

The logo consists of the letters 'CCB' in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border. The background of the entire page is a photograph of the Centro Cultural de Belém building, featuring a large glass facade and a vertical garden on the left side.

CCB

Fundação
Centro Cultural
de Belém

CCB New Development 2023

Procedimento de negociação
para a celebração de Contrato
de Subcessão de Direito de Superfície
sobre os Módulos 4 e 5
do Centro Cultural de Belém

The text 'Programa do Procedimento' is overlaid on a semi-transparent dark rectangle. Below this rectangle, a photograph shows a group of people, including children and adults, standing in front of the building's entrance. Above them, directional signs are visible, pointing to 'Exposições Exhibitions', 'Grande Auditório Main Auditorium', and 'Pequeno Auditório Small Auditorium'.

Programa
do Procedimento



Fundação
Centro Cultural
de Belém

Índice

1	Entidade adjudicante, objeto e regras aplicáveis	4
2	Comissão	6
3	Participantes	6
4	Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento	7
5	Princípio da colaboração.....	7
6	Prazos.....	7
7	Impedimentos	7
8	Candidaturas	10
9	Capacidade Técnica.....	10
10	Capacidade Financeira	11
11	Documentos da Candidatura	12
12	Análise das Candidaturas	13
13	Relatório Preliminar	14
14	Audiência Prévia	14
15	Relatório Final	14
16	Convite	14
17	Propostas	15
18	Renda (cânone superficiário).....	16
19	Inspeção ao local	17
20	Abertura das Propostas.....	17
21	Relatório Preliminar de Admissão das Propostas	17
22	Audiência Prévia	18
23	Relatório Final de Admissão das Propostas	18
24	Negociação	18
25	Apresentação das Versões Finais das Propostas	19



Fundação
Centro Cultural
de Belém

26	Critérios de Avaliação das Propostas	19
27	Relatório Preliminar	20
28	Audiência Prévia e Relatório Final	20
29	Sociedade Subcessionária e Documentos de Habilitação.....	21
30	Não apresentação dos Documentos de Habilitação.....	21
31	Minuta do contrato	21
32	Assinatura do contrato	22
33	Comunicações.....	22
Anexo I.....		23
Anexo II.....		26
Anexo III.....		28
Anexo IV		32
Anexo V		35
Anexo VI		38
Anexo VII		41
Anexo VIII		44
Anexo IX		49
Anexo X		51
Anexo XI		57



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- PROGRAMA DO PROCEDIMENTO -

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Entidade adjudicante, objeto e regras aplicáveis

- 1.1 A entidade adjudicante é a Fundação Centro Cultural de Belém, uma instituição de direito privado e utilidade pública, com o número único de matrícula e de identificação de pessoa coletiva 502.857.145 e sede no Centro Cultural de Belém, Praça do Império, 1449-003 Lisboa, titular do direito de superfície sobre a área correspondente aos Módulos 1, 2, 3, 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (doravante "**FCCB**").
- 1.2 O procedimento intitulado **CCB New Development** destina-se à seleção de um adjudicatário para a subcessão do direito de superfície sobre a área correspondente aos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém e respetivos espaços exteriores, devidamente identificada na Planta que constitui o **Anexo I** do Caderno de Encargos, através da outorga de um contrato de subcessão de direito de superfície, tendo em vista o desenvolvimento de projetos, a construção, a instalação e a exploração de um estabelecimento, composto por estabelecimento(s) hoteleiro(s) (a "**Unidade Hoteleira**"), comércio e serviços (lojas e escritórios) e respetivas valências associadas, estacionamento subterrâneo e espaços exteriores, (doravante "**Estabelecimento**") com características mínimas elencadas no Caderno de Encargos, pelo prazo de 65 (sessenta e cinco) anos.
- 1.3 Para os efeitos previstos no número anterior, a Subcessionária assumirá a posição da FCCB no contrato celebrado em 24 de janeiro de 1989 entre o Estado Português, na qualidade de dono da obra, e Gregotti Associati Internacional, SRL e Risco, Projetistas e Consultores de Design, S.A., na qualidade de projetistas, tendo por objeto a elaboração, fornecimento e execução dos estudos e projetos que constituem o "*Projeto para o Centro Cultural de Belém*", o qual foi por aditamentos celebrados em 25 de fevereiro de 1992 e em 28 de setembro de 2023, conforme sumariado no **Anexo III** do Caderno de Encargos, no que esteja relacionado com a elaboração do projeto geral de arquitetura e especialidades, plano urbanístico, espaços exteriores e arruamentos.
- 1.4 O Código dos Contratos Públicos não é diretamente aplicável ao presente procedimento, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do mesmo Código, sem prejuízo da aplicação subsidiária das disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contratos de prestação de serviços ou de fornecimento de bens móveis, nos termos prescritos pelo n.º 2 do artigo 104.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, tal como subsequentemente alterado.

- 1.5 O procedimento não tem carácter vinculativo, reservando-se a FCCB o direito de, livremente, não adjudicar qualquer proposta, nem celebrar qualquer contrato, não gerando tal decisão, em qualquer circunstância, o direito a indemnização ou compensação a favor dos participantes no procedimento, designadamente, mas não se limitando a, no que se refere aos custos de elaboração das candidaturas ou das propostas, oportunidades perdidas ou as rentabilidades ou lucros esperados.
- 1.6 As decisões de adoção do presente procedimento e de aprovação do Programa do Procedimento e do Caderno de Encargos foram tomadas por deliberação do Conselho de Administração da FCCB, em reunião datada de 28 de setembro de 2023.
- 1.7 O Anúncio, o Programa do Procedimento e o Caderno de Encargos estão disponíveis gratuitamente para consulta na página eletrónica da FCCB, com o endereço **<https://www.ccb.pt>**
- 1.8 A FCCB disponibilizará, no endereço indicado no número anterior, as peças do procedimento em língua portuguesa.
- 1.9 Os Anexos ao presente Programa do Procedimento, a seguir identificados, constituem partes integrantes do mesmo:
 - **Anexo I** (Declaração de candidatura)
 - **Anexo II** (Declaração de demonstração de capacidade técnica)
 - **Anexo III** (Declaração de demonstração de capacidade financeira)
 - **Anexo IV** (Convite à apresentação de Propostas)
 - **Anexo V** (Declaração de aceitação de Caderno de Encargos)
 - **Anexo VI** (Modelo de Proposta de Renda / cânone superficiário)
 - **Anexo VII** (Modelo de Proposta de Investimento)
 - **Anexo VIII** (Modelo de Avaliação das Propostas)
 - **Anexo IX** (Declaração de Habilitação)
 - **Anexo X** (Minuta de Garantia Bancária)
 - **Apêndice A** (Minuta de Documento de acionamento de Garantia Bancária)
 - **Anexo XI** (Pedido de Informação Prévia)
- 1.10 O procedimento compreende as seguintes fases:
 - (i) Publicação de anúncio;
 - (ii) Entrega, apreciação e seleção de candidaturas;
 - (iii) Apresentação, apreciação e negociação das propostas;
 - (iv) Análise das versões finais das propostas e escolha do adjudicatário ou decisão de não adjudicação.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

2. Comissão

- 2.1 O procedimento é dirigido por uma Comissão, constituída por cinco membros efetivos e dois suplentes, a saber:

Membros efetivos

Professor Doutor Jorge Manuel de Azevedo Henriques dos Santos, que presidirá;

Arq.º Pedro Nunes de Brito Serra Vaz;

Eng.º Bernardo Xavier Alabaça;

Eng.º António Manuel Monteiro Ribeiro;

Dr. João Caré.

Membros suplentes

Arq.º António Baeta;

Dr. Francisco Cabral Sacadura.

- 2.2 Compete à Comissão praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o procedimento, salvo no que se refere à decisão de adjudicação.
- 2.3 A Comissão só pode funcionar quando o número de membros presentes na reunião, efetivos ou suplentes, corresponda ao número de membros efetivos (cinco).
- 2.4 As deliberações da Comissão, que devem ser sempre fundamentadas, são tomadas por maioria de votos, não sendo admitida a abstenção.
- 2.5 Nas deliberações em que haja voto de vencido de algum membro do júri, devem constar da ata as razões da sua discordância.
- 2.6 A Comissão poderá reunir presencialmente ou, em alternativa, através de meios telemáticos.

3. Participantes

- 3.1 Podem ser candidatos ou concorrentes pessoas singulares ou coletivas, nacionais ou estrangeiras, e agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas, qualquer que seja a atividade por elas exercida, sem que entre as mesmas exista qualquer modalidade jurídica de associação.
- 3.2 Os membros de um agrupamento candidato ou concorrente não podem ser candidatos ou concorrentes no procedimento, nos termos do disposto no n.º 3.1, nem integrar outro agrupamento candidato ou concorrente.
- 3.3 Todos os membros de um agrupamento concorrente são solidariamente responsáveis, perante a Entidade Adjudicante, pela manutenção da proposta.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- 3.4 Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente, e apenas estes, devem associar-se, antes da celebração do Contrato, de modo a constituírem uma única entidade jurídica de direito português.

4. Esclarecimentos e retificações das peças do procedimento

- 4.1 Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento podem ser solicitados até ao termo do primeiro terço do prazo de apresentação das candidaturas ou das propostas, consoante respeitem à fase da entrega, apreciação e seleção de candidaturas ou às fases subsequentes.
- 4.2 Os pedidos de esclarecimentos devem ser solicitados, através de correio eletrónico, para o endereço: **ccbnewdevelopment@ccb.pt**
- 4.3 No prazo fixado no n.º 4.1, os interessados devem apresentar uma lista na qual identifiquem, expressa e inequivocamente, os erros e as omissões das peças do procedimento por si detetados.
- 4.4 Os esclarecimentos pedidos nos termos do n.º 4.1 são prestados, por escrito, pela Comissão, até ao termo do segundo terço do prazo de apresentação de candidaturas ou propostas, conforme aplicável.
- 4.5 No prazo fixado no n.º 4.4, a Comissão pode proceder à retificação de erros ou omissões das peças do procedimento, considerando-se rejeitados todos o que, até ao final daquele prazo, não sejam por ela expressamente aceites.
- 4.6 Os esclarecimentos e as retificações fazem parte integrante das peças do procedimento a que dizem respeito e prevalecem sobre estas em caso de divergência.

5. Princípio da colaboração

A FCCB pode solicitar aos candidatos ou concorrentes quaisquer informações complementares que julgue necessárias para efeitos do disposto nas normas do procedimento ou da lei, devendo estes prestá-las, por escrito, no prazo que seja fixado.

6. Prazos

Exceto indicação expressa em contrário, os prazos referidos no presente Programa do Procedimento são contados em dias seguidos de calendário e passarão para o dia útil seguinte quando terminarem num sábado, domingo ou dia feriado no concelho de Lisboa.

7. Impedimentos

- 7.1 Não podem ser candidatos, concorrentes ou integrar qualquer agrupamento, as entidades que:

- a) Se encontrem em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tenham o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;
- b) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas, quando tenham sido condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções, em qualquer dos casos sem que, entretanto, tenha ocorrido a respetiva reabilitação;
- c) Tenham sido objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções;
- d) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- e) Não tenham a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal ou, se for o caso, no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- f) Tenham sido objeto de aplicação de sanção acessória de proibição de participação em procedimentos de contratação pública previstos em legislação especial, nomeadamente nos regimes contraordenacionais em matéria laboral, de concorrência e igualdade e não discriminação, bem como da sanção prevista no artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos, durante o período fixado na decisão condenatória;
- g) Tenham sido objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou no qual se situe o seu estabelecimento principal;
- h) Tenham sido condenadas por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, tenham sido condenados pelos mesmos crimes a pessoa coletiva e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções, se, entretanto, não tiver ocorrido a sua reabilitação:
 - (i) Participação numa organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Decisão-Quadro 2008/841/JAI do Conselho, de 24 de outubro de 2008;
 - (ii) Corrupção, tal como definida no artigo 3.º da Convenção relativa à luta contra a corrupção em que estejam implicados funcionários da União Europeia ou dos Estados-Membros da União Europeia e no n.º 1 do artigo 2.º da Decisão-Quadro

2003/568/JAI do Conselho, de 22 de julho de 2003, e nos artigos 372.º a 374.º-B do Código Penal;

- (iii) Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;
 - (iv) Branqueamento de capitais ou financiamento do terrorismo, tal como definidos no artigo 1.º da Diretiva n.º 2015/849, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 20 de maio de 2015, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais ou de financiamento do terrorismo;
 - (v) Infrações terroristas ou infrações relacionadas com um grupo terrorista, tal como definidas nos artigos 3.º e 4.º da Diretiva n.º 2017/541, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 15 de março de 2017, relativa à luta contra o terrorismo, ou qualquer infração relacionada com atividades terroristas, incluindo cumplicidade, instigação e tentativa, nos termos do artigo 14.º da referida diretiva;
 - (vi) Trabalho infantil e outras formas de tráfico de seres humanos, tal como definidos no artigo 2.º da Diretiva n.º 2011/36/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 5 de abril de 2011;
- i) Tenham, a qualquer título, prestado, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhes confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência;
 - j) Tenham diligenciado no sentido de influenciar indevidamente a decisão de contratar do órgão competente, de obter informações confidenciais suscetíveis de lhe conferir vantagens indevidas no procedimento, ou tenham prestado informações erróneas suscetíveis de alterar materialmente as decisões de exclusão, qualificação ou adjudicação;
 - k) Estejam abrangidas por conflitos de interesses que não possam ser eficazmente corrigidos por outras medidas menos gravosas que a exclusão;
 - l) Tenham acusado deficiências significativas ou persistentes na execução de, pelo menos, um contrato público anterior nos últimos três anos, tendo tal facto conduzido à resolução desse contrato por incumprimento, ao pagamento de indemnização resultante de incumprimento, à aplicação de sanções que tenham atingido os valores máximos aplicáveis nos termos dos n.os 2 e 3 do artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos, ou a outras sanções equivalentes.
- 7.2 O disposto nas alíneas d) e e) do n.º 7.1 aplica-se sem prejuízo dos regimes de regularização de dívidas fiscais e dívidas à Segurança Social em vigor.
- 7.3 O candidato ou concorrente que se encontre numa das situações referidas nas alíneas b), c), g), h) ou l) do n.º 7.1 pode demonstrar que as medidas por si tomadas são suficientes para demonstrar a sua idoneidade para a execução do contrato e a não afetação dos interesses que justificam aqueles impedimentos, não obstante a existência abstrata de causa de exclusão, nomeadamente através de:
- a) Demonstração de que ressarciu ou tomou medidas para ressarcir eventuais danos causados pela infração penal ou falta grave;



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- b) Esclarecimento integral dos factos e circunstâncias por meio de colaboração ativa com as autoridades competentes;
 - c) Adoção de medidas técnicas, organizativas e de pessoal suficientemente concretas e adequadas para evitar outras infrações penais ou faltas graves.
- 7.4 Tendo por base os elementos referidos no número anterior, bem como a gravidade e as circunstâncias específicas da infração ou falta cometida, a Comissão pode tomar a decisão de não relevar o impedimento.
- 7.5 As sanções de proibição de participação em procedimentos de formação de contratos públicos que tenham sido aplicadas, ou consideradas válidas mediante decisão transitada em julgado, não são passíveis de relevação nos termos do presente número.

CAPÍTULO II

FASE DA ENTREGA, APRECIÇÃO E SELEÇÃO DE CANDIDATURAS

8. Candidaturas

- 8.1 As candidaturas devem ser apresentadas na sede da FCCB, Direção Financeira e Administrativa, no Centro Cultural de Belém, Praça do Império, 1449-003 Lisboa, ou remetidas por correio eletrónico, com aposição de selo temporal, para o endereço **ccbnewdevelopment@ccb.pt** até às 17h00 (dezasete horas) do dia que para o efeito é indicado no Anúncio.
- 8.2 Quando as retificações ou os esclarecimentos prestados sobre as peças do procedimento, no atinente à fase de entrega, apreciação e seleção de candidaturas, sejam comunicados para além do prazo estabelecido para o efeito, o prazo fixado para a apresentação de candidaturas é prorrogado, no mínimo, por período equivalente ao do atraso verificado.
- 8.3 As candidaturas podem ser apresentadas em suporte físico, devendo ser entregues em invólucros fechados, lacrados e opacos, contendo no exterior a designação do procedimento e o nome do candidato; devem ser incluídas versões informáticas de todos documentos apresentados, gravados numa *pendrive* ou num CD, nos formatos PDF, DWG ou Word, conforme aplicável.
- 8.4 Caso sejam apresentadas por correio eletrónico, a mensagem de correio eletrónico e cada um dos documentos que a acompanham devem ser digitalmente assinados por quem tenha poderes para vincular o candidato.

9. Capacidade Técnica

- 9.1 Apenas serão admitidos os candidatos que demonstrem possuir a capacidade técnica adequada à execução do contrato.

- 9.2 No caso de o candidato ser um agrupamento, a capacidade técnica de um dos membros do agrupamento aproveita aos restantes membros; no caso de o candidato recorrer à capacidade de entidades terceiras para cumprimento dos requisitos de capacidade técnica, aplicar-se-á o disposto no artigo 11.4 do presente Programa do Procedimento.
- 9.3 Os requisitos mínimos de capacidade técnica são, cumulativamente, os seguintes:
- a) Experiência mínima de 5 (cinco) anos consecutivos na gestão, simultânea ou sucessiva de, pelo menos, dois estabelecimentos hoteleiros com posicionamento igual ou superior a *Upper Midscale* (correspondente à classificação, na legislação portuguesa, de quatro estrelas ou superior), em linha com as tendências internacionais de *Lean Luxury* e *Lifestyle*;
 - b) Ter sob sua gestão, no momento da apresentação da candidatura, pelo menos, dois ou mais estabelecimentos hoteleiros com posicionamento igual ou superior a *Upper Midscale* (correspondente à classificação, na legislação portuguesa, de quatro estrelas ou superior) e que, pelo menos, um desses estabelecimentos hoteleiros tenha um mínimo de 150 (cento e cinquenta) quartos.

10. Capacidade Financeira

- 10.1 Apenas serão admitidos os candidatos que demonstrem possuir a capacidade financeira adequada à execução do contrato.
- 10.2 Caso o candidato seja um agrupamento, a capacidade financeira de um dos membros do agrupamento aproveita aos restantes membros.
- 10.3 A aferição dos requisitos mínimos da capacidade financeira dos candidatos é feita com base na documentação entregue, respeitante aos três últimos exercícios, tendo em conta os dois indicadores seguintes, que serão aplicados de forma cumulativa:

10.3.1 Fórmula matemática

O requisito mínimo de capacidade financeira traduz-se na seguinte fórmula matemática:

$$V \times t \leq R \times f$$

sendo:

V – o valor económico mínimo estimado do contrato, indicado exclusivamente para efeitos de capacidade financeira dos candidatos, que se fixa em 65M€ (sessenta e cinco milhões de euros);

t – a taxa de juro EURIBOR, a seis meses, acrescida de 200 pontos base, divulgada à data da publicação do anúncio do procedimento;

R – o valor médio dos resultados operacionais do candidato nos últimos três exercícios, calculado com recurso à seguinte função:

$$R = \frac{\sum_{i=1}^{i=3} EBITDA(i)}{3}$$

sendo EBITDA (i):

- a) No caso de candidatos com contabilidade organizada nos termos do Sistema de Normalização Contabilística (SNC) criado pelo Decreto-Lei n.º 158/2009, de 13 de julho, o resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos, definidos como previsto no Anexo 2 da Portaria n.º 220/2015, de 24 de julho;
- b) No caso de candidatos não abrangidos por qualquer dos sistemas contabilísticos mencionados nas alíneas anteriores, o resultado obtido antes de depreciação, gastos de financiamento e impostos definidos como previsto no Anexo 2 da Portaria n.º 220/2015, de 24 de julho, que se reproduz no Anexo III.

(i): $i=1$; $i=2$; $i=3$ corresponde aos três últimos exercícios

f – um fator, igual a 1

Os valores indicados devem ser expressos em € (euros), ao câmbio da data das demonstrações financeiras.

10.3.2 Autonomia financeira

Os candidatos devem preencher o requisito mínimo de autonomia financeira, comprovando que o resultado médio dos três últimos exercícios findos da divisão dos capitais próprios pelo ativo total líquido é superior a 30%.

Para a demonstração deste requisito, os candidatos devem apresentar os documentos a que se refere o ponto 11.5 deste Programa do Procedimento.

- (i) No caso de o candidato se ter constituído há menos de três exercícios, para efeitos do cálculo de R só são tidos em conta os resultados operacionais do candidato nos exercícios concluídos, sendo o denominador da função adaptado em conformidade.
- (ii) No caso previsto no n.º 10.2, o membro, ou membros, do agrupamento que lhe confirmam capacidade financeira nos termos estipulados deste artigo terá, ou terão em conjunto, obrigatoriamente, em caso de adjudicação, de manter uma participação social na Subcessionária não inferior a 30% do capital social desta.

11. Documentos da Candidatura

- 11.1 Os candidatos terão de apresentar uma declaração elaborada em conformidade com o modelo constante do **Anexo I** deste Programa do Procedimento e subscrita pelo candidato ou por representante com poderes para o vincular, juntando o documento que comprova os poderes da(s) pessoa(s) que a assina(m).



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- 11.2 No caso de a candidatura ser apresentada por um agrupamento candidato, a declaração referida no n.º 11.1 deve ser assinada pelo representante dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de representação emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.
- 11.3 Para demonstrar a sua capacidade técnica, os candidatos deverão apresentar uma declaração de acordo com o modelo constante do **Anexo II** deste Programa do Procedimento.
- 11.4 Quando o candidato recorra à capacidade técnica de entidades terceiras para efeitos do preenchimento dos requisitos mínimos de capacidade técnica, a respetiva candidatura é, ainda, instruída com uma declaração de cada uma dessas entidades através da qual estas se comprometam incondicionalmente a disponibilizar essa capacidade técnica ao candidato, de forma a permitir a execução das prestações objeto do contrato a celebrar.
- 11.5 Para demonstrar a sua capacidade financeira, os candidatos, ou, no caso de um agrupamento, todos os membros do agrupamento, deverão apresentar os seguintes documentos:
- a) Informação Empresarial Simplificada (IES), ou documento equivalente, referentes aos três últimos exercícios e validadas pelos serviços de finanças;
 - b) Demonstrações de resultados dos últimos três exercícios concluídos, desde que com as respetivas contas legalmente aprovadas, sendo que, se o candidato for um agrupamento e se o membro com maior participação se tiver constituído há menos de três exercícios, este só tem de apresentar esta informação relativa aos exercícios concluídos;
 - c) Uma declaração relativa aos requisitos mínimos de capacidade financeira de acordo com o modelo constante do **Anexo III** deste Programa do Procedimento.
- 11.6 Todos os documentos devem estar redigidos em língua portuguesa ou inglesa, devem ser entregues em papel e em suporte informático e devem ser organizados pela ordem em que estão elencados no presente artigo.
- 11.7 Os documentos que estejam redigidos em língua inglesa devem ser acompanhados de tradução certificada nos termos legais, a qual prevalece, para todos os efeitos, sobre os documentos traduzidos.

12. Análise das Candidaturas

No dia útil imediato ao da data limite prevista no Anúncio para a apresentação das candidaturas, a Comissão analisa as candidaturas apresentadas, por forma a determinar os candidatos que demonstram os requisitos mínimos de capacidade técnica e financeira previstos no Anúncio.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

13. Relatório Preliminar

- 13.1 Após a análise das candidaturas e a aplicação às mesmas do critério de admissão, a Comissão elabora fundamentadamente um relatório preliminar no qual deve propor a admissão dos candidatos que revistam os requisitos mínimos exigidos.
- 13.2 No relatório preliminar, a Comissão propõe a exclusão das candidaturas que não demonstrem os requisitos de capacidade técnica e financeira exigidos ou relativamente às quais se verifique a inobservância de qualquer das disposições aplicáveis do presente Programa do Procedimento, nomeadamente as que tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação, as que não contenham todos os documentos ou não cumpram todas as formalidades exigíveis ou as que tenham sido apresentadas por candidatos relativamente aos quais se verifica um impedimento.

14. Audiência Prévia

Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, a Comissão envia-o a todos os candidatos, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem, por escrito.

15. Relatório Final

- 15.1 Cumprido o disposto no artigo anterior, a Comissão elabora um relatório final devidamente fundamentado no qual pondera as observações dos candidatos, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 15.2 O relatório final constitui decisão de exclusão dos candidatos que devam ser excluídos e de admissão dos demais.
- 15.3 O relatório final deverá ser notificado a todos os candidatos.

CAPÍTULO III

FASE DA APRESENTAÇÃO, APRECIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS PROPOSTAS

16. Convite

Todos os candidatos admitidos nos termos do n.º 15 devem ser convidados a apresentar as respetivas propostas, de acordo com o modelo constante do **Anexo IV** ao presente Programa do Procedimento.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

17. Propostas

17.1 As propostas devem ser apresentadas, em envelope fechado, lacrado e opaco, contendo no exterior a designação do procedimento e o nome do candidato; devem ser incluídas versões informáticas de todos os documentos apresentados, gravados numa *pendrive* ou num CD, nos formatos PDF, DWG ou Word, conforme aplicável, a entregar na sede da FCCB, no Centro Cultural de Belém, DFA - Direção Financeira e Administrativa, Praça do Império, 1449-003 Lisboa, até às 17h00 (dezassete horas) do dia que para o efeito é indicado no Convite, devendo ser constituídas por:

- (i) 3 (três) exemplares em papel;
- (ii) 1 (um) exemplar em suporte digital.

17.2 As propostas devem, com respeito pelos parâmetros base definidos no Caderno de Encargos, incluir os seguintes documentos:

a) **Declaração de aceitação do Caderno de Encargos**

Declaração elaborada em conformidade com o modelo constante do **Anexo V** ao presente Programa do Procedimento, assinada pelo representante do concorrente, ou, no caso de um agrupamento concorrente, observando-se o disposto no n.º 11.2, sendo que os concorrentes devem, também, declarar que se vinculam a manter a proposta apresentada por um período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

b) **Proposta de renda (cânone superficiário)**

Documento com a indicação do valor das rendas anuais (cânone superficiário), em Euros, com exclusão do IVA; a proposta de preço deve respeitar o previsto neste Programa do Procedimento, nomeadamente no n.º 18, e deve ser apresentada de acordo com o modelo constante do **Anexo VI** deste Programa do Procedimento.

c) **Memória Descritiva 1: Memória Descritiva do Conceito e Posicionamento do Estabelecimento**

Documento caracterizador do Estabelecimento, nas suas diversas componentes de desenvolvimento.

A Memória Descritiva 1 deve apresentar imagens de referência ou “*moodboards*” para os interiores do hotel e restantes valências, elucidativa do tipo de ocupação pretendida para os espaços e deve ser organizada por capítulos devidamente identificados, por forma a corresponderem aos subfatores de avaliação indicados no ponto 2.1 do **Modelo de Avaliação das Propostas**, contido no **Anexo VIII** deste Programa do Procedimento.

d) **Memória Descritiva 2: Memória Descritiva do Planeamento, Investimento e Organização do Estabelecimento**

Documento definidor do planeamento do investimento, nas fases da construção, exploração e manutenção do estabelecimento nas suas diversas componentes (hotel

e comércio/serviços) e da organização que deve ser organizado por capítulos devidamente identificados, por forma a corresponderem aos subfatores indicados no ponto 2.2 do **Modelo de Avaliação das Propostas**, contido no **Anexo VIII** deste Programa do Procedimento.

Para efeitos de investimento, os valores devem ser apresentados a preços constantes de janeiro de 2023.

A Memória Descritiva 2 deve integrar uma **Proposta de Investimento** de acordo com Modelo contido no **Anexo VII** deste Programa do Procedimento.

17.3 As propostas a apresentar devem ter em conta:

- a) A documentação de registo e caderneta predial relativos ao objeto da subcessão incluída no **Anexo I** do Caderno de Encargos;
- b) As características qualitativas, físicas, técnicas e construtivas mínimas obrigatórias referidas no **Anexo II** do Caderno de Encargos.

17.4 Não é admissível a apresentação de propostas variantes, nem com alterações, condicionantes ou reservas ao disposto no Caderno de Encargos.

17.5 Todos os documentos devem estar redigidos em língua portuguesa ou em língua inglesa, devem ser entregues em papel e em suporte informático e devem ser organizados pela ordem em que estão elencados no presente artigo.

17.6 Os documentos que estejam redigidos em língua inglesa devem ser acompanhados de tradução certificada nos termos legais, a qual prevalece, para todos os efeitos, sobre os documentos traduzidos.

17.7 As propostas devem ser entregues em suporte físico, em invólucros fechados, lacrados e opacos, contendo no exterior a designação do procedimento e o nome do concorrente; devem ser incluídas versões informáticas de todos documentos apresentados, gravados numa *pendrive* ou num CD, nos formatos PDF, DWG ou Word, conforme aplicável.

18. Renda (cânone superficiário)

18.1 Constitui motivo especial de exclusão de proposta a apresentação de um valor de renda anual (cânone superficiário) inferior aos seguintes montantes:

- a) Durante os primeiros 4 anos, isto é, entre o 1.º ano e o 4.º ano de vigência do Contrato, o valor global de cada uma das rendas anuais não pode ser inferior a €350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros), sem IVA;
- b) No subsequente período de 6 anos, isto é, entre o 5.º ano e o 10.º ano de vigência do Contrato, o valor global de cada uma das rendas anuais não pode ser inferior a €650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil euros), sem IVA;
- c) No subsequente período de 30 anos, isto é, entre o 11.º ano e o 40.º ano de vigência do Contrato, o valor global de cada uma das rendas anuais não pode ser inferior a €1.000.000,00 (um milhão de euros), sem IVA;



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- d) No subsequente período de 25 anos, isto é, entre o 41.º ano e o 65.º ano de vigência do Contrato, o valor global de cada uma das rendas anuais não pode ser inferior a €1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil euros), sem IVA.

19. Inspeção ao local

- 19.1 Durante o prazo para apresentação de propostas, os concorrentes podem inspecionar o espaço objeto do presente procedimento e realizar nele os reconhecimentos que entenderem indispensáveis à elaboração das propostas ou que influam no modo de execução das obras, em dia e hora a marcar previamente com a FCCB, não podendo posteriormente invocar o desconhecimento das condições dos locais objeto do direito de superfície a transmitir ou imputar qualquer responsabilidade a esse título à FCCB.
- 19.2 Para efeitos do número anterior, os pedidos de inspeção deverão ser solicitados à FCCB, até 3 (três) dias úteis antes da data pretendida e, em qualquer caso, não poderão ocorrer após a data limite de apresentação das propostas.
- 19.3 Entende-se que, com a apresentação da proposta, o concorrente se inteirou localmente das condições de realização de todos os trabalhos a efetuar, tendo procedido a todas as avaliações, indagações e medições que considerou para o efeito necessárias e tendo averiguado todos os factos e circunstâncias relevantes para o desenvolvimento de todos os trabalhos a realizar no espaço objeto do direito de superfície a transmitir e para a respetiva utilização.
- 19.4 Os trabalhos de inspeção são realizados por exclusiva conta e risco dos concorrentes, competindo-lhes suportar todos os encargos daí resultantes.

20. Abertura das Propostas

- 20.1 A Comissão abre as propostas, em sessão privada, no primeiro dia útil seguinte à data limite prevista no Anúncio para a apresentação das propostas.
- 20.2 Podem assistir à sessão referida no número anterior os concorrentes e seus representantes, devidamente credenciados.
- 20.3 Da sessão de abertura das propostas será lavrada ata, a qual será assinada pela Comissão e pelos concorrentes presentes.

21. Relatório Preliminar de Admissão das Propostas

- 21.1 Após a abertura das propostas, a Comissão elabora um relatório preliminar no qual deve propor a exclusão das propostas relativamente às quais se verifique a inobservância de qualquer das disposições aplicáveis do presente Programa do Procedimento ou do Caderno de Encargos e a admissão das demais.
- 21.2 A título exemplificativo, devem ser excluídas as propostas que:

- 21.2.1 Tenham sido apresentadas depois do termo fixado para a sua apresentação;
- 21.2.2 Não contenham todos os documentos ou não cumpram todas as formalidades exigíveis, incluindo, mas não se limitando, a organização e identificação dos itens incluídos nas Memórias Descritivas 1 e 2 conforme o disposto no **Anexo VIII**;
- 21.2.3 Apresentem atributos que violem os parâmetros base fixados no presente Programa do Procedimento ou no Caderno de Encargos;
- 21.2.4 Impliquem a inobservância de vinculações aplicáveis ou que revelem a existência de fortes indícios de atos, acordos, práticas ou informações suscetíveis de falsear as regras da concorrência;
- 21.2.5 Que tenham sido apresentadas por concorrentes relativamente aos quais se verifique um impedimento.

22. Audiência Prévia

Elaborado o relatório preliminar referido no artigo anterior, a Comissão envia-o a todos os concorrentes, fixando-lhes um prazo, não inferior a cinco dias úteis, para se pronunciarem, por escrito.

23. Relatório Final de Admissão das Propostas

- 23.1 Cumprido o disposto no artigo anterior, a Comissão elabora um relatório final devidamente fundamentado no qual pondera as observações dos concorrentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.
- 23.2 O relatório final constitui decisão de exclusão dos concorrentes que devam ser excluídos e de admissão dos demais.
- 23.3 O relatório final deverá ser notificado a todos os concorrentes.

24. Negociação

- 24.1 Os concorrentes cujas propostas tenham sido admitidas poderão participar em negociação, para o que devem ser notificados, com uma antecedência mínima de cinco dias úteis, da data, da hora e do local da sessão de negociação.
- 24.2 As negociações decorrem no mesmo período e separadamente com cada um dos concorrentes, sendo conduzidas pela Comissão que dirige o procedimento, estabelecendo-se como limite máximo o número de duas rondas de negociação.
- 24.3 As condições apresentadas nas propostas são livremente negociáveis, não podendo resultar das negociações condições globalmente menos favoráveis para a FCCB do que as inicialmente apresentadas.
- 24.4 Os concorrentes devem fazer-se representar nas sessões de negociação pelos seus representantes legais e pelos respetivos assessores, mas as delegações não poderão

ultrapassar 4 (quatro) elementos; no caso de agrupamentos concorrentes, a sua representação, nas sessões de negociação, deve, obrigatoriamente, ser assegurada por um representante comum, com poderes para obrigar o agrupamento, munido dos instrumentos de representação emitidos por cada um dos membros do agrupamento.

24.5 Das sessões de negociação são lavradas atas, das quais constam a identificação dos concorrentes e o resultado final das negociações.

24.6 As atas devem ser assinadas pelos membros da Comissão e pelos concorrentes.

25. Apresentação das Versões Finais das Propostas

25.1 Após as sessões de negociação, a Comissão notifica os concorrentes que tenham participado na negociação para apresentarem, em prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis, as versões finais integrais das suas propostas, na sede da FCCB, no Centro Cultural de Belém, Direção Financeira e Administrativa, Praça do Império, 1449-003 Lisboa, até às 17h00 (dezassete horas) do dia em que terminar aquele prazo.

25.2 É aplicável às versões finais das propostas o disposto no n.º 17, com as necessárias adaptações.

25.3 As versões finais integrais das propostas não podem conter atributos diferentes dos resultantes da negociação e constantes das atas referidas no artigo anterior e não podem conter condições globalmente mais desvantajosas do que as constantes da versão inicial proposta apresentada pelo mesmo concorrente.

25.4 As propostas apresentadas no termo da fase de negociação substituem aquelas que hajam sido inicialmente apresentadas.

25.5 As propostas finais são disponibilizadas simultaneamente a todos os concorrentes no dia seguinte ao da sua apresentação.

25.6 Caso algum concorrente não tenha participado na fase de negociação, ou, tendo participado na fase de negociação, não entregue a versão final da sua proposta, será considerada a sua proposta inicial.

26. Critérios de Avaliação das Propostas

26.1 A avaliação das propostas será feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, de acordo com os seguintes fatores:

- a) Renda atualizada (cânone superficiário): 65%;
- b) Qualidade técnica da proposta: 35%.

26.2 Deve ser proposta uma renda anual (cânone superficiário), a pagar nos termos indicados no Caderno de Encargos, respeitando os valores mínimos, sem IVA, indicados no n.º 18,



Fundação
Centro Cultural
de Belém

devendo os concorrentes indicar os valores por si propostos a preços constantes de janeiro de 2023.

- 26.3 O modelo de avaliação das propostas é o definido no **Anexo VIII**.
- 26.4 As classificações serão, caso tal se justifique, arredondadas para a segunda casa decimal, sendo os valores entre 0 e 4 arredondados por defeito e os valores entre 5 e 9 arredondados por excesso.
- 26.5 Em caso de empate, deve ser adjudicada a proposta que apresentar o Valor Atualizado Líquido (VAL) mais elevado, de acordo com aplicação da fórmula prevista no **Anexo VIII**; caso ainda assim se verifique um empate, o desempate far-se-á por sorteio, realizado na presença da Comissão e dos concorrentes que desejem assistir.

CAPÍTULO IV

FASE DA ANÁLISE DAS VERSÕES FINAIS DAS PROPOSTAS E DA ADJUDICAÇÃO

27. Relatório Preliminar

Após a análise das versões finais das propostas e aplicações dos critérios de adjudicação previstos no n.º 26, a Comissão elabora um relatório fundamentado no qual deve propor a ordenação das mesmas, podendo ainda propor a exclusão de qualquer proposta se se verificar, nesta fase, qualquer dos motivos de exclusão previstos neste Programa do Procedimento.

28. Audiência Prévia e Relatório Final

- 28.1 Elaborado o relatório referido no artigo anterior, a Comissão envia-o aos concorrentes para que, querendo, se pronunciem por escrito no prazo de 5 (cinco) dias úteis.
- 28.2 Cumprido o disposto no número anterior, a Comissão elabora um relatório final, devidamente fundamentado, com indicação da ordenação final das propostas e com indicação das propostas excluídas.
- 28.3 O relatório final, juntamente com os demais elementos que compõem o procedimento, é enviado ao Conselho de Administração da FCCB, para que este delibere sobre as propostas nele contidas.
- 28.4 A decisão de adjudicação ou de cancelamento do procedimento é comunicada, em simultâneo, a todos os concorrentes, incluindo aqueles que não foram selecionados para a fase de negociações, acompanhada do relatório final de avaliação.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

29. Sociedade Subcessionária e Documentos de Habilitação

- 29.1 No prazo de 10 (dez) dias úteis após a comunicação da adjudicação, deve ser constituída pelo adjudicatário a sociedade com quem será assinado o contrato.
- 29.2 O adjudicatário deve entregar, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, os seguintes documentos de habilitação:
- a) Prova de constituição da sociedade cessionária e da participação no respetivo capital de todos os membros do agrupamento adjudicatário ou do adjudicatário, se este for constituído por apenas uma entidade;
 - b) Documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 7.1 do presente Programa do Procedimento;
 - c) Declaração elaborada nos termos do **Anexo IX** ao presente Programa do Procedimento;
 - d) A caução referida no Caderno de Encargos, prestada através de garantia bancária emitida nos termos da minuta que consta do **Anexo X** a este Programa do Procedimento.
- 29.3 Caso sejam detetadas irregularidades nos documentos de habilitação entregues pelo adjudicatário nos termos do número anterior ou se verifique a falta de algum deles por motivos não imputáveis ao adjudicatário, poderá ser concedido um prazo adicional de 5 (cinco) dias úteis, destinado ao seu suprimento.
- 29.4 Os documentos de habilitação devem ser redigidos em língua portuguesa.

30. Não apresentação dos Documentos de Habilitação

- 30.1 A adjudicação caducará se, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário não apresentar os documentos de habilitação nos prazos previstos no artigo anterior.
- 30.2 Sem prejuízo da participação à entidade competente para o procedimento criminal, a falsificação de qualquer documento de habilitação ou a prestação de falsas declarações determina a caducidade da adjudicação.
- 30.3 Em caso de caducidade da adjudicação, o Conselho de Administração da FCCB pode adjudicar a proposta ordenada em segundo lugar.

31. Minuta do contrato

- 31.1 Depois de aprovada a minuta do contrato, o adjudicatário é notificado, assinalando-se os ajustamentos propostos, se for caso disso.
- 31.2 A minuta do contrato a celebrar, incluindo já eventuais ajustamentos, considera-se aceite pelo adjudicatário quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à respetiva notificação.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

32. Assinatura do contrato

- 32.1 A assinatura do contrato, a celebrar por escritura pública, terá lugar no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da decisão de adjudicação, prorrogável por igual período por decisão da FCCB.
- 32.2 O adjudicatário será notificado pela FCCB com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data, hora e local em que ocorrerá a assinatura do contrato.

33. Comunicações

- 33.1 Salvo no que se refere a entrega das propostas, todas as comunicações referentes ao presente procedimento deverão:
- a) Se enviadas a FCCB, ser remetidas exclusivamente por e-mail para o endereço **ccbnewdevelopment@ccb.pt**, devendo ser assinados pelo representante do concorrente;
 - b) Se enviadas aos concorrentes, ser remetidas exclusivamente por e-mail para os endereços que estes deverão indicar a FCCB nos termos deste Programa do Procedimento, devendo ser assinadas pelo Presidente da Comissão ou por dois dos seus membros.
- 33.2 Não são consideradas quaisquer comunicações que não cumpram os requisitos do número anterior.
- 33.3 Os concorrentes podem alterar o endereço de e-mail que indicaram a FCCB através de comunicação enviada nos termos do n.º 33.1, que produzirá efeitos no quinto dia seguinte ao do seu envio.
- 33.4 Nas comunicações, apenas podem ser anexados ficheiros em formato PDF não editável, em formato Word ou Excel editável e em formato DWG.
- 33.5 Nas comunicações pode ser usado o formato ZIP de compressão de dados e/ou ser uma só comunicação desdobrada em tantas quantas sejam necessárias em razão da sua dimensão em megabytes, devendo, nesse caso, ser indicado no campo Assunto o texto **CCB New Development**.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo I -

DECLARAÇÃO DE CANDIDATURA

(1 página)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo I -

DECLARAÇÃO DE CANDIDATURA

1. *[Nome, número de documento de identificação e morada]*, na qualidade de representante legal de *[firma, número de identificação fiscal e sede / agrupamento composto por firmas, números de identificação fiscal e sedes]*, tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de negociação para a celebração de CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM, vem por este meio apresentar a sua candidatura, juntando em anexo, para o efeito, os seguintes documentos destinados à qualificação: *[enumerar documentos]*
2. Para o efeito declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas número 7 do Programa do Procedimento.
3. Para quaisquer comunicações a realizar no âmbito do presente procedimento, deve ser utilizado o seguinte endereço de correio eletrónico: **ccbnewdevelopment@ccb.pt**
4. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação, sem prejuízo da eventual participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.
5. O declarante confirma, no âmbito do Regulamento Geral de Proteção de Dados, o seu consentimento no que respeita à cedência e tratamentos dos dados do presente procedimento de negociação para efeitos de comunicação com a Fundação Centro Cultural de Belém e publicitação dos resultados nos sites institucionais da Fundação Centro Cultural de Belém.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo II –

DECLARAÇÃO DE DEMONSTRAÇÃO DE CAPACIDADE TÉCNICA

(2 páginas)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo II -

DECLARAÇÃO DE DEMONSTRAÇÃO DE CAPACIDADE TÉCNICA

[Nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante de [firma, número de identificação fiscal e sede / agrupamento composto por firmas, números de identificação fiscal e sedes], tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de negociação para a celebração do CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM, declara, sob compromisso de honra, para efeitos de comprovação dos requisitos de capacidade técnica, que [a sua representada / os membros do seu representado a seguir indicados] desempenhou[aram] ou desempenha[m] as seguintes atividades:



Fundação
Centro Cultural
de Belém

Atividade / Experiência	Designação	Localização	Duração da atividade	Proponente
Experiência mínima de 5 (cinco) anos consecutivos na gestão, simultânea ou sucessiva, de, pelo menos, dois estabelecimentos hoteleiros com posicionamento igual ou superior a <i>Upper Midscale</i> (correspondente à classificação, na legislação portuguesa, de quatro estrelas ou superior), em linha com as tendências internacionais de Lean Luxury e Lifestyle			_____ a _____	
			_____ a _____	
Estabelecimentos hoteleiros com posicionamento igual ou superior a <i>Upper Midscale</i> (correspondente à classificação, na legislação portuguesa, de quatro estrelas ou superior)			_____ a _____	
			_____ a _____	
Estabelecimento hoteleiro com posicionamento igual ou superior a <i>Upper Midscale</i> (correspondente à classificação, na legislação portuguesa, de quatro estrelas ou superior) que opere um mínimo de 150 (cento e cinquenta) quartos.			_____ a _____	



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo III –

DECLARAÇÃO DE DEMONSTRAÇÃO DE CAPACIDADE FINANCEIRA

(3 páginas)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo III -

DECLARAÇÃO DE DEMONSTRAÇÃO DE CAPACIDADE FINANCEIRA

[Nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante de [firma, número de identificação fiscal e sede / agrupamento composto por [...]], tendo tomado conhecimento das peças do procedimento de negociação para a celebração do CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM, declara, sob compromisso de honra, para efeitos de comprovação dos requisitos de capacidade financeira, que os elementos de informação abaixo indicados constituem a expressão da verdade e se encontram de acordo com as Demonstrações de Resultados dos Relatórios e Contas da sua representada [caso se trate de um agrupamento, indicar o nome do membro cuja capacidade financeira aproveitará aos demais] relativos aos últimos três exercícios concluídos e com as contas legalmente aprovadas:

(valores em Euros)	Ano N-2	Ano N-1	Ano N	R
EBITDA				

Obtêm-se então os seguintes valores que garantem o cumprimento do requisito mínimo de capacidade financeira definido no artigo 10.3 do Programa do Procedimento:

Parâmetros Valores

$V \times t$	
$R \times f$	

Sendo:

- N , o último exercício concluído desde que com as respetivas contas legalmente aprovadas;
- $V \times t \leq R \times f$, o requisito mínimo de capacidade financeira definida artigo 10.3 do Programa do Procedimento;
- V , o valor económico mínimo estimado do contrato, indicado exclusivamente para efeitos de capacidade financeiras dos candidatos, fixado no artigo 10.3 do Programa do Procedimento;

- t , a taxa de juro EURIBOR a seis meses, acrescida de 200 pontos base, divulgada à data da publicação do anúncio do procedimento;
- f , o fator indicado no artigo 10.3 do Programa do Procedimento;
- R , o valor médio dos resultados operacionais do candidato nos exercícios N-2, N-1 e N, calculado com recurso à seguinte função:

$$R = \frac{\sum_{i=N-2}^N EBITDA(i)}{3}$$

Mais se obtém, quanto à autonomia financeira, que o resultado médio dos três últimos exercícios findos resultante da divisão dos capitais próprios pelo ativo total é superior a 30%.

	(A)	(B)	(A) / (B)
	Capital Próprio (valores em Euros)	Ativo Líquido (valores em Euros)	AUTONOMIA FINANCEIRA
Ano N-2			
Ano N-1			
Ano N			
		Média	

Anexo 2 da Portaria n.º 220/2015, de 24 de julho

Entidade:

DEMONSTRAÇÃO (INDIVIDUAL/CONSOLIDADA) DOS RESULTADOS POR NATUREZAS

PERÍODO FINDO EM XX DE YYYYYY DE 20NN

UNIDADE MONETÁRIA (1)

RENDIMENTOS E GASTOS	NOTAS	PERÍODOS	
		N	N-1
Vendas e serviços prestados		+	+
Subsídios à exploração		+	+
Ganhos/perdas imputados de subsidiárias, associadas e empreendimentos conjuntos		+ / -	+ / -
Variação nos inventários da produção		+ / -	+ / -
Trabalhos para a própria entidade		+	+
Custo das mercadorias vendidas e das matérias consumidas		-	-
Fornecimentos e serviços externos		-	-
Gastos com o pessoal		-	-
Imparidade de inventários (perdas/reversões)		- / +	- / +
Imparidade de dívidas a receber (perdas/reversões)		- / +	- / +
Provisões (aumentos/reduções)		- / +	- / +
Imparidade de investimentos não depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		- / +	- / +
Aumentos/reduções de justo valor		+ / -	+ / -
Outros rendimentos		+	+
Outros gastos		-	-
Resultado antes de depreciações, gastos de financiamento e impostos		=	=
Gastos/reversões de depreciação e de amortização		- / +	- / +
Imparidade de investimentos depreciables/amortizáveis (perdas/reversões)		- / +	- / +
Resultado operacional (antes de gastos de financiamento e impostos)		=	=
Juros e rendimentos similares obtidos		+	+
Juros e gastos similares suportados		-	-
Resultado antes de impostos		=	=
Imposto sobre o rendimento do período		- / +	- / +
Resultado líquido do período		=	=
Resultado das atividades descontinuadas (líquido de impostos) incluído no resultado líquido do período			
Resultado líquido do período atribuível a: (2)			
Detentores do capital da empresa-mãe			
Interesses que não controlam		=	=
Resultado por ação básico			

(1) O euro, admitindo-se, em função da dimensão e exigências de relato, a possibilidade de expressão das quantias em milhares de euros

(2) Esta informação apenas será fornecida no caso de contas consolidadas



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo IV -

CONVITE

(2 páginas)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo IV -

CONVITE

Lisboa, [...] de [...] de 2023

Registada com A/R

Enviado também por email

Assunto: Convite para a apresentação de propostas no âmbito do procedimento intitulado **CCB NEW DEVELOPMENT**, CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM

Exmos. Senhores,

No âmbito do procedimento acima identificado, e tendo V. Exas. sido qualificados de acordo com a decisão de qualificação notificada em [____], serve o presente para convidar V. Exas. a apresentar proposta, nos termos e condições que a seguir se indicam:

1. Este Convite para a apresentação de propostas é dirigido pela Fundação Centro Cultural de Belém, uma instituição de direito privado e utilidade pública com o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 502857145 e sede no Centro Cultural de Belém, Praça do Império, 1449-003 Lisboa (doravante, "**FCCB**") que, por via do Decreto-Lei n.º 361/91, de 3 de outubro, foi investida na titularidade do direito de superfície relativamente aos terrenos afetos à construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém.
2. O presente Convite é enviado simultaneamente a todos os candidatos admitidos, por via postal registada, e, bem assim, para os respetivos endereços de e-mail, conforme ponto 33.1 b) do Programa do Procedimento, sem prejuízo de o prazo de entrega das propostas se iniciar a partir da data do registo postal do envio do presente Convite, ao abrigo do disposto no ponto 12 do Anúncio.
3. O procedimento destina-se à seleção de um adjudicatário com vista à subcessão do direito de superfície que tem por objeto a área correspondente aos módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém e respetivos espaços exteriores melhor identificada nas Plantas que constituem o **Anexo I** ao Caderno de Encargos, através da outorga de um contrato de subcessão do direito de



Fundação
Centro Cultural
de Belém

superfície relativo àquele bem e à construção, instalação e exploração de um estabelecimento nos termos e condições e com as características mínimas identificadas no Caderno de Encargos.

4. Qualquer esclarecimento sobre o presente procedimento deve ser remetido para o endereço de correio eletrónico: **ccbnewdevelopment@ccb.pt**
5. A proposta deve ser entregue até às 17h00 (dezassete) horas do dia que corresponder ao termo do prazo fixado no Anúncio, e ser apresentada nos termos do disposto no Programa do Procedimento.
6. O presente procedimento não tem carácter vinculativo, reservando-se a FCCB o direito de, livremente, não adjudicar qualquer proposta, nem celebrar qualquer contrato, em qualquer circunstância, não gerando tal decisão qualquer direito indemnizatório ou compensatório a favor dos participantes, designadamente no que se refere aos custos de elaboração de proposta ou a rentabilidades ou lucros esperados.
7. Para suporte ao desenvolvimento de estudos para a instalação do estabelecimento, são juntos ficheiros em formato PDF e DWG contendo a documentação do Pedido de Informação Prévia aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, constante do **Anexo XI** ao Programa do Procedimento.

A FCCB aproveita para salientar que o presente Convite não se encontra sujeito ao Código dos Contratos Públicos, designadamente a sua Parte II, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do mesmo Código. A apresentação de proposta na sequência deste convite significa a adesão incondicional de V. Exas. a este entendimento.

Colocamo-nos desde já à Vossa disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento que entendam necessário sobre este assunto.

Na expectativa de uma resposta de V. Exas., apresentamos os melhores cumprimentos.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo V -

DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DO CADERNO DE ENCARGOS

(1 página)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo V -

DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO DO CADERNO DE ENCARGOS

1. *[Nome, número de documento de identificação e morada]*, na qualidade de representante de *[firma, número de identificação fiscal e sede / agrupamento composto por firmas, números de identificação fiscal e sedes]*, tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do caderno de encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de negociação para a celebração de CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado caderno de encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.
2. Declara também que executa o referido contrato nos termos previstos nos seguintes documentos:
[enumerar documentos da proposta]
3. Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.
4. Declara, igualmente, que se vincula a manter a sua proposta por um período de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.
5. Mais declara, sob compromisso de honra, que não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos e no artigo 7 do Programa do Procedimento.
6. Quando a Fundação Centro Cultural de Belém o solicitar, o concorrente obriga-se a apresentar os documentos comprovativos de que não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e) e h) do n.º 1 do artigo 7.º do Programa do Procedimento.
7. O declarante tem pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada, sem prejuízo da eventual participação às entidades competentes para efeitos de responsabilidade criminal e contraordenacional.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo VI -

MODELO DE PROPOSTA DE RENDA (CÂNONE SUPERFICIÁRIO)

(3 páginas)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo VI -

MODELO DE PROPOSTA DE RENDA (CÂNONE SUPERFICIÁRIO)

[Nome, número de documento de identificação e morada], na qualidade de representante de [firma, número de identificação fiscal e sede / agrupamento composto por firmas, números de identificação fiscal e sedes], obriga-se a pagar à entidade adjudicante rendas anuais (cânone superficiário) correspondente aos seguintes montantes (sem IVA):

Ano de vigência do Contrato	Valor de renda anual proposto ¹ (em número e por extenso)
1.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
2.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
3.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
4.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
5.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
6.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
7.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
8.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
9.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
10.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
11.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
12.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
13.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
14.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
15.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
16.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
17.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
18.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
19.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
20.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)
21.º ano contratual	€ [●] ([●] euros)

¹ Indicar o valor de renda proposto pelo Concorrente, em número e por extenso, para cada ano de vigência do Contrato, preenchendo na proposta os campos identificados com o símbolo [●] e considerando os valores mínimos constantes das alíneas a) a d) do ponto 18.1 do Programa do Procedimento para cada um dos quatro períodos aí identificados.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

Ano de vigência do Contrato	Valor de renda anual proposto¹ (em número e por extenso)
22.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
23.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
24.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
25.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
26.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
27.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
28.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
29.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
30.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
31.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
32.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
33.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
34.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
35.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
36.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
37.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
38.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
39.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
40.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
41.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
42.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
43.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
44.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
45.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
46.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
47.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
48.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
49.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
50.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
51.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
52.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
53.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
54.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

Ano de vigência do Contrato	Valor de renda anual proposto¹ (em número e por extenso)
55.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
56.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
57.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
58.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
59.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
60.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
61.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
62.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
63.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
64.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)
65.º ano contratual	€ [*] ([*] euros)

Declara ainda o Concorrente que tomou pleno conhecimento e aceita que:

- Aos valores de rendas anuais acima propostos serão aplicadas, para efeitos de aplicação do critério de avaliação de propostas constante do Ponto 26 do Programa do Procedimento, as fórmulas matemáticas previstas no Ponto 4.2. do respetivo Anexo VIII, que permitem determinar o (i) Valor Atualizado Líquido (VAL) da respetiva proposta e, bem assim, (ii) atribuir a classificação do fator Valor da Renda Atualizada (Cânone Superficial) (VRA) do critério de adjudicação;
- Que, no decurso de execução do Contrato, os valores de rendas anuais acima propostos serão objeto de atualização, por aplicação dos Índices de Preços no Consumidor para o Continente, sem habitação, publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, nos termos determinados na Cláusula 11.3 e 11.4 do Caderno de Encargos.

[Data]

[Assinatura]



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo VII -

MODELO DE PROPOSTA DE INVESTIMENTO

(1 página)

- Anexo VII -

MODELO DE PROPOSTA DE INVESTIMENTO

(A integrar na Memória Descritiva 2)

Fundação Centro Cultural de Belém			
Construção, Exploração e Manutenção dos módulos 4 e 5 e espaços exteriores			
Estimativa de investimento			
Construção - Custos directos		€(total)	
	un	€/ m2	total
Módulo 4			
Construção abaixo do solo	4 755 m2	€	€
Construção acima do solo		€	€
Turismo	11 300 m2		
Terceário / comércio	2 900 m2		
Terraços e pátios (de uso privativo)	2 025 m2		
FF&E (equipamento, mobiliário e decoração)	vg		
Módulo 5			
Construção abaixo do solo	4 508 m2	€	€
Construção acima do solo		€	€
Turismo (5.1)	5 075 m2		
Turismo (5.2)	3 725 m2		
Terraços e pátios (de uso privativo)	2 025 m2		
FF&E (equipamento, mobiliário e decoração)	vg		
Espaços exteriores, de uso publico			
Infraestruturas enterradas, pavimentos, arborização, mobiliário urbano, etc.	9 885 m2	€	€
Construção - Custos indirectos		€(total)	
Custos indirectos da(s) empreitada(s) - Estaleiro	vg		€
Outros			
Gestão, estudos, projectos, fiscalização, etc.	vg		€
Exploração (valor anual)		€(total)	
(discriminar)			€
Manutenção (valor anual)		€(total)	
(discriminar)			€
Outros		€(total)	
(discriminar)			€
Notas:			
1 considerar valor de construção em "tosco" já que os acabamentos serão da responsabilidade dos locatários			



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo VIII -

MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

(4 páginas)

- Anexo VIII -

MODELO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. Princípios Gerais

As propostas serão classificadas numa escala de **0 a 100 pontos**.

As propostas serão classificadas de acordo com a pontuação obtida nos seguintes fatores:

- a) Qualidade Técnica da Proposta (**QP**)
- b) Valor da Renda Atualizada (Cânone Superficiário) (**VRA**)

A proposta economicamente mais vantajosa (**PEMV**) será aquela que obtiver a maior pontuação, a qual será calculada através da média ponderada das classificações obtidas em cada um dos critérios e subcritérios, de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PEMV} = \text{QP} + \text{VRA}$$

2. Qualidade Técnica da Proposta

O critério **QP** baseia-se na avaliação dos documentos indicados nas alíneas **c)** e **d)** do **ponto 17.2** do presente Programa, no âmbito do qual, estes serão apreciados de acordo com os subfatores a seguir indicados.

2.1 Estabelecimento – Conceito e Posicionamento (cfr. Memória Descritiva 1)

Adequação da proposta do estabelecimento hoteleiro igual ou superior à categoria Upper Midscale, com a correspondente equivalência na componente de retalho e serviços (área hoteleira: 65-70% e área de retalho e/ou serviços: 30-35%), de acordo com os seguintes subsubfatores:

2.1.1 Modelo do estabelecimento hoteleiro

- (i) Proposta global para o hotel, contendo a descrição de todos os serviços a disponibilizar, dimensão prevista para o hotel em número de quartos, dimensão de outras áreas e respetivos serviços; devendo incluir *mood boards* de *interior design*;
- (ii) Modelo organizativo da gestão e da exploração, nº de pessoas / função no estabelecimento, preços a praticar.

2.1.2 Área de Retalho e/ou Serviços

Proposta global para a área de retalho e/ou serviços a disponibilizar, devendo incluir *mood-board* de *interior design*, marca a utilizar, tipologias, *branding* e imagem associados;

2.1.3 Modelo de articulação do Estabelecimento com o CCB, nas valências do seu Centro de Congressos e Reuniões e Centro de Espetáculos e Museu.

2.2 Planeamento, Investimento e Organização (cfr. Memória Descritiva 2)

Adequação da proposta do estabelecimento hoteleiro e da componente de retalho e/ou serviços, de acordo com os seguintes subsubfatores:

2.2.1 Planeamento geral e completo, com definição precisa das diferentes fases de desenvolvimento, desde o projeto até à abertura ao público (seja em *soft opening*, seja em operação plena);

2.2.2 Estimativa de investimento em construção, exploração e manutenção, seguindo o Modelo do **Anexo VII** deste Programa do Procedimento (para efeitos de investimento previsto por rúbricas, os valores devem ser apresentados a preços constantes de janeiro de 2023);

2.2.3 Organização

Descrição do modelo organizativo das equipas responsáveis pela execução, exploração e manutenção do estabelecimento no período abrangido pela subcessão, bem como indicação da percentagem referencial mínima em ano de cruzeiro a afetar à manutenção do estabelecimento.

3. Valor da renda atualizada (cânone superficiário)

O fator VRA baseia-se na avaliação do documento indicado na alínea b) do artigo 17.2 e 18 do presente Programa do Procedimento, no âmbito do qual é apreciado o Valor Atual Líquido (VAL) das rendas propostas (cânone superficiário) para o período de vigência do contrato, nos termos previstos no ponto 4.2 abaixo do presente **Anexo VIII**.

4. Classificação

As propostas serão classificadas nos seguintes termos:

4.1 Qualidade Técnica da Proposta: máximo 35 pontos

A. A ponderação dos subfactores e dos subsubfatores será a seguinte:

(a) (Memória Descritiva 1) Estabelecimento – Conceito e Posicionamento (CP): **de 0 a 100 pontos - ponderação: 60%**

(i) Proposta global para o estabelecimento hoteleiro: *de 0 a 100 pontos – ponderação: 40%*

(ii) Modelo organizativo da gestão e da exploração: *de 0 a 100 pontos – ponderação: 30%*

(iii) Proposta global para a área de retalho e/ou serviços a disponibilizar: *de 0 a 100 pontos – ponderação: 20%*

(iv) Articulação com o CCB: *0 a 100 pontos – ponderação: 10%*

(b) (Memória Descritiva 2) Planeamento, Investimento e Organização (PIO): **de 0 a 100 pontos - ponderação: 40%**

- (i) Planeamento: *de 0 a 100 pontos – ponderação: 35%*
- (ii) Estimativa de investimento: *de 0 a 100 pontos – ponderação: 40%*
- (iii) Organização: *de 0 a 100 pontos – ponderação: 25%*

B. A pontuação atribuída a cada subsubfator será a seguinte:

- 90-100 pontos: proposta de muito boa qualidade e elevado grau de caracterização das diferentes componentes;
- 70-89 pontos: proposta de boa qualidade e com um bom grau de caracterização das diferentes componentes;
- 50-69 pontos: proposta de qualidade satisfatória e com um suficiente grau de caracterização das diferentes componentes;
- 26-49 pontos: proposta de qualidade fraca e com um insuficiente grau de caracterização das diferentes componentes;
- 0-25 pontos: proposta de muito fraca qualidade e com um medíocre grau de caracterização das diferentes componentes.

A pontuação do critério da Qualidade Técnica da Proposta é obtida através da fórmula:

$$\mathbf{QP = CP + PIO}$$

Em que:

$$\mathbf{CP = 0,6 \times [(i) \times 0,40) + (ii) \times 0,30) + (iii) \times 0,20) + (iv) \times 0,10]}$$

$$\mathbf{PIO = 0,4 \times [(i) \times 0,35) + (ii) \times 0,40) + (iii) \times 0,25]}$$

4.2 Valor da Renda Atualizada (cânone superficiário): máximo 65 pontos

A. Determinação do Valor Atualizado Líquido das propostas

Considerando os valores de rendas anuais constantes das propostas apresentadas pelos concorrentes de acordo com o **Anexo VI**, será calculado, por aplicação da fórmula matemática de seguida identificada, o Valor Atualizado Líquido (VAL) de cada proposta (**VAL prop**):

Sendo:

- $\text{VAL prop} = \sum_{t=1}^{65} \frac{\text{Renda}(t)}{(1+i)^t}$
- i (taxa de atualização) = 5,00%t (ano)

ou seja,

- $\text{VAL prop} = \sum_{t=1}^{65} \frac{\text{Renda}(t)}{1,05^t}$

B. Uma vez apurado o VAL prop, a pontuação obtida por cada concorrente no fator **VRA** será calculada através da aplicação da seguinte fórmula matemática:

$$\text{VRA} = 32,5 + 65 \times \frac{(\text{VAL prop} - \text{VAL min})}{\text{Val min}} \text{ Pontos}$$

Sendo:

- **VAL min** (valor atual mínimo) = €15.895.174,00 (quinze milhões, oitocentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e quatro euros)²
- **VAL prop** = VAL da proposta apresentada pelo concorrente, calculado conforme fórmula constante do **Ponto A** anterior.

A pontuação máxima que poderá ser obtida por uma proposta no fator VRA é de 65 pontos mesmo que da aplicação da fórmula matemática acima identificada resulte um valor superior.

² O VAL min corresponde ao de uma proposta que apresente os valores mínimos indicados no Ponto 18.1 do Programa de Procedimento, aplicando a fórmula constante do ponto A da secção 4.2. do presente **Anexo VIII**.



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo IX -

DECLARAÇÃO

(1 página)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo IX -

DECLARAÇÃO

1. *[Nome, número de documento de identificação e morada]*, na qualidade de representante de *[firma, número de identificação fiscal e sede / agrupamento composto por firmas, números de identificação fiscal e sedes]*, concorrente no procedimento de negociação para a celebração de CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM, declara, sob compromisso de honra, que a sua representada não se encontra em nenhuma das situações previstas no n.º 1 do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos e no artigo 7 do Programa do Procedimento.
2. O declarante junta em anexo [ou indica... como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados] os documentos comprovativos de que a sua representada não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d), e), e h) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos e nas alíneas b), d), e), e h) do artigo 7 do Programa do Procedimento.
3. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação, sem prejuízo da eventual participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

[Local], [data] [Assinatura]



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo X -

GARANTIA BANCÁRIA

(3 páginas)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo X -

GARANTIA BANCÁRIA

O Banco [●], com sede em [●], NIPC [●], com o capital social integralmente realizado de € [●], representado por [●] e [●], na qualidade de [●], com poderes para o ato, adiante designado por "**Garante**", a pedido do seu cliente [●] adiante designado por "**Ordenante**", e tendo pleno conhecimento de que:

- (a) O Ordenante é outorgante, na qualidade de cocontratante, do CONTRATO DE SUBCESSÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE SOBRE OS MÓDULOS 4 E 5 DO CENTRO CULTURAL DE BELÉM, pelo prazo de 65 (sessenta e cinco) anos, adiante designado por "Contrato de Subcessão de Direito de Superfície", firmado em [●] com a Fundação Centro Cultural de Belém, uma instituição de direito privado e utilidade pública com o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 502857145 e sede no Centro Cultural de Belém, Praça do Império, 1449-003 Lisboa, adiante designada por "**Beneficiária**",
- (b) Nos termos do disposto no Contrato de Subcessão de Direito de Superfície, é obrigação do Ordenante a constituição de uma caução no valor mínimo de 5% do montante correspondente à soma das rendas anuais nominais indicadas na proposta adjudicada, destinada a assegurar o cumprimento de todas as obrigações que para o Ordenante decorrem daquele contrato.

Pela presente garante, na qualidade de principal pagador, e em favor da Beneficiária, o pontual cumprimento pelo Ordenante de todas as obrigações que para o Ordenante decorrem do Contrato de Subcessão de Direito de Superfície, nos seguintes termos e condições:

1. A presente garantia assegura o pagamento de qualquer quantia que seja pela Beneficiária pedida ao Garante até ao montante máximo de [●] (extenso);
2. A presente garantia poderá igualmente ser acionada pela Beneficiária no caso de ocorrer rescisão do Contrato de Subcessão de Direito de Superfície, nos termos aí previstos;
3. A presente garantia bancaria é autónoma, irrevogável, incondicional e à primeira solicitação, obrigando-se o Garante a pagar à Beneficiária, por uma ou mais vezes, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar de solicitação que lhe seja por esta dirigida, qualquer quantia por ele indicada até à concorrência do valor garantido;
4. No caso de o termo do prazo indicado em 3. supra ocorrer em dia em que os Bancos não estejam abertos ao comércio na cidade de Lisboa, o pagamento solicitado pela Beneficiária deverá estar disponível, até às 12 (doze) horas do primeiro dia útil imediatamente seguinte, na conta bancária para o efeito indicada pela Beneficiária na solicitação referida no número anterior;
5. O Garante aceita, definitiva, irrevogável e incondicionalmente, que não tem o direito de apreciar, em nenhuma circunstância, a legalidade ou a justeza dos pedidos que lhe forem endereçados



Fundação
Centro Cultural
de Belém

pela Beneficiária, renunciando, expressamente e sem reservas, ao benefício da prévia excussão dos bens do Ordenante e ao direito de contestar a validade dos pedidos efetuados e dos pagamentos que realizar ao abrigo desta garantia;

6. O Garante procederá ao pagamento das quantias que lhe forem solicitadas pela Beneficiária independentemente de autorização ou concordância do Ordenante, cuja solicitação lhe está, em todo o caso, vedada, ou a prévia notificação deste;
7. O Garante não poderá opor à Beneficiária qualquer meio de defesa ou exceção que o Ordenante pudesse invocar perante a Beneficiária, e não poderá operar qualquer compensação com créditos que eventualmente detenha sobre a Beneficiária;
8. Se o Garante for por lei obrigado a deduzir quaisquer quantias sobre os montantes pagos à Beneficiária, obriga-se a entregar-lhe, a cada solicitação, um montante líquido igual ao valor reclamado, considerando-se nesse caso que o montante garantido é reduzido apenas no valor do pagamento líquido efetuado à Beneficiária;
9. Os pedidos que, ao abrigo desta garantia, forem pela Beneficiária dirigidos ao Garante, deverão respeitar os termos constantes do **Apêndice A** e ser-lhe-ão remetidos por carta registada enviada para o endereço nela indicado, que lhe pertence.
10. O prazo de que o Garante dispõe para realizar o pagamento conta-se, para todos os efeitos, a partir da data da receção da carta acima referida;
11. Os pagamentos a efetuar pelo Garante nos termos desta garantia serão processados através de transferência bancária para a conta constante do pedido remetido pela Beneficiária, com data-valor não posterior ao prazo indicado em 3. supra;
12. A presente garantia constitui uma garantia a solicitação permanente e manter-se-ão em vigor mesmo após a liquidação ou dissolução do Ordenante, da nomeação de um administrador da insolvência ou da emissão de despacho a declarar a insolvência, nos termos da legislação aplicável;
13. Sem prejuízo do disposto em 15. infra, as obrigações do Garante e os direitos da Beneficiária não serão afetados por qualquer ato ou facto jurídico que ocorra nas relações jurídicas que entre qualquer um dos Ordenante, Beneficiária, Garante ou qualquer terceiro se estabeleçam no futuro ou existam no momento de emissão desta garantia;
14. Se alguma das disposições da presente garantia for julgada nula ou ilegal, manter-se-ão em vigor as restantes, com as adaptações que se revelarem necessárias;
15. A presente garantia só poderá ser alterada com o acordo expresso e escrito da Beneficiária;
16. A presente garantia permanecerá em vigor até à data referida na clausula [•] do Contrato de Subcessão de Direito de Superfície, podendo ser atendida qualquer reclamação que ao Garante seja endereçada após as 17 (dezassete) horas do último dia daquele prazo;
17. Quando expirar o prazo da presente garantia ou se encontrar pago o montante total garantido, o original deste documento deverá ser devolvido pela Beneficiária ao Garante;



Fundação
Centro Cultural
de Belém

18. A presente garantia está sujeita a lei Portuguesa e o foro da Comarca de Lisboa é exclusivamente competente para dirimir qualquer litígio que com ela se relacione.

O Garante declara ainda que:

(i) É-lhe possível e legal a emissão desta garantia nos termos nela exarados.

A emissão desta garantia não viola qualquer lei, regulamento ou instrução que de algum modo limite o montante de crédito que pode ser concedido pelo Garante a um único mutuário ou cliente.

[Local, data de emissão]

(Nome completo do(s) signatário(s) e qualidade em que assina(m)).

Reconhecimento das assinaturas nessa qualidade)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Apêndice A -

Minuta do Documento de Acionamento da Garantia Referente a Caução

(1 página)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Apêndice A -

Minuta do Documento de Acionamento da Garantia Referente a Caução

Ex.mos Senhores,

[designação da instituição e morada para envio de eventual acionamento da garantia]

Lisboa, [●]

Ref.: Garantia Bancária n.º [●] emitida em [●]

Pela presente, e nos termos da Garantia por V. Exas. emitida em [●] a favor da Fundação Centro Cultural de Belém, uma instituição de direito privado e utilidade pública com o número único de matrícula e identificação de pessoa coletiva 502857145 e sede no Centro Cultural de Belém, Praça do Império, 1449-003 Lisboa, em referência ao pontual cumprimento das obrigações que para a [_____] resultam do Contrato de Subcessão de Direito de Superfície, vimos reclamar de V. Exas. a quantia global de [●], que nos é devida pelo Ordenante, e que nos deverá ser entregue nos termos do disposto naquela Garantia por transferência bancária ordenada para a nossa conta IBAN [●] junto do [●].

Com os nossos melhores cumprimentos,

(Nome completo do(s) signatário(s) e qualidade em que assina(m))



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo XI -

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA

(2 partes)



Fundação
Centro Cultural
de Belém

- Anexo XI -

PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA À CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

• Parte 1 – RISCO

1.1 RISCO – Memória Descritiva, Agosto 2022 Revisão B	14 páginas
1.2 RISCO – Quadro sinóptico, Agosto 2022 Revisão B	2 páginas
1.3 RISCO – Peça Desenhada LNU 201 CA – Levantamento topográfico	1 desenho
1.4 RISCO – Peça Desenhada LNU 301 CA – Planta situação existente	1 desenho
1.5 RISCO – Peça Desenhada LNU 302 CA – Planta da proposta	1 desenho
1.6 RISCO – Peça Desenhada LNU 303 CA – Planta estacionamento e circulação	1 desenho
1.7 RISCO – Peça Desenhada LNU 304 CA – Perfis gerais	1 desenho
1.8 RISCO – Peça Desenhada LNU 305 CA – Planta amarelos e vermelhos	1 desenho

• Parte 2 – CML

2.1 CML - Proposta n.º 131/2023	
Documentação da Câmara Municipal de Lisboa e respetivos anexos:	55 páginas

RISCO



Arquitectura e Desenho Urbano

Av. do Brasil, 56 - 2º
1700 - 073 Lisboa . Portugal

Fundação Centro Cultural de Belém

Centro Cultural de Belém Módulos 4 e 5

Pedido de Informação Prévia
Agosto de 2022
Revisão B

Memória Descritiva

RISCO

Índice

1. Introdução	3
2. Questão fundiária e enquadramento jurídico	3
3. Antecedentes	5
4. Enquadramento no Plano Director Municipal de Lisboa	6
5. Proposta	7
6. Superfície de pavimento.....	13
7. Fotomontagens.....	13
8. Elementos a entregar em sede de Projecto de Licenciamento.....	14

RISCO

1. Introdução

A Fundação Centro Cultural de Belém (FCCB) pretende promover a construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém, em parceria com um promotor a seleccionar.

Previamente ao lançamento do procedimento para a selecção do promotor, pretende-se obter da Câmara Municipal de Lisboa e da Direcção Geral do Património Cultural, informação prévia sobre a viabilidade da operação urbanística a realizar.

Para o efeito, foi desenvolvido um Estudo Preliminar de Arquitectura, com o objectivo principal de estabelecer a volumetria da intervenção, permitindo assim aos concorrentes a elaboração os seus planos de negócio e propostas de ocupação. O desenvolvimento do projecto passará sempre pela apresentação de um projecto de licenciamento, à CML e demais entidades licenciadoras.

2. Questão fundiária e enquadramento jurídico

A FCCB é detentora, a título perpétuo, do direito de superfície dos terrenos – do domínio privado do estado - onde se localizam os módulos 1, 2 e 3 e onde se pretende construir os módulos 4 e 5 (cfr. artigo 5.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 361/91, de 3 de outubro).

Trata-se, actualmente, de um prédio urbano único que abrange a área dos denominados módulos n.ºs 1, 2 e 3 (centro de reuniões, centro de espectáculos e centro de exposições) do CCB, já construídos, e também a área dos denominados módulos n.ºs 4 e 5 do CCB, ainda por construir.

A FCCB pretende ceder, a uma entidade privada, o direito de superfície sobre os terrenos necessários à construção dos módulos n.ºs 4 e 5 do CCB.

Para efeitos de financiamento bancário, será necessário proceder à adaptação da estrutura fundiária do prédio único que actualmente abrange os módulos 1, 2 e 3 do CCB e a área dos módulos 4 e 5, procedendo ao destaque da parcela relativa aos módulos 4 e 5, sobre a qual recairá o direito de superfície a favor do futuro adjudicatário.

A parcela a destacar encontra-se identificada no desenho LNU202CA, onde se encontra representado:

- O limite da área do prédio de origem, a vermelho;
- O limite da área da parcela a destacar, a azul;

A área total do prédio originário totaliza 58 040 m², valor coincidente com a respectiva certidão da descrição emitida pela Conservatória de Registo Predial. A área total da parcela a destacar totaliza 17 400m².

RISCO

O pedido de informação prévia apresentado incide sobre a parcela a destacar e ainda sobre uma faixa de terreno a poente do módulo 3, que integra a parcela remanescente, assinalada a verde no desenho LNU202CA.

A área a que se refere o presente PIP abrange a parcela a destacar (17 400m²) e a faixa identificada no parágrafo anterior (2 754m²), para um total de 20 154m².

A parcela a destacar manter-se-á integralmente no domínio privado do Estado, não estando previstas cedências para equipamentos, espaços de utilização colectiva, vias ou infra-estruturas de outra natureza.

Tratando-se de uma operação urbanística a executar numa parcela destacada do prédio originário, na qual apenas existe uma construção devoluta, com frente para a R. Bartolomeu Dias, a operação urbanística a realizar pode ser enquadrada nas alíneas b) e c) do artigo 2º do RJUE, ou seja, “obras de construção” e “obras de reconstrução”.

A construção proposta qualifica-se como um “edifício isolado”, nos termos dos conceitos previstos no artigo 4º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa (“**RPDML**”).

A intervenção configura-se como operação urbanística de “impacte relevante” ou “semelhante a operação de loteamento”, para efeitos do disposto no artigo 44.º, n.º 5, do RJUE, no artigo 87.º, n.ºs 1 e 2, do RPDM de Lisboa e nos artigos 6.º, 11.º, n.º 4, e 63.º-A, do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (“**RMUEL**”), designadamente para efeitos de cedências, estacionamento público e taxas, como, de resto, foi expressamente reconhecido no anterior PIP, aprovado pelo Município no âmbito do Proc.º n.º 815/EDI/2017.

As cedências em falta serão compensadas com pagamento em dinheiro. No âmbito da apreciação do PIP, solicita-se à CML a apresentação de uma estimativa de taxas e valores a pagar por cedências não realizadas e, eventualmente, a sua dispensa ou redução considerando o interesse municipal do projecto.

RISCO

3. Antecedentes

O projecto inicial para o Centro Cultural de Belém, vencedor do concurso realizado em 1988, previa a construção de 5 módulos, dos quais apenas 3 foram construídos (Fig.1).



Figura 1 – Módulos 1 a 3 (construídos) e módulos 4 e 5 (por construir)

Os módulos 1, 2 e 3, respectivamente Centro de Reuniões, Centro de Espectáculos e Centro de Exposições, eram, e são, o elemento principal do projecto original e encontram-se hoje perfeitamente integrados na área monumental de Belém. Os módulos 4 e 5, apesar de “complementares”, são da maior importância para Lisboa e para o Centro Cultural de Belém, pelos seguintes motivos:

- Asseguram uma ligação digna entre os Jerónimos e a Torre de Belém, que actualmente se faz pelo passeio da Av. da Índia, em condições de pouco conforto para os peões.
- Permitem abrir uma nova ligação (visual, pedonal e viária) entre a encosta do Restelo e o rio, no enfiamento da rua D. Lourenço de Almeida, cuja designação será Rua 3/4, à semelhança das demais ruas privadas de uso público existentes entre os diversos módulos do CCB).

RISCO

- Permitem dar saída, para ponte, ao percurso pedonal com origem na Praça do Império na direcção da Torre de Belém, atraindo mais visitantes para o Centro Cultural.
- Criam uma fonte de financiamento importante para a sustentabilidade da FCCB.

Nos diversos estudos realizados entre 1992 e 2016 os usos dos módulos 4 e 5 variaram entre a hotelaria, habitação, comércio, eventos e equipamentos culturais (biblioteca, centro de documentação e auditório). Estes diferentes usos deram origem a diferentes soluções volumétricas, sem nunca se terem perdido os princípios da proposta apresentada a concurso e que consistiam em dar sequência ao percurso pedonal Jerónimos / Torre de Belém, pelo interior do Centro, e fazer a transição entre a monumentalidade da Praça do Império e a fragmentação do bairro do Bom Sucesso.

Em Julho de 2018 a CML aprovou um Pedido de Informação Prévia para a construção dos módulos 4 e 5 (processo 815/EDI/2017).

Em 2020 foi solicitada a revalidação da aprovação de 2018, tendo a CML solicitado alterações à solução urbanística, das quais se destaca a redução do desenvolvimento dos corpos paralelos ao rio, para valor não superior a 50m.

As alterações solicitadas motivaram o redesenho dos volumes que compõem os módulos 4 e 5, bem como a alteração dos seus usos, passando estes a Turismo e Comércio. A versão revista foi entregue em Agosto de 2021.

4. Enquadramento no Plano Director Municipal de Lisboa

Os terrenos destinados aos módulos 4 e 5 estão qualificados na planta de ordenamento do PDM como Espaços Consolidados – Espaços Centrais e Residenciais – Traçado urbano C. Nesta classe de espaço são permitidos os usos de habitação, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística.

Tratando-se de uma “obra de edificação” isolada, a edificabilidade não resulta de um índice, mas antes das cêrceas justificáveis face à envolvente e da profundidade de empena adequada aos usos propostos (em edifícios isolados não há regra de profundidade de empena).

Não há um valor de Svp a cumprir, uma vez que as regras para os logradouros estão directamente relacionadas com a norma da profundidade de empena.

Uma vez que a operação é equiparável a loteamento, conforme disposto no artigo 88.º RPDML, devem ser previstas áreas de cedência na razão 30 m² por 100m² de superfície de pavimento.

Uma vez que a área de projecto está integrada no subsistema da Frente Ribeirinha Ocidental, deve ser observada a limitação de 50 m de frente contínua nas construções paralelas ao Rio.

RISCO

Dada a proximidade do terreno ao rio, não é de descartar que no decorrer da obra de escavação se encontrem vestígios arqueológicos. Nessa eventualidade, o CCB estará atento ao cumprimento da lei, no que respeita à salvaguarda do património arqueológico.

5. Proposta

Os princípios gerais que orientam a presente proposta procuram dar continuidade às principais intenções enunciadas no projecto de concurso de 1988, das quais destacamos:

- Estabelecer relações de continuidade com os módulos 1, 2 e 3, ao nível dos alinhamentos de fachadas e cérceas.
- Dotar os Módulos 4 e 5 de uma escala e arquitectura menos monumental dos que os Módulos 1, 2 e 3, contribuindo assim para a transição de escala entre a Praça do Império e o Bairro e Convento do Bom Sucesso.
- Dar continuidade ao sistema de terraços ajardinados, do lado da Avenida da Índia, embora no Módulo 5 estes possam ter um carácter menos público.
- Construir uma praça no cruzamento do eixo pedonal Nascente/Poente, através da criação da Rua 3/4 (prolongamento do eixo da Rua D. Lourenço de Almeida).
- Criar um sistema de espaços exteriores, privados, de uso público, em direcção à Av. da Torre de Belém, dando sequência ao percurso interno dos módulos 1, 2 e 3.

5.1 Novos espaços (privados) de uso público

Com base nos princípios enunciados no ponto anterior, propomos a criação de três novos espaços privados de uso público: (i) nova rua designada por Rua 3/4, no prolongamento da R. D. Lourenço de Almeida; (ii) nova praça e (iii) percurso pedonal nascente/poente, em direcção à Torre de Belém (Fig. 2).

A nova Rua 3/4, no prolongamento da R. D. Lourenço de Almeida, será um espaço partilhado entre peão e automóvel (ainda que este com limitações) e visa estabelecer uma nova ligação visual entre a encosta do Restelo e o Rio. O acesso de veículos será reservado às seguintes funções:

- Cais de carga do Centro de Exposições do CCB;
- Largada e tomada de passageiros com destino aos equipamentos turísticos localizados nos Módulos 4 e 5, por meio de autocarros, tvde's e táxi;
- Limpeza, segurança e emergência;

RISCO

A nova praça, a poente do Módulo 3, será definida pelo alçado Poente do Centro de Exposições; por dois corpos novos, nos lados Norte e Sul da praça, que darão continuidade aos alinhamentos das fachadas interiores e exteriores da Praça do Museu (Módulo 3), com cêrcea alinhada pela altura da platibanda do CCB (cota 22.15); e por um volume/ponte de orientação norte-sul, unindo os corpos referidos anteriormente.

O percurso pedonal de ligação ao Bairro do Bom Sucesso dará continuidade ao sistema de espaços públicos que atravessa o CCB e que constitui a sua “espinha dorsal”. No troço que atravessa os módulos 4 e 5, o percurso é praticamente de nível, ao contrário do que sucede nos módulos 1, 2 e 3 onde se desenvolve a diferentes cotas. O espaço é caracterizado por diversas áreas plantadas, pensadas para criar um percurso urbano confortável, que constitua uma alternativa de qualidade ao passeio ao longo da Av. da Índia, hoje com uma utilização bastante intensiva.

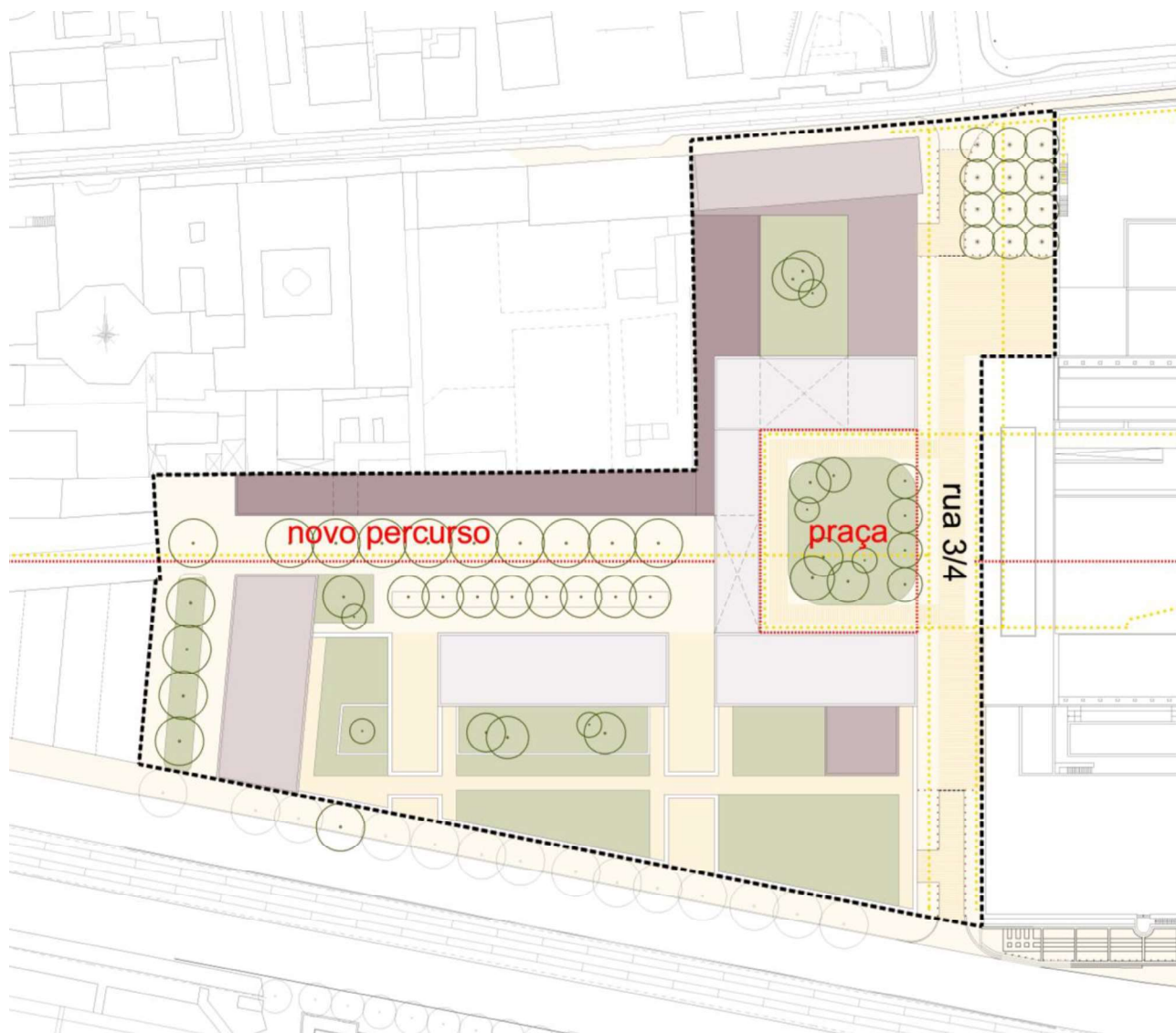


Figura 2 – Novos espaços de uso público

RISCO

5.2 Novas construções

Módulo 4

O Módulo 4 desenvolve-se desde a Rua Bartolomeu Dias até à Av. da Índia e é constituído por volumes de altura distinta, interligados entre si.

O primeiro volume, com frente para a Rua Bartolomeu Dias, integra a fachada do antigo palacete, que se propõe desmontar e reconstruir no alinhamento da fachada do Colégio do Bom Sucesso.

O segundo volume, em “U”, delimita a nova praça, mas permite o atravessamento de pessoas e veículos ao nível do piso térreo. O corpo no lado Sul apoia-se no terraço virado para o rio.

O terceiro volume tem um único piso e encosta aos limites nascente e sul do Colégio do Bom-sucesso, prolongando-se cerca de 110m para poente. Integra uma entrada/saída de serviço para o pátio do colégio.

Previu-se sob o módulo 4 um piso enterrado, para estacionamento.

Módulo 5

O módulo 5 é composto por dois blocos (5.1 e 5.2), apoiados sobre terraços ajardinados.

O bloco com orientação nascente/poente tem a sua cércea e profundidade de empena condicionadas por alinhamentos com origem no módulo 3. A altura dos pisos elevados é de 3.40, o que permite 4 pisos acima do terraço, com cércea alinhada com os módulos 1, 2 e 3.

O volume com orientação norte/sul, tem menos um piso do que os volumes nascente/poente, com o objectivo de promover a transição para a volumetria os armazéns/ateliers a poente.

Conforme referido, os volumes anteriormente referidos apoiam-se sobre terraços ajardinados, virados para o rio, que darão continuidade volumétrica aos terraços dos módulos 1, 2 e 3. Os novos terraços serão de uso exclusivo dos utilizadores dos edifícios que lhes darão acesso.

Por razões de aproveitamento do espaço interior, os terraços do módulo 5 encontram-se a uma cota ligeiramente mais baixa do que os terraços dos módulos 1, 2 e 3, alinhando com o “ressalto” à cota 8.56 (ver desenhos).

Previu-se um único piso enterrado, destinado a estacionamento, sensivelmente à cota da cave do centro de exposições (2.00), o que permite evitar os problemas construtivos criados pelo elevado nível freático da zona.

RISCO



Figura 3 – Nova configuração dos módulos 4 e 5

RISCO

Usos

A proposta em análise prevê apenas dois usos: terciário (comércio) e turístico (estabelecimentos hoteleiros e apartamentos turísticos).

As áreas destinadas a comércio localizam-se no piso térreo, com acesso directo pelo espaço público.

As áreas destinadas ao uso turístico correspondem aos pisos elevados e a parte dos pisos térreos.

Nesta fase considerou-se que o módulo 4 albergará um estabelecimento hoteleiro e os módulos 5.1 e 5.2 apartamentos turísticos. Esta repartição poderá ser alterada em sede de projecto de licenciamento, caso o promotor assim o pretenda e a CML o aceite.

Estacionamento

A proposta foi alterada no que diz respeito à localização dos acessos aos estacionamento, passando os mesmos a fazer-se pelo exterior da área reservada.

As lotações de estacionamento foram revistas de acordo com os seguintes parâmetros:

Turismo: utilizou-se o rácio de 70m² por unidade de alojamento, do qual resultam 287 unidades de alojamento, repartidas da seguinte forma:

Módulo 4 – estabelecimento hoteleiro, com 161 unidade de alojamento;

Módulo 5.1 – apartamentos turísticos, com 73 unidade de alojamento;

Módulo 5.2 – apartamentos turísticos, com 53 unidades de alojamento;

De acordo com o RPDM, a capitação mínima corresponde a 0,3 lugares por unidade de alojamento em estabelecimentos hoteleiros e 1 lugar por unidade de alojamento em apartamentos turísticos. Destes rácios resultam os seguintes valores:

Módulo 4 – 48 lugares;

Módulo 5.1 – 73 lugares;

Módulo 5.2 – 53 lugares;

Para o uso turístico não é exigido estacionamento público.

Comércio: de acordo com o RPDM, a capitação mínima para lugares privados corresponde a 1 lugar por 100m² de SP, ou seja, 29 lugares. Para lugares públicos, o RPDM prevê 0.75 lugares por 100m² de SP, ou seja, 22 lugares.

RISCO

O número de lugares públicos necessários para apoio à área comercial dos módulos 4 e 5 não justifica a criação de área específica de acesso público, conforme previsto nos regulamentos municipais, pelo que se propõe a utilização dos parques de estacionamento já existentes no CCB para este efeito.

O estudo de tráfego analisou os registos de ocupação dos parques de estacionamento (públicos) dos módulos 1, 2 e 3 do CCB, tendo concluído que os mesmos têm capacidade para acomodar os 22 lugares públicos anteriormente referidos.

Em síntese, a proposta prevê 220 lugares de estacionamento privado, contra 203 exigidos pelo RPDM.

Os 22 lugares de acesso público exigidos regulamentarmente, serão assegurados pelos parques públicos dos módulos 1, 2 e 3 que registam actualmente uma reserva de capacidade superior a este valor.

Características construtivas dos módulos 4 e 5

Para que o Centro Cultural de Belém seja um conjunto uno, os acabamentos exteriores dos novos edifícios e dos novos espaços exteriores deverão ter um nível de qualidade equiparável aos Módulos 1, 2 e 3. Há, no entanto, que ter presente que se trata de um projecto de transição para um ambiente urbano menos monumental, o que justifica soluções mais simples, em particular nas fachadas, onde a pedra lioz poderá ser menos dominante.

Também nos espaços exteriores deve ser dada continuidade às soluções implementadas nos módulos, caracterizadas por pavimentos maioritariamente em calçada de vidro e lancis e outros remates em Lioz.

No desenho dos edifícios deverá ser dada especial atenção às áreas técnicas que deverão ser integradas na volumetria, mesmo que tal signifique uma redução da superfície de pavimento máxima, resultante da volumetria definida no presente estudo.

RISCO

6. Superfície de pavimento

Com o presente Pedido de Informação Prévia pretende-se fixar a volumetria dos futuros módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém. Essa volumetria corresponderá ao número de pisos e superfície de pavimento que consta dos quadros em baixo.

Relativamente aos usos, prevê-se comércio e turismo, repartindo-se a superfície de pavimento da seguinte forma:

	Área de implantação	Superfície de pavimento		n.º pisos
		uso de turismo	uso terciário (comércio retalhista)	
Módulo 4	11 740	11 300	2 900	5
Módulo 5.1		5 075		5
Módulo 5.2		3 725		4
Total		20 100	2 900	
		23 000		

Área de espaços exteriores de uso público			9 633
---	--	--	-------

Nota: Todas as áreas técnicas deverão ficar dentro dos volumes previstos no estudo que serviu de base ao PIP. No caso de essas áreas técnicas não poderem ficar em cave, a superfície de pavimento total será inferior a 23.000m².

7. Fotomontagens

Em anexo apresentam-se quatro fotomontagens realizadas a partir dos seguintes pontos:

- Parque dos Moinhos de Santana;
- Capela de S. Jerónimo;
- Rio Tejo (plano de água)
- Rio Tejo (margem sul)

As imagens demonstram que os volumes propostos se integram de forma harmoniosa no sistema edificado envolvente e não põem em causa as vistas do Rio para a Capela de S. Jerónimo e vice-versa.

RISCO

8. Elementos a entregar em sede de Projecto de Licenciamento

Tendo em consideração a especificidade da operação urbanística, propõe-se que os seguintes elementos sejam dispensados do PIP e entregues em sede de Projecto de Licenciamento:

- Planta de Infra-estruturas da envolvente e pontos de ligação propostos;
- Termo de responsabilidade atestando a conformidade da proposta com o Regulamento Geral de Ruído;
- Plano de acessibilidades.

TOMÁS
ALMEIDA
FERNANDES
SALGADO

Digitally signed by
TOMÁS ALMEIDA
FERNANDES SALGADO
Date: 2022.08.10
17:24:32 +01'00'

Tomás Salgado, Técnico Responsável
Arq. Inscrito na OA com o n.5514

A Obras de edificação**Caracterização da obra**

- 1 Tipo de obra: ☐ Alteração
☐ Ampliação
☒ Construção nova
☐ Reconstrução

Caracterização da edificação proposta

	Existente	Proposto
2 Área do lote ou parcela (m²)	17.400,00	
3 Área de implantação (m²)		11.740,00
4 Área total de logradouro (m²)		4.095,00
5 Área de cedência (m²)		0,00
6 Área de construção (m²)		32.571,00
7 Número de pisos acima da cota de soleira		5
8 Número de pisos abaixo da cota de soleira		1
9 Altura da fachada (ml)		22,00
10 Altura da edificação (ml)		40,00
11 Número de lugares de estacionamento privado		220
12 Número de lugares de estacionamento público		22

Caracterização dos usos propostos

	Fracções (Un)	Superfície de pavimento (m²)	Fracções (Un)	Superfície de pavimento (m²)
Habitação:				
13 Unifamiliar ou colectiva Nota: preencher igualmente as linhas 42-47, de acordo com a intervenção preconizada	13			
14 Alojamento local Nota: preencher igualmente as linhas 48-51, de acordo com a intervenção preconizada	14			
15 Residência estudantes	15			
16 Residência destinada a idosos	16			
17 Outro	17			
Terciário:				
18 Comércio (Restauração e bebidas)	18		10	2.900,00
19 Comércio (Outro)	19			
20 Serviços	20			
21 Parque de estacionamento	21			
22 Outro	22			
Turismo:				
23 Hotel Nota: preencher igualmente a linha 52	23		1	11.300,00
24 Pousada Nota: preencher igualmente a linha 53	24			
25 Turismo de habitação Nota: preencher igualmente a linha 54	25			
26 Hotel-apartamento Nota: preencher igualmente a linha 55	26			
27 Apartamentos turísticos Nota: preencher igualmente a linha 56	27		126	8.800,00
28 Equipamento	28			
29 Outro	29			
Equipamento:				
30 Saúde	30			
31 Educação	31			
32 Cultura	32			
33 Desporto	33			
34 Justiça	34			
35 Segurança social	35			
36 Segurança pública	36			
37 Protecção civil	37			
38 Outro	38			
39 Logística	39			
40 Industrial	40			

41 Produção agrícola	41						
Caracterização do uso Habitação		Fracções (Un)			Fracções (Un)		
Habitação unifamiliar ou colectiva							
42 Tipologia T0	42						
43 Tipologia T1	43						
44 Tipologia T2	44						
45 Tipologia T3	45						
46 Tipologia T4	46						
47 Tipologia ≥T5	47						
Alojamento local		Quartos	Camas	Capacidade	Quartos	Camas	Capacidade
48 Moradia	48						
49 Apartamento (Número)	49						
50 Estabelecimento de hospedagem	50						
51 Hostel	51						
Caraterização do uso de Turismo		Quartos individuais	Quartos duplos	Suítes	Quartos individuais	Quartos duplos	Suítes
52 Hotel (Classificação (Estrelas))	52					161	
53 Pousada (Classificação (Estrelas))	53						
54 Turismo de habitação (Classificação (Estrelas))	54						
		T0	T1	≥T2	T0	T1	≥T2
55 Hotel-apartamento (Classificação (Estrelas))	55						
56 Apartamentos turísticos (Classificação (Estrelas))	56			126			

B Campos adicionais

Campos adicionais para demonstração do cumprimento de outros parâmetros constantes de normas legais e regulamentares aplicáveis

	Existente	Proposto
57 Campo 1 ►	57	
58 Campo 2 ►	58	
59 Campo 3 ►	59	
60 Campo 4 ►	60	
61 Campo 5 ►	61	
62 Campo 6 ►	62	
63 Campo 7 ►	63	
64 Campo 8 ►	64	
65 Campo 9 ►	65	
66 Campo 10 ►	66	
67 Campo 11 ►	67	
68 Campo 12 ►	68	
69 Campo 13 ►	69	
70 Campo 14 ►	70	
71 Campo 15 ►	71	
72 Campo 16 ►	72	
73 Campo 17 ►	73	
74 Campo 18 ►	74	
75 Campo 19 ►	75	
76 Campo 20 ►	76	

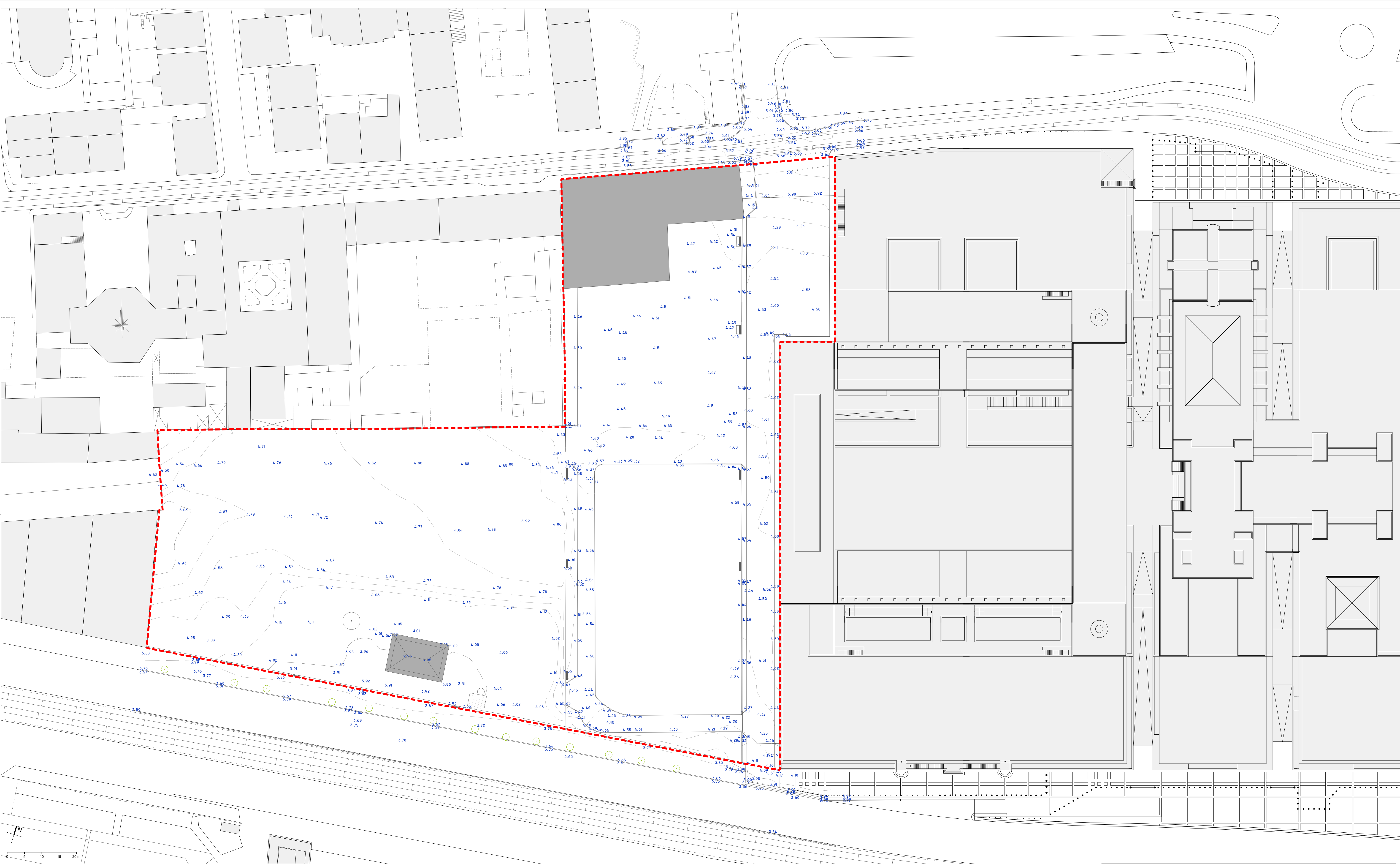
Data:

O(A) Técnico(a)

<Assinatura digital>

**TOMÁS ALMEIDA
FERNANDES
SALGADO**

Digitally signed by TOMÁS
ALMEIDA FERNANDES
SALGADO
Date: 2022.08.10 17:29:06
+01'00'



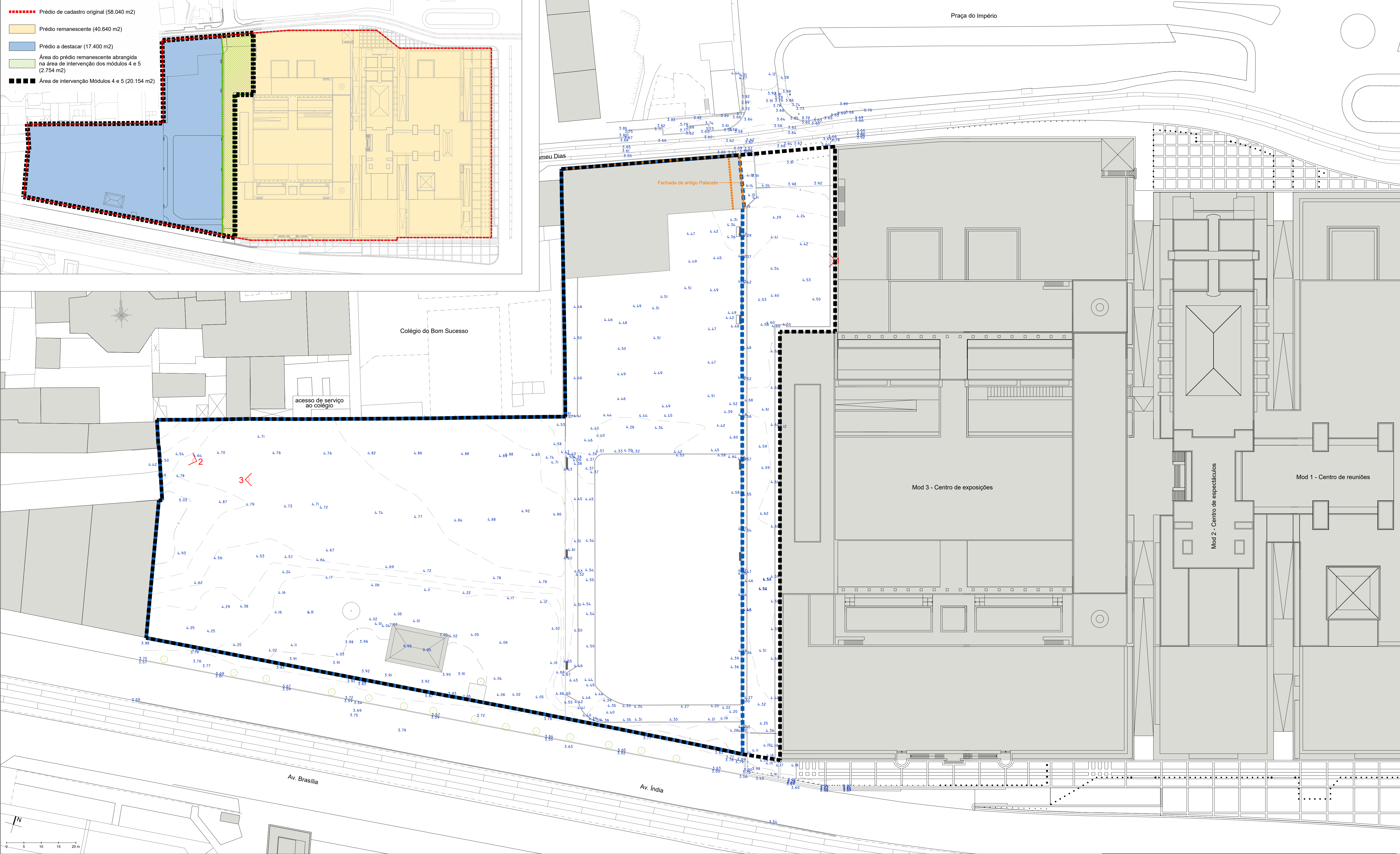
LEGENDA

--- Módulos 4 e 5: área de intervenção

Sistema de coordenadas:
PT-TM06 / ETRS 89
Datum Altimétrico Marégrafo de Cascais

RISCO

Cliente Fundação Centro Cultural de Belém	Título do Desenho Levantamento topográfico	Revisão	Data
Projecto Centro Cultural de Belém: módulos 4 e 5	Especialidade Urbanismo		
Observações	Técnico Responsável Arq.º Tomás Salgado		
Fase Pedido de informação prévia	Escala 1:500	Data Ago. 2022	LNU 201 CA



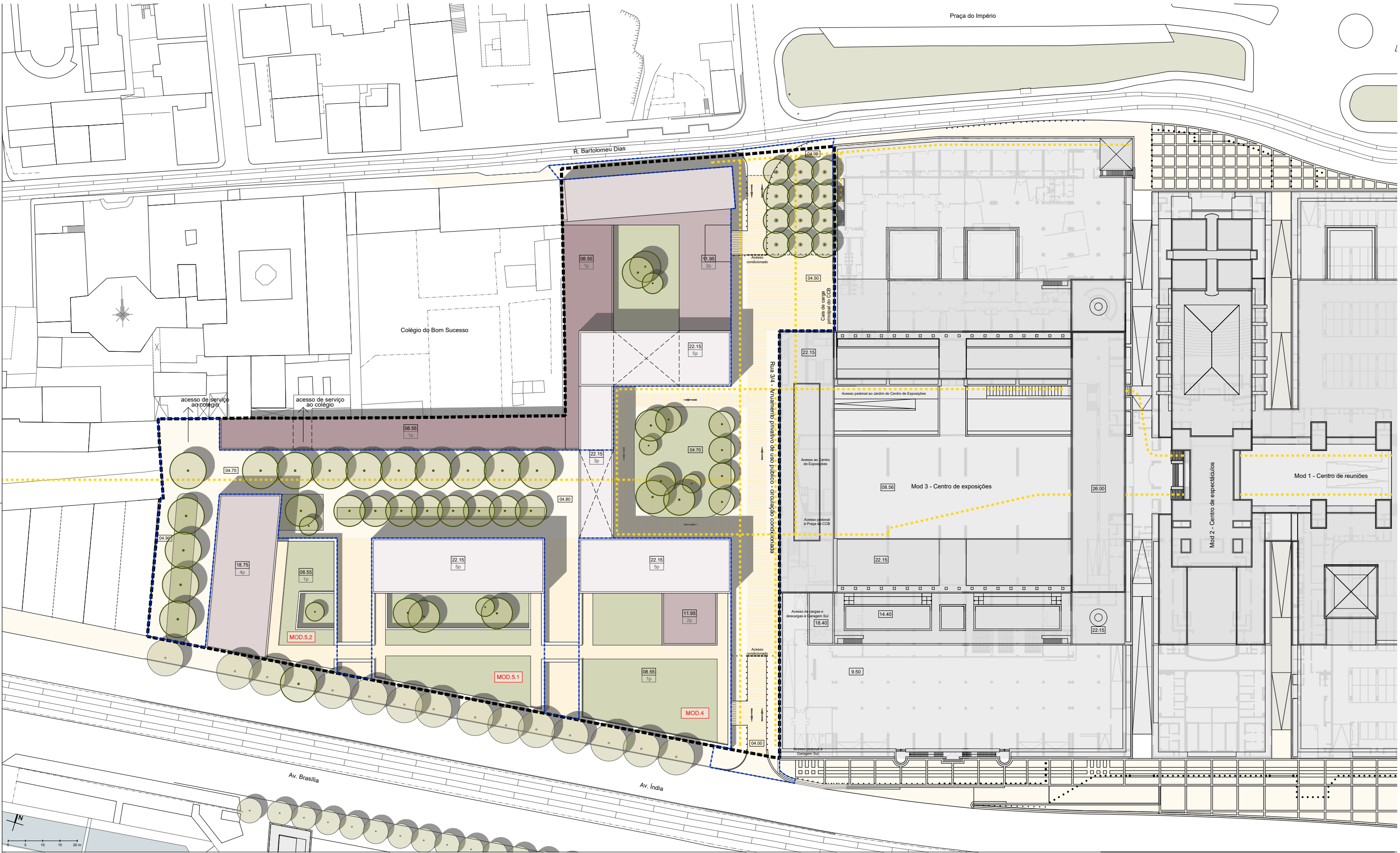
LEGENDA

- ■ ■ ■ Módulos 4 e 5: área de intervenção
- Prédio a destacar
- Edifícios existentes
- Edifícios a demolir
- Identificação das fotografias



RISCO

Cliente Fundação Centro Cultural de Belém	Título do Desenho Planta da situação existente	Revisão	Data
Projecto Centro Cultural de Belém: módulos 4 e 5	Especialidade Urbanismo		
Observações	Técnico Responsável Arq.º Tomás Salgado		
Fase Pedido de informação prévia	Escala 1:500	Data Ago. 2022	LNU 301 CA



LEGENDA

- ■ ■ ■

Módulos 4 e 5: área de intervenção
- ■ ■ ■

Módulos 4 e 5: limite das obras de urbanização
- Edifícios existentes
- Edifícios propostos
- Espaços verdes existentes
- Espaços verdes propostos
- Percursos pedonais

MOD.x

Identificação dos módulos

00.00

Cota altimétrica

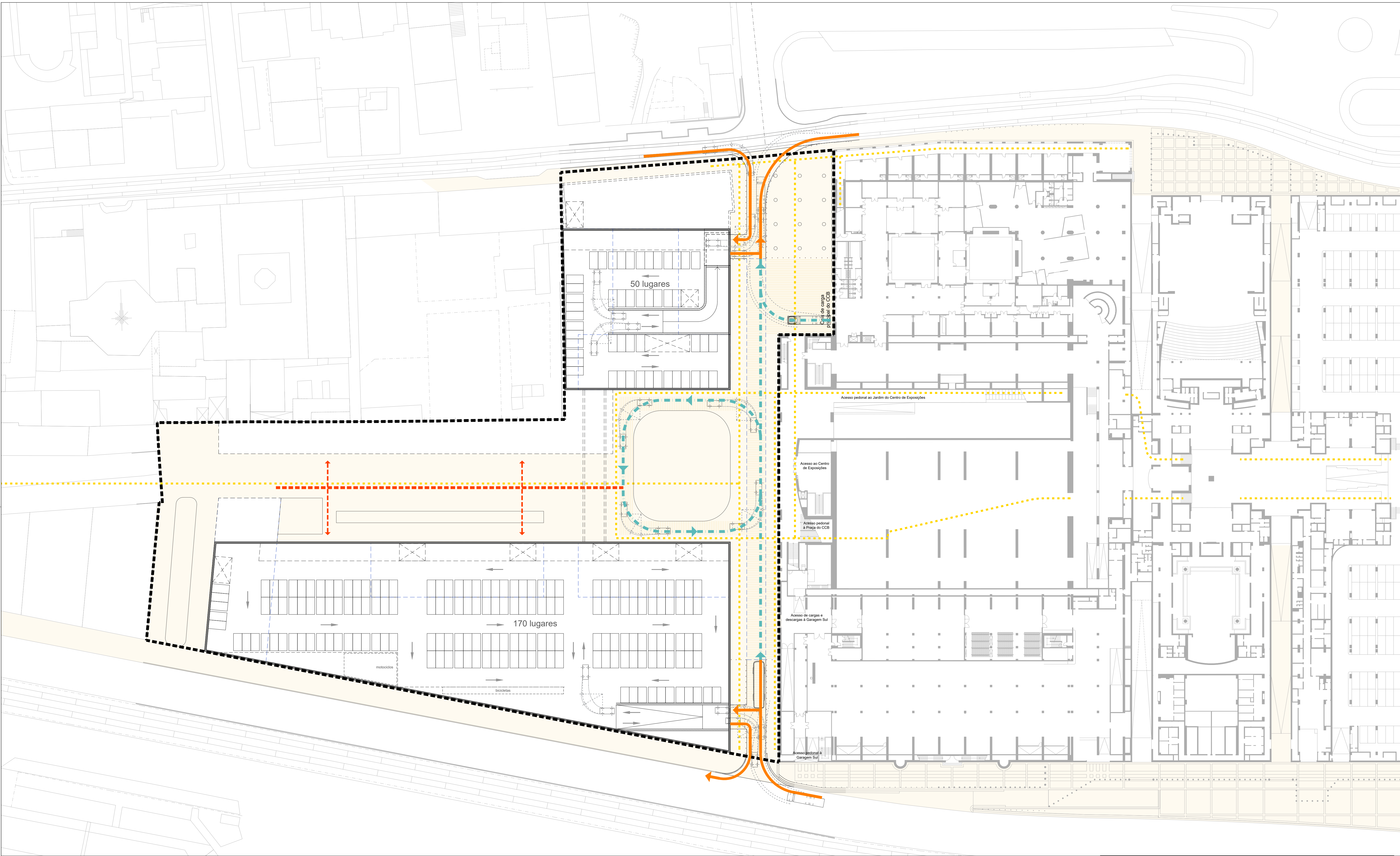
XP

N.º de pisos

	Área de implantação	Superfície de pavimento		n.º pisos
		uso de turismo	uso terciário (comércio retalhista)	
Módulo 4	11 740	11 300	2 900	5
Módulo 5.1		5 075		5
Módulo 5.2		3 725		4
Total		20 100	2 900	
Área de espaços exteriores de uso público				9 633

RISCO

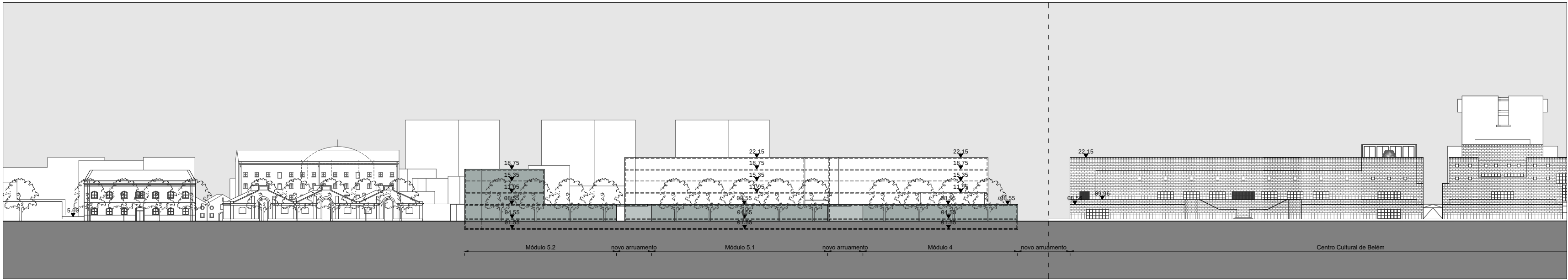
Cliente Fundação Centro Cultural de Belém	Título do Desenho Planta da proposta	Revisão	Data
Projecto Centro Cultural de Belém: módulos 4 e 5	Especialidade Urbanismo		
Observações	Técnico Responsável Arq.º Tomás Salgado		
Fase Pedido de informação prévia	Escala 1:500	Data Ago. 2022	LNU 302 CA



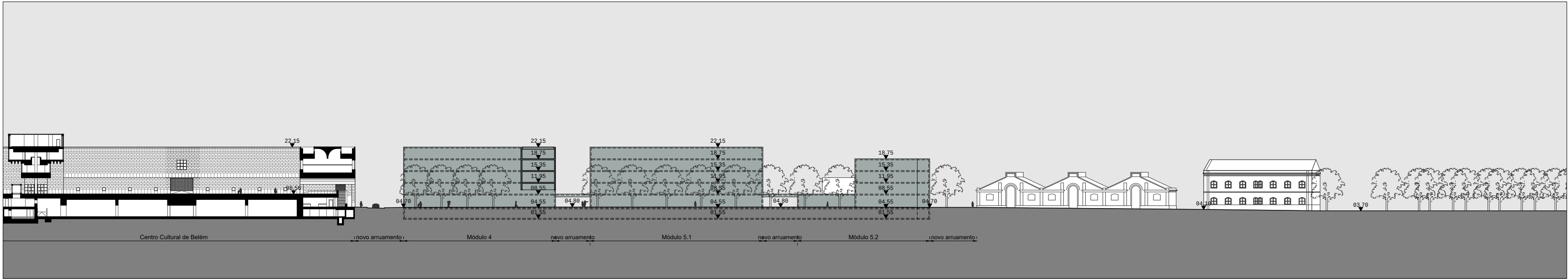
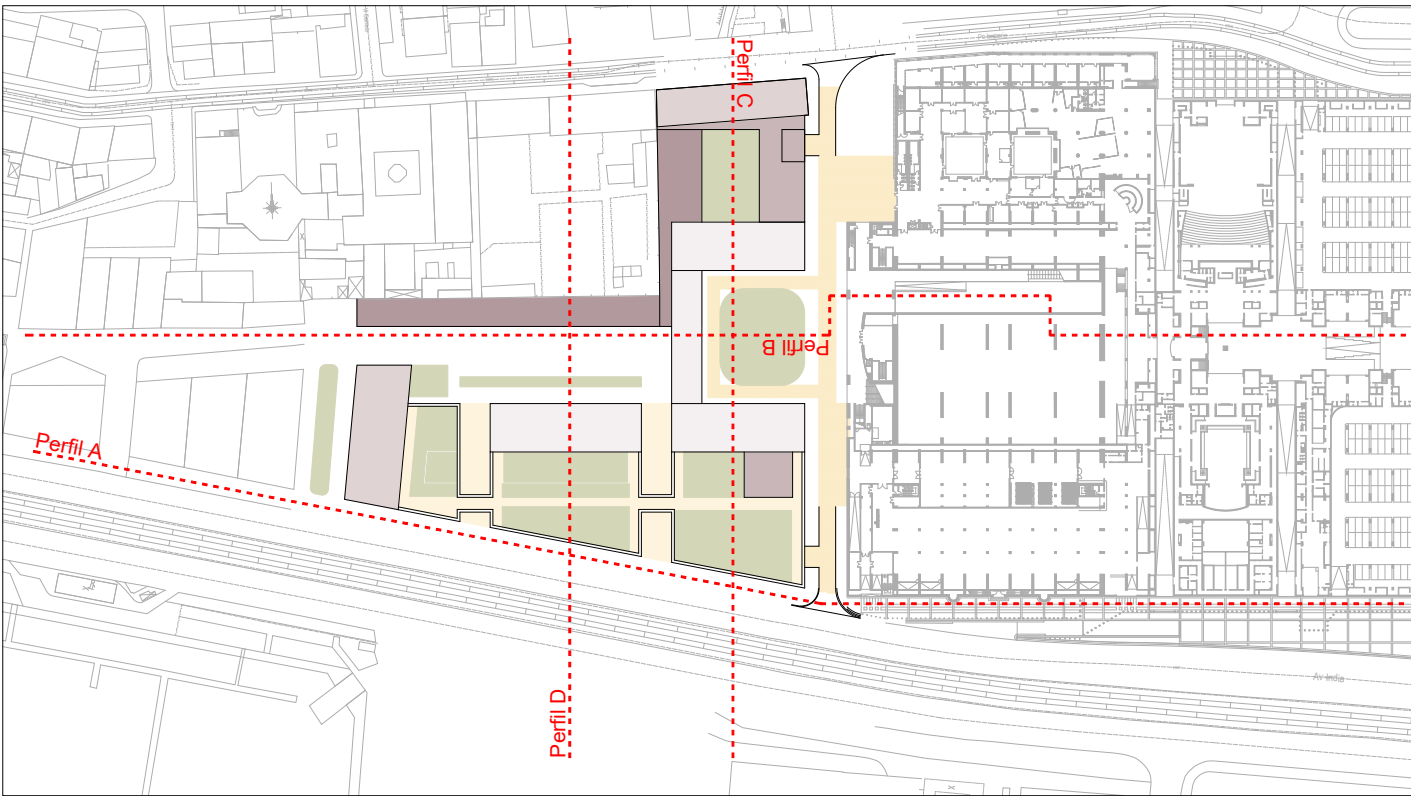
- LEGENDA**
- Módulos 4 e 5: área de intervenção
 - Acesso livre ao estacionamento e cargas e descargas dos módulos 4 e 5
 - Acesso condicionado (emergências, cargas e descargas CCB, autocarros turísticos, táxis, TVDE)
 - Acesso emergência (bombeiros)
 - Principais percursos pedonais

RISCO

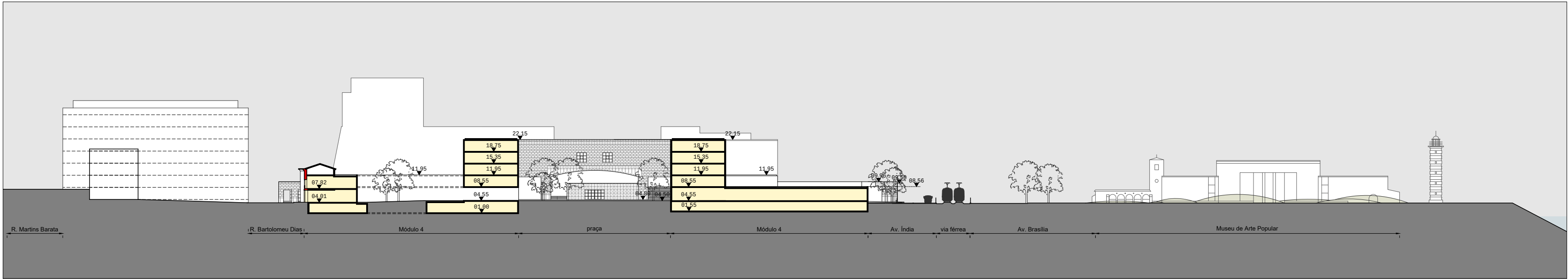
Cliente Fundação Centro Cultural de Belém	Título do Desenho Planta do estacionamento e circulação	Revisão	Data
Projecto Centro Cultural de Belém: módulos 4 e 5	Especialidade Urbanismo		
Observações	Técnico Responsável Arq.º Tomás Salgado		
Fase Pedido de informação prévia	Escala 1:1.000	Data Ago. 2022	LNU 303 CA



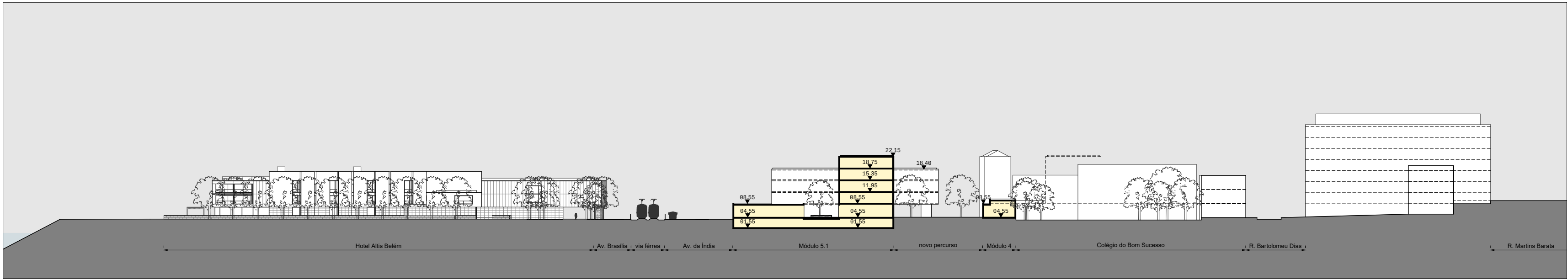
Perfil A



Perfil B



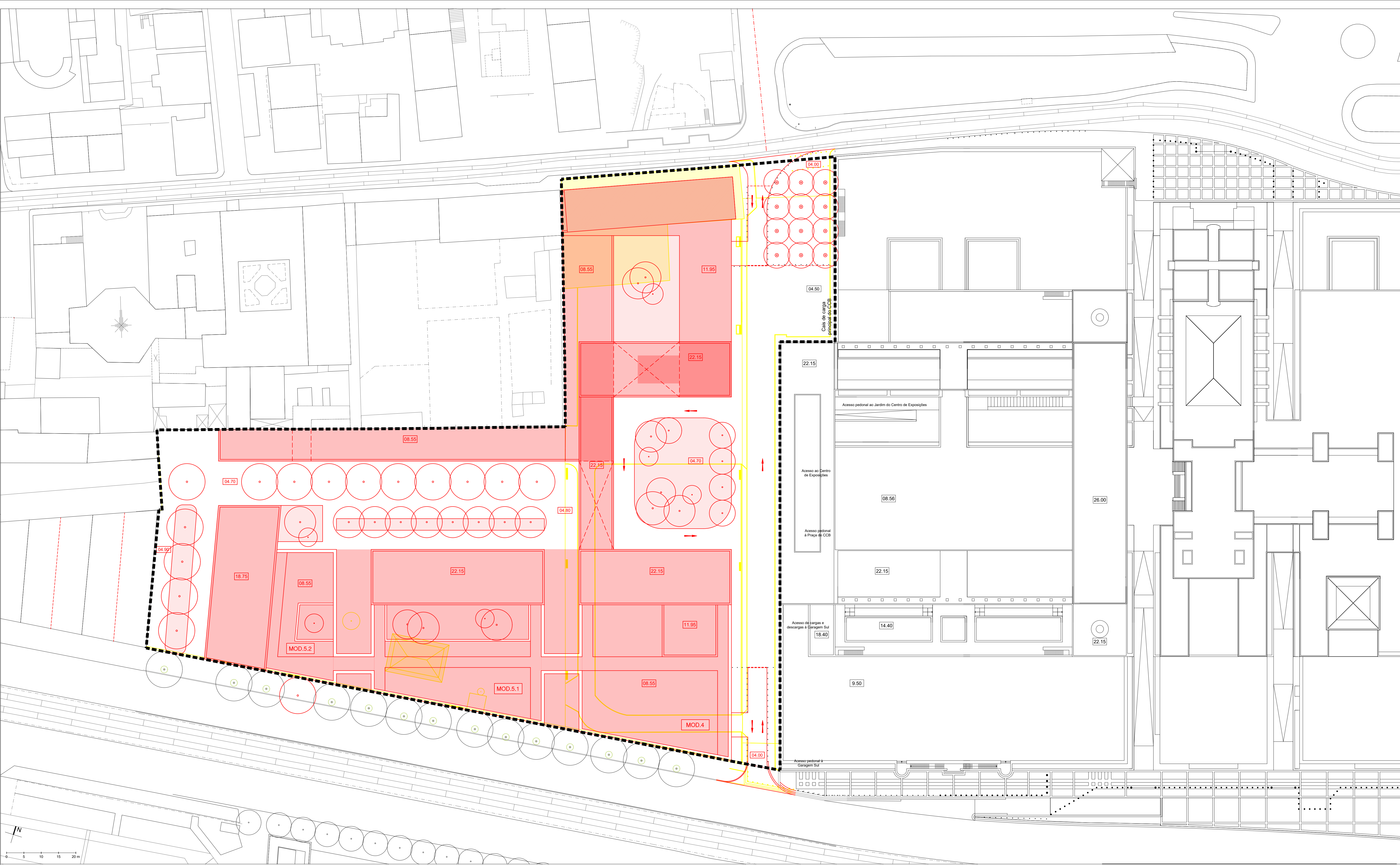
Perfil C



Perfil D

RISCO

Cliente	Título do Desenho	Revisão	Data
Fundação Centro Cultural de Belém	Perfis gerais		
Projecto	Especialidade		
Centro Cultural de Belém: módulos 4 e 5	Urbanismo		
Observações	Técnico Responsável		
	Arq.º Tomás Salgado		
Fase	Escala	Data	LNU 304 CA
Pedido de informação prévia	1:1.000	Ago. 2022	



- LEGENDA**
- Módulos 4 e 5: área de intervenção
 - A demolir
 - A manter
 - A construir

RISCO

Cliente Fundação Centro Cultural de Belém	Título do Desenho Planta amarelos e vermelhos	Revisão	Data
Projecto Centro Cultural de Belém: módulos 4 e 5	Especialidade Urbanismo		
Observações	Técnico Responsável Arq.º Tomás Salgado		
Fase Pedido de informação prévia	Escala 1:500	Data Ago. 2022	LNU 305 CA



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

Proposta n.º 131/2023

Assunto: Aprovar a emissão de informação prévia favorável quanto à viabilidade de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), no prédio sito na Praça do Império, Avenida da Índia e Rua Bartolomeu Dias, na freguesia de Belém, constante do processo n.º e-EDI/2021/976.

Pelouro: Urbanismo

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

Considerando que:

- 1. A Fundação Centro Cultural de Belém (FCCB), na qualidade de superficiária do prédio sito na Praça do Império, Avenida da Índia e Rua Bartolomeu Dias, veio requerer a esta Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 14.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, informação prévia sobre a viabilidade de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém, que representam obras de ampliação, a qual veio a constituir o processo n.º e-EDI/2021/976.**
- 2. O instrumento de gestão territorial eficaz para o local é o Plano Diretor Municipal de Lisboa, cuja primeira revisão foi aprovada pela Assembleia Municipal a 24 de julho de 2012, publicado no Diário da República através do Aviso n.º 11622/2012, de 30 de agosto.**
- 3. O Centro Cultural de Belém (CCB) foi idealizado inicialmente como um único edifício constituído por 5 módulos funcionalmente ligados, que por constrangimentos operacionais e históricos não foram executados em simultâneo, encontrando-se atualmente construídos apenas os módulos 1, 2 e 3.**



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

4. A presente proposta representa a ampliação/conclusão da obra inacabada de um dos equipamentos culturais de referência da zona de Belém e da cidade de Lisboa, classificado como Imóvel de Interesse Público desde 2002.
5. É intenção da Fundação Centro Cultural de Belém (FCCB) proceder ao destaque da parcela relativa aos módulos 4 e 5 do CCB para ceder o direito de superfície a futuro adjudicatário.
6. A operação urbanística incide sobre um prédio urbano com uma área de 20.154 m², área que corresponde a terrenos do domínio privado do Estado, dos quais a FCCB é superficiária a título perpétuo (direito de superfície constituído nos termos do Decreto-Lei n.º 361/1991, de 3 de outubro), e que, de acordo com o PDM, se localiza em Espaço Central e Habitacional, Traçado Urbano C, Consolidado.
7. Os novos módulos terão uma área de implantação de 11.740 m² e irão integrar o uso urbanístico de Terciário e de Turismo, num total de superfície de pavimento (SP) de 23.000 m², distribuída por:
 - 3.715 m² de SP a ser afeta ao uso de Terciário (comércio), localizada ao nível do piso térreo com acesso através do espaço público;
 - 19.285 m² de SP a ser afeta ao uso de Turismo (módulo 4 - 15.565 m² afetos a hotel; módulo 5 - 3.720 m² afetos a apartamentos turísticos).
8. O módulo 4 será constituído por 3 volumes: (i) um, com 5 pisos, integra a fachada do antigo Palacete localizado na Rua Bartolomeu Dias, a ser reconstruída no alinhamento da fachada do colégio do Bom Sucesso; (ii) um segundo, com 5 pisos, que apresenta uma implantação em U e que delimita a nova “praça”; e (iii) um terceiro, com 1 piso, que se desenvolve encostado ao limite sul (muro) do colégio do Bom Sucesso e integra uma servidão de serviço para o pátio do colégio.
9. O módulo 5 será constituído por 2 volumes: (i) um, com 5 pisos, de orientação nascente/poente e no alinhamento do módulo 4; e (ii) um, com 4 pisos, de orientação norte/sul, de modo a promover a transição de altura com os edifícios da envolvente urbana a poente.



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

- 10.** No âmbito da salvaguarda do Património Cultural foi considerado que a morfologia, geometria, implantação e volumes se inserem e articulam de modo favorável no local.
- 11.** Sobre o embasamento que confronta com a Avenida da Índia, são propostos terraços, em continuidade volumétrica com os terraços já construídos dos módulos 1 a 3 do CCB e que terão uso exclusivo dos utilizadores dos edifícios que lhes darão acesso.
- 12.** São propostas pontes de ligação entre os módulos 4 e 5, localizadas à cota dos terraços propostos.
- 13.** São salvaguardadas as panorâmicas a partir do rio e da margem sul, bem como o sistema de vistas a partir dos pontos dominantes, tal como evidenciado no Estudo de Impacte Visual.
- 14.** São criados 3 novos espaços exteriores, que se manterão no domínio privado do Estado, mas que terão uso público, numa área total de 9.633 m² e que integram:
 - A nova Rua 3/4, no prolongamento da Rua D. Lourenço de Almeida, com acesso pedonal e automóvel condicionado em modo partilhado e que visa estabelecer uma nova ligação visual;
 - A nova praça formada pelos edifícios que integram o módulo 4;
 - O novo percurso pedonal no sentido nascente/poente.
- 15.** É proposto um piso em cave, que interliga os módulos 4 e 5 e que irá albergar 220 lugares de estacionamento privativo.
- 16.** 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 23.000 m², 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.



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

- 17.** A presente operação urbanística não prevê a cedência de áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.
- 18.** Nos termos do Anexo XI do RPDM, por remissão do n.º 1 do artigo 76.º do RPDM, são propostos 22 lugares de estacionamento público, a serem assegurados nos parques públicos já construídos dos módulos 1, 2 e 3, opção fundamentada em Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.
- 19.** A dispensa total de cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva tem enquadramento na subalínea i) da alínea b) do n.º 1 do artigo 89.º do RPDM, de acordo com o parecer emitido pelo Departamento de Planeamento Urbano.
- 20.** Pela dispensa total de cedências, haverá lugar ao pagamento de compensações urbanísticas nos termos dos artigos 63.º-A e seguintes do RMUEL.
- 21.** No âmbito da apreciação do presente pedido foi promovida consulta à Direção-Geral do Património Cultural que, a 27 de setembro de 2021, emitiu parecer de aprovação, condicionado ao desenvolvimento do projeto com destaque na relação com o Convento de Nossa Senhora do Bom Sucesso e à salvaguarda do património arqueológico.
- 22.** No âmbito da apreciação do presente pedido foram promovidas consultas aos seguintes serviços municipais, que se pronunciaram nos seguintes termos:
 - a)** Departamento de Espaço Público que, a 1 de fevereiro de 2022, emitiu parecer favorável, condicionado ao desenvolvimento do projeto em sede de licenciamento da obra.
 - b)** Direção Municipal de Mobilidade que, a 3 de março de 2022, emitiu parecer desfavorável, salientando-se a necessidade de, na fase subsequente de projeto, existir concertação com a DMM/DGM quanto ao modelo de mobilidade e circulação proposto, de uma via em modo partilhado entre peões e veículos, de acesso condicionado, para cargas e descargas e de veículos



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

de emergência e de serviço ao Hotel, à imagem do modelo já existente para o CCB.

- 23.** A pronúncia sobre a viabilidade do projeto apresentado no âmbito do presente pedido de informação prévia incide, sobretudo, sobre o modelo de ocupação proposto (implantação, volumetria e modelação de terreno propostas) e sobre a imagem arquitetónica pretendida, remetendo-se para a fase de licenciamento a análise da conformidade do projeto com outras normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 24.** 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, cujas conclusões se encontram designadamente vertidas nas informações n.º e-REG/INF/2022/6087 e n.º e-REG/INF/2022/15631, verificou-se que a proposta apresentada no processo n.º e-EDI/2021/976 está em conformidade com o Plano Diretor Municipal e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
- 25.** Esta proposta obteve a concordância da Chefe da Divisão de Projetos de Edifícios, do Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes e da Diretora Municipal de Urbanismo.

Deste modo, proponho 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 555/1999, 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 de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), sito na Praça do Império, Avenida da Índia e Rua Bartolomeu Dias, na freguesia de Belém, condicionada nos termos dos pareceres, informações e despachos referenciados na presente proposta, para cujo

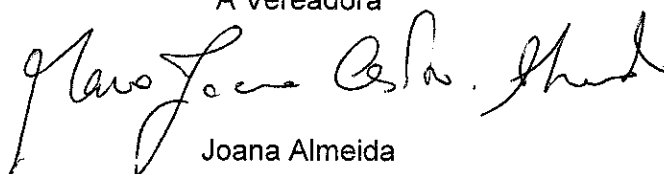


Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

conteúdo se remete, ficando a futura operação urbanística sujeita ao regime de licenciamento.

Lisboa, 22 de março de 2023

A Vereadora



Joana Almeida



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

ATA EM MINUTA

Nos termos e para os efeitos do artigo 57.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, bem como do disposto nos artigos 1.º n.º 4 e 21.º, n.º 3, do Regimento da Câmara Municipal de Lisboa e no Código do Procedimento Administrativo, foram deliberadas na Reunião de Câmara de 22 de março de 2023, as atas, os votos de pesar, de saudação, de condenação, a moção e as propostas a seguir discriminadas, constituindo o presente documento e os originais dos referidos documentos, a ata em minuta:

Apreciação e aprovação das atas nºs 51, 52 e 53 das Reuniões de Câmara de 21 e 28 de setembro e 03 de outubro de 2022

(Aprovadas por unanimidade)

Ausência do Senhor Vereador Pedro Anastácio e da Senhora Vereadora Patrícia Gonçalves nesta votação.

Voto de Pesar nº 20/2023



(Subscrito pelos Srs. Vereadores do PS, Sr. Presidente, Srs. Vereadores do CDS/PP, do PPD/PSD, Sra. Vereadora Independente NTL, Sra. Vereadora Floresbela Pinto e Sr. Vereador Rui Franco)

Aprovar o Voto de Pesar pelo falecimento de Rui Nabeiro, nos termos do voto;

(Aprovado por unanimidade)

Ausência da Senhora Vereadora Filipa Roseta e do Senhor Vereador Pedro Anastácio nesta votação.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 129/2023 (Subscrita pelos Srs. Vereadores do PCP)

Aprovar o Centenário de Amílcar Cabral, nos termos da proposta;

	A favor	Contra	Abstenções
Aprovada por maioria com a seguinte votação:	7 (2PS, 2PCP, 1BE, 1Ver. Rui Franco e 1Ver. Floresbela Pinto)	0	7 (3PPD/PSD, 3CDS/PP e 1Ind.NTL)

Ausência das Senhoras Vereadoras Inês Drummond e Patrícia Gonçalves e do Senhor Vereador Pedro Anastácio nesta votação.

Proposta n.º 130/2023 (Subscrita pelos Srs. Vereadores do PCP)

Aprovar a atribuição de um topónimo a Manuel Costa Martins, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Ausência das Senhoras Vereadora Inês Drummond e Patrícia Gonçalves e do Senhor Vereador Pedro Anastácio nesta votação.

Proposta n.º 131/2023 (Subscrita pela Sra. Vereadora Joana Almeida)

Aprovar a emissão de informação prévia favorável quanto à viabilidade de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), no prédio sito na Praça do Império; Avenida da Índia; Rua Bartolomeu Dias, na freguesia de Belém, constante do Processo n.º e-**EDI/2021/976**, nos termos da proposta;

	A favor	Contra	Abstenções
Aprovada por maioria com a seguinte votação:	9 (2PPD/PSD, 3CDS/PP, 1Ind.NTL e 3PS)	5 (2PCP, 1BE, 1Ver. Rui Franco e 1Ver. Floresbela Pinto)	0

Ausência das Senhoras Vereadoras Inês Drummond e Patrícia Gonçalves e do Senhor Vereador Pedro Anastácio nesta votação.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 135/2023

(Subscrita pelo Sr. Vice-Presidente Filipe Anacoreta Correia)

Aprovar a minuta do Aditamento n.º 3 ao Contrato de Mandato para Execução de ciclovias 2020-2022, a celebrar com a EMEL – Empresa Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa, E.M., S.A., e submeter à Assembleia Municipal de Lisboa a autorização da repartição de encargos e a assunção dos respetivos compromissos plurianuais, nos termos da proposta

Aprovada por maioria com a seguinte votação:	A favor	Contra	Abstenções
	7 (3PPD/PSD, 3CDS/PP e 1Ind.NTL)	2 (1Ver. Rui Franco e 1Ver. Floresbela Pinto)	6 (3PS, 2PCP e 1BE)

Ausência do Senhor Vereador Pedro Anastácio e da Senhora Vereadora Patrícia Gonçalves nesta votação.

Para efeitos de cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 24.º-A do Código do Procedimento Administrativo na sua redação atual, regista-se que a presente reunião se realizou na modalidade mista, combinando o formato presencial e a via telemática, através da plataforma "Teams".

Nos termos do n.º 3 do Art. 57.º da supra citada Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro eu, *Rita Vieira*, Diretora do Departamento de Apoio aos Órgãos e Serviços do Município mandei lavrar.

Paços do Concelho, 22 de março de 2023

O Presidente em Exercício

Filipe Anacoreta Correia



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

DACM
Prop. n.º 131/2023
Fls. _____

Processo: e-EDI/2021/976

Informação nº e-REG/DSP/2023/778

Requerente: Fundação Centro Cultural de Belém

Local: Praça do Império, CCBI Avenida da Índia, CCBI Rua Bartolomeu Dias, CCB

Freguesia: Belém



Câmara Municipal de Lisboa

Concordo com a Proposta de Homologação Favorável do Pedido de Informação Prévia nos termos e condicionamentos propostos. Submete-se a Reunião de Câmara.

Assinado por: **MARIA JOANA CORUCHE DE CASTRO E ALMEIDA**
Data: 2023.02.12 09:27:55+00'00'

Exma. Senhora
Vereadora do Urbanismo,
Eng.ª Joana Castro e Almeida,



CARTÃO DE CIDADÃO

Informação nº

Data

Despacho n.º
e-REG/DSP/2023/778

Data
08/02/2023

Assunto: Edificação - Informação Prévia (e-EDI/2021/976)

Despacho

Local: Praça do Império, CCB| Avenida da Índia, CCB| Rua Bartolomeu Dias, CCB
Freguesia: Belém

À Exma. Senhora Vereadora Joana Castro e Almeida,

Trata o presente processo de um Pedido de Informação Prévia (PIP) relativo à viabilidade de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), que apesar de idealizado inicialmente como um único edifício constituído por 5 módulos funcionalmente ligados, por constrangimentos operacionais e históricos não foram executados em simultâneo.

A presente proposta, com os usos de Turismo e Comércio e 23.000 m2 de Superfície de Pavimento, representa a ampliação / conclusão da obra inacabada de um dos Equipamentos Culturais de referência da zona de Belém e da cidade de Lisboa, classificado como imóvel de interesse público em 2002.

Atento aos despachos da Sr.ª Chefe de Divisão da DPE, e do Sr. Diretor do DLPE, com os quais concordo, bem como do parecer favorável condicionado do Departamento de Espaço Público e do parecer de aprovação condicionada da DGPC, o qual refere na apreciação que “No âmbito da salvaguarda do Património Cultural, no que concerne à morfologia, geometria, implantação e volume, consideramos que o proposto no Estudo Preliminar de Arquitetura apresentado se insere/articula de modo favorável no local”, considero que o p.p. reúne condições para homologação de parecer favorável, ao abrigo do art.º 16º do RJUE, nos termos e fundamentos propostos.

De salientar que o presente projeto, constitui um Estudo Preliminar que será desenvolvido em sede de pedido de Licenciamento, devendo salvaguardar-se nessa sede, todas condições estabelecidas nos pareceres e despachos referidos anteriormente, no que se refere:

- a) à desmaterialização do impacto das ligações entre os volumes construídos, reforçando assim o cumprimento da alínea a) do art.18.º/2 do regulamento do PDM;



Câmara Municipal de Lisboa

- a) à manutenção da preservação da panorâmica a partir do rio e da margem sul, no que se refere ao impacto dos volumes propostos, tal como evidenciado no estudo de impacte visual apresentado, em cumprimento do previsto no n.º 5 do art.º 17.º do regulamento do PDM, devendo verificar-se uma criteriosa escolha dos materiais de revestimento, evitando-se a instalação de equipamentos técnicos nas coberturas;
- b) à necessidade de futura concertação com a DMM/DGM do modelo de acessibilidade, mobilidade e circulação proposto, de uma via em modo partilhado entre peões e veículos, de acesso condicionado, para cargas e descargas e de veículos de emergência e de serviço ao Hotel, à imagem do modelo já existente para o CCB;
- c) um eventual pedido de destaque, deverá ser analisado ao abrigo do previsto no n.º 5 e seguintes do art.º 6.º do RJUE, salientando-se a necessidade do cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das parcelas (destacada e remanescente) individualmente considerados.

A competência para decidir sobre a aprovação do presente pedido de informação prévia, é da Câmara Municipal de Lisboa, nos termos do Despacho n.º 166/P/2021 publicado no Boletim Municipal n.º 1446, de 4 de novembro de 2021.

A Diretora Municipal

Sofia Mourão (DMU)

Assinado por: **SOFIA MARQUES SANTOS MOURÃO**
ROSA TROPA
Data: 2023.02.08 23:10:23+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • • •



Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor
Arq.º Paulo Diogo
Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos
Estruturantes

Informação n.º

Data

Despacho n.º

e-REG/DSP/2023/48

Data

04/01/2023

Assunto: Edificação - Informação Prévia (e-EDI/2021/976)

Despacho

Sobre a informação n.º e-REG/INF/2022/15631

Requerente: Fundação Centro Cultural de Belém

Local: Praça do Império, CCB| Avenida da Índia, CCB| Rua Bartolomeu Dias, CCB

Freguesia: Belém

1. O presente processo (p.p.) constitui um pedido de informação Prévia relativo à viabilidade de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém, o qual foi idealizado como um único edifício, constituído por 5 módulos funcionalmente ligados, que apenas por constrangimentos operacionais e históricos não foram executados em simultâneo, no local supracitado.
2. O presente parecer vem na sequência da informação n.º da informação e-REG/INF/2022/12350 de 03/11/2021 e dos respetivos despachos; da informação e-REG/INF/2022/6086 de 21/04/2022 e dos respetivos despachos, na sequência da resposta à Audiência Prévia aos interessados e da informação e-REG/INF/2022/15631 de 16/09/2022 e do despacho do senhor Diretor de Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes, exarado sobre esta informação.
3. Tendo em conta os esclarecimentos solicitados no referido despacho refere-se:
 - a) Salienta-se e destaca-se o conteúdo constante no parecer de Arquitetura da DGPC (S-2021/564126 (C.S:1538451) de 16/09/2021), que refere no âmbito da salvaguarda do Património Cultural, no que concerne à morfologia, geometria, implantação e volume, consideramos que o proposto no Estudo Preliminar de Arquitetura apresentado, se insere e se articula de modo favorável no local;
 - b) Destacando o acima exposto, bem como a relevância da presente operação urbanística, que representa a conclusão de uma obra inacabada, de um dos Equipamentos Culturais de referência, acresce referir que considera-se que a proposta apresentada em fase de Estudo Preliminar, assegura de forma satisfatória a articulação com o espaço urbano em que se insere, onde se inclui a escala do edificado a poente, aspeto que deverá ser consolidado no projeto de arquitetura, na fase subsequente de licenciamento;
 - c) Quanto ao cumprimento da norma contida na alínea a) do art.18.º/2 do regulamento do PDM, uma vez que, de acordo com o informado pela Sra. Arq.ª Ana Neves, as ligações propostas, ao nível do piso do embasamento formam um contínuo superior a 50.00m, ainda que, transcrevendo: "- à letra da lei, se julgue salvo melhor opinião, que aquelas ligações ("pontes") não se constituem como um volume construído que feche a frente urbana, porquanto continuam a permitir o atravessamento pedonal e visual"- Considera-se que as referidas pontes, em fase



Câmara Municipal de Lisboa

- de projeto de arquitetura, deverão consolidar-se com uma expressão e com um impacto, que não deverá colidir com o enfiamento visual e pedonal, que se pretende preservar. Entendimento que se coloca à consideração superior;
- d) Quanto ao impacto dos volumes propostos, vistos do rio Tejo, tal como evidenciado no estudo de impacto visual apresentado, considera-se que está preservada a panorâmica a partir do rio e da margem sul, nos termos previstos no art.17.º/5, aspeto que deverá ser consolidado no projeto de arquitetura, na fase de licenciamento, nomeadamente com recurso a uma escolha criteriosa dos materiais de revestimento e evitando-se a instalação de equipamentos técnicos nas coberturas.
4. Relativamente à necessidade de novo parecer do Departamento de Espaço Público (DEP), nesta fase, considera-se que a proposta, não se encontra instruída com os elementos que justifiquem nova consulta nesta fase, devendo o projeto de licenciamento dar resposta às condicionantes expressas no parecer do DEP informação n.º 1153/INF/DMURB_DepEP_DivGPEP/GESTIRBE/2022 de 12.01.2022.
5. Quanto à necessidade de novo parecer da DMM/DGM, nesta fase, refere-se:
- a) Do processo consta o parecer desfavorável da DMM/DGM, INF/157/DGM/DMM/CML/22 de 02/03/2022, com uma proposta de modelo de mobilidade a seguir;
 - b) Não se conformando, nem considerando adequado o modelo de mobilidade sugerido para a via que separa a presente operação do CCB, foram entregues novos elementos que propõem em alternativa, um modelo semelhante à via paralela do mesmo "conjunto" (módulos 1; 2; 3; 4 e 5), nomeadamente propõe-se: uma via em modo partilhado entre peões e veículos, de acesso condicionado, para cargas e descargas e de veículos de emergência e de serviço ao Hotel. Sendo este o modelo que tem funcionado de forma segura e satisfatória para o CCB;
 - c) Foi igualmente apresentado um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, em conformidade com esta proposta;
 - d) Face ao exposto submete-se à consideração superior, a aceitação do modelo proposto, assim como, a necessidade de nova consulta à DMM/DGM, nesta fase.
6. Relativamente aos despachos que antecedem o presente parecer, nomeadamente o despacho da então senhora Chefe de Divisão Arq.^a Sara Bragança, exarado sobre a informação e-REG/INF/2022/12350 de 03/11/2021, nomeadamente quanto aos parâmetros de dimensionamento e estacionamento aplicáveis aos Apartamentos Turísticos, a ter em conta na futura fase de licenciamento, refere-se que deverá ser de 1 lugar de estacionamento por unidade de alojamento, ou seja, 1 lugar de estacionamento/apartamento (cf. RJIEFET, na redação atual).
7. Relativamente à necessidade de análise jurídica, face à viabilidade do destaque implícito, embora a conclusão não seja indispensável para a decisão do presente Pedido de Informação Prévia, refere-se que a mesma se encontra em fase de conclusão, no âmbito do p.p..
8. Caso se confirme a viabilidade do destaque supra referido, nos termos da presente informação, ponto 3g), na futura fase de licenciamento, deverá ser considerada a constituição de um ónus, sobre as parcelas que irão assegurar o estacionamento público, decorrente da presente operação urbanística.
9. Tendo em conta o supra exposto, em caso de concordância com o referido nos pontos 3c) e 5, consideram-se sanados todos os aspetos que obstavam à aceitação do presente PIP, salvaguardando-se nas fases subsequentes, o cumprimento dos condicionamentos indicados, em 3b)c)d); 6 e 8; propõe-se a homologação de parecer favorável ao presente PIP, nos termos do art.16º do RJUE (na redação em vigor).



Câmara Municipal de Lisboa

10. A competência para decidir sobre a aprovação do presente pedido de informação prévia, é da Câmara Municipal de Lisboa, nos termos do Despacho n.º 166/P/2021 publicado no Boletim Municipal n.º 1446, de 4 de novembro de 2021.

A Chefe de Divisão
de Projetos de Edifícios
Assinado por: **CATARINA PAULA CARDONA
FERREIRA DE ABRANCHES MARTINS BAETA**
Num. de Identificação: 07709597
Data: 2023.01.04 21:57:30+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
.....

Catarina Abranches (DMU/DLPE/DPE)

Senhora Diretora Municipal, Engenheira Sofia Mourão.

Tendo presente o despacho que antecede, recolhida apreciação jurídica quanto à questão do destaque (informação da Dra. Margarida Nogueira, que se anexa nesta etapa), cumpre referir:

1 - O presente processo constitui um pedido de Informação Prévia relativo à viabilidade de construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém, equipamento cultural idealizado como um único edifício, constituído por 5 módulos funcionalmente ligados mas não executados em simultâneo.

2 - São cabalmente respondidas as questões que havia colocado no meu despacho, a etapa 43, relativamente à real transição volumétrica entre a escala monumental do CCB e a escala do edifício a poente, ao cumprimento da norma contida na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM e ao impacto dos volumes propostos, vistos do rio, tal como bem evidenciado no estudo de vistas apresentado. Acrescenta-se que, também o volume adossado ao muro sul do Colégio do Bom Sucesso, no qual é garantido o acesso de serviço ao colégio (Perfil D), por não exceder a cota altimétrica do respetivo muro existente (um piso), cumpre a mesma disposição regulamentar (alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM).

3 - Concorda-se com a proposta do ponto 4 do despacho da Senhora Chefe da DPE, Arqta. Catarina Abranches;

4 - Concorda-se com a proposta de aceitação do modelo de acessibilidade, mobilidade e circulação da proposta, nomeadamente quanto ao arruamento que liga esta ampliação com os volumes existentes, seguindo o modelo semelhante à via paralela do mesmo conjunto, discordando-se, frontalmente, com a abordagem efetuada pelo DGM ao considerar, no seu parecer desfavorável de 03/03/2022, a viabilidade para a constituição de um arruamento rodoviário, com dois sentidos, corte funcional absolutamente indesejável relativamente a todo o conjunto do equipamento em causa; matéria que, contudo, se submete à consideração superior.

Salvaguardando-se os condicionamentos do despacho que antecede e da apreciação jurídica que se anexa, considerando-se sanados todos os aspetos que obstavam à aceitação da presente proposta, propõe-se a homologação de parecer favorável ao presente PIP, nos termos do art.16º do RJUE, na atual redação. A competência para decidir sobre a aprovação do presente pedido de informação prévia, é da Câmara Municipal de Lisboa, nos termos do Despacho n.º 166/P/2021 publicado no Boletim Municipal n.º 1446, de 4 de novembro de 2021.

À consideração superior.

O Diretor DLPE

Assinado por: **PAULO MANUEL DE OLIVEIRA DE
MATOS DIOGO**
Data: 2023.01.05 10:52:15+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
.....

Paulo Diogo (DMU/DLPE)

De: Margarida Nogueira (DMU/DLPE)
Enviado: 5 de janeiro de 2023 10:23
Para: Paulo Diogo (DMU/DLPE)
Assunto: e-EDI/2021/976 - Centro Cultural de Belém

Exmo. Senhor Diretor de Projetos Estruturantes,
Arq. Paulo Diogo,

Quanto a um eventual futuro pedido de destaque a apresentar na área da operação urbanística do processo supra identificado, este pedido será objeto de análise nos termos do previsto no n.ºs 5 e seguintes do artigo 6.º do RJUE (DL 555/99 de 16/12 na sua redação atual), salientando-se a necessidade do cumprimento dos parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das parcelas (destacada e remanescente) individualmente considerados.

Mais de informa que, não sendo a entidade Requerente detentora do direito de propriedade, mas sim de um direito real menor, deverá ser acautelada a necessária autorização/ legitimidade aquando da apresentação de um pedido de destaque.

À consideração superior.

Margarida Sande Nogueira
Técnica Superior Jurista
Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes
Campo Grande, n.º25 - 3.º B | 1749-099 LISBOA
T. geral (+351) 217 989 069 | (+351) 217 989 071
www.cm-lisboa.pt | margarida.nogueira@cm-lisboa.pt
[Política de Privacidade](#)



"AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem de correio eletrónico e os arquivos nela contidos são enviados de forma se a uso exclusivo do(s) destinatário(s) e poderá conter dados pessoais, informação privada, confidencial ou legalmente protegida. Se a presente comunicação inclui dados pessoais, a pessoa ou entidade a quem é dirigida está obrigada ao cumprimento do disposto no Regulamento Geral de Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679/GP/UE de 2016/GP/27) e demais legislação aplicável, devendo manter em total confidencialidade e segurança os dados pessoais ora transmitidos. O Município de Lisboa informa ainda que, no caso de ter recebido esta mensagem por engano, a utilização, cópia, retenção, reprodução, divulgação ou encaminhamento dessa informação é expressamente proibida e deverá proceder à sua eliminação imediata, sob pena de sujeição às competentes sanções legais."



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora

Clique ou toque aqui para introduzir texto.

Chefe de Divisão

À Sra. Chefe DPE, Arqta. Catarina Abranches.
Solicito posição quanto ao enquadramento urbanístico da solução apresentada que, em termos gráficos, não é totalmente explícita, nomeadamente:

i) quanto à real transição volumétrica entre a escala monumental do CCB (módulos 1, 2 e 3) e a escala do edificado a poente;

ii) quanto ao cumprimento da norma contida na alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM, uma vez que, de acordo com o informado pela Sra. Arqta. Ana Neves, as ligações propostas, ao nível do piso do embasamento formam um contínuo superior a 50m, tendo que, transcrevendo: "à letra da lei, se julgue salvo melhor opinião, que aquelas ligações ("pontes") não se constituem como um volume construído que feche a frente urbana, porquanto continuam a permitir o atravessamento pedonal e visual;

iii) quanto ao impacto dos volumes propostos, vistos do rio, tal como bem evidenciado no estudo de vistas apresentado.

Informação n.º
e-REG/INF/2022/15631

Data
16/09/2022

Assunto: Edificação - Informação Prévia (e-EDI/2021/976)

Assinado por: **PAULO MANUEL DE OLIVEIRA DE MATOS DIOGO**

Data: 2022.10.05 19:23:10+01'00'

Informação

Local: Praça do Império, CCB| Avenida da Índia, CCB| Rua Bartolomeu Dias, CCB
Freguesia: Belém



CARTÃO DE CIDADÃO

1. O presente pedido de informação prévia (PIP), tem por base um Estudo preliminar em que, a 1.ª União do Centro Cultural de Belém (FCCB), na qualidade de superficiária (direito de superfície constituído nos termos do Decreto-Lei n.º 361/1991, de 3 de outubro), pretende obter da CML, a viabilidade para promover a construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), a ser feita em parceria com um promotor selecionado através de procedimento para o efeito.

Pretende obter a viabilidade, em termos de volumetria da intervenção, para permitir aos concorrentes a elaboração das propostas de projeto, a submeter posteriormente a controlo prévio da CML, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual).

2. Na sequência da informação n.º e-REG/INF/2022/6087 e respetivos despachos superiores, a requerente foi notificada para efeitos de audiência prévia, tendo sido admitido nesta fase a possibilidade de a requerente poder entregar elementos que sanem as questões que obstaram a uma pronúncia favorável.

Nomeadamente, refere-se:

- retificação da ficha INE;
- planta de levantamento topográfico;
- planta de implantação com os limites da intervenção;
- ser esclarecido se se pretende ou não estabelecer a ligação entre os módulos 4 e 5, solução que deve ser devidamente refletida nas peças desenhadas e enquadrada nas normas legais e regulamentares;
- planta com o limite das obras de urbanização e áreas de cedência devidamente legendada com as respetivas áreas;
- dar cumprimento ao parecer do Departamento da Gestão da Mobilidade;
- necessidade de o pedido ser instruído com Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes;
- ser dada resposta às necessidades de estacionamento público.

De referir que, no despacho exarado pela Exma. Sra. Chefe de Divisão de Projetos de Edifícios (na informação n.º e-REG/INF/2022/6087) foram ainda colocadas determinadas questões à consideração superior, nomeadamente:

- quanto à natureza da presente operação urbanística;
- quanto ao impacto da presente operação urbanística no sistema de vistas.

3. Nestes termos e em resposta à notificação n.º e-REG/NOT/2022/12188, a requerente procedeu à junção de elementos. Da sua análise verifica-se:



Câmara Municipal de Lisboa

a) De acordo com as novas peças escritas e desenhadas que instruem o pedido, verifica-se que, em resposta ao solicitado quanto à clarificação da pretensão, foi esclarecido pelo técnico autor, que se pretende o destaque da parcela alvo da presente intervenção e que abrange os futuros módulos 4 e 5, da parcela original, para nela viabilizar uma operação urbanística de obras de construção nos termos da alínea b) do artigo 2.º do RJUE.

É de referir que, a FCCB é detentora, a título perpétuo, do direito de superfície sobre aqueles terrenos, que em termos prediais correspondem a uma única matriz urbana. Ainda refere que a parcela a destacar manter-se-á integralmente no domínio privado do Estado.

Quanto à legitimidade para o destaque, tendo por base o contrato de direito de superfície existente sobre a parcela de terreno originária, propõe-se, salvo melhor opinião, que possa ser feita análise jurídica nos termos daquele direito, de modo a determinar a viabilidade da pretensão, ou na impossibilidade do mesmo de a operação urbanística a viabilizar terá de enquadrar uma obra de ampliação, nos termos do RJUE.

Não obstante, e da análise da representação gráfica efetuada da proposta, refere-se que, no seguimento da informação jurídica que venha a ser produzida e no caso de se viabilizar a opção da requerente pelo destaque, o mesmo como está a ser proposto, deverá ser corrigido, uma vez que da análise da "Planta da situação existente", são delimitadas as seguintes áreas:

- "Área da intervenção Módulos 4 e 5", com área de 20.154m²;
- "Prédio a destacar", com área de 17.400m²;
- "Prédio remanescente", com área de 40.640m²;
- "Área do prédio remanescente abrangida na área de intervenção dos módulos 4 e 5", com área de 2.754m².

Ora, e salvo melhor opinião, a área da parcela a destacar deverá abranger a área de 2.754m², porquanto na mesma se está a intervir de modo a dar resposta às necessidades das novas utilizações propostas, nomeadamente, em termos de acesso automóvel. Assim, e nestes termos a parcela a destacar deverá integrar esta área, ainda que sobre a mesma recaia o ónus de utilização pública.

Nesta viabilidade, foi ainda entregue nova ficha INE retificada, com os valores declarados referentes apenas a esta parcela, a destacar, e alvo do presente pedido (valores declarados à responsabilidade do técnico autor que subscreve o projeto de arquitetura, com base no seu termo de responsabilidade);

b) foi apresentada planta de levantamento topográfico, com a representação do limite da área de intervenção correspondente aos módulos 4 e 5 do CCB;

c) foi apresentada planta de implantação com a representação do limite correspondente à parcela a destacar e devidamente identificados os limites das obras de urbanização propostas que irão integrar espaços exteriores privados de uso público. Deste limite representado deverá também ser declarada a respetiva área de abrangência;

d) das novas peças desenhadas apresentadas, ficou clarificado que estão a ser propostas ligações entre os módulo 4 e o módulo 5 – 5.1 e 5.2, intenção descrita na resposta à notificação e expressa nas plantas e respetivos perfis da pretensão.

Do representado nos perfis que integram a pretensão, verifica-se que as ligações propostas (designadas de "pontes") são efetuadas entre os volumes elevados correspondentes aos terraços, apresentando um contínuo ao nível altimétrico destes.

No despacho exarado pela Exma. Sra. Chefe de Divisão de Projetos de Edifícios e relativamente aos volumes propostas para os terraços (sem as ligações agora propostas), já tinha sido referido: "(...)o volume do embasamento é interrompido pela criação de novos arruamentos, de modo a que o mesmo não constitua uma frente contínua superior a 50m. Salvo melhor opinião, a solução proposta para o embasamento assegura uma adequada integração urbana ao promover a coerência do projeto de expansão associado ao CCB e não compromete os valores visuais que se pretendem salvaguardar e valorizar no sistema de vistas uma vez que i) atualmente já existe um muro contínuo na frente voltada para a Avenida da Índia ii) os terraços propostos no módulo 5 acabam por promover a continuidade do espaço exterior (na sua relação com os terraços de utilização pública do Centro Cultural de Belém); iii) não estão em causa eventuais enfiamentos visuais, dada a topografia e a ocupação da envolvente e não sendo prejudicado o



Câmara Municipal de Lisboa

enfiamto visual da Rua Dom Lourenço de Almeida(...)".

Ora, do projeto agora apresentado, verifica-se que, continua a não ser prejudicado o enfiamto visual da Rua Dom Lourenço de Almeida, respeitando o previsto na alínea a) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDm, contudo, as ligações propostas, ao nível do piso do embasamento formam um contínuo superior a 50m, ainda que, à letra da lei, se julgue salvo melhor opinião, que aquelas ligações ("pontes") não se constituem como um volume construído que feche a frente urbana, porquanto continuam a permitir o atravessamento pedonal e visual, contudo, **remete-se este entendimento à consideração superior, bem como, o enquadramento de que projeto apresentado não constitui uma frente contínua superior a 50m:**

e) Relativamente às questões levantadas no parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade (DGM), nomeadamente, nas questões que se referem à criação da nova Rua ¼, o projeto agora apresentado foi alterado nos seus pressupostos iniciais, nomeadamente, a mesma foi reconvertida em espaço essencialmente pedonal com acesso automóvel controlável, pelo **é de remeter esta nova proposta a novo parecer do DGM.**

Ainda face às alterações propostas, também se julga relevante, **voltar a consultar o Departamento de Espaço Público** sobre a pretensão;

f) foi apresentado o **Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes**, tal como solicitado, sendo que, será de remeter o mesmo também para emissão de **parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade (DGM)**;

g) em resposta à necessidade de criação de estacionamento público gerado pela presente operação urbanística, é proposta a afetação dos lugares de estacionamento público que decorrem da presente operação urbanística, nos parques de estacionamento já existentes dos módulos 1, 2 e 3, opção fundamentada no Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.

No pressuposto do destaque da parcela (viabilidade a ser analisada juridicamente), é proposta a utilização dos lugares de estacionamento dos parques públicos dos módulos 1, 2 e 3, para dar resposta aos lugares de estacionamento público decorrentes da operação urbanística da construção dos módulos 4 e 5, o que teria de ser garantida com a criação de ónus aquelas parcelas.

Caso juridicamente se venha a viabilizar o destaque proposto, as peças desenhadas deverão representar a criação deste ónus, devendo ainda ficar a opção **condicionada ao parecer a emitir pelo Departamento de Gestão da Mobilidade**, face ao Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes.

4. Em face do exposto, propõe-se:

a) análise jurídica da pretensão de destaque sobre a parcela propriedade do Estado, constituída em direito de superfície a favor da FCCB, nos termos do Decreto-Lei n.º 361/1991, de 3 de outubro, nos termos da alínea a) do ponto 3 da presente informação;

b) consulta ao Departamento de Gestão da Mobilidade, para a emissão de parecer, face às alterações agora propostas à pretensão inicial e ainda sobre o Estudo de Impacte e Transportes apresentado, conforme referido nas alíneas e), f) e g) do ponto 3 da presente informação;

c) consulta ao Departamento de Espaço Público, para a emissão de parecer face às alterações agora propostas à pretensão inicial, conforme referido na alínea e) do ponto 3 da presente informação.

Remete-se ainda, **para pronúncia superior**, o referido na alínea d) do ponto 3 da presente informação.

À consideração superior,



Câmara Municipal de Lisboa

A Técnica

Ana Neves (DMU/DLPE/DPE)

Exmo. Senhor Arq.º Paulo Diogo,
Diretor do Departamento de Licenciamento de Projetos
Estruturantes,

1. Face ao informado, coloco à consideração superior a necessidade de obtenção de parecer jurídico sobre a questão colocada (aferição da viabilidade do destaque à luz do contrato de direito de superfície existente sobre a parcela originária), ainda que considere, salvo melhor opinião, que a análise que cabe aos serviços municipais quanto à viabilidade do referido destaque se deve ater apenas à verificação dos requisitos indicados nos n.os 4 e 6 do artigo 6.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, e sem prejuízo do disposto no n.º 8 do mesmo artigo, ao que acresce o facto de estarmos perante um pedido de informação prévia onde não cabe a verificação dos requisitos de legitimidade para a realização da respetiva operação urbanística.
2. Contudo, a resposta a esta questão pode de facto ter implicações no enquadramento da operação, pelo que coloco à consideração superior a necessidade de ser solicitado parecer jurídico sobre esta matéria, simultaneamente com a questão colocada na presente informação relativamente à admissibilidade das estruturas de ligação entre os módulos 4 e 5.
3. No demais concordo com a proposta de consulta ao Departamento do Espaço Público e ao Departamento de Gestão da Mobilidade.

A Chefe da Divisão de Projetos de Edifícios
Sara Bragança

Assinado por:
SARA FILIPA ANTUNES BRAGANÇA FERNANDES
21 de setembro de 2022



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

Folha n.º

Informação

Data:

21.04.2022

N.º e-REG/INF/2022/6087

Assunto: Pedido de Informação Prévia

Processo n.º e-EDI/2021/976

Requerente: Fundação Centro Cultural de Belém

Local: Avenida da Índia; Rua Bartolomeu Dias

Freguesia: Belém

1. CONTROLO PRÉVIO/ TIPO DE OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Enquadramento do tipo operação urbanística:

- a) De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE) Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual redação:
- Nos termos do artigo 14.º, o presente processo (p.p.) reporta-se a um pedido de informação prévia, sujeito a homologação de parecer.
 - Trata-se de uma operação de impacto semelhante a loteamento nos termos do artigo 6.º do RMUEL, porquanto apresenta uma Sp total proposta de 23.000,00m².

2. ANTECEDENTES

Caracterização da situação (legal) preexistente.

- a) O local da presente operação urbanística tem registo no Volume de Obra n.º 9809.

O volume de obra n.º 9809 é referente aos n.ºs 43 a 45 da Rua Bartolomeu Dias – identificada como “Fábrica de Conservas do Bom Sucesso”. Pode aferir-se que, apenas restam daquelas construções existentes, a fachada da antiga construção, a qual agora se pretende desmontar e reconstruir no alinhamento da fachada do Colégio do Bom Sucesso, permitindo também alargar o passeio da Rua Bartolomeu Dias.

A restante área construída e que de acordo com a Planta da Situação existente, identificada como área a demolir, não aparece registada a nível de volume de obra.

Assim, não será de considerar a superfície de pavimento (Sp) preexistente a considerar no âmbito da operação urbanística proposta, face aos antecedentes disponíveis e tendo em consideração os dados apresentados.

Contudo, como a área de intervenção tem construções (ainda que de carácter não permanente), aquando do pedido para o licenciamento da operação

Despacho

Exma. Diretora Municipal Sofia Mourão,

1. Através do p.p. é solicitada informação prévia quanto à viabilidade de construção de um conjunto de blocos edificados, com vista à implementação do 4.º e 5.º módulo do “plano da frente ribeirinha” associado ao Centro Cultural de Belém

2. Salvo melhor opinião, a operação em causa reveste-se de natureza estratégica ao contribuir para a consolidação e requalificação desta zona da cidade.

3. Questionada a natureza da presente operação urbanística – que abrange a construção de várias edificações – a mesma foi qualificada superiormente, pela Diretora de Departamento, como uma operação de impacto semelhante a loteamento, não tendo, no entanto, sido superiormente confirmado/esclarecido se a mesma é ou suscetível ou de ser entendida como “edifício isolado” à luz do conceito definido no Plano Diretor Municipal – remetendo-se novamente esta questão à consideração superior

4. Relativamente ao impacto da presente operação urbanística no Sistema de Vistas – designadamente no subsistema da frente ribeirinha – saliento que:

a) Uma leitura mais atenta dos desenhos, parece indicar que o volume do embasamento é interrompido pela criação de novos arruamentos, de modo a que o mesmo não constitua uma frente continua superior a 50m. Salvo melhor opinião, a solução proposta para o embasamento assegura uma adequada integração urbana ao promover a coerência do projeto de expansão associado ao CCB e não compromete os valores visuais que se pretendem salvaguardar e valorizar no sistema de vistas uma vez que i) atualmente já existe um muro contínuo na frente voltada para a Avenida da Índia ii) os terraços propostos no módulo 5 acabam por promover a continuidade do espaço exterior (na sua relação com os terraços de utilização pública do Centro Cultural de Belém); iii) não estão em causa eventuais enfiamentos visuais, dada a topografia e a ocupação da envolvente e não sendo prejudicado o enfiamento visual da Rua Dom Lourenço de Almeida.

b) Relativamente ao volume edificado com 1 piso acima do solo que se propõe construir a tardoz dos blocos voltados para a frente rio, e que apresenta uma frente continua de 110m, considero, salvo melhor opinião, que a solução proposta – em que a nova construção surge encostada ao muro preexistente do Colégio do Bom Sucesso – não compromete os objetivos de salvaguarda e valorização das relações visuais que se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos característicos da paisagem urbana (objetivos inerentes ao Sistema de Vistas cfr. art. 17.º/2 do regulamento do PDM). Contudo, face à normativa do PDM, coloco o assunto consideração superior, atento nomeadamente o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 50.º do regulamento do PDM.



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

urbanística, será de apresentar as peças desenhadas de cores convencionais correspondentes.

Historial do processo.

- b) Para o local decorreu um pedido de informação prévia, que constituiu o processo n.º 815/EDI/2017, homologado por parecer favorável condicionado, através da Deliberação n.º 524/CM/2018, aprovada por maioria, em reunião de câmara de 20 de julho de 2018.
- c) Através do processo 1708/DOC/2020, foi solicitada a revalidação dos efeitos do pedido de informação prévia, tendo merecido decisão final de indeferimento, por despacho exarado pelo Exmo. Sr. Vereador, Ricardo Veludo, datado de 31-08-2021.

No âmbito do presente processo já foi elaborada a informação n.º e-REG/INF/2021/12350, datada de 03-11-2021, na qual foi exarado despacho da Exma. Sra. Diretora Municipal do Urbanismo no sentido de "(...)da análise das peças desenhadas constantes do presente pedido de informação prévia, não identifico que os edifícios correspondentes aos Módulos 4 e 5, constituam frentes contínuas de dimensão superior a 50m, considero que para já sejam somente realizadas as consultas aos serviços municipais propostos, nomeadamente Direção Municipal de Mobilidade e Departamento de Espaço Público(...)".

3. INSTRUÇÃO DO PEDIDO

Ficha de elementos estatísticos - edificação, devidamente preenchida: **Não**. Foi apresentado um quadro sinótico (relativo a informação prévia), em que se verifica que, deverá ser declarado no mesmo, a área da parcela proposta (o que não se encontra preenchido).

Ainda relativamente aos valores declarados, verifica-se que existe discrepância entre os mesmos, uma vez que, todos os valores, à exceção dos da Sp, estão a considerar uma proposta de ampliação em relação aos módulos já construídos do CCB, considerando esses valores como preexistentes e considerando na proposta a totalidade de áreas que abrangem os módulos existentes e os agora propostos.

Há que retificar todos os valores em conformidade, tendo em consideração a área da parcela onde a intervenção se desenvolve.

Levantamento topográfico do prédio (edificação/parcela/lote) *: **Não**. Consta na memória descritiva do pedido que, a planta de levantamento topográfico bem como o respetivo termo de responsabilidade do técnico, serão entregues em sede de licenciamento do projeto, o que seria de aceitar, não obstante o solicitado no parecer emitido pelo Departamento de Gestão da Mobilidade.

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

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

c) Face ao referido na memória descritiva, concordo com a presente informação, quando conclui pela necessidade de ser esclarecido pela ora interessada se de facto pretende ou não estabelecer a ligação entre os módulos 4 e 5, solução que deve ser devidamente refletida nas peças desenhadas e enquadrada nas normas legais e regulamentares aplicáveis;

5. Nos termos da presente informação e tendo em consideração o parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade, considero que não estão reunidas as condições para a emissão de informação prévia favorável, salientando que, salvo melhor opinião, o presente pedido de informação prévia também deve ser instruído com estudo tráfego e transportes de modo a permitir avaliar conveniente o impacto da presente operação urbanística no sistema de acessibilidade, devendo ainda ser dada resposta às necessidades de estacionamento público.

6. Caso haja concordância proponho a notificação do interessado para efeitos de audiência prévia nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo – admitindo que nessa sede possam ser entregues elementos que permitam sanar as questões que atualmente obstam a uma pronúncia favorável.

7. Contudo, para que a ora interessada se possa pronunciar sobre todos os elementos que constituem o presente projeto de decisão, solicito clarificação/confirmação superior dos aspetos referidos.

2022.04.28

P.^a Diretora de Departamento
Sara Bragança

(por subdelegação de competências nos termos do Despacho 1/DMU/ DLPE/2022)

Assinado por: **Sara Filipa Antunes Bragança Fernandes**

À DLPE/DPE. Proponho a notificação do interessado para efeitos de audiência prévia nos termos dos artigos 121.º e 122.º do Código do Procedimento Administrativo – admitindo que nessa sede possam ser entregues elementos que permitam sanar as questões que atualmente obstam a uma pronúncia favorável.

A Diretora Municipal do Urbanismo
Sofia Mourão

Assinado por: **SOFIA MARQUES SANTOS MOURÃO ROSA TROPA**

Data: 2022.05.09 23:39:13+01'00'



CARTÃO DE CIDADÃO



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

O instrumento de Gestão Territorial Aplicável é o Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), publicado através do Aviso n.º 11622/2012, no Diário da República, 2.ª série, N.º 168 de 30 de agosto de 2012 (RPDML).

Qualificação do espaço urbano:

Espaços Centrais e Residenciais – Traçado Urbano C Consolidado (Artigos 39.º a 45.º)

Zonamento Acústico – Zona Mista (Artigo 21.º)

UOPG09 – Ocidental (Artigo 81.º)

Nível Arqueológico II (Artigo 33.º)

Valores e recursos ambientais:

Estrutura Ecológica Municipal:

Sistema de Corredor Estruturante (Artigo 12.º)

Sistema Húmido (Artigo 13.º)

Sistema de Vistas:

Subsistema de Frente Ribeirinha – Setor Ocidental (artigo 18.º)

Riscos Naturais e Antrópicos I:

Suscetibilidade ao efeito de maré direto (Artigo 22.º)

Vulnerabilidade às inundações – Moderada (Artigo 22.º)

Riscos Naturais e Antrópicos II:

Vulnerabilidade Sísmica dos Solos – Baixa e Muito Elevada (Artigo 24.º)

Acessibilidades e Transportes:

Zona D (Artigo 73.º a 75.º)

Condicionantes e outras servidões e restrições de utilidade pública:

Zona de Intervenção do Aeroporto de Lisboa, se cota máxima absoluta de construção for igual ou superior a 254m;

Zona Especial de Proteção da Torre de Belém;

Área de Reabilitação Urbana – Boletim Municipal n.º 948 de 19 de Abril, Aviso n.º 20/2012.

5. CARACTERIZAÇÃO, DESCRIÇÃO E ANÁLISE DA OPERAÇÃO URBANÍSTICA

Área do prédio:

- Atestada por certidão da Conservatória do Registo Predial (n.º de descrição): **58.040,00m²** (composta por “3 edifícios, designados por módulos I a III”).
- Apresentada pelo requerente: **20.198,00m²**.

Ora, de acordo com a memória descritiva, os terrenos para a presente intervenção, são constituídos por “duas parcelas com área total de 20.198,00m²”, o que não se conforma com a CRP apresentada carecendo de esclarecimento.

Não obstante, ter sido apresentada uma Planta de Implantação, onde estão representados os limites da área de intervenção (que corresponderá à área referida de 20.198,00m²), não se encontra descrita na mesma, nem nas restantes peças desenhadas, a área da parcela, o que deverá ser estabelecido nesta fase



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

projetual, ainda que se possa aceitar ser entregue, em sede de licenciamento da obra, a apresentação da planta do levantamento topográfico acompanhada do termo de responsabilidade do técnico que a subscrever, conforme pedido requerido e expresso na memória descritiva.

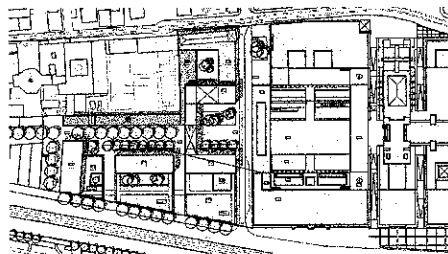
Há que clarificar esta questão, porquanto em termos de descrição cadastral, constante do sistema informático da CML, GESLIS, efetivamente, a área da parcela onde se propõe a presente intervenção, abrange a área onde se implantam os módulos (já construídos 1 a 3) do CCB e a área onde se propõe, obter agora, a viabilidade de construir os restantes módulos (4 e 5).



Extrato de descrição cadastral – GESLIS

Esta clarificação importa ainda, para efeitos de definição do tipo de obra nos termos do artigo 2.º do RJUE, uma vez que as diferentes peças apresentadas também apresentam incongruências entre si, porquanto:

- i) o requerimento solicita informação prévia relativa a obras de ampliação, que se conforma assim com a CRP apresentada, bem como, com os valores declarados no quadro sinótico (que declaram na situação existente e proposta os parâmetros relativos à ampliação, considerando as áreas existentes correspondentes aos Módulos 1 a 3 – apesar de ainda assim, mal preenchido por, os valores declarados na Sp apenas se referirem aos novos usos propostos não declarando os usos existentes);
- ii) a memória descritiva refere que, se trata obra de construção e que os módulos 4 e 5 serão construídos em “duas parcelas com área de 20.198m²”, sendo que, as peças desenhadas apresentadas representam efetivamente esta delimitação (apesar de as peças desenhadas não terem legendada a área da parcela).



Extrato da Planta da Proposta – Processo e-EDI/2021/976

5.1. Enquadramento da operação urbanística no plano territorial aplicável

- a) O presente pedido de informação prévia (PIP), tem por base um Estudo preliminar em que, a Fundação Centro Cultural de Belém (FCCB), na qualidade de superficiária, pretende obter da CML, a viabilidade para promover a construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), a ser feita em parceria com um promotor selecionado através de procedimento para o efeito.



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

Pretende obter a viabilidade, em termos de volumetria da intervenção, para permitir aos concorrentes a elaboração das propostas de projeto, a submeter posteriormente a controlo prévio da CML, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual).

A área para a construção dos Módulos 4 e 5 do CCB, corresponde a terrenos do domínio privado do Estado, da qual a FCCB é detentora, a título perpétuo, do direito de superfície sobre aqueles terrenos.

- b) Relativamente aos usos e de acordo com o referido na memória descritiva e declarado no quadro sinótico, são propostos os usos de terciário e de turismo, num total de Sp de 23,000m², distribuída por:
- 3.715m² de Sp a ser afeta a terciário (comércio);
 - 19.285m² de Sp a ser afeta a turismo (15.565m² a serem afetos a hotelaria e 3.720m² a serem afetos a apartamentos turísticos).
- Estes usos, de acordo com o previsto no n.º 4 do artigo 41.º do RPDM, estão admitidos na área de intervenção.

- c) Como de acordo com a Planta de Qualificação do Espaço Urbano, a área está abrangida pelos Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados, Traçado Urbano C, é solicitado na memória descritiva, que os edifícios propostos se possam integrar dentro da classificação de edifício isolado.

Assim, já foi referido na informação n.º e-REG/INF/2021/12350 que, *"considerando a definição de edifício isolado, constante do artigo 4.º do RPDM, que define são edificações de tipologia em torre ou bloco, não inseridas em frentes urbanas e tendo em consideração a envolvente, julga-se, s.m.o, que o enquadramento da pretensão como um edifício isolado, se poderá aceitar, referindo-se a nascente os edifícios de escala monumental, e a poente, alguns edifícios com características de raízes industriais e o edifício correspondente ao Convento do Bom Sucesso"* entendimento, que se remeteu à consideração superior.

Ainda foi referido que *"esta questão é relevante para a análise em termos urbanísticos, porquanto, irá definir as regras aplicáveis à pretensão, nomeadamente, caso assim venha a ser considerado, não será aplicável à operação urbanística, a regra da profundidade da empena, nos termos do n.º 6 do artigo 43.º do RPDM, por remissão da alínea d) do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM e nessa conformidade, por força do previsto no n.º 14 do artigo 44.º do RPDM, por remissão da alínea f) do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM, também não lhe serão aplicáveis as regras sobre logradouros, nomeadamente o conceito de superfície vegetal ponderada (Svp)"*.

Estas questões obtiveram despacho da Exma. Sra. CDPE, referindo que: *"(...)Perante a intenção de construir vários volumes edificados, com a criação de atravessamentos e espaços de utilização pública intersticiais, solicito orientação superior quanto à natureza da presente operação urbanística (edifício isolado versus operação de loteamento) – salientando que i) no anterior procedimento de informação prévia, a presente operação urbanística foi enquadrada como edifício isolado, e que ii) conforme referido na presente informação, o enquadramento desta questão tem implicações nos parâmetros urbanísticos aplicáveis(...)"*.

Não tendo havido pronúncia sobre estas questões, remetem-se as mesmas novamente a clarificação superior.

- d) A presente intervenção apresenta, no total, uma área de implantação dos módulos 4 e 5 de 11.740m², com um total de Sp proposta de 23.000m², distribuída por:



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

- Módulo 4, com uma Sp de 14.195m² e 5 pisos acima do solo;
- Módulo 5.1, com uma Sp de 5.085m² e 5 pisos acima do solo;
- Módulo 5.2, com uma Sp de 3.720m² e 4 pisos acima do solo.

O módulo 4 é constituído por 3 volumes de altura distintas, integrando o primeiro, a fachada do antigo palacete localizado na Rua Bartolomeu Dias, que se propõe desmontar e reconstruir no alinhamento da fachada do colégio do Bom Sucesso. O segundo volume apresenta uma implantação em "U", que delimita a nova praça e que permite o atravessamento de pessoas e veículos ao nível do piso térreo, sendo que o corpo a sul, apoia-se sobre o terraço virado ao rio. O terceiro volume tem um único piso e encosta aos limites nascente e sul do colégio do Bom Sucesso, prolongando-se cerca de 110m para poente e prevê uma entrada/saída de serviço para o pátio do Colégio.

O módulo 5 é constituído por 2 blocos (identificados módulo 5.1 e módulo 5.2):

- O módulo 5.1 implanta-se no alinhamento do volume sul do módulo 4 e tem uma orientação nascente/poente, está apoiado sobre o terraço ajardinado virado para o rio e apresenta 4 pisos acima deste.
- O módulo 5.2 implanta-se com uma orientação norte/sul, está também apoiado sobre terraço ajardinado virado para o rio, mas com 3 pisos acima deste, de modo a promover a transição de cotas com os edifícios localizados a poente.

Os terraços propostos dão continuidade volumétrica aos terraços já construídos dos módulos 1, 2 e 3 e é proposto serem de uso exclusivo dos utilizadores dos edifícios que lhes darão acesso.

No pressuposto de os edifícios da p. pretensão constituírem edifícios isolados, o projeto cumpre o previsto na alínea b) do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM.

- e) Sendo que, de acordo com a Planta da Estrutura Ecológica, Sistemas de Vistas, a área da intervenção está abrangida pelo Subsistema da Frente Ribeirinha – Setor Ocidental, a pretensão está sujeita ao determinado nos artigos 17.º e 18.º do RPDM.

Assim, e por forma a dar resposta ao previsto no n.º 5 do artigo 17.º do RPDM, foram entregues fotomontagens a partir dos pontos dominantes: Parque dos Moinhos de Santana; Capela de S. Jerónimo; Rio Tejo (plano de água); Rio Tejo (margem sul), com a demonstração de que não é posto em causa o sistema de vistas a partir destes pontos dominantes.

A este propósito e nos termos dos despachos exarados na informação n.º e-REG/INF/2021/12350, transcreve-se o despacho da Exma. Sra. DDLPE, *"(...)esta componente ambiental tem por objetivo salvaguardar e valorizar as relações visuais que, devido à fisionomia da cidade, se estabelecem entre os espaços públicos e a paisagem urbana e que sobre esta matéria subsistirá sempre uma discricionariedade dos serviços municipais na apreciação/ponderação dos valores patrimoniais e de paisagem, situação a evitar e sobre a qual importaria reconhecer que a apreciação de um projeto de impacto visual corresponde a um exercício de poder não vinculado pelo PDM, pelo que devia ser apoiada pelas estruturas consultivas previstas no artigo 6.º do RPDM, para uniformização da avaliação destes estudos tão importantes no domínio da preservação e valorização dos sistemas de paisagem protegidos, matéria que submeto superiormente(...)".*

Esta consulta, foi superiormente excecionada, não obstante, importa, salientar o despacho da Exma. Sra. CDPE na informação n.º e-REG/INF/2021/12350 no que concerne a esta matéria que refere que: *"(...)quando do desenvolvimento do projeto(...)a necessidade de evitar a instalação de equipamentos técnicos na cobertura, dado o impacto da presente operação no sistema de vistas(...)"*



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

De nova análise às peças desenhadas afere-se que, os volumes propostos na frente ribeirinha, não constituem frentes contínuas com dimensão superior a 50m, não obstante, o embasamento destes volumes o constituir.

Contudo já foi exarado despacho pela Exma. Sra. CDPE na informação n.º e-REG/INF/2021/12350, no sentido de que, "(...)tal solução possa ser aceite uma vez que i) atualmente já existe um muro contínuo na frente voltada para a Avenida da Índia ii) os terraços propostos no módulo 5 acabam por promover a continuidade do espaço exterior (na sua relação com os terraços de utilização pública do Centro Cultural de Belém); iii) não estão em causa eventuais enfiamentos visuais, dada a topografia e a ocupação da envolvente e não sendo prejudicado o enfiamento visual da Rua Dom Lourenço de Almeida(...)", colocando o assunto à consideração superior, tendo o mesmo sido corroborado no despacho da Exma. Sra. DDLPE.

Acresce que, o Módulo 4 compõe-se também, de um volume com um único piso que encosta aos limites nascentes e sul do colégio do Bom Sucesso, sendo que, nesta frente sul, prolonga-se para poente formando uma frente contínua com cerca de 110m.

Em termos de enquadramento desta nova frente construída, apesar de ser superior a 50m, incumprindo o previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM, ela encosta ao muro, já existente, do colégio do Bom Sucesso, conforme se pode verificar da "Fotografia 1" e da "Fotografia 8" apresentadas, pelo que, se volta a remeter à consideração superior, a sua aceitação ou a necessidade de reformulação volumétrica desta construção.

É ainda de salientar que, conforme referido na memória descritiva apresentada, de que os Módulos 4 e 5 poderão vir a ser ligados com um corpo acima do solo (eventualmente "pontes abertas e/ou encerradas") e essa "suposta" pretensão apesar de estar de forma indicativa assinalada na "Planta da Proposta" (legendada como "ligações a estudar em sede de projeto de licenciamento"), como, face ao previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM, esta proposta terá implicação na análise do projeto de arquitetura, em termos da sua volumetria, propõe-se, s.m.o., que: i) ou seja concretizada uma solução, que possa ser analisada neste procedimento; ou ii) que esta intenção seja retirada das peças desenhadas apresentadas.

- f) O projeto prevê a criação de 3 novos espaços exteriores privados (a manter no domínio do estado) com uso público, numa área total de 9.633,00m², nomeadamente:

- i) nova rua designada por "Rua ¾" no prolongamento da Rua D. Lourenço de Almeida, que terá acesso automóvel (limitado) e pedonal e que visa estabelecer uma nova ligação visual entre a encosta do Restelo e o Rio;
- ii) uma nova praça formada pelos edifícios do Módulo 4;
- iii) percurso pedonal nascente/poente, em direção à Torre de Belém.

Tendo em consideração o uso público que se prevê para estes espaços, foi solicitado parecer ao Departamento de Espaço Público (DEP) que emitiu parecer favorável nesta fase, não obstante o desenvolvimento da proposta em sede de licenciamento e com a apresentação do plano de acessibilidades e demais questões do âmbito do Departamento de Gestão da Mobilidade (DGM).

Ora, o DGM veio emitir parecer no sentido de que, a proposta não tem condições de aceitação, uma vez que não dá cumprimento, a recomendações em termos de mobilidade já expressas em anterior parecer emitido no pedido de informação prévia que antecedeu, nomeadamente, a necessária revisão da proposta no que se refere:



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

- à instalação/adaptação do prolongamento da Rua D. Lourenço de Almeida com possibilidade de circulação nos 2 sentidos com faixa de rodagem com cerca de 6,5m, estacionamento longitudinal de ligeiros com 2,20m, recorte para autocarros e pesados com 3,25m de largura e passeio com largura superior a 3m;
 - necessidade de prever acessos ao parque de estacionamento dos módulos 4 e 5 segregados;
 - a previsão de instalação de sinalização luminosa no cruzamento da Rua Bartolomeu Dias com a Rua D. Lourenço de Almeida.
- Não obstante demais questões referidas naquele parecer.

Necessidade de estas alterações serem explícitas em planta de levantamento topográfico, com representação de alterações nas cores convencionais.

É ainda de referir que, a construção dos novos espaços exteriores privados com uso público, será um ónus do promotor, devendo ser apresentada uma planta com a definição do limite desta área, obras a ser consideradas como obras de urbanização.

- g) Relativamente à fachada existente do antigo palacete sito na Rua Bartolomeu Dias, é referido na memória descritiva, que a mesma será para desmontar e reconstruir no alinhamento da fachada do colégio do Bom Sucesso. Deverá ser clarificado se a área sobrance do novo alinhamento proposto, irá constituir uma cedência para o domínio municipal, caso em que deverá ser devidamente representado em peça desenhada, com respetivos limites e legendada a respetiva área.
- h) No que se refere ao estacionamento, é intenção a construção de 1 piso enterrado, à cota da cave já existente e correspondente ao Centro de Exposições, o qual se encontra admitido nos termos da alínea f) do n.º 3 do artigo 42.º do RPDM, por remissão da alínea e) do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM, devendo por força do discriminado no n.º 7 do artigo 13.º e alínea b) do n.º 2 do artigo 13.º do RPDM, serem entregues, em fase de licenciamento da obra, os estudos de caracterização hidrogeológica que sustentem a intervenção proposta ao nível do subsolo.

É referido na memória descritiva, a proposta de criação de 220 lugares de estacionamento (em desconformidade com a planta esquemática apresentada que indica 220 lugares mais 79 lugares), sendo que nesta fase, não é possível aferir a conformidade da totalidade dos usos urbanísticos propostos com os índices discriminados no Anexo X do RPDM, relativamente aos lugares de estacionamento de uso privativo, por falta de definição do atual projeto de arquitetura em fase de PIP volumétrico, nomeadamente:

- para 3.715m² de Sp a ser afeta a terciário (comércio), serão necessários entre um mínimo de 93 e um máximo de 186 de lugares de estacionamento privativo (para a Zona D com índices de um mínimo de 2,5lug/100m²Sp e um máximo de 5,0lug/100m²Sp).
- Ainda está previsto que, como a Sp de comércio proposta é superior a 2.500m², nos termos do Anexo X, é necessário realizar um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, o que não foi apresentado, remetendo-se **superiormente**, a necessidade de o presente PIP ser já instruído com este Estudo, ou a possibilidade de o consequente pedido de licenciamento da obra ser instruído com este Estudo;
- para 15.565m² de Sp a serem afetos a hotelaria e sendo apenas definido que o mínimo de quartos será de 100 quartos, e apenas nesta conformidade será



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

necessário um mínimo de 47 lugares de estacionamento privativo (para a Zona D com um índice de um mínimo 0,30lug/UA, sem prejuízo de legislação específica do setor);

- para 3.720m² a serem afetos a apartamentos turísticos, e sendo que esta utilização é equiparada à habitação, não é possível aferir índices nesta fase projetual.

5.2. Enquadramento noutras disposições legais e regulamentares

5.2.1. Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)

Relativamente à inserção urbana, não se verifica nesta fase projetual incumprimentos regulamentares, devendo em sede de licenciamento da obra com a melhor definição do projeto, ser novamente aferida esta conformidade, nomeadamente no que se refere ao volume que se propõe construir encostado ao muro do colégio do Bom Sucesso (questão também indicada no parecer emitido pela Direção Geral do Património Cultural).

5.2.2. Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa

Cedências/Compensações

A presente operação urbanística, nos termos do artigo 6.º do RMUEL, configura uma operação urbanística com impacto semelhante a uma operação de loteamento, para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE e artigo 88.º do RPDM.

No presente caso, de acordo com o artigo 88.º do RPDM, para os espaços consolidados é exigida, por cada 100m² de superfície de pavimento (Sp), a cedência de 30m² de área para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, pelo que, face a uma Sp proposta de 23.000,00m² a área de cedência será de 6.900,00m².

Face à ausência de cedências propostas para o domínio municipal, foi proposto através da informação n.º e-REG/INF/2021/12350, a consulta ao Departamento de Planeamento Urbano, a fim de ponderar a necessidade, ou não, de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

Não obstante o despacho exarado pela Exma. Sra. Diretora de Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes e aceite pela Exma. Sr.ª Diretora Municipal de Urbanismo, no sentido de "(...)Não obstante tratar-se de uma operação com impacto semelhante a operação de loteamento, atento o carácter ímpar da intervenção e programa funcional base do Centro Cultural de Belém, considero reunidas as condições para a dispensa de áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e/ou equipamentos de utilização coletiva, sujeito no entanto à devida compensação urbanística nos termos do artigo 88.º do PDM(...)", face ao anterior despacho do Arq.º Eduardo Campelo, o Departamento de Planeamento emitiu parecer no âmbito do p.p., corroborando o mesmo enquadramento, nomeadamente de "(...)não existir necessidade de efetuar as cedências nos termos do disposto no 88.º do RPDM, no estrito cumprimento do disposto no Artigo 89.º, n.º 1, alínea b) i) do RPDM, ou seja não se justificar a localização de áreas de equipamentos destinados a equipamentos ou espaço verde público por as respetivas funções estarem asseguradas por áreas de domínio público ou privadas de utilização coletiva destinadas àqueles fins já existentes na área objeto da operação urbanística(...)".

Nestes termos, considera-se superiormente aceite que a presente operação urbanística configure uma situação de dispensa, nos termos da subalínea i) da alínea b) do n.º 1 do artigo 89.º do RPDM.



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

Relativamente ao estacionamento público, a Sp afeta a comércio (3.715,00m²), nos termos do Anexo XI do RPDM determina a criação de um mínimo de 28 e de um máximo de 38 lugares de estacionamento público (para a Zona D com índices de um mínimo de 0,75lug/100m²Sp e um máximo de 1,00lug/100m²Sp).

Verifica-se que, das peças que instruem o p.p. nada é referido relativamente à criação de estacionamento público, sendo de referir o já referido no parecer emitido pelo Departamento de Gestão de Mobilidade, devendo existir uma clarificação quanto à previsão para a localização destes lugares.

Nestes termos e sem esta clarificação, não é possível, desde já, efetuar um cálculo da compensação urbanística devida.

5.2.3. Normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada

Foi solicitada a apresentação do plano de acessibilidades, em sede de licenciamento da obra, tendo em conta que se trata de um PIP volumétrico, o que se julga de aceitar, contudo, salienta-se o referido no parecer do Departamento de Espaço Público, quanto à necessidade de apresentação de plano de acessibilidades para os espaços exteriores, aceite ser entregue também em sede de licenciamento da obra.

6. CONSULTAS E PARECERES DAS ENTIDADES

6.1. Consultas externas

- Direção Geral do Património Cultural (DGPC) - Foi emitido parecer através da informação n.º 1817/DSPA/2021, cujo despacho superior datado de 27-09-2021 refere a aprovação condicionada "(...)ao desenvolvimento do projeto, com particular destaque para as soluções mencionadas nos pontos 1.5 e 1.7 (na relação com o Convento de N.ª Sr.ª do Bom Sucesso, Imóvel classificado), reiterando-se as condicionantes arqueológicas expressas no ponto 2.3(...)".

6.2. Consultas internas

- Departamento de Planeamento Urbano (DPU) – emitido em 07-01-2022, no qual refere "(...)não existir necessidade de efetuar as cedências nos termos do disposto no 88.º do RPDM, no estrito cumprimento do disposto no Artigo 89.º, n.º 1, alínea b) i) do RPDM, ou seja não se justificar a localização de áreas de equipamentos destinados a equipamentos ou espaço verde público por as respetivas funções estarem asseguradas por áreas de domínio público ou privadas de utilização coletiva destinadas àqueles fins já existentes na área objeto da operação urbanística(...)".

- Departamento de Gestão da Mobilidade (DGM) – Foi emitido parecer através da informação n.º INF/157/DGM/DMM/CML/22, cujo despacho superior datado de 03-03-2022, refere que, "(...)do estrito ponto de vista da mobilidade, o projeto apresentado não reúne condições de aprovação(...)".



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

- Departamento de Espaço Público (DEP) – Foi emitido parecer através da informação n.º 1153/INF/DMURB_DepEP_DivGPEP/GESTURBE/2022, cujo despacho superior datado de 01-02-2022 refere que “(...)considerando a fase de PIP e o exposto na presente informação, emite-se parecer favorável à proposta, que deverá ser completada no âmbito do desenvolvimento dos projetos afetos ao espaço público, com plano de acessibilidades e peças desenhadas devidamente cotadas e com indicação dos atravessamentos pedonais, sem prejuízo do indicado pela DMM no âmbito das suas competências(...)”.

- Estrutura Consultiva Residente (ECR) – Foi emitido parecer através da informação n.º e-REG/INF/2021/10022, cujo despacho superior datado de 17-09-2021 refere que “(...)não haverá lugar a parecer por parte da ECR tendo em consideração que o imóvel em causa não integra a lista de Bens da CMP(...)”.

7. CONCLUSÃO/PROPOSTA

Em face do exposto, verifica-se que o presente pedido não se encontra em condições de ser emitida a homologação de parecer favorável, considerando que o mesmo carece de pronúncia superior face a questões fulcrais que interferem com a verificação da conformidade da pretensão com o instrumento de gestão territorial aplicável, nomeadamente, a definição do descrito na alínea c) do ponto 5.1 da presente informação.

Deverá ainda haver pronúncia superior face ao descrito na alínea e) e h) do ponto 5.1 da presente informação.

Nesta sequência deverá ser retificado/clarificado pela requerente as questões referidas nos pontos 3, 5, alíneas e), f) e g) do ponto 5.1, ponto 5.2.2 e ponto 6.1 (parecer DGM) da presente informação, pelo que, se propõe a notificação da requerente nos termos dos artigos 116.º e 117.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA).

Julga-se ainda de excecionar, nesta fase, o referido na alínea h) do ponto 5.1, ponto 5.2.3 e ponto 6.1 (parecer da DGPC e DEP), remetendo-se a sua entrega para a fase de licenciamento da obra.

A tomada de decisão sobre o presente processo será da competência da Câmara Municipal.

Mais se informa que, com a tomada de decisão sobre o p.p., o procedimento de controlo prévio da operação urbanística será de Licença Administrativa, por força do previsto no n.º 2 do artigo 17.º do RJUE, uma vez que o Pedido de Informação Prévia não contempla o previsto no n.º 2 do artigo 14.º do RJUE.

Anexos:

- Parecer da Direção Geral do Património Cultural;
- Parecer do Departamento de Planeamento Urbano;
- Parecer do Departamento de Gestão da Mobilidade;
- Parecer do Departamento de Espaço Público;
- Parecer da Estrutura Consultiva Residente.



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

À Consideração Superior,

A Arquiteta

Ana Neves



Câmara Municipal de Lisboa

Exma. Senhora
Clique ou toque aqui para introduzir texto.
Chefe de Divisão

Informação nº
e-REG/INF/2021/12350

Data
03/11/2021

Assunto: Edificação - Informação Prévia (e-EDI/2021/976)

Informação

Local: Praça do Império, CCB| Avenida da Índia, CCB| Rua Bartolomeu Dias, CCB
Freguesia: Belém

1. O presente pedido de informação prévia (PIP), tem por base um Estudo preliminar em que, a Fundação Centro Cultural de Belém (FCCB), na qualidade de superficiária, pretende obter da CML, a viabilidade para promover a construção dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), a ser feita em parceria com um promotor selecionado através de procedimento para o efeito.

Pretende obter a viabilidade, em termos de volumetria da intervenção, para permitir aos concorrentes a elaboração das propostas de projeto, a submeter posteriormente a controlo prévio da CML, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual).

1.1 Para o local decorreu pedido de informação prévia que constitui o processo n.º 815/EDI/2017, homologado por parecer favorável condicionado através da Deliberação n.º 524/CM/2018, aprovada por maioria em reunião de câmara de 20 de julho de 2018.

1.2 Através do processo 1708/DOC/2020, foi solicitada a revalidação dos efeitos do pedido de informação prévia tendo merecido decisão final de indeferimento, por despacho exarado pelo Exmo. Sr. Vereador, Ricardo Veludo, datado de 31-08-2021.

2. A área para a construção dos Módulos 4 e 5 do CCB, corresponde a terrenos do domínio privado do Estado, da qual a FCCB é detentora, a título perpétuo, do direito de superfície sobre aqueles terrenos.

De acordo com a Certidão da Conservatória do Registo Predial (CRP) apresentada, a área registada é de 58.040,00m² e é composta por "3 edifícios, designados por módulos I a III".

Ora, de acordo com a memória descritiva, os terrenos para a presente intervenção, são constituídos por "duas parcelas com área total de 20.198,00m²", o que não se conforma com a CRP apresentada carecendo de esclarecimento. Não obstante, ter sido apresentada uma "Planta de Implantação", onde estão representados os limites da área de intervenção, não se encontra descrita na mesma, nem nas restantes

Despacho

Exmo. Diretor de Departamento

1. Através do p.p. é solicitada informação prévia quanto à viabilidade de construção de um conjunto de blocos edificados, com vista à implementação do 4.º e 5.º módulo do "plano da frente ribeirinha" associado ao Centro Cultural de Belém

2. Salvo melhor opinião, a operação em causa reveste-se estratégica ao contribuir para a consolidação e requalificação desta zona da cidade.

3. Em complemento à presente informação e relativamente aos aspetos colocados à consideração superior, refiro o seguinte:

a) Perante a intenção de construir vários volumes edificados, com a criação de atravessamentos e espaços de utilização pública intersticiais, solicito orientação superior quanto à natureza da presente operação urbanística (edifício isolado versus operação de loteamento) – salientando que i) no anterior procedimento de informação prévia, a presente operação urbanística foi enquadrada como edifício isolado, e que ii) conforme referido na presente informação, o enquadramento desta questão tem implicações nos parâmetros urbanísticos aplicáveis.

b) É necessário que a requerente clarifique se de facto pretende constituir uma frente contínua com dimensão superior a 50m e que, em caso afirmativo, esclareça o referido enquadramento regulamentar – pois conforme foi já transmitido no âmbito do processo 1706/DOC/2020, atento o programa proposto, não se antecipa de que forma o mesmo não seria compatível com esta exigência;

c) Já a propósito do embasamento proposto (que na frente voltada para o rio apresenta uma dimensão de cerca de 150m), admito, salvo melhor opinião, que tal solução possa ser aceite uma vez que i) atualmente já existe um muro contínuo na frente voltada para a Avenida da Índia ii) os terraços propostos no módulo 5 acabam por promover a continuidade do espaço exterior (na sua relação com os terraços de utilização pública do Centro Cultural de Belém); iii) não estão em causa eventuais enfiamentos visuais, dada a topografia e a ocupação da envolvente e não sendo prejudicado o enfiamento visual da Rua Dom Lourenço de Almeida – entendimento que coloco à consideração superior.

d) Aquando do desenvolvimento do projeto saliento ainda para a necessidade de evitar a instalação de equipamento técnicos na cobertura, dado o impacto da presente operação no sistema de vista

e) Relativamente ao estacionamento público – na ausência, no anexo XI ao PDM (parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso público), de uma disposição semelhante à que consta no anexo X (parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso privativo) e que determina a aplicação dos parâmetros da habitação aos apartamentos turísticos – considero, salvo melhor opinião, que a este tipo de empreendimento (uso de turismo) não está obrigado a prever lugares de estacionamento público; entendimento que coloco à consideração superior.



Câmara Municipal de Lisboa

peças desenhadas, a área da parcela, o que deverá ser estabelecido nesta fase projetual, ainda que se possa aceitar ser entregue, em sede de licenciamento da obra, a apresentação da planta de levantamento topográfico acompanhada do termo de responsabilidade do técnico que a subscrever, conforme pedido requerido e expresso na memória descritiva deste PIP.

3. Em termos de enquadramento da operação urbanística, julga-se que a mesma poderá enquadrar uma obra de construção em área não abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE, tal como requerido e por sua vez, de impacte relevante e semelhante a operação de loteamento, nos termos do n.º 5 do artigo 57.º do RJUE e do artigo 6.º do RMUEL.

4. O instrumento de gestão territorial aplicável é o Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), publicado no Diário da República, 2.ª Série-n.º 168 de 30 de Agosto de 2012 através do Aviso n.º 11622/2012.

4.1 De acordo com a sua Planta de Qualificação do Espaço Urbano, a área está abrangida pelos Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados, Traçado Urbano C.

É solicitado na memória descritiva, que os edifícios propostos se possam integrar dentro da classificação de edifício isolado.

Assim, e considerando a definição de edifício isolado, constante do artigo 4.º do RPDM, que define: "(...)são edificações de tipologia em torre ou bloco, não inseridas em frentes urbanas(...)", e tendo em consideração a envolvente, julga-se, s.m.o, que o enquadramento da pretensão como um edifício isolado, se poderá aceitar, referindo-se a nascente os edifícios de escala monumental, e a poente, alguns edifícios com caraterísticas de raízes industriais e o edifício correspondente ao Convento do Bom Sucesso, remetendo-se este entendimento, à consideração superior.

Esta questão é relevante para a análise em termos urbanísticos, porquanto, irá definir as regras aplicáveis à pretensão, nomeadamente, caso assim venha a ser considerado, não será aplicável à operação urbanística, a regra da profundidade da empena, nos termos do n.º 6 do artigo 43.º do RPDM, por remissão da alínea d) do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM e nessa conformidade, por força do previsto no n.º 14 do artigo 44.º do RPDM, por remissão da alínea f) do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM, também não lhe serão aplicáveis as regras sobre logradouros, nomeadamente o conceito de superfície vegetal ponderada (Svp).

4.2 Por força das servidões administrativas pelas quais a área da intervenção se encontra abrangida: Z.P. do Centro Cultural de Belém; Z.P. do Convento de Nossa Senhora do Bom Sucesso; Z.E.P. da Torre de São Vicente de Belém; foi solicitada via portal RJUE, parecer da Direção Geral do Património Cultural (DGPC), que emitiu parecer através da informação n.º 1817/DSPA/2021, cujo despacho superior,

4. Em face do exposto, e nos termos da presente informação, proponho:

- a) notificação da requerente para corrigir/completar o p.p.;
- b) a consulta ao Departamento de Planeamento Urbano, ao Departamento do Espaço Público e ao Departamento de Gestão da Mobilidade.

2021.11.05

A Chefe da Divisão de Projetos de Edifícios
Sara Bragança

Assinado por : **Sara Filipa Antunes Bragança
Fernandes**

Num. de Identificação: 11497855



Câmara Municipal de Lisboa

datado de 27-09-2021, foi no sentido da Aprovação Condicionada "ao desenvolvimento do projeto, com particular destaque para as soluções mencionadas nos pontos 1.5 e 1.7 (na relação com o Convento de N.ª Sr.ª do Bom Sucesso), reiterando-se as condicionantes arqueológicas expressas no ponto 2.3, conforme o teor da especialidade da inf. n.º 2201/DSPAA/2017)".

4.3 Sendo que de acordo com a Planta da Estrutura Ecológica, Sistema de Vista, a área da intervenção está abrangida pelo Subsistema da Frente Ribeirinha – Setor Ocidental, a pretensão está sujeita ao determinado nos artigos 17.º e 18.º do RPDM.

Assim e por forma a dar resposta ao previsto no n.º 5 do artigo 17.º do RPDM, foram entregues fotomontagens a partir dos pontos dominantes: Parque dos Moinhos de Santana; Capela de S. Jerónimo; Rio Tejo (plano de água); Rio Tejo (margem sul), com a demonstração de que não é posto em causa o sistema de vista a partir destes pontos dominantes.

Em termos da nova construção proposta, verifica-se que as diferentes peças desenhadas apresentadas não se conformam entre si, nomeadamente, a "Planta da Proposta", em que, os edifícios que correspondem aos Módulos 4 e 5.1, não constituem frentes contínuas de dimensão superior a 50m, contudo, o corte designado "Perfil A", representa uma frente contínua de dimensão aproximada de 105,10m (medida nos DWFS apresentados), em desconformidade com a planta e com o corte designado "Perfil B", o que constitui uma desconformidade com o previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM, considerando que os usos propostos (terciário - comércio e turismo – hotel e apartamentos turísticos), dado o seu carácter privado, não se revestem de excecional importância para a cidade.

Assim, deverá ser apresentada uma retificação/clarificação do projeto de arquitetura.

Uma vez que, em relação ao referido na memória descritiva apresentada, de que os Módulos 4 e 5 poderão vir a ser ligados com um corpo acima do solo (eventualmente "pontes abertas e/ou encerradas") e essa "suposta" pretensão apesar de estar de forma indicativa assinalada na "Planta da Proposta" (legendada como "ligações a estudar em sede de projeto de licenciamento"), como, face ao previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM, esta proposta terá implicação na análise do projeto de arquitetura, em termos da sua volumetria, propõe-se, s.m.o., que: i) ou seja concretizada uma solução, que possa ser analisada neste procedimento; ou ii) que esta intenção seja retirada das peças desenhadas apresentadas.

Ainda de referir que, o Módulo 4, compõe-se também de um volume com um único piso que enconsta aos limites nascentes e sul do Colégio do Bom Sucesso, sendo que, nesta frente sul, prolonga-se para poente formando uma frente contínua com cerca de 110m.

Em termos de enquadramento desta nova frente construída, apesar de ser superior a 50m, incumprindo o previsto na alínea b) do n.º 2 do artigo 18.º do RPDM, ela encosta ao muro, já existente, do Colégio do Bom Sucesso, conforme se pode verificar da "Fotografia 1" e da

Para Chefe de Divisão da DPE, Arq.ª Sara Bragança

1. Concorde com a necessidade de notificar a entidade requerente, para completar o presente pedido de informação prévia, com os esclarecimentos solicitados e eventuais rectificações, de acordo com informação técnica elaborada com o n.º e-REG/INF/2021/12350 e respectivo despacho, bem assim como solicitar pareceres ao Departamento de Espaço Público (DEP), à Direcção Municipal da Mobilidade /DMM) e ao Departamento de Planeamento Urbano (DPU).

2. Quanto à dúvida colocada, relativamente à tipologia da operação, reitero o que anteriormente tinha expresso, ou seja, entendo que trata da construção de um único edifício, constituído por cinco módulos, como foi pensado desde o primeiro momento do concurso lançado pelo Estado português e que, apenas por questões de natureza operacional (a urgência de ter pronto parte da construção para servir de sede à primeira presidência portuguesa da União Europeia) e financeira, houve que fasear, arrastando-se a sua conclusão ao longo dos últimos vinte e cinco anos.

3. Relativamente à eventual necessidade de se realizar o debate público, devido ao estipulado no n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), relativo ao Subsistema da frente ribeirinha e pelo facto da ampliação do edifício proposta constituir uma frente contínua de dimensão superior a 50m, considero que o mesmo tem razão de ser e deve ser realizado, porque, do meu ponto de vista, o programa do Centro Cultural de Belém, assim previsto desde o primeiro momento, se inscreve no âmbito das obras de excepional importância para a cidade.

4. Aliás, a actual solução apresentada em sede de pedido de informação prévia, é formalmente semelhante à prevista para os módulos 4 e 5, na proposta vencedora do concurso internacional para a construção do Centro Cultural de Belém, nomeadamente quanto ao percurso de atravessamento na direcção à Torre de Belém, que é uma dos traços mais marcantes do projecto, já desenhado nos espaços centrais dos módulos construídos, à marcação de um alargamento desse percurso logo após o canal separador dos módulos construídos e por construir, ladeado por volumes idênticos aos existentes e ainda pelo embasamento corrido que configura terraços sobre a margem do rio, sobrelevados relativamente à via automóvel.

Assinado por: **EDUARDO JORGE SANTIAGO CAMPELO**

Num. de Identificação: 03146375

Data: 2021.11.08 09:35:54+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • •



Câmara Municipal de Lisboa

"Fotografia 8" apresentadas, pelo que se remete à consideração superior, a sua aceitação ou necessidade de reformulação volumétrica desta construção.

4.4 O projeto prevê a criação de 3 novos espaços exteriores privados (a manter no domínio do estado) com uso público, numa área total de 9.633,00m²:

- i) nova rua designada por "Rua ¾" no prolongamento da Rua D. Lourenço de Almeida, que terá acesso automóvel (limitado) e pedonal e que visa estabelecer uma nova ligação visual entre a encosta do Restelo e o Rio;
- ii) uma nova praça formada pelos edifícios do Módulo 4;
- iii) percurso pedonal nascente/poente, em direção à Torre de Belém.

Tendo em consideração o uso público que se prevê para estes espaços, propõe-se a consulta ao Departamento de Espaço Público (DEP), para que emita parecer no âmbito das suas competências.

Também a considerar a nova rua a ser criada, a qual terá acesso automóvel, bem como, as ligações viárias ao estacionamento em cave a ser criado, propõe-se a consulta à Direção Municipal de Mobilidade (DMM), para que emita parecer no âmbito das suas competências.

4.5 Apesar de não estar clarificado nas peças desenhadas apresentadas, a fachada existente do antigo palacete sito na Rua Bartolomeu Dias é referida na memória descritiva como sendo a desmontar e reconstruir no alinhamento da fachada do Colégio do Bom Sucesso. Assim, deverá ser clarificado, se a área sobrance do novo alinhamento proposto, irá constituir uma cedência para o domínio municipal e ser apresentados os respetivos limites e área da mesma.

5. Como de acordo com os parâmetros urbanísticos propostos, a presente intervenção constitui, nos termos do artigo 6.º do RMUEL, uma intervenção com impacte relevante e semelhante a operação de loteamento, com um total de 23.000,00m² de Sp a criar, a área de cedência para efeitos do n.º 5 do artigo 44.º do RJUE, para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamento de utilização coletiva, nos termos do artigo 88.º do RPDM será de 6.900,00m², o que o projeto não prevê.

5.1 Ainda que se trate de área afeta domínio do Estado, propõe-se, s.m.o., que se consulte o Departamento de Planeamento Urbano (DPU), quanto à necessidade de efetuar as cedências nos termos do artigo 88.º do RPDM.

5.2 Também não se prevê estacionamento público, nos termos do Anexo XI do RPDM, para comércio (com uma Sp proposta de 3.715m²), que daria lugar entre um mínimo de 28 e um máximo de 38



Câmara Municipal de Lisboa

lugares de estacionamento público, a considerar a Zona D de estacionamento, o que constitui um incumprimento regulamentar, devendo o projeto ser clarificado nesta matéria.

Acresce uma área de 3.720,00m² a ser afeta a apartamentos turísticos. Sendo que esta utilização não está prevista no Anexo XI do RPDM, como geradora de estacionamento público, uma vez que no Anexo X do RPDM, estes apartamentos são equiparados à habitação, remete-se à consideração superior, se esta utilização será geradora de lugares de uso público, por equiparação à habitação coletiva, nos termos do Anexo XI do RPDM (por extrapolação do Anexo X do RPDM).

6. Em face do exposto, propõe-se que superiormente sejam clarificadas as questões referidas nos pontos 4.1, 4.3 e 5.2 da presente informação.

Ainda se propõe a notificação da requerente, nos termos dos artigos 116.º e 117.º do Código do Procedimento Administrativo, para vir corrigir/esclarecer o projeto em conformidade com o referido nos pontos 2, 4.3, 4.5 e 5.2 da presente informação.

Considerando que as retificações/esclarecimentos que se propõe solicitar, não têm interferência nos pareceres a serem emitidos, em simultâneo, propõe-se a consulta ao Departamento de Espaço Público, à Direção Municipal de Mobilidade e ao Departamento de Planeamento Urbano, para que emitam parecer no âmbito das suas competências, nos termos referidos respetivamente nos pontos 4.4 e 5.1 da presente informação.

À consideração superior,

A Técnica

Ana Neves (DMU/DLPE/DPE)



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**

Direção-Geral do Património Cultural

Assunto : RJUE-LSB2021/06894 -Centro Cultural de Belém -Construção dos Módulos 4 e 5 - Avenida da Índia/Rua Bartolomeu Dias

Requerente : Câmara Municipal de Lisboa - Campo Grande

Local : -

Inf. n.º: S-2021/564126 (C.S:1538451)
N.º Proc.: DRL-DS/2002/11-06/18683/PIE/2167
(C.S:226861)

Cód. Manual

Data Ent. Proc.: 16/09/2021



**REPÚBLICA
PORTUGUESA**

CULTURA

**PATRIMÓNIO
CULTURAL**

Direção-Geral do Património Cultural

Aprovo nos termos propostos pelo Chefe da DSPA

João Carlos dos Santos

Diretor-Geral

2021-09-27

DIREÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL, Palácio Nacional da Ajuda, 1349 - 021 Lisboa,

DIRECTORA DO DEPARTAMENTO DOS BENS CULTURAIS (DBC)

Concordo com o proposto pelo Chefe da DSPA.

À consideração superior

Maria Catarina Coelho

2021-09-27

CHEFE DA DIVISÃO DE SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO (DSPA)

Concordo. Na sequência da viabilidade geral da pretensão por despacho de 18.7.2017, e que o presente aditamento assenta em premissas similares, proponho a Aprovação Condicionada ao desenvolvimento do projeto, com particular destaque para as soluções mencionadas nos pontos 1.5. e 1.7. (na relação com o Convento de N.ª Sr.ª do Bom Sucesso, Imóvel classificado), reiterando-se as Condicionantes Arqueológicas expressas no ponto 2.3., conforme o teor do parecer da especialidade da inf. n.º 2201/DSPAA/2017.

À consideração superior

Carlos Bessa

2021-09-24

INFORMAÇÃO n.º 1817/DSPA/2021

Data: 24.09.2021

Cs: 226861

processo n.º: 2002/11-06/18683/PIE/2167

RJUE LSB2021/06894

assunto: Pedido de Informação Prévia de Projeto de Estudo Preliminar de Arquitetura tendo em vista estabelecer uma morfologia base para a elaboração do Projeto de Arquitetura para os Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém, Lisboa.



SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

- Z.P. do Centro Cultural de Belém. Decreto n.º 5/2002, D.R., 1.ª série-B, n.º 42, de 19 de fevereiro.
- Z.P. do Convento de Nossa Senhora do Bom Sucesso (conjunto). Decreto n.º 67/97, D.R., 1.ª série-B, n.º 301, de 31 de dezembro.
- Z.E.P. da Torre de São Vicente de Belém. Portaria n.º 44/92, D.R. 2ª Série, n.º 36, de 12 de fevereiro / Portaria publicada no D.G., 2.ª série, n.º 11, de 11.01.1960.

ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições da legislação em vigor, nomeadamente:

- Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.
- Decreto-Lei n.º 115/2012, de 25 de maio, orgânica da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 114/2012, de 25 de maio, orgânica das Direções Regionais de Cultura.
- Portaria n.º 223/2012 de 24 de julho, que estabelece a estrutura nuclear da Direção-Geral do Património Cultural.
- Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projetos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal.
- Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.
- Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de junho, que harmoniza a legislação que rege a atividade arqueológica em meio subaquático com a aplicável à atividade arqueológica em meio terrestre.
- Decreto-Lei n.º 164/2014, de 4 de Novembro que publica o Regulamento de Trabalhos Arqueológicos.
- Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro e pelo decreto-lei n.º 26/2010, de 30 de março.
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, estabelecidas pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.
- Lei 31/2009, de 3 de julho, que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhe são aplicáveis.



PARECER DE ARQUITETURA

ANTECEDENTES

Em 24.09.2021, o processo presente apresenta, nesta D.G., entre outros, os seguintes antecedentes:
- Informação n.º 2201/DSPAA/2017, relativa a parecer sobre Pedido de Informação Prévia de Projeto de Estudo Preliminar de Arquitetura tendo em vista estabelecer uma morfologia base para a elaboração do Projeto de Arquitetura para os Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém. Aprovação Condicionada, nos termos da informação de arqueologia, conforme despacho de 18.07.2017.

DOCUMENTAÇÃO LEGALMENTE EXIGÍVEL

Relativamente à fase em apreciação, o processo encontra-se instruído com a documentação legalmente exigível.

ANÁLISE TÉCNICA

1. Caracterização da proposta

1.1 – A Fundação Centro Cultural de Belém solicita parecer sobre novo Estudo Preliminar de Arquitetura para estabelecer uma morfologia base para a elaboração do Projeto de Arquitetura para os módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém, Lisboa.

1.2 – O Estudo Preliminar desenvolve-se no eixo longitudinal do percurso pedonal de ligação da Praça do Império/Mosteiro dos Jerónimos à Avenida da Torre de Belém.

Transversalmente a este eixo é proposto o prolongamento da Rua Dom Lourenço de Almeida. E, nesta solução arquitetónica é proposta uma praça no cruzamento do eixo pedonal nascente/poente com a rua atrás referida proposta no prolongamento da Rua Dom Lourenço de Almeida.

1.3 – O módulo 4, composto por diversos volumes com alturas diferentes e interligados entre si, é agora apresentado para uma eventual unidade hoteleira e a utilização para o módulo 5 não se encontra por enquanto definida.

1.4 – O alinhamento das fachadas e cérceas dos módulos 4 e 5 estabelecem relações de continuidade com os módulos construídos 1, 2 e 3 e seguem a cota altimétrica da platibanda dos referidos módulos 1, 2 e 3.

1.5 – Na frente marginal à Rua Bartolomeu Dias, o primeiro volume do módulo 4 integrará a fachada do antigo palacete, aí existente, que é proposta ser desmontada e reconstruída no alinhamento da fachada do Colégio do Bom Sucesso.

1.6 – Um segundo volume, em forma de “U”, delimita a nova praça, permitindo o atravessamento de pessoas e veículos ao nível do piso térreo. O corpo do lado sul do “U” eleva-se acima da área do terraço ajardinado virado para o rio, terraço criado sobre a cobertura da plataforma do corpo do embasamento, dando continuidade volumétrica aos terraços dos módulos 1, 2 e 3.

1.7 – Um terceiro volume é proposto com um único piso e encosta aos limites nascente e sul do Colégio do Bom Sucesso.

1.8 – O módulo 5 é proposto com dois blocos elevados, acima da plataforma do corpo que constitui o embasamento de cada um dos blocos, sendo a cobertura destas plataformas a área do terraço ajardinado, virado para o rio.

O bloco com orientação norte/sul apresenta 4 pisos acima da plataforma do terraço.



O bloco com orientação nascente/poente apresentará menos um piso que o bloco atrás mencionado, criando a transição volumétrica para a área construída a poente.

1.9 - É proposto um único piso enterrado a destinar a estacionamento (220 lugares).

1.10 – O Estudo Preliminar refere que as áreas técnicas serão integradas na volumetria proposta.

1.11 – Do ponto de vista construtivo é referido que os espaços exteriores deverão manter um nível de qualidade equiparável ao dos módulos 1, 2 e 3.

1.12 – No intuito da solução arquitetónica proposta para os módulos 4 e 5 promover a transição de um ambiente monumental existente nos módulos 1, 2 e 3, para uma área de ambiente urbano o Estudo Preliminar refere que os módulos 4 e 5 apresentarão soluções arquitetónicas mais simples no que concerne ao revestimento, a pedra de Lioz, das suas fachadas em relação ao revestimento pétreo, de maior monumentalidade, existente nos Módulos 1, 2 e 3.

1.13 – No mesmo sentido, refere que a execução do revestimento dos pavimentos exteriores será igualmente mais simples, sendo propostos pavimentos maioritariamente executados em calçada de vidro e lancis e outros remates em pedra Lioz.

2. Apreciação

2.1 – Consideramos que o Estudo Preliminar de Arquitetura apresentado no presente Pedido de Informação Prévia se encontra convenientemente caracterizado.

2.2 – No âmbito da salvaguarda do Património Cultural, no que concerne à morfologia, geometria, implantação e volume, consideramos que o proposto no Estudo Preliminar de Arquitetura apresentado se insere/articula de modo favorável no local.

2.3 – Reitera-se o expresso no parecer de arqueologia de 19.07.2017, do Dr. Pedro Barros, anteriormente emitido a quando da análise da anterior versão do Pedido de Informação Prévia do Estudo Preliminar de Arquitetura submetido a apreciação desta D.G. (CS:160458), que se transcreve:

“PARECER DE ARQUEOLOGIA

Na prossecução das competências cometidas ao CNANS/DSPAA/DBC/DGPC emite-se o competente parecer sobre o Estudo Preliminar de Arquitectura para os módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém (CCB), sito na Avenida da Índia, Rua Bartolomeu Dias e prolongamento da Rua D. Lourenço de Almeida, localizado no concelho de Lisboa, tendo como proponente a Fundação Centro Cultural de Belém. Relativamente a este processo verifica-se que nesta Direção Geral não existem antecedentes processuais.

A proposta prevê “um único piso enterrado” para estacionamento perto dos 300 lugares à cota 2, bem como o desmonte e reconstrução de uma das fachadas do antigo palacete localizadas na Rua Bartolomeu Dias, a implementação de mobiliário urbano, caldeiras de árvores e outras plantações, implementação das redes de infraestruturas (saneamento, águas residuais e pluviais, abastecimento de água, drenagem, telecomunicações, electricidade, entre outras). Verifica-se assim que as obras requeridas são intrusivas no subsolo, com possível afetação de estruturas e depósitos de origem antrópica arqueologicamente relevantes e com ocorrência de preexistências, conforme referido na Memória Descritiva.



A situação de referência do Património Cultural existente caracteriza-se por se localizar numa área com elevada sensibilidade arqueológica. Na desembocadura do rio Tejo estão referenciadas mais de mil ocorrências arqueológicas náuticas e subaquáticas, revelando a importância deste plano de água, e do facto de estar sujeito a uma constante e intensa navegação, mas também à ocupação diacrónica do interface marítimo desde épocas remotadas (com estruturas construídas ou praias que permitiram funções de trânsito e de actividades portuárias), esta memória é enunciada na toponímia local como a “Rua da Praia do Bom Sucesso”. Esta dinâmica é corroborada pelos inúmeros vestígios arqueológicos identificados na beira rio de Lisboa que resultam da sua preservação sob a contínua expansão em direcção ao Tejo mediante sucessivos aterros ocorridos ao longo do tempo, mas sobretudo a partir do século XIX. A localização do presente projeto, para além das características naturais do local, apresenta semelhanças com o cenário acima referido.

A cartografia e a documentação histórica revela que até à época dos Descobrimentos a zona terá sido usada para fins agrícolas e piscatórios, situação alterada sobretudo a partir da construção do Mosteiro dos Jerónimos que teve associado um processo de urbanização, nomeadamente com a construção de alguns palácios (do Governador de Belém, da Quinta Real da Praia, dos Duques de Cadaval) e um sistema de defesa costeira exemplificado no Forte de Nossa Senhora da Conceição (Algés), do Forte do Bom Sucesso (CNS 33513), da Torre de São Vicente de Belém e do Forte da Junqueira. De referir que a cartografia histórica de 1807 por Duarte Fava revela algumas das edificações, jardins históricos, sistemas de armazenamento e distribuição de água, inúmeros cais, entre outros elementos. Já em meados do século XIX o local era bem conhecido pela utilização privilegiada do espaço como praia com algumas construções associadas, nomeadamente cais e rampas de madeira para aceder ao rio, tendo perdido essa importância com a abertura do caminho-de-ferro e a industrialização, no final desse século.

Para além dos aspectos referidos no enquadramento, em meados do século XVIII num levantamento dos portos fluviais associados a Lisboa a zona de Belém, entre muitos locais, a área é mencionada como testemunho da importância que tinha para a cidade portuária em crescimento e onde desde o século XVII há referências existirem alguns naufrágios (CNS 29094, 29097, 29108, 29126, 29740 e 32264) e de eventuais estruturas portuárias (CNS 24358 e 35004).

Na área contígua, aquando da construção do CCB, foi identificado um Palácio (de raiz quinhentista) e um cais construído no segundo quartel do século XVII que fazia parte de uma muralha fluvial. O Palácio da Praia e respectiva quinta (inicialmente denominada Quinta do Conde de São Lourenço) foram objecto de escavações arqueológicas entre 1989 e 1991 tendo aí sido identificadas as ruínas das alas Nascente e Norte do Palácio (demolidas e entulhadas em 1962), situando-se a Noroeste o núcleo mais antigo. Neste âmbito, foram encontrados vários pavimentos em tijoleira, placas de mármore, lambris de azulejos in situ e diversas canalizações e esgotos, bem como uma lixeira do século XVIII na zona do rio. Já na zona virada à Praça do Império foi posta a descoberto a muralha fluvial seiscentista que se prolongava abaixo do nível freático, com diversas argolas de amarração em ferro in situ e um dreno, tendo no seu troço final um cais



adossado. A muralha fluvial, designada como Cais de Belém, foi alvo de alterações e reparações (em 1670/1716; em 1753; em 1873/1884, entre outras certamente) segundo fontes históricas, teve ainda sujeita a construções pertencentes ao palácio (compartimentos, varandins e bancos).

De referir ainda que o local abrange parte das servidões administrativas das Zonas Especiais de Protecção (ZEP) do Monumento Nacional Torre de São Vicente de Belém – Portaria n.º 44/92 de 12-02 e Portaria n.º 11/60 de 14-01 e inscrita na lista da UNESCO, Património Mundial, bem como a ZEP do Monumento de Interesse Público do Edifício do Museu de Arte Popular (Portaria n.º 263/2012 de 29 de Junho), e dos Imóveis de Interesse Público do conjunto do Convento de Nossa Senhora do Bom Sucesso (Decreto n.º 67/97, de 31 de Dezembro) e do Centro Cultural de Belém (Decreto n.º 5/2002, de 19 de Fevereiro). Parte da área de incidência do Projecto acompanha as Áreas de Valor Arqueológico (terrestre) de Nível III do PDM de Lisboa em vigor (Aviso nº 11622/2012, DR 2.ª série, N.º 168, de 30 de agosto de 2012), onde no número 5 do artigo 33.º do Regulamento, conjugados com a Planta de Qualificação do Espaço Urbano (desdobramento da Planta de Ordenamento do PDM), é referido que “as operações urbanísticas que tenham impacto ao nível do subsolo” ficam sujeitas “à realização de ações ou trabalhos, com vista à identificação, registo ou preservação de elementos de valor arqueológico eventualmente existente no local”.

Assim, como medida preventiva da presumível afetação de património arqueológico não classificado, a pretensão deverá ser aprovada na condição de que o requerente promova, total ou parcialmente a expensas suas, a realização de trabalhos arqueológicos, sob direção de arqueólogo credenciado pela entidade de tutela do património cultural imóvel, necessários à salvaguarda do património cultural através da preservação, da protecção e conservação da memória (pelo registo científico) das estruturas, dos depósitos de natureza antrópica (sócio-histórica) e da respetiva relação estratigráfica.

Desta forma, considera-se que:

- 1. Devem existir medidas preventivas, para efeitos de diagnóstico de impactes negativos sobre as preexistências, nomeadamente:*
 - 1.1. Tendo como objetivo geral caracterizar a natureza dos depósitos e eventuais estruturas ali presentes, e respetiva relação cronológica, terão que ser efetuadas escavações arqueológicas de diagnóstico por meios mecânicos (paralelos e transversalmente ao rio na antigas zonas inundáveis) e por meios manuais (por exemplo junto do edificado existente, onde se presume a existência dos jardins históricos, dos sistemas de armazenamento e distribuição de água, bem como da muralha fluvial e cais), procurando, através de amostragem adequada, avaliar o potencial arqueológico e estratigráfico e definir ulteriores medidas de minimização do impacte da empreitada. A localização, extensão e profundidade das escavações deverá permitir uma caracterização abrangente de toda a área que vier a ser afetada por todas as interferências no subsolo, acrescida de uma margem de segurança;*
 - 1.2. Deverá ser efetuada uma memória descritiva (descrição de características morfo-funcionais, cronologia, estado de conservação e enquadramento cénico/paisagístico, técnicas construtivas e*



elementos decorativos parietais) do edifício existente. A sua eventual demolição só poderá ocorrer após apresentação de um Relatório Preliminar com a arqueologia da arquitectura desse edifício e a realizar limitar-se à cota de soleira, preservando-a, sem perturbação de pré-existências sujeitas a trabalhos arqueológicos acima referidos. Esta deve ser objeto de acompanhamento arqueológico permanente e integral, com a presença de um arqueólogo, para efeitos de registo e resgate de possíveis preexistências com interesse arqueológico reutilizadas no âmbito da atual construção;

- 1.3. Atendendo à Convenção da UNESCO para a Proteção do Património Cultural Subaquático de 2001, ratificada pela Resolução da Assembleia da República n.º 51/2006, de 18 de Julho e publicada pelo Aviso 6/2012 de 26 de Março, considera-se a preservação in situ como a opção prioritária. Desta forma, a recolha de espólio móvel deve ocorrer de forma a prevenir qualquer perigo imediato para os bens. Para além da convenção referida deve-se atender ao Decreto-Lei n.º 164/97, de 27 de Junho e a Lei nº 107/2001, de 8 de Setembro, assim considera-se que a recuperação dos bens móveis deve ser executada sem que em momento algum seja colocada em perigo a integridade dos bens e assegurar a sua preservação a longo prazo empregando técnicas e métodos não destrutivos;*
- 1.4. Considerar a valorização in situ de eventuais vestígios patrimoniais no projecto assumindo-os como elementos de identidade e diferenciação, nomeadamente da estrutura portuária que atravessa toda a área do projecto (com a eventual integração da estrutura desmontada aquando da construção dos três primeiros módulos do CCB). Desta forma, outras estruturas arqueológicas postas a descoberto se possível devem também ser preservadas in situ ou preservadas e musealizadas, sempre atendendo a uma visão conciliatória que uma situação destas trás entre o património cultural e o projecto previsto executar;*
- 1.5. As eventuais sondagens geotécnicas/ geológicas que venham a ser realizadas devem contemplar a recolha de amostras de sedimentos para obter informação paleoambiental da cidade de Lisboa e da dinâmica fluvial do rio Tejo. Este trabalho deve ser objecto de acompanhamento arqueológico e estar articulado com o Laboratório de Arqueociências da DGPC;*
- 1.6. Os resultados das sondagens de diagnóstico deverão ser apresentados em Relatório Preliminar sujeito à apreciação da entidade de tutela; o despacho decisório - a comunicar por escrito ao arqueólogo responsável, ao requerente promotor e à Câmara Municipal de Lisboa - dependerá quer a eventual revogação de condicionantes arqueológicas com libertação do terreno para a conclusão da empreitada quer a extensão das condicionantes arqueológicas, incluindo o eventual alargamento da área da escavação arqueológica – nas áreas onde forem encontrados vestígios arqueológicos conservados que têm de ser integralmente escavados caso venham a ser afetados de forma irreversível - e/ou o integral acompanhamento arqueológico efetivo, presencial e sistemático de todos os movimentos e remoções de terras, escavações e abertura de caboucos, valas de fundação e ligações às redes públicas. Neste Relatório deve ainda constar a caracterização da situação de referência do Património Cultural conhecido na área do Projecto e imediata envolvente, a descrição e avaliação dos trabalhos realizados, a avaliação dos impactes*



potencialmente mais significativos previstos ocorrer (para além dos já identificados) e de eventuais medidas de valorização que poderão ou deverão ser acauteladas/ complementadas;

1.7. O correspondente pedido de autorização de trabalhos arqueológicos e consequentes Relatórios devem ser apresentados à Tutela nos termos do Regulamento de Trabalhos Arqueológicos;

1.8. O dimensionamento da equipa deve ter em atenção o prazo previsto em relação ao cronograma da obra de forma a compatibilizar ambas as empreitadas sem prejuízo para nenhuma delas. Se existir mais que uma frente de obra a decorrer em simultâneo, terá de se garantir o acompanhamento de todas as frentes. A equipa deve integrar um arqueólogo com valência em património cultural náutico e subaquático nos trabalhos, e aquando da identificação de depósitos em meio encharcado e húmido um conservador-restaurado, bem como um antropólogo caso se detectem vestígios osteológicos humanos;

Face ao exposto, propõe-se a emissão de parecer favorável à aprovação do projecto, com as condicionantes arqueológicas acima referidas (ponto 1.).”

PROPOSTA DE DECISÃO

No âmbito da salvaguarda do Património Cultural propõe-se, nos termos legais em vigor:

Não há lugar à emissão de parecer

Aprovação

Não aprovação

☒ Aprovação condicionada, nos termos do ponto n.º 2.3 da análise técnica da presente informação.

À CONSIDERAÇÃO SUPERIOR

JOÃO TEIXEIRA
TÉCNICO SUPERIOR

24.09.2021



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

Processo: e-Edi/2021/976

Data: 5 de janeiro de 2022

Requerente: Fundação Centro Cultural de Belém

Local: Praça do Império, CCB | Avenida da Índia, CCB | Rua Bartolomeu Dias, CCB

Assunto: Informação Prévia - Pedido de Parecer ao DPU

Sr. Diretor do Departamento de Planeamento Urbano
Arq. Paulo Pais

1. No âmbito da operação urbanística acima identificada, correspondente a pedido de informação prévia para ampliação do Centro Cultural de Belém (CCB), Módulos 4 e 5, veio a Divisão de Projetos Estratégicos, via email, solicitar o "*respetivo parecer*" ao Departamento de Planeamento Urbano (DPU), tendo, para o efeito, remetido os elementos considerados adequados à apreciação do processo.
2. Da análise dos elementos remetidos e da consulta complementar efetuada em sistema EDOC, regista-se a solicitação do nº 5.1 da informação e-REG/INF/2021/12350, que obteve despachos superiores de concordância, e que incide sobre a "*necessidade de efetuar as cedências nos termos do disposto 88º do RPDM*".
3. Com efeito, dispõe o Artigo 87º do Regulamento do Plano Diretor Municipal (RPDM) – aplicável a operações de loteamento e demais operações urbanísticas com impacte relevante ou semelhante a operação urbanística, como é o caso em análise -, a exigência de cedência gratuita ao domínio público municipal de áreas a afetar a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, para fins de consolidação de "*padões de sustentabilidade ambiental e exigência qualitativa de equipamentos coletivos*", dimensionada de acordo com os parâmetros estabelecidos no Artigo 88º do RPDM, podendo, em situações devidamente justificadas, ser objeto de compensação urbanística, nas condições expressas no Artigo 89º do RPDM.
4. Considerando a especificidade da operação urbanística em apreço, ampliação do CCB, Módulos 4 e 5, que determina a conclusão de um dos equipamentos culturais e turísticos mais emblemáticos da zona de Belém e da cidade de Lisboa, ao caráter de utilização pública de grande parte dos seus espaços - quer edificados quer livres -, à qualidade urbanística e arquitectónica do seu conjunto já edificado (classificado como imóvel de interesse público em 2002) e dos espaços "monumentais" e ambientais adjacentes - Praça do Império, Mosteiros dos Jerónimos / Mosteiro de Santa Maria de Belém, Palácio Nacional do Belém, Torre de Belém e frente ribeirinha do Tejo – julga-se estarem reunidos os fundamentos de excecionalidade à não cedência "efetiva" de espaços ao domínio público municipal para áreas de espaços verdes e equipamentos de utilização.
5. De salientar que os fundamentos em causa estão em consonância com o processo antecedente (815/EDI/2017) para o local - onde foi estabelecido o valor de compensação urbanística -, objeto da Proposta Nº 751/2017, com deliberação de Reunião de Câmara, de 20 de julho de 2018, de "*Aprovar a homologação de parecer favorável condicionado do Pedido de Informação Prévia para a "Construção dos dos Módulos 4 e 5 do Centro Cultural de Belém"*".



6. Em conclusão, atento o anteriormente exposto, somos de parecer não existir *"necessidade de efetuar as cedências nos termos do disposto 88º do RPDM"*, no estrito cumprimento do disposto no Artigo 89º, nº1, alínea b) i) do RPDM, ou seja: *"não se justificar a localização de áreas de equipamentos destinadas a equipamentos ou espaço verde público"* por as *"respetivas funções"* estarem *"asseguradas por áreas de domínio público ou privadas de utilização coletiva destinadas àqueles fins já existentes na área objeto da operação urbanística"*.

Contudo, à V. Consideração.

Liseta Almeida, Arq.
(DMU/DPU)

Ao DLPE/DPE,

Concordo com a informação técnica.

Assinado por: **PAULO MANUEL DA COSTA
AMARAL PRAZERES PAIS**

Num. de Identificação: 08491146

Data: 2022.01.07 15:25:40+00'00'

Paulo Prazeres Pais
Diretor do Departamento
de Planeamento Urbano

2022-01-07



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Espaço Público
Divisão de Gestão de Projetos de Espaço Público

Folha n.º

Informação

N.º 1153/INF/DMURB_DepEP_DivGPEP/GESTURBE/2022

Data

12-01-2022

Assunto: Urbanismo - Parecer Urbanístico

Processo n.º 46/EXP/2022

Requerente: Fundacao Centro Cultural de Belem

Local: Praça do Império, CCB| Avenida da Índia, CCB| Rua Bartolomeu Dias, CCB - distribuição nº e-EDI/2021/976

Freguesia: Belém

Enquadramento

Foi solicitado a emissão uma Informação Prévia relativa ao projeto do Centro Cultural de Belém Centro Cultural de Belém Módulos 4 e 5 que abrangem a Praça do Império, CCB| Avenida da Índia, CCB| Rua Bartolomeu Dias e CCB e se refere ao EDI/2021/976 com pedido de Parecer 46/EXP/2022.

O projeto encontra-se em fase de PIP, tendo sido disponibilizados elementos gerais da proposta datados de Agosto de 2021.

Este projeto complementa a construção dos módulos 4 e 5 no lote do CCB e o espaço público envolvente com a criação de uma nova praça e a abertura de uma nova rodovia no prolongamento da Rua Dom Lourenço de Almeida à avenida da Índia. A proposta contempla também a ligação pedonal entre a Praça do Império e o percurso de acesso à Torre de Belém, para poente.

Descrição da proposta

“- Construir uma praça no cruzamento do eixo pedonal Nascente/Poente, através da criação da Rua 3/4 (prolongamento do eixo da Rua D. Lourenço de Almeida).

- Criar um sistema de espaços exteriores, privados, de uso público, em direcção à Av. da Torre de Belém, dando sequencia ao percurso interno dos módulos 1, 2 e 3.

- Assegurar uma ligação digna entre os Jerónimos e a Torre de Belém, que atualmente se faz pelo passeio da Av. da Índia, em condições de pouco conforto para os peões.

- Abrir uma nova ligação (visual, pedonal e viária) entre a encosta do Restelo e o rio, no enfiamento da rua D. Lourenço de Almeida, cuja designação será Rua 3/4, à semelhança das demais ruas privadas de uso público existentes entre os diversos módulos do CCB).

- Dar saída, para poente, ao percurso pedonal com origem na Praça do Império na direcção da Torre de Belém, atraindo mais visitantes para o Centro Cultural.”

Despacho

À Arq.ª Sara Bragança, CDPE;
Cc/ Arq.ª Sara Godinho, DDEP;

Concordo.

Considerando a fase de PIP e o exposto na presente informação, emite-se parecer favorável à proposta, que deverá ser completada no âmbito do desenvolvimento dos projetos afetos ao espaço público, com plano de acessibilidades e peças desenhadas devidamente cotadas e com indicação dos atravessamentos pedonais, sem prejuízo do indicado pela DMM no âmbito das suas competências.

AChefe de Divisão dos Estudos Urbanos

Assinado por: **PAULA MARIA FERRO SOARES REBELO**

Num. de Identificação: 10607606
Data: 2022.02.01 18:11:35+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO
• • • • •



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Espaço Público
Divisão de Gestão de Projetos de Espaço Público

Análise técnica

Em relação à proposta para o espaço público, com base na análise dos elementos disponíveis e no âmbito das competências da DGPEP, cumpre informar que:

1. A proposta potencia uma rede de percursos pedonais que viram beneficiar francamente as ligações entre a Praça do Império e a ligação à Torre de Belém e assegura, assim a ligação entre os Jerónimos e a Torre de Belém, ligação pedonal consideradas fundamentais no âmbito do Plano de Espaço Público para a Zona Monumental de Belém. Cria-se assim uma alternativa à ligação pedonal pela avenida da Índia;

2.A abertura de uma via entre a encosta do Restelo e o rio, no enfiamento da rua D. Lourenço de Almeida irá permitir, também, uma ligação pedonal e visual fundamental entre a encosta e a Avenida da Índia;

3.A criação de uma nova praça no interior do CCB diversifica e amplia o uso do espaço exterior naquele equipamento;

4.A arborização das áreas de estadias e dos eixos pedonais irá contribuir para uma amenização do uso destes espaços e percursos indo ao encontro da redução da onda de calor;

5.A proposta dispensa nesta fase o Plano de acessibilidades que se considera fundamental para uma apreciação do espaço público na globalidade;

6.Tratando-se de uma fase de PIP aguarda-se a apresentação do Plano de Acessibilidades em fase de Licenciamento, o qual deverá cumprir as Normas Técnicas do D.L. 163/06.

Conclusão/ Proposta

Face ao exposto propõe-se um parecer favorável .

À consideração,

A Técnica

Assinado por: **Maria do Rosário Gorjão Henriques**
Gama Salema
Num. de Identificação: 06557685
Data: 2022.01.12 14:37:17+00'00'

(Maria Salema, Arqtª (DMU/DEP/DGPEP))



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal da Mobilidade
Departamento de Gestão da Mobilidade

Data 2022-03-02

Informação nº INF/157/DGM/DMM/CML/22

Referencia: **e-EDI/2021/976**

ENT/18/DMM/CML/22

P.P nº 80

Requerente: FUNDAÇÃO CENTRO CULTURAL
BELÉM

Local: Rua Bartolomeu Dias e Av. da Índia
Freguesia de Belém

Assunto: Parecer no âmbito de processos de licenciamento urbanístico CCB módulos 3 e 4

Informação

1 – Enquadramento e antecedentes

Vem novamente à apreciação da DMM/DGM um processo de ampliação/finalização do conjunto edificado do Centro Cultural de Belém com criação de uma via a poente dos módulos 1, 2 e 3 existentes, instalação de mais 2 corpos edificados (módulos 4 e 5), e criação de espaço intercalar de fruição pedonal. Argumenta o projetista que, nesta versão de 2022, a fragmentação do módulo 5 e possíveis conexões entre todos os módulos serão vantajosas para o requerente, FCCB.

Ora observamos que a proposta em análise, contrariamente ao expectável, não tem por base as orientações do nosso Departamento efetuadas em 2017 nas quais se sugeriu e acordou num conjunto de infraestruturas de mobilidade que elevassem os níveis de segurança rodoviária e reduzissem o impacto nas infraestruturas. Recordamos uma reunião com o projetista em 21 de junho de 2017 onde foram apontados esses vetores relacionados com a mobilidade e segurança e as questões funcionais que envolvem a via pública e o impacto do empreendimento. Toda a situação e condicionantes foram registadas na INF 986/DMMT/DGMT/17, 815/EDI/2017.

Neste contexto passamos a rever as questões fundamentais, e as nossas condicionantes.

2 – Problemática da mobilidade e transportes e suas condicionantes

Está em causa a avaliação de uma unidade de grande dimensão com previsão de um hotel com 15500m², área comercial com 3700m², e apartamentos com 3700 m², totalizando cerca de 23000m².

Despacho

À atenção da DMU,

Para conhecimento e efeitos tidos por convenientes, sendo que concordo com o teor da presente análise e informação técnica.

Do estrito ponto de vista da mobilidade, o projeto apresentado não reúne condições de aprovação pelos motivos expostos no corpo da informação.

c/c à Sra. DMM, Dra.
Francisca Ramalhosa.

A DDGM

Assinado por: **ANA LUÍSA DE MELO FERREIRA**
Num. de Identificação: 10342726
Data: 2022.03.03 10:17:29+00'00'



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal da Mobilidade
Departamento de Gestão da Mobilidade

Uma unidade de hotelaria não pode prescindir de zona de tomada e largada de passageiros e avaliação da problemática das cargas e descargas e transportes. O espaço de paragem na via pública para logística, um recorte na rua D. Lourenço de Almeida, não será suficiente se atender às necessidades já existentes, observadas localmente, relativas aos módulos 1, 2 e 3 do CCB e suas atividades comerciais e de lazer já desenvolvidas.

Deseja-se que os acessos aos parques de estacionamento dos 2 corpos edificados se enquadrem nos critérios de segurança no que diz respeito ao afastamento máximo possível dos entroncamentos e ao desenho de reforço de passeio (RCPEML). Visto que os módulos 4 e 5 podem ser independentes é de manter nesta fase de PIP a independência dos acessos apesar de num futuro poder haver agregação, se a DMU entender essa viabilidade.

Transportes e deslocações

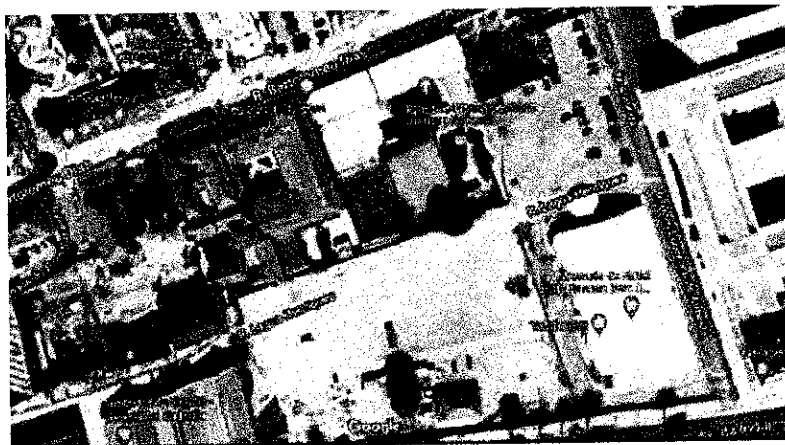
Há que proteger a circulação dos transportes públicos, o elétrico em particular. Verifica-se que inúmeros táxis e veículos afetos ao CCB efetuam atualmente paragens num espaço vigiado junto à rua Bartolomeu Dias; insistimos que se pretende continuar a usufruir desse tipo de infraestrutura nesse local, que proporcione desaforo e evite paragens de automóveis na linha de elétrico. Neste contexto também entendemos que o impacto deste empreendimento justifica a instalação de sinalização luminosa no cruzamento rua Bartolomeu Dias com a rua D Lourenço de Almeida.

Há que encontrar local adequado para uma praça de Táxis, devidamente dimensionada, a localizar em recorte de estacionamento na via pública junto a acessos pedonais e/ou à porta do hotel.

Foram analisados diversos pares ordenados de viagens de automóvel com itinerários origem-destino tendo-se concluído que, de modo a minimizar as passagens de veículos defronte do CCB, evitar demoras na rua Bartolomeu Dias e mitigar o impacto nas infraestruturas, é de manter a nova rua com 2 sentidos de circulação (cerca de 6,25m de largura).



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal da Mobilidade
Departamento de Gestão da Mobilidade



Visitando o local observámos várias obras relativas a projetos licenciados na Travessa da Praia, provavelmente tendo em conta a manutenção do acesso pela rua Lagoa Henriques que, no contexto desta proposta, seria fechado à circulação automóvel. Aparentemente também há um desalinhamento dos 2 lanços da rua D Lourenço de Almeida, sendo necessário compatibilizar o novo lanço com o traçado atual, que é diverso daquele apresentado pelo projetista, tendo em conta igualmente o edifício em fase de licenciamento no lado oposto da rua Bartolomeu Dias (pº 898/EDI/2017).

Neste contexto há que demonstrar a compatibilização da proposta com as obras em curso na zona, elementos que não dispomos, assunto que deixamos à consideração dos serviços de urbanismo. Por norma as propostas são apresentadas numa planta de alterações (vulgo planta de amarelos e vermelhos) de modo a poder avaliara as propostas.

Concordamos que o passeio pedonal seja amplo, com cerca de 3,0m, conforme orientações em vigor; contudo não foi prevista a instalação de passagens de peões nos diversos circuitos pedonais tal como já tínhamos recomendado.

Cais de cargas e descargas/logística

A proposta deve prever a existência de **espaço de carga e descarga** e logística no interior do hotel e uma zona exterior de serviço aos 5 módulos. A área comercial também deverá dispor desse tipo de infraestrutura.

Dotações de Estacionamento

Quanto ao estacionamento, assinalamos que a proposta deve ser alterada no que diz respeito à localização dos acessos e às dotações de estacionamento, a adequar aos usos, pois se entende que uma



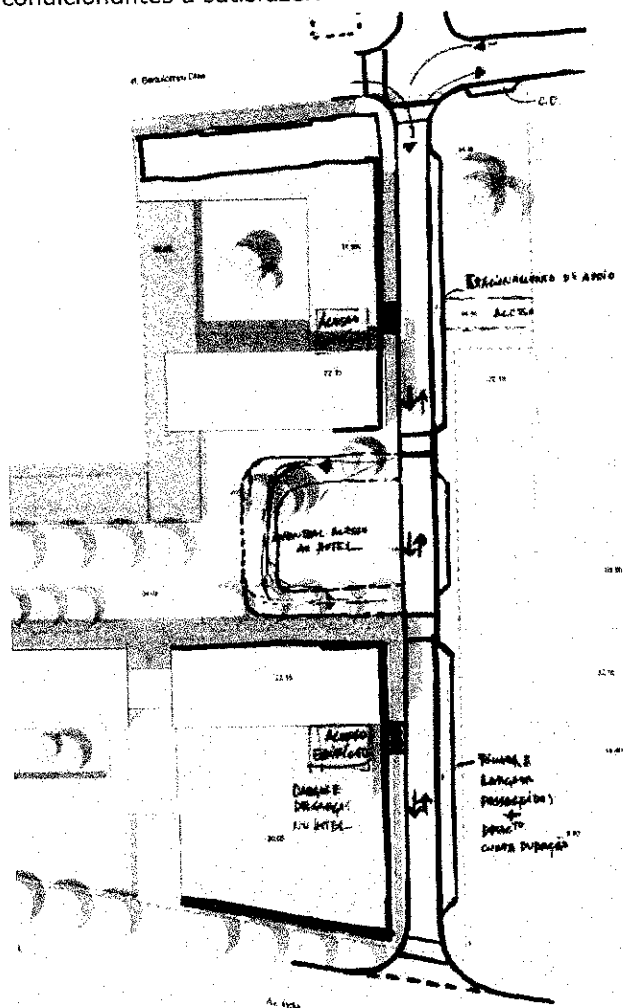
Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal da Mobilidade
Departamento de Gestão da Mobilidade

boa parte de futuros residentes, clientes, fornecedores e funcionários utilizarão o transporte individual.

Um empreendimento desta dimensão deve ter algum estacionamento na via pública de apoio pontual, de curta duração; a proposta atual é nula. Quanto aos lugares de estacionamento privados a edificar deverão ter uma repartição a definir para cada uso com estacionamento privado, segregando o dos apartamentos, e com uma determinada dotação para exploração pública.

3. Condicionantes para mitigação do impacto e conclusão

Tendo em conta o exposto, a proposta não tem condições de aceitação. No sentido de apoiar o desenvolvimento de uma proposta bem integrada no que diz respeito aos aspetos de mobilidade, apresentamos mais uma vez um esboço remetendo para a visualização dos citados aspetos técnicos e funcionais, condicionantes a satisfazer.





Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal da Mobilidade
Departamento de Gestão da Mobilidade

Visto que não se considera razoável a ocupação da rua Bartolomeu Dias com movimento e atividades inerentes ao funcionamento do CCB que prejudiquem os transportes, propõe-se otimizar a proposta no que diz respeito à instalação/adaptação do prolongamento da rua D. Lourenço de Almeida com possibilidade de circulação nos 2 sentidos com faixa de rodagem com cerca de 6,50m (movimentação de veículos pesados de passageiros), estacionamento longitudinal de ligeiros com 2,20m, recorte para autocarros e pesados com 3,25m de largura e passeio com largura superior a 3,0m. Alguns desses lugares de estacionamento no exterior poderão apoiar o empreendimento em estacionamento de curta duração, sob gestão da EMEL, num futuro.

Pretende-se que os acessos de apoio ao hotel sejam melhor definidos e que haja lugares de logística no interior do parque de estacionamento. Os 2 parques de estacionamento dos módulos 4 e 5 deverão ter acessos segregados admitindo-se que uma proposta futura possa vir a agrupar acessos.

Aguardamos esclarecimento sobre o possível encerramento da rua Lagoa Henriques, por parte dos competentes serviços de Urbanismo e Planeamento, e sobre a compatibilidade com obras em curso e licenciamentos na zona.

O levantamento topográfico deveria ser atualizado, cremos, e desejamos avaliar a nova proposta numa planta de alterações (vulgo planta de amarelos e vermelhos).

Há que proteger a circulação dos transportes públicos, reservando espaço operacional vigiado junto à rua Bartolomeu Dias, tal como hoje, que proporcione desafogo e evite paragens de automóveis na linha de elétrico. Entendemos que o impacto deste empreendimento nos transportes públicos justifica a instalação de sinalização luminosa no cruzamento da rua Bartolomeu Dias com a rua D. Lourenço de Almeida.

O Engenheiro Civil
António Pereira Abreu

