



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projetos de Edifícios

Informação

Data

01-06-2023

N.º e-REG/INF/2023/11688

Assunto: Obra de Construção

Processo n.º e-EDI/2023/436

Requerente: Associação Hagadá

Local: Avenida da Índia / Rua das Hortas / Ruas da Praia de Pedrouços

Freguesia: Belém

1. CONTROLO PRÉVIO/ 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 atual (artigos 2.º e 4.º):

- a) Licenciamento;
- b) Operação Urbanística – Obra de Construção;
- c) Obra de impacte relevante, de acordo com o conteúdo expresso no artigo 6º do RMUEL;
- d) Através do presente processo, vem a Associação Hagadá, na qualidade de superficiária da parcela que confronta a Norte com a Rua de Pedrouços e Rua Praia do Bom Sucesso, a nascente com a CML, a SUL com a Avenida da Índia e Rua Fernão Mendes Pinto e a Poente com a CML, requerer o licenciamento da obra de construção do novo Museu Judaico de Lisboa e a requalificação da zona envolvente ao nível das infraestruturas e espaços verdes.

2. ANTECEDENTES

- Contrato promessa de constituição de direito de superfície, celebrado em 07-07-2021, através do qual a Câmara Municipal de Lisboa constituiu um direito de superfície sobre uma parcela de terreno municipal com a área total de 6.678,63 m², a favor da Associação Hagadá, destinada exclusivamente à construção do Museu Judaico de Lisboa e à requalificação da zona envolvente ao nível de infraestruturas e espaços verdes.
 - O direito de superfície é celebrado por 75 anos, prorrogável por vontade da superficiária por sucessivos períodos de 10 anos, desde que o Município de Lisboa autorize.
 - O contrato definitivo de constituição de direito de superfície celebrar-se-á no prazo máximo de 90 dias, a contar da data de aprovação do projeto de arquitetura.
 - A aprovação da Proposta nº 852/2020 (Reunião de Câmara de 21 de dezembro de 2020) é título bastante para que a Superficiária tenha legitimidade para, mesmo antes da outorga do contrato definitivo, apresentar no Município os projetos da edificação que pretende implementar.
- Processo nº 6405/EXP/2020 – Direito à Informação - Enquadramento Urbanístico e regulamentar ao qual deve obedecer o futuro Museu Judaico a construir num terreno situado entre a Rua Praia de Pedrouços, Rua das Hortas e Rua Fernão Mendes Pinto.

3. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Ficha de elementos estatísticos - edificação, devidamente preenchida: Sim.



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projetos de Edifícios

Levantamento topográfico do prédio (edificação/parcela/lote) *: Sim.

Esquemas da(s) altura(s) da(s) fachada(s) dos edifício(s)*: Não.

Termo de Responsabilidade: Sim.

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

4. ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO

4.1. INSTRUMENTO DE GESTÃO TERRITORIAL APLICÁVEL

Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM)

Qualificação do espaço urbano:

- Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar
- UOPG 09 Ocidental
- Nível arqueológico II

Valores e recursos ambientais:

- Sistema de Corredores Estruturantes – Arco Ribeirinho;
- Sistema Húmido;
- Sistema de Vistas, em Sub-Sistema de Frente Ribeirinha – Sector Ocidental;
- Zonamento acústico – Zona mista;
- Vulnerabilidade sísmica dos solos - Muito elevada na quase totalidade da parcela e baixa na faixa norte;
- Vulnerabilidade às inundações – Muito elevada na quase totalidade da parcela e Moderada na faixa sul, junto à Av. da Índia;
- Suscetibilidade ao efeito de Maré Direto (5m);
- Abrange área cujo subsolo comporta infraestruturas de drenagem de águas residuais da rede principal do sistema de drenagem;
- Estacionamento – Zona D

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública:

ANAC – Plano horizontal exterior - Sujeito a parecer da Autoridade Nacional de Aviação Civil, se cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 245m;

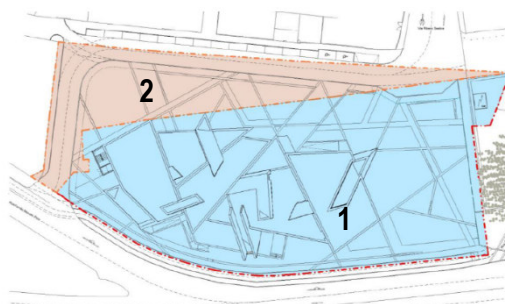
ICNF, IP – Zona geral de proteção - arvoredo de Interesse Público (parte do terreno junto à Rua do Arco da Torre);

DGPC - Zona Especial de Proteção (ZEP) da Torre de São Vicente de Belém, imóvel classificado como Monumento Nacional.

5. CARACTERIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Área da parcela:

- Atestada por contrato promessa de constituição de direito de superfície: 6.678,63 m²
- Apresentada pelo requerente: Fase 1 – 4.962,63 m²; Fase 2 – 1.716,00 m² (área total - 6.678,63 m²)



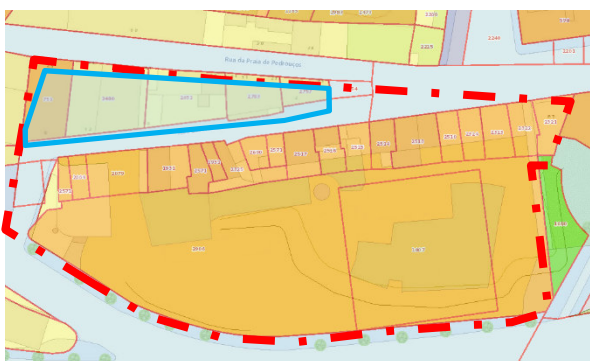
A Azul a Fase 1 e a Bege a Fase 2 – o faseamento resulta da disponibilidade do acesso ao terreno da fase 2 que se encontra actualmente ocupado com construções.



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projetos de Edifícios

5.1. ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA NO PLANO TERRITORIAL APLICÁVEL

5.1.1. A operação urbanística incide sobre uma parcela municipal com a área total de 6.678,63 m² (resultante do emparcelamento das várias parcelas envolvidas), atualmente parcialmente ocupada com alguns edifícios, e que, de acordo com o PDM, se localiza em Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar.



Planta de cadastro



Imagem Google maps

Ainda que se localize em área a Consolidar – onde, de acordo com o Plano Diretor Municipal (PDM), se privilegia a execução do plano no âmbito de unidades de execução – no âmbito do processo nº 6405/EXP/2020 (Direito à informação) foi admitido que face aos antecedentes do processo e considerando que a área de intervenção é contígua a áreas que, embora identificadas no PDM como “espaços a consolidar”, apresentam características semelhantes a espaço consolidado (como é o caso dos edifícios implantados entre a Rua Fernão Mendes Pinto e a Avenida Índia; e dos edifícios com frente para a Rua da Praia do Bom Sucesso e para o Largo da Princesa) e tendo superiormente sido aceite que a implantação do Museu Judaico nesta parcela não exige o estabelecimento de mecanismos de perequação nem prejudica o correto ordenamento urbanístico do restante espaço a consolidar, poderiam estar reunidas as condições que permitem dispensar a prévia delimitação de unidade de execução, aplicando-se as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão, neste caso, as regras do traçado urbano C. Face ao referido, coloca-se à consideração superior a necessidade de consulta ao DPU para confirmação do referido entendimento.

5.1.2. ANÁLISE DA PROPOSTA PROPOSTA

A proposta submetida a apreciação diz respeito a uma obra de construção do novo Museu Judaico de Lisboa e a requalificação da zona envolvente ao nível das infraestruturas e espaços verdes, com uma área de implantação de 2.000,00 m², e uma área de construção de 6.055,64 m², que se desenvolve em 3 pisos acima da cota de soleira e 1 piso em cave, apresentando uma altura máxima de edificação e de fachada de, respetivamente, 15,80 m e 15,25 m.

O novo edifício, com uma superfície de pavimento de 4.392,36 m², destina-se ao uso de equipamento cultural. O piso em cave destina-se a áreas técnicas e arquivo de material expositivo.

	Proposto
Área de Implantação	2 000,00 m ²
Área de Construção	6 055,64 m ²



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projetos de Edifícios

Área de logradouro		2 360,00 m ²
Usos		Equipamento
Número de Pisos	Acima da Cota de Soleira	3
	Abaixo da Cota de Soleira	1
Altura da fachada		15,25 m
Altura da edificação		15,80 m

a) Encontrando-se a parcela objeto de intervenção em área **de vulnerabilidade a inundações muito elevada e integrada num tecido urbano suscetível aos efeitos de maré direto**, assinalada como tal na Planta de Riscos Naturais Antrópicos I, do PDM, a definição da respetiva cota de soleira e o juízo quanto à admissibilidade da ocupação em subsolo assume especial relevância. Na proposta apresentada no p.p., acompanhada por um **estudo hidrogeológico**, a cota de soleira foi fixada em +4,00 m, e a cota do piso em cave -0,20 m. Ainda que, resultando do referido estudo, «a presença do piso enterrado não decorre em impactos significativos ao nível do regime hidrogeológico local, como tal, não se antecipa qualquer agravamento do risco de inundação da área envolvente, capaz de afetar as estruturas e infraestruturas vizinhas», julga-se, salvo melhor opinião, de **promover consulta à Equipa ReSist nomeadamente para confirmação da adequação da cota de soleira proposta**.

A este propósito, importa ainda referir que, nos termos do artigo 22.º do regulamento do PDM, nestas áreas é interdita a ocupação do subsolo, salvo nomeadamente para equipamentos com exigências técnicas especiais, infraestruturas e para estacionamento – verificando-se que o projeto prevê o arquivo de material expositivo.

b) A proposta **prevê a requalificação do espaço público envolvente ao museu, ao nível das infraestruturas e espaços verdes**, garantindo a continuidade do passeio público, o **prolongamento da ciclovia existente** na Rua Fernão Mendes Pinto e o **reperfilamento dos arruamentos existentes** (Rua das Hortas e Rua da Praia de Pedrouços), permitindo a sua articulação com os espaços existentes, pelo que se julga de **promover consulta ao DEP e DGM**;

c) Na intervenção de requalificação do espaço público envolvente, verifica-se que a mesma terá **implicações nas árvores existentes ao longo do passeio público** na Av. Brasília e Rua Fernão Mendes Pinto, pelo que se julga de **promover consulta à DMAEVCE**.

d) Resultando a presente intervenção de um contrato promessa de constituição de direito de superfície, através do qual a Câmara Municipal de Lisboa constituiu um **direito de superfície sobre uma parcela de terreno municipal** (resultante de várias parcelas, carecendo algumas de regularização patrimonial) a favor da Associação Hagadá, destinada exclusivamente à construção do Museu Judaico de Lisboa e à requalificação da zona envolvente ao nível de infraestruturas e espaços verdes, **a título oneroso, ficando o valor do cânon superficiário a poder ser ajustado em razão da superfície de pavimento a considerar aquando a aprovação do projeto de arquitetura**, julga-se que **deverá ser promovida consulta à DMGP**.



Câmara Municipal de Lisboa
Direcção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Divisão de Projetos de Edifícios

6. CONCLUSÃO

Face ao exposto, nomeadamente nas alíneas a), b), c) e d) do ponto 5.1.2., e previamente à análise cabal da proposta, propõe-se:

- i) A consulta à Equipa ReSist para análise do estudo hidrogeológico apresentado e confirmação da adequação da cota de soleira proposta;
- ii) A consulta ao DEP e DGM para análise da proposta de intervenção no espaço público envolvente ao museu;
- iii) A consulta à DMAEVCE para pronuncia sobre a intervenção nas árvores em espaço público;
- iv) A consulta à DMGP para pronuncia sobre o ponto de situação da regularização patrimonial das parcelas municipais envolvidas e a verificação das condições decorrentes do contrato de promessa de constituição de direito de superfície celebrado entre a Câmara Municipal de Lisboa e a Associação Hagadá.

À consideração superior.