações das fachadas exteriores dos edifícios e para as coberturas. As primeiras deverão ter a capacidade decrescer em altura atingindo a maior elevação possível as segundas capazes de resistir à exposição intensa ao vento.

Em complementaridade, as superfícies horizontais são plantadas com um elenco de arbustos, herbáceas e gramíneas, selecionado pelas suas características formais e efeitos ao longo do ano, como a cor, a estrutura, a textura, a fragância e sazonalidade, revelando a passagem do tempo ao longo das várias estações.

Embora sejam evidentes as vantagens da utilização de plantas autóctones no que respeita à sua sustentabilidade e biodiversidade e no que respeita à diferenciação deste lugar, não é fácil a sua materialização. A esmagadora maioria dos viveiros de plantas trabalham com um elenco de vegetação generalista e globalizado que não inclui grande parte da diversidade das plantas autóctones e como tal não será possível que um qualquer empreiteiro que venha construir esta obra consiga para os prazos estipulados adquirir ou pensar em produzir as plantas preconizadas.

Neste sentido apelamos para que seja considerada a hipótese de segregar a produção das plantas da restante obra e contratar a sua produção atempadamente e de forma controlada. Exemplos de espécies a selecionar para plantação: *Cynara humilis*, *Ophrys lutea*, *Orchys papilionácea*, *Papaver rhoeas*, *Gladiolus italicus*, *Narcissus bulbocodium*, *Melica magnolii*, *Sinapsis alba*, *Iris panifolia*, *Lathyrus cicera*, *Gynandrisis sisyrynchium*, *Lathyrus clymenum*, *Delphinium pentagynum*, *Salvia verbanaca*, *Ranunculus ficaria*, *Spartium junceum*, *Vinca difformis*, *Anthyllis tetraphyla*, *Verbanascum sinuatum*, *Lonicera implexa*, *Allium ampeloprasum*.

5.7 Sistema de cabos suspensos

A estrutura de cabos é uma referência às ruas de Lisboa, associada às estruturas de cabos suspensas que alimentam os carros eléctricos que percorrem a cidade Lisboa. Esta estrutura permite simultaneamente dar suporte ao crescimento das trepadeiras e à localização dos candeeiros para iluminação da praça, criando um novo horizonte disruptivo que dilui a percepção do 'Skyline' dos edifícios.

A estrutura de cabos é colocada a cerca de sete metros de altura, chumbada à laje entre o segundo e terceiro piso dos edifícios. Os cabos servirão ainda para o caminho de fios que alimentarão os órgãos de iluminação.

5.8 Iluminação

Nos nós de intersecção dos cabos, os projetores suspensos vão originar diferentes intensidades de luz. Um mesmo fio condutor de electricidade alimentará vários pontos de luz. O sistema de iluminação será mais eficiente, tendo por objetivo um benefício superior a 40% relativamente à solução de iluminação pública tradicional da CML.

6. INTERVENÇÃO NAS PRÉ-EXISTÊNCIAS

A proposta para a Fábrica e Cervejaria visa manter o máximo possível das pré-existências.

Apesar do generalizado mau estado de conservação da Fábrica, esta posição justifica-se com uma avaliação *in situ* dos elementos considerados de interesse, bem como com o facto, já referido, de o edifício se encontrar se inscrito na carta municipal do património edificado e paisagístico sobre o n.º 44.55, sob a classificação de imóvel de interesse municipal.

Assim, e afim de preservar a identidade histórica e o carácter industrial do edifício, entendemos serem particularmente relevantes e de manter os pilares metálicos e respetivos capitéis, as lajes de abobadilhas do piso 1, os rodapés com estuques decorativos, as caixilharias metálicas e as serralharias e pilaretes da vedação que confronta com a Av. Almirante Reis. Sempre que possível, propõe-se o reforço da estrutura existente, sendo substituídas apenas se necessário. Aquando da substituição, propõe-se a execução com materiais e técnicas compatíveis com os pré-existentes, como é exemplo a cobertura, que será reconstruída com estrutura de asnas em madeira e telha tradicional.

Em termos de uso, a Fábrica albergará espaços de restauração no piso térreo, constituindo a nave norte uma extensão do Restaurante da Portugália. Os pisos superiores serão espaços de escritórios, na vertente co-work, com acessos pela praça norte. No piso 1, na ligação entre os dois corpos, propõe-se um volume em vidro e cobre que procura quase não tocar nas pré-existências e se afirma pela sua linguagem contemporânea.

No edifício do Restaurante da Portugália, propõe-se no piso térreo a abertura na fachada tardoz de um amplo vão que abre a sala do restaurante à praça. O piso 1 existente e os dois novos pisos propostos serão destinados a acolher os escritórios da Portugália. Estes dois novos pisos quase não acrescentam altura ao edifício existente, pois formam uma caixa vítrea ligeiramente recuada que se integra em harmonia com o existente.

7. CEDÊNCIAS

Está prevista a cedência de um equipamento com 1.400,00m², o qual consistirá num espaço multiusos de âmbito cultural, localizado na parcela do quarteirão atualmente ocupada pelo edifício Planasa (parcela sul), que será objeto de intervenção numa fase subsequente do projeto.

Lisboa, 14 de Fevereiro de 2019



.....
Arq. José Mateus, OA n.º 3047

QUADRO SINÓPTICO

	EXISTENTE	PROPOSTA
ÁREA DO LOTE	7.622,00m ²	7.622,00m ²
ÁREA DE IMPLANTAÇÃO	5.156,00m ²	7.622,00m ²
ÁREA DO LOGRADOURO	2.292,00m ²	2.908,07m ²
SUPERFÍCIE TOTAL PERMEÁVEL	339m ²	0
ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO	26.881,85m ²	44.411,83m ²
ÁREA ÚTIL TOTAL	24.320,00m ²	40.173,53m ²
ÁREA TOTAL HABITÁVEL	0	9.559,70m ²
N.º DE PISOS ACIMA DA COTA SOLEIRA	8	16
N.º DE PISOS ABAIXO DA COTA SOLEIRA	1	5
ALTURA DA EDIFICAÇÃO (CÉRCEA)	21,75	60,20
ALTURA DA FACHADA	21,75	60,20
VOLUMETRIA	88.403,00m ³	104.239,55m ³
SUPERFÍCIE PAVIMENTO ACIMA DO SOLO	-	24.282,92m ²
SUPERFÍCIE PAVIMENTO ABAIXO DO SOLO	-	4.736,06m ²
SUPERFÍCIE PAVIMENTO TOTAL	-	29.018,98m ²
SP HABITAÇÃO	0	9.511,10m ²
SP HABITAÇÃO DE CONVIVÊNCIA	0	10.292,93m ²
SP COMÉRCIO	2.218,00m ²	6.722,06m ²
SP SERVIÇOS	7.512,00m ²	2.492,89m ²
INDÚSTRIA	9.887,00m ²	0
ARMAZENAGEM	7.584,00m ²	0
N.º DE FOGOS	0	84
ÁREA DE ESTACIONAMENTO	25,00	14.752,00m ²
N.º DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO	2	434

FICHA DE ELEMENTOS ESTATÍSTICOS (INE) - Edificação

IDENTIFICAÇÃO

Nº Processo 1370108112001 (A preencher pelo serviço) Objectivo da obra 12
 Nº edifícios 03 Código postal do local da obra 1150 - 014 Valor previsto (€/m²) 1500

REQUERENTE Concelho LISBOA Tipo requerente 5

PROPRIETÁRIO PORTUGALIA - ADM. MULTIRRAÇÃO DE PATRIMÓNIO, SA Tipo proprietário 5

Caracterização do edifício

Local AV. ALMIRANTE REIS, RI. ANTÓNIO PEDRO, AV. PAISIBILI MELC
 Corresponde à totalidade do edifício Tipo de edifício

Situação existente

Data de construção original (ano)			
Área do lote ou parcela (m²)	6873		
Área de implantação (m²)	5156		
Área bruta construção (m²)	23201		
Área logradouro total (m²)	2292		
Área total de habitação (m²)			
Superfície permeável (m²)			
Volumetria (m³)	88403		
Cerca (m)			
Altura Total (m)			
Índice utilização líquido - IUL			
Índice de ocupação - IO			
Nº pisos Abaixo da cota de soleira			01
Acima da cota de soleira			
Nº de lugares de estacionamento (PÁTIO)			02
Uso dominante	N.º Fracções	Superfície de pavimento (m²)	
Armazenagem		3584	
Indústria		9883	
Comércio		2218	
Equipamento colectivo			
Serviços		3512	
Hotelaria			
Outros usos turísticos			
Habitação colectiva			
Habitação familiar			
Garagem			
Tipologia			
T0			
T1			
T2			
T3			
T4			
T5 ou +			

Situação proposta

Estimativa total de custos da obra €	19143750		
Área de implantação (m²)	387500		
Área bruta construção (m²)	2594100		
Área logradouro total (m²)	234500		
Área total de habitação (m²)	1187400		
Superfície permeável (m²)			
Volumetria (m³)	8430800		
Cerca (m)	1800		
Altura Total (m)	2200		
Índice utilização líquido - IUL	35		
Índice de ocupação - IO	096		
Nº pisos Abaixo da cota de soleira			
Acima da cota de soleira	03		
Nº de lugares de estacionamento	433		
Uso dominante	N.º Fracções	Superfície de pavimento (m²)	
Armazenagem			
Indústria			
Comércio		4909	
Equipamento colectivo			
Serviços		8224	
Hotelaria			
Outros usos turísticos			
Habitação colectiva		11874	00
Habitação familiar			
Garagem		17830	
Tipologia			
T0			
T1	13x	75	
T2	11x	128	
T3	36x	153	
T4	11x	191	
T5 ou +			

Assinatura do técnico responsável

CÁLCULO DE CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO EM OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA E RESTAURO E REABILITAÇÃO DOS BENS DA CARTA MUNICIPAL

Conforme artigo 5.º e Anexos II do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aplicando a fórmula $CC = PP \times LO \times W / 100$ em que:

- CC significa o valor dos créditos de construção, em metros quadrados de superfície de pavimento, atribuído à operação urbanística a que se refere o pedido
- PP significa a soma da pontuação atribuída à operação urbanística em relação a cada um dos critérios referidos nos Anexos II e III ao Regulamento
- LO significa o coeficiente de localização, definido nos termos do número seguinte
- W significa a superfície de pavimento ou área de terreno sobre o qual incide o cálculo dos CC

No caso da presente proposta:

- LO=1.5
- W=18.022,25m² (superfície de pavimento máxima resultante da aplicação dos índices do RPDML)

1. Conservação e reabilitação do edificado de valor histórico-patrimonial

1 ponto para a execução de obras de alteração e/ou ampliação que abranjam a totalidade do edifício, de acordo com os parâmetros admissíveis e nos termos do previsto no n.º 1 do artigo 18.º do Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas

$CC = 1 \text{ ponto} \times \text{coeficiente } 1.5 \times \text{superfície pavimento } 18.022,25 / 100 = 270,33\text{m}^2$



CÁLCULO DE CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO EM OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Conforme artigo 5.º e Anexos III do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal

Aplicando a fórmula $CC = PP \times LO \times W / 100$ em que:

- CC significa o valor dos créditos de construção, em metros quadrados de superfície de pavimento, atribuído à operação urbanística a que se refere o pedido
- PP significa a soma da pontuação atribuída à operação urbanística em relação a cada um dos critérios referidos nos Anexos II e III ao Regulamento
- LO significa o coeficiente de localização, definido nos termos do número seguinte
- W significa a superfície de pavimento ou área de terreno sobre o qual incide o cálculo dos CC

No caso da presente proposta:

- LO=1.5
- W=18.022,25m² (superfície de pavimento máxima resultante da aplicação dos índices do RPDML)

1. Oferta suplementar de estacionamento para residentes

30 pontos por cada lugar de estacionamento

$$CC = 30 \text{ pontos} \times \text{coeficiente } 1,5 \times (25\text{m}^2 \times 30 \text{ lugares}) / 100 = 337,50\text{m}^2$$

2. Promoção da ventilação natural

10 pontos por cada fração que garanta as taxas de renovação de ar por hora regulamentares através de meios de ventilação natural

$$CC = 10 \text{ pontos} \times \text{coeficiente } 1,5 \times 16.368,44^* / 100 = 2.455,27\text{m}^2$$

* Consideradas apenas frações habitacionais, excetuando aquelas a suprimir nos blocos 4 e 6, por futura migração de área para a parcela B

3. Classe energética a obter

5 pontos por fração classe energética A

$$CC = 5 \text{ pontos} \times \text{coeficiente } 1,5 \times 16.368,44^* / 100 = 1.227,63\text{m}^2$$

* Consideradas apenas frações habitacionais, excetuando aquelas a suprimir nos blocos 4 e 6, por futura migração de área para a parcela B

4. Promoção da recolha e armazenamento das águas pluviais em coberturas para reutilização no espaço público em rega e lavagens

10 pontos para recolha e armazenamento em pelo menos 60% das coberturas

$$CC = 10 \text{ pontos} \times \text{coeficiente } 1,5 \times 18.022,25 / 100 = 2.703,34\text{m}^2$$

5. Promoção da adoção de sistemas de iluminação pública mais eficientes

10 pontos para um benefício superior a 40% relativamente à solução de iluminação pública tradicional validada pelos serviços da CML

$$CC = 10 \text{ pontos} \times \text{coeficiente } 1,5 \times 18.022,25 / 100 = 2.703,34\text{m}^2$$

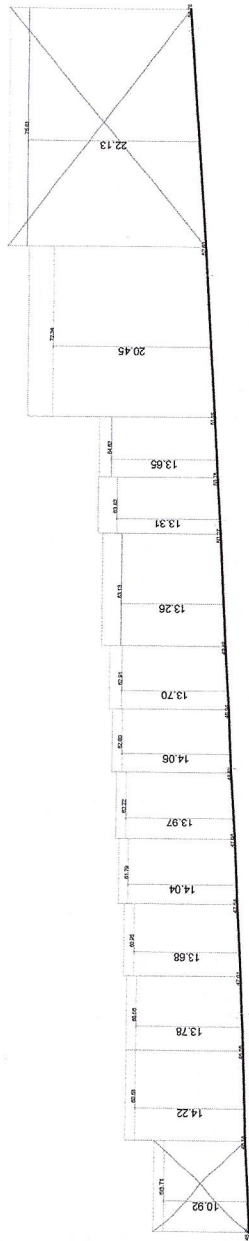
6. Promoção da produção local de energia

5 pontos para a instalação de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis que garantam a geração local mínima de 15% das necessidades energéticas globais

$$CC = 5 \text{ pontos} \times \text{coeficiente } 1,5 \times 18.022,25 / 100 = 1.351,69\text{m}^2$$

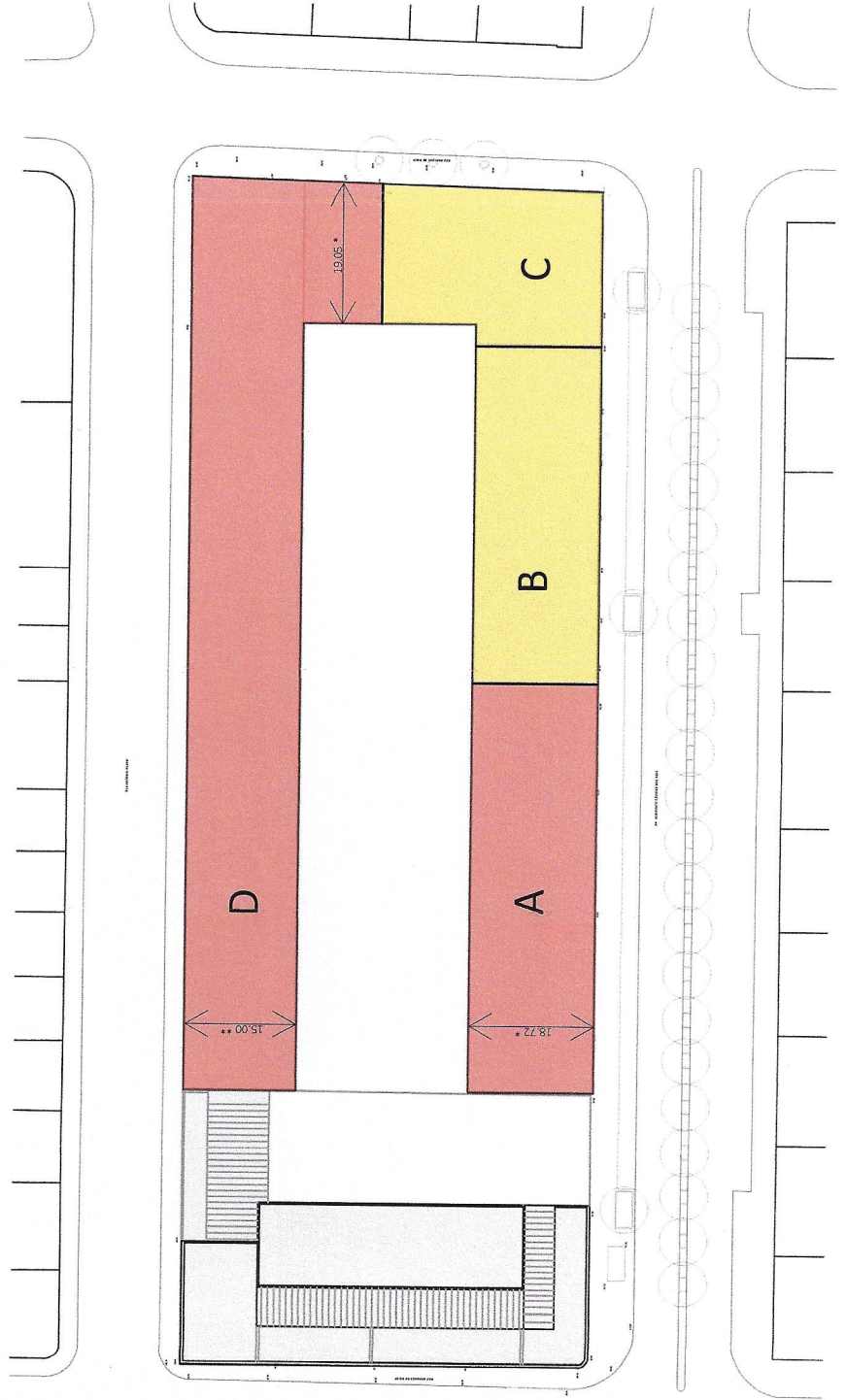
TOTAL (Créditos Reabilitação + Créditos Construção) = 11.049,10m²

ANEXO I
Cálculo Superfície Pavimento – Parâmetros PDM



Frente R. António Pedro: $10,92 + 14,22 + 13,78 + 13,68 + 14,04 + 13,97 + 13,70 + 13,26 + 13,31 + 13,65 + 20,45 + 22,13$
 $= 14,37m = 5 \text{ PISOS}$

11



Superfície de Pavimento

- A: $921,17m^2 \times 5 \text{ Pisos} = 4.605,85m^2$
- B (Fábrica Existente): $1.630,00m^2$
- C (Cervejaria Existente): $1.543,60m^2$
- D: $2.048,56m^2 \times 5 \text{ Pisos} = 10.242,80m^2$

TOTAL: $18.022,25m^2$

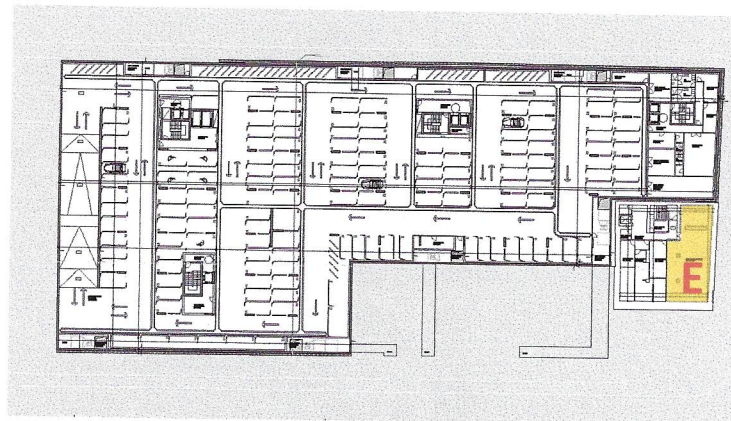
(*) as profundidades das empenas seguem o alinhamento das pré-existentes (Restaurante Portugal e Fábrica), cf. Ponto 2 do Art.º 43º do RPDML

(**) profundidade máxima da empena de acordo com o Ponto 1 do Art.º 43º RPDML

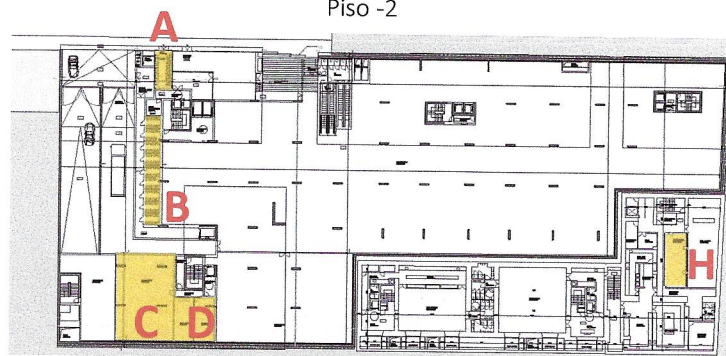


ANEXO II

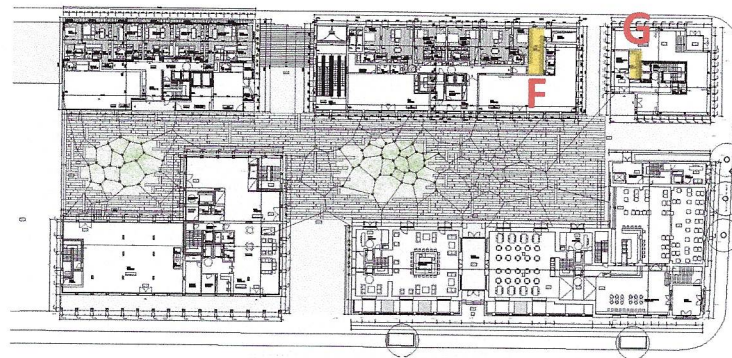
Compartimentos de Resíduos Sólidos



Piso -2



Piso -1

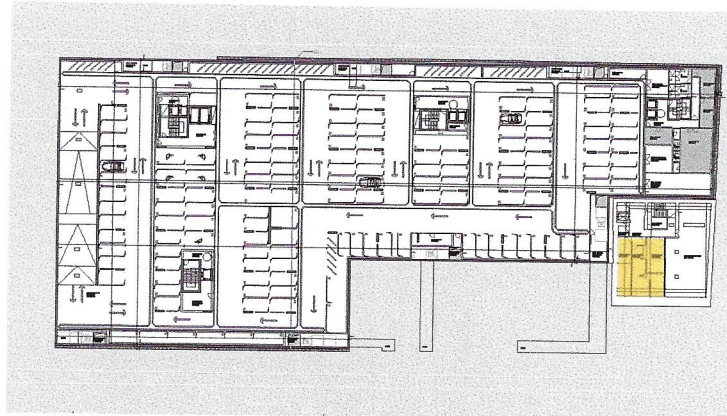


Piso 0

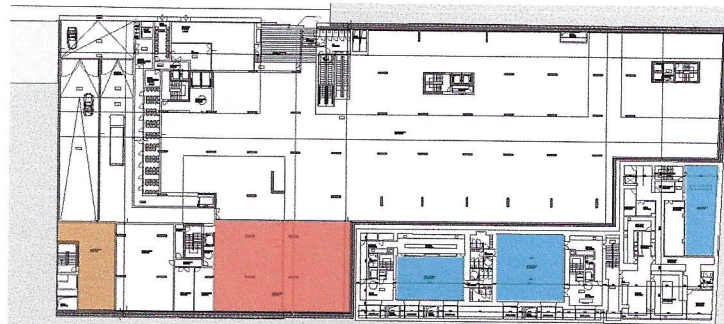
ÁREAS DE RESÍDUOS SÓLIDOS	USO QUE SERVE	N.º DE FOGOS SERVIDOS	ÁREA SERVIDA	CAPACIDADE (INDIVÍDUOS / CAMAS)	ÍNDICE (OCUPAÇÃO NÃO HABITACIONAL)				N.º DE CONTENTORES 240L	ÁREA MÍNIMA DO COMPARTIMENTO (SEGUNDO O REGULAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS DA CIDADE DE LISBOA)	ÁREA DO COMPARTIMENTO PROPOSTO
					Indiferenciados	Papel	Vidro	Embalagens			
A	Habitacional	30	--	--	--	--	--	--	17	18,55m ²	18,83m ²
B	Comércio	--	2923,23	--	1,60	1,00	0,60	0,50	45	51,75m ²	58,40m ²
C	Supermercado (loja âncora)	--	3221,67	--	4,20	6,95	0,10	2,10	179	O regulamento só define áreas até 52 contentores	165,36m ²
D	Hotelaria (Habitacional de Convivência)	--	--	203	28,00	11,00	1,35	6,50	40		46,00m ²
E	Restauração	--	577,16	--	7,70	3,50	1,40	1,25	33	37,95m ²	125,64m ²
F	Habitacional	42	--	--	--	--	--	--	24	27,6m ²	30,59m ²
G	Habitacional	12	--	--	--	--	--	--	9	10,35m ²	11,40m ²
H	Serviços	--	2492,89	--	0,90	0,60	0,05	0,20	18	20,70m ²	38,10m ²

ANEXO III

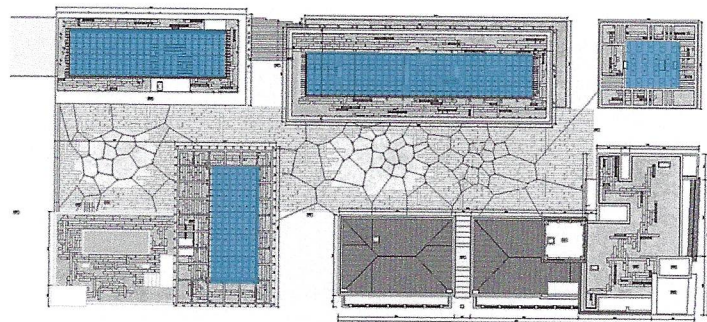
Áreas Técnicas









Piso -2



Piso -1

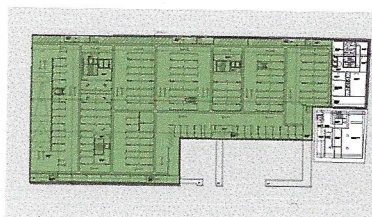


Cobertura

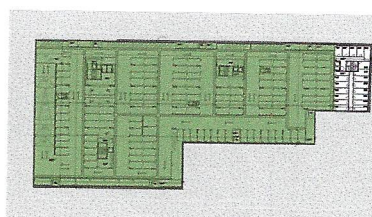
-  Áreas Técnicas afetas ao Estacionamento (Central de Segurança, Gestão Técnica Centralizada)
-  Áreas Técnicas sem pé-direito regulamentar
-  Central Térmica do edifício de Habitação de Convivência
-  Central de AVAC e Produção de Frio da Loja Âncora A
-  Área Técnica afeta aos Escritórios / Co-work e Restaurantes (AVAC, Central Informática e GTC)
-  Áreas técnicas descobertas – unidades exteriores de AVAC (Habitação) e painéis solares / fotovoltaicos

ANEXO IV

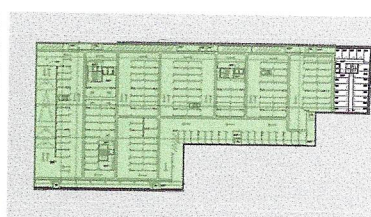
Estacionamento de Utilização Pública e Estacionamento Privado



Piso -2



Piso -3



Piso -4

- Estacionamento de utilização Pública – 288 lugares
- Estacionamento Privado – 146 lugares

HABITAÇÃO COLECTIVA			
TIPOLOGIAS	N.º APARTAMENTOS	ÍNDICE (SEGUNDO ANEXO X - RPDML / Zona A)	N.º MÍNIMO DE LUGARES (SEGUNDO ANEXO X - RPDML)
T0	5	0,7	4
T1	44	0,7	31
T2	17	0,7	12
T3	16	1	16
T4	2	1	2

COMÉRCIO RETALHISTA		
ÁREA (m2)	ÍNDICE (SEGUNDO ANEXO X - RPDML / Zona A)	N.º MÍNIMO DE LUGARES (SEGUNDO ANEXO X - RPDML)
6722,06	1 lugar por cada 100m2	67

SERVIÇOS		
ÁREA (m2)	ÍNDICE (SEGUNDO ANEXO X - RPDML / Zona A)	N.º MÍNIMO DE LUGARES (SEGUNDO ANEXO X - RPDML)
2492,89	0,5 lugar por cada 100m2	12

N.º MÍNIMO DE LUGARES	144
N.º LUGARES PROPOSTO	434

QUARTEIRÃO DA PORTUGÁLIA NA AVENIDA ALMIRANTE REIS - LISBOA

VISUALIZAÇÕES 3D

ARX PORTUGAL, ARQUITECTOS, Lda

Largo de Santos, nº 4 – 1º, 1200-808 Lisboa

Telef.: 213 918 110 | Fax: 213 918 119 | web: www.arx.pt | e-mail: arxportugal@arx.pt





Vista Geral

— —



Enfiamento Rua António Pedro / Rua Pascoal de Melo

~



Enfiamento Rua António Pedro / Rua Pascoal de Melo

2



Atravessamento entre a Av. Almirante Reis e a Rua António Pedro

—



Praça Norte





Atravessamento entre a Rua António Pedro e a Av. Almirante Reis

—



Vista a partir do Miradouro da Penha de França



Vista a partir do Miradouro do Monte Agudo

