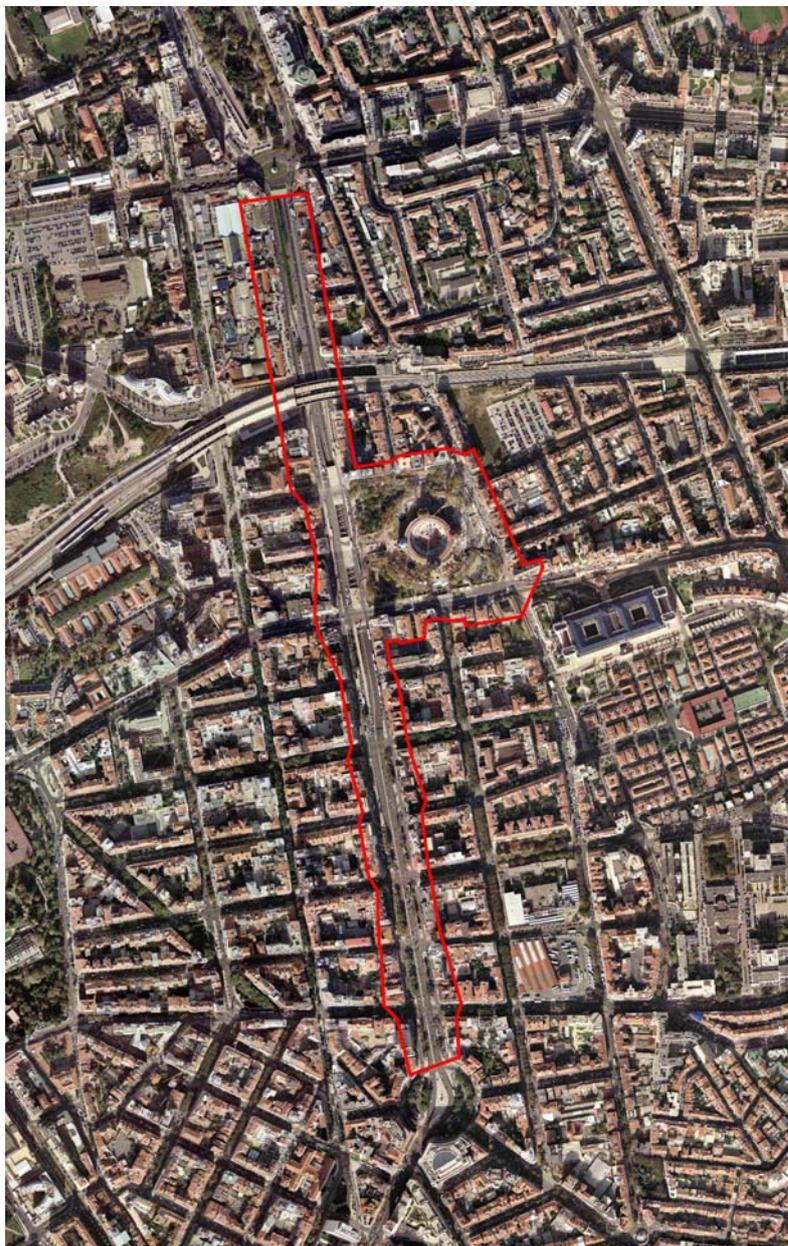




CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

PROPOSTA PRELIMINAR

PLANO DE PORMENOR, MODALIDADE SIMPLIFICADA, DESIGNADO POR:
PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA



RELATÓRIO

Abril de 2006



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

EQUIPA DO PLANO

DIRECTORA DO DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

Maria João Sobral, Arquitecta

CHEFE DA DIVISÃO DE COORDENAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO

Helena Simas, Arquitecta

COORDENAÇÃO GERAL:

Claudia Batista, Arquitecta Urbanista (DPU/DCIP)

EQUIPA TÉCNICA:

Célia Patricio, Urbanista (DPU/DCIP)

Claudius Esser, Urbanista (DPU/DCIP)

Helder Cardoso, Arquitecto Estagiário (DPU/DCIP)

Helena Martins, Engenheira (DPE)

Inês Rolim, Arquitecta (DPU/DCIP)

Jaime Valle, Jurista (DPU)

Pedro Grilo, Economista / Urbanista (DMPU)

Rita Mégre, Historiadora (DMGU/DMDIU)

Sílvia Ferreira, Jurista (DMPU)



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

INDÍCE

I. PRINCIPIOS GERAIS

I.1. Introdução

I.2. Enquadramento da Área de Intervenção

- I.2.1. Localização Geográfica na Cidade**
- I.2.2. Morfologia Urbana**
- I.2.3. Enquadramento no Plano Director Municipal**
- I.2.4. Caracterização Acústica**

I.3. Levantamento e Análise da Situação Existente

- I.3.1. Época de Construção;**
- I.3.2. Estado de Conservação;**
- I.3.3. Usos Dominantes;**
- I.3.4. Tipologia de Fachada;**
- I.3.5. Frente de Quarteirão.**

I.4. Evolução Histórica

I.5. Caracterização Arquitectónica

- I.5.1. Bens com Valor Patrimonial – Edifícios Classificados pelo IPPAR e Prémios Valmor**



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

II. SOLUÇÃO PROPOSTA

II.1. Proposta

- II.1.1. Natureza da Intervenção**
- II.1.2. Fundamentação Teórica da Proposta**
- II.1.3. Principais Opções Adoptadas**

II.2. Imagens e Perspectivas 3D da Solução Proposta

II.3. Da Execução do Plano

- II.3.1. Sistema de Execução**
- II.3.2. Distribuição Perequativa e Mecanismos de Perequação**
- II.3.3. Programa de Execução**
- II.3.4. Plano de Financiamento**

II.4. Bibliografia



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

PROPOSTA PRELIMINAR

ÍNDICE DE FIGURAS

1. Planta de Localização, Escala 1:25.000

2. Extractos do PDM: Plantas de Ordenamento e de Condicionantes, Escala 1:10.000

PDM 1 – Classificação do Espaço Urbano

PDM 2 – Componentes Ambientais 1

PDM 3 – Componentes Ambientais 2

PDM 4 – Inventário Municipal do Património

PDM 5 – Planta dos Imóveis Classificados

PDM 6 – Outras Servidões e Restrições de Utilidade Pública

PDM 7 – Unidades Operativas de Planeamento

3. Caracterização Acústica (Extractos da Carta do Ruído de Lisboa), Escala 1:5.000

PRG (d) – Planta de Ruído Global (dia)

PRG (n) – Planta de Ruído Global (noite)

PRTR (d) – Planta de Ruído de Tráfego Rodoviário (dia)

PRTA (d) – Planta de Ruído de Tráfego Aéreo (dia)

4. Caracterização do Edificado Existente (Fases de Construção da Avenida)

5. Cérceas Existentes e Propostas

6. Pisos Recuados

7. Localização do Bens com Valor Patrimonial



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

PROPOSTA PRELIMINAR

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1 – Planta de Enquadramento, Escala 1:5.000

Anexo 2 – Ortofoto – Mapa, Escala 1:5.000

Anexo 3 – Extracto do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 94/94, publicada no Diário da República, 1.ª série – B, n.º 226, de 29 de Setembro de 1994

Anexo 4 – Planta e Alçados da Situação Existente – Escala 1:1.000

4.1 – Planta e Alçados da Situação Existente – Av. da República lado Nascente

4.2 – Planta e Alçados da Situação Existente – Campo Pequeno

4.3 – **Planta e Alçados da Situação Existente – Av. da República lado Poente**

Anexo 5 – Relatório de Compromissos em 00/00/2006.

Anexo 6 – Participações recebidas em sede de Discussão Pública e respectivos Relatórios de Ponderação

Anexo 7 – Ficha de Dados Estatísticos

Anexo 8 – Mecanismo de Perequação Compensatória



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

PRINCIPIOS GERAIS

I.1. Introdução

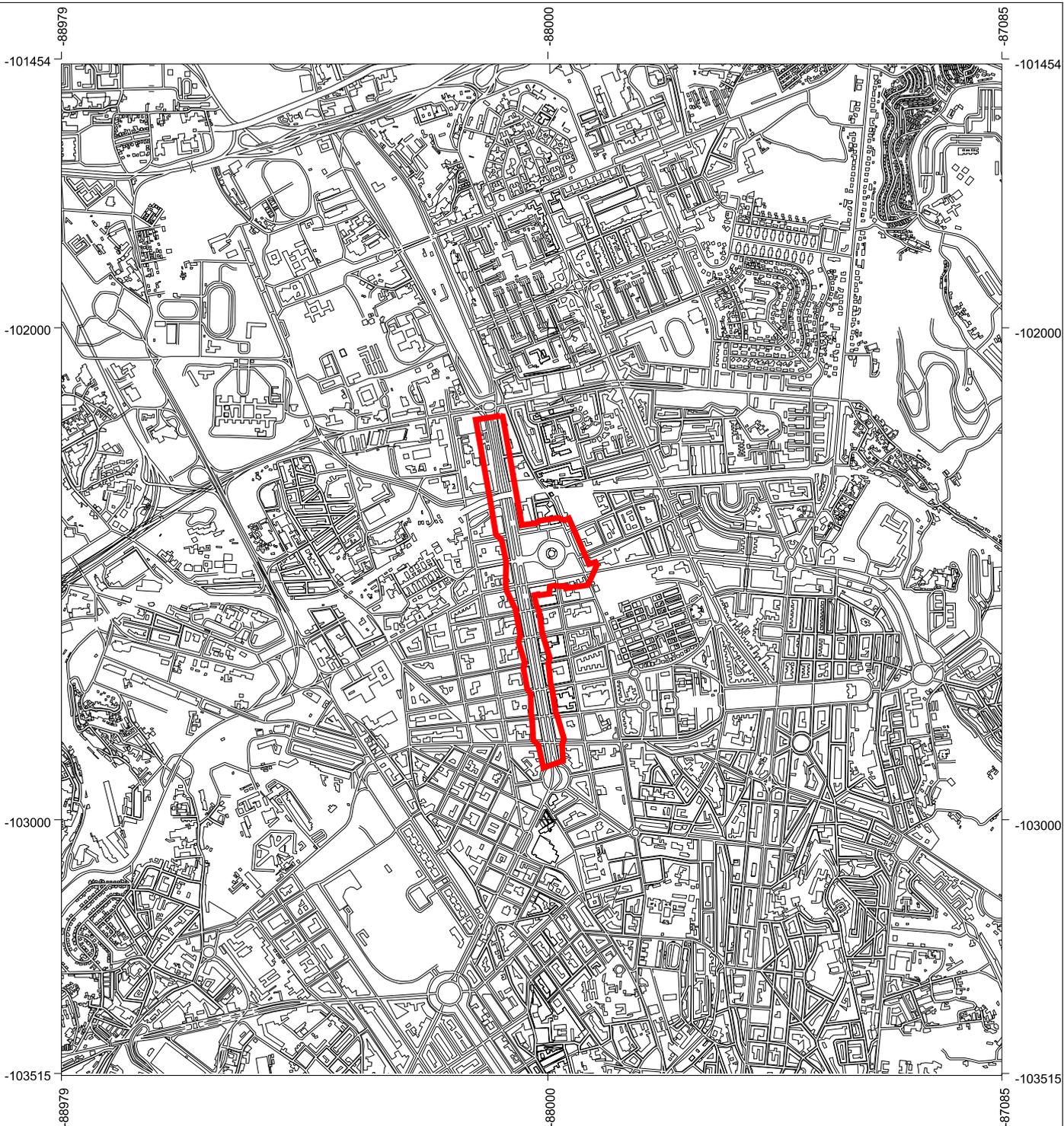
O Plano de Pormenor de Alinhamento e Cércea da Avenida da República pretende concretizar alguns dos objectivos programáticos da UOP 11 – Eixo Terciário das Avenidas da Liberdade, Fontes Pereira de Melo, República e Campo Grande, e da UOP 12 das Avenidas Novas, previstos no Plano Director Municipal de Lisboa, nomeadamente:

- Definir condições de alteração de usos e das características arquitectónicas dos edifícios existentes e dos novos edifícios;
- Propor uma imagem urbana qualificada para o Eixo Terciário.
- Salvaguardar, reabilitar e integrar os valores patrimoniais construídos e ambientais;
- Intensificar e requalificar o uso residencial;

Entendeu-se por pertinente e necessário subdividir a UOP 11, cujos limites se apresentam no ponto I.2.3, em três fases, ou seja em três Planos de Alinhamento e Cércea, sendo a Avenida da República a zona intermédia do eixo terciário da cidade, que se estende desde a Rotunda do Marquês de Pombal até ao Campo Grande (ver Figura 1. Planta de Localização).

Para tal irá proceder-se a uma abordagem da área de intervenção através do estudo detalhado do edificado existente, apoiado essencialmente em levantamentos de campo das condições gerais da edificação e levantamento fotográfico, traduzidos na Planta e Alçados da Situação Existente tal como se apresenta no Anexo 4.

Posteriormente, com base numa análise da evolução histórica e arquitectónica da avenida, foi efectuada uma abordagem aos valores patrimoniais, estudos volumétricos quarteirão a quarteirão, por forma a definir e tipificar os critérios de intervenção.



 Limite da Área de Intervenção

 **Direcção Municipal de Planeamento Urbano**
DPU - DCIP 

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA DA AVENIDA DA REPÚBLICA

Agosto 2005

Planta de Localização

Figura 1

Fonte: CML/DPPPEL - 1995.
Setembro 2002



1:25000



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.2. Enquadramento da Área de Intervenção

I.2.1. Localização Geográfica na Cidade

A Área de Intervenção do Plano considera uma superfície aproximada de 23,8 ha, abrange parte das freguesias de Alvalade, Nossa Senhora de Fátima, São João de Deus, São Sebastião da Pedreira e São Jorge de Arroios (ver Anexo 1 Planta de Enquadramento e Anexo 2 Ortofoto - Mapa).

Inserir-se num dos eixos fundamentais da cidade, cuja localização se apresenta muito próxima do centro geográfico da cidade, na continuidade do desenvolvimento do crescimento da malha urbana e tem como elementos viários estruturantes: a norte a Rotunda de Entrecampos, a Sul a Praça do Duque de Saldanha, a Poente os edifícios confinantes com a Avenida da República e a Nascente os edifícios confinantes com a Avenida da República e com a Praça do Campo Pequeno.

O plano inserir-se numa malha articulada por eixos e praças, ordenada por um traçado ortogonal simples onde apesar da sua rigidez geométrica é notória uma certa flexibilidade, nomeadamente com o recurso às diagonais.

Os traços iniciais do Plano das 'Avenidas Novas' estiveram sempre definidos como parte integrante da malha reticulada de ocupação, mas não como linhas de distribuição. Partindo do Saldanha, a Av. Casal Ribeiro é a única excepção prevista de início, fazendo a ligação com a Estefânia. A Av. Praia da Vitória, pelo contrário, resume-se, actualmente, ao papel de última perpendicular da Av. da República, sem função distribuidora para a urbe.

Em direcção ao Campo Grande, a Avenida da República desenvolve-se inicialmente num terreno amplo e livre, ladeada com duas artérias à sua escala, a poente e nascente (Av. 5 de Outubro e Av. Defensores de Chaves respectivamente), e é cortada no sentido longitudinal por nove ruas paralelas, desde a Av. Duque de Ávila, até à Av. António Serpa. A norte é interceptada pela linha de Caminho de Ferro em viaduto e a Sul pela linha de Metropolitano em subsolo.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.2.2. Morfologia Urbana¹

A Avenida da República faz parte do eixo de expansão urbanística oitocentista, que projecta a cidade para norte onde se evidencia o papel estruturante das acessibilidades na forma urbana, projectada por Ressano Garcia com “um pragmatismo e rigor evidentemente raros num meio dominado por uma visão de cidade eminentemente empírica, confusa e tradicionalista”².

A imagem definida e consolidada no primitivo programa burguês e progressista de Ressano Garcia, em parte contendo as componentes de uma realização oitocentista influenciada vagamente pelos “protótipos” da cidade industrial, tem-se mostrado, todavia, como um percurso permeável – “uma malha” neutra e aberta à transformação, que é a essência afinal da ideia de “avenidas” e que, apesar das transformações sofridas, conserva uma identidade de percurso, que se reconcilia frequentemente com a história através de uma dinâmica em constante transformação.

O eixo formado pela Avenida da Liberdade / Fontes Pereira de Melo / Avenida da República / Campo Grande que se apresenta como uma espécie de ‘coluna dorsal’ da cidade, concretizou-se em etapas sucessivas e troços sequenciais delimitados pelas rotundas que se desenharam para articular o sistema viário distributivo, constituindo o Campo Grande, no pensamento de Ressano Garcia, a fronteira utópica da Cidade imaginada no Plano Geral de Melhoramentos (1901-1904).

O rigor do desenho no traçado dos arruamentos, na canalização do esgoto, nos perfis das ruas, materializa, no tecnicismo do método gráfico, a noção de uma concepção urbanística de cunho essencialmente racionalista no loteamento do solo urbano, conforme foi apontado pelos vários autores de estudos caracterizadores da construção da cidade moderna de Ressano Garcia.

Para além da metodologia gráfica operatória do processo de loteamento e urbanização da Avenida da República, há que atender aos aspectos inovadores de natureza económica, social e jurídica que se prendem com a problemática das expropriações (implementado com a Lei de 9 de Agosto de 1888 – a Lei de Expropriação por Zonas), onde o fundamental é a organização e regulação dos solos e não a arquitectura.

¹ VIEGAS, Inês Morais; “Do Saldanha ao Campo Grande – Os Originais do Arquivo Municipal de Lisboa”; CML; Lisboa (1999).

² SILVA, Raquel Henriques da, “As Avenidas Novas de Lisboa: 1900-1930” (Tese de Mestrado, Poli copiada), Lisboa, Universidade Nova, p.32.

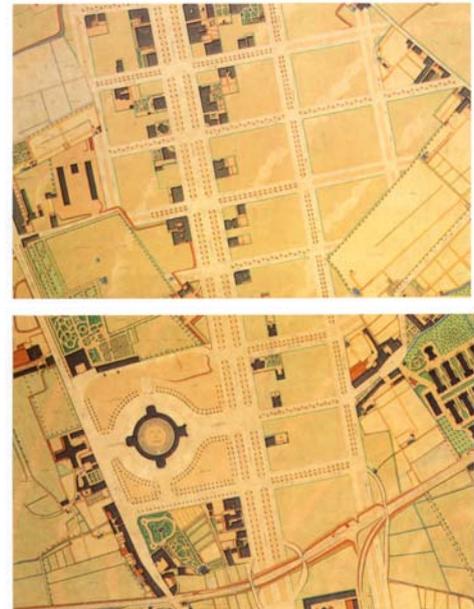


PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Os valores urbanos considerados cruciais assentam numa ideia de saneamento, devendo-se promover a abertura de novos bairros, apoiando-se estes valores na ideia norteadora da época, de melhoramentos materiais. Constitui este programa a exaltação da obra de fomento material que o desenvolvimento do capitalismo exigia entre o declínio do regime monárquico e a passagem para um novo sistema político.

A análise ao espaço construído na Praça Duque de Saldanha, Avenida da República e Campo Grande não pode ser isolada de uma realidade antecedente relacionada com a urbanização das avenidas da Liberdade e Fontes Pereira de Melo, nem tão pouco passar à margem do seu território circundante de ruas paralelas e incidentes. Mas neste contexto, ela própria assume-se como eixo principal no campo da análise do processo conceptual e na expressão arquitectónica consequente. Por isso, a Avenida da República é o cenário de eleição para um apontamento histórico da arquitectura do século XX, assente sobretudo em exemplos mais significativos (alguns infelizmente já desaparecidos).



O ponto de partida bem como o ponto de chegada/saída da área de intervenção não constituem assim meras referências espaciais, ou categorias teórica e urbanisticamente já arrumadas, balizando simplesmente as linhas – limite do presente trecho urbano, mas como sítios e pontos referenciais da urbe, inserem-se numa rede orgânica complexa e mutável, que é a da própria Cidade.

Na visão desenvolvimentista de Ressano Garcia, que permitiu traçar para Lisboa um plano urbanístico que suportaria o crescimento da Cidade nas primeiras décadas do século XX e pautaria a produção arquitectónica lisboeta, muitas vezes é criticada a inexistência de normas arquitectónicas face à rigorosa malha urbana das Avenidas Novas. De facto o projecto de Ressano Garcia contemplava só o espaço público, nada especificando quanto aos regulamentos da edificação e só indicando que estes podiam ser constituídos por palacetes ou edifícios de arrendamento. Nas novas Avenidas, esta regra vingou. Mas será que Ressano Garcia, mestre incontestado do planeamento, lhe poderia escapar uma tão desarmoniosa estética urbana?

Ressano Garcia sabia a clientela que iria intervir neste espaço: uma nova classe burguesa ávida de ostentação e, por outro lado, construtores civis e encomendadores capitalistas, cujo seu objectivo era



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

fundamentalmente o lucro. Aos primeiros interessava o palacete e a moradia, aos segundos o prédio de rendimento destinado ao negócio imobiliário. A grande extensão de área nova de terrenos habitáveis, que agora se abria, era proporcionalmente maior que o acréscimo da população e, por isso, tinha de estar aberta à vontade de todos os investidores, numa lógica de algum improviso.

Em simultâneo à condicionante social, o planeador visionava certamente o efeito perspéctico dos novos eixos, em particular das suas vias principais: as avenidas da Liberdade, Fontes Pereira de Melo e Ressano Garcia (Av. da República). Não entenderia ele que a falta de uma linha uniforme de cérceas animaria a eventual monotonia de prédios iguais em tão extenso campo visual? É certo que esta ideia mais se sustentaria na Avenida da República do que na Avenida da Liberdade, já que a expressão morfológica dos dois espaços é diferente. Se a Avenida da Liberdade se situa num terreno mais inclinado, cujas vistas e leituras vão para além do próprio espaço, a Avenida da República, por seu turno, está traçada num planalto que diminui o campo visual, limitado por isso às empenas e frentes urbanas. **Não será que o recorte destas enriqueceria este eixo urbano e estimularia a leitura volumétrica das novas construções e a sua própria autonomia e expressão?**

As frentes foram recortadas com moradias de amplos jardins, palacetes de dois pisos e prédios de um número superior de andares. O Plano das Avenidas Novas determinou a aplicação de uma métrica simples, com base num esquema ortogonal e num módulo-base configurado pelo quarteirão de 120 por 108 metros.

Por outro lado o gaveto assume um papel importante na construção urbana: pode impor o ritmo das frentes urbanas ou pode pontuar o local de um modo mais marcante; pode estimular a criação formal dos interiores e do exterior; apresenta-se como lugar privilegiado para estabelecimentos comerciais; e pode, finalmente, servir razões estruturais. Muitas vezes a zona de esquina é coroada por cúpula, tanto pelo palacete como pelo prédio de rendimento. Também o interior dos quarteirões, de grande valor para o equilíbrio dos solos, apresentava-se fisicamente de dois modos diferentes, aberto ou fechado, destinado somente aos residentes, por vezes unindo a avenida principal com uma das avenidas incidentes.

As avenidas laterais, e secundárias relativamente à força expressiva que a avenida principal representava, diferenciam-se desta por apresentarem um carácter mais modesto através de uma arquitectura globalmente menos exigente e mais monótona, apesar dos apontamentos de azulejo ou dos desenhos elaborados nas varandas em ferro.

A Avenida da República recomeça uma cidade com outra dimensão, com um carácter autónomo em relação à avenida que fica para trás, num recomeço nitidamente inspirado no tipo de desenho da velha Avenida da



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Liberdade (duas faixas de verde alternando com três vias hierarquizadas, ao longo de toda a Avenida da República, embora a sua largura não seja tão generosa (60 mts em vez dos 90 mts).

O sistema de alamedas centrais, com árvores geometricamente plantadas, que marcam de forma definitiva a imagem destas avenidas e constituem desde imediato para verificar quais arruamentos previstos no plano e quais as vias projectadas mais tarde, por norma só os primeiros possuíam essa arborização central.

Relativamente ao (re) equilíbrio volumétrico – uma questão nunca verdadeiramente resolvida neste eixo – é curioso verificar as transformações de opinião sobre o assunto. Se num período de renovação a bitola se pautou pelos dez pisos, porém, à entrada dos anos 70, um estudo volumétrico proposto pela Câmara abria lugar a um maior crescimento em altura. Aliás, a construção de um dos prédios projectados por Vasconcelos Esteves (gaveto com a Av. João Crisóstomo) ficou a pontuar essa definição, bem expressa na Memória descritiva do Projecto: “A solução proposta visa essencialmente uma valorização estética do perfil da Avenida da República, com a criação de um ponto de interesse, que pelo seu volume e cuidado tratamento de fachadas quebra a monotonia da sua cércea constante”.

De facto, após um período em que a regra foi equilibrar o que na origem nasceu desalinhado, um novo período renovador fez apelo precisamente à uniformidade para justificar um maior crescimento em altura.

A identidade da Avenida esteve sempre na sua própria desigualdade formal, de qualquer modo os palacetes isolados estão entalados entre prédios e blocos de cérceas altas, sobrevivendo entre o estado de ruína e adaptações pouco convincentes.

Nos últimos anos os processos de reabilitação arquitectónica trouxeram resultados satisfatórios, que contribuíram para a discussão desta problemática, antecidos de alguns factos que ajudaram a provocar o debate.

Sendo esta mais uma tentativa de encontrar uma coerência de intervenção num dos principais eixos da cidade, pretende-se, neste contexto incentivar a regeneração urbana desta área com base na reabilitação/renovação arquitectónica, através da adopção de critérios ‘aparentemente’ contrários ao imaginário desregulado do plano inicial.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.2.3. Enquadramento no Plano Director Municipal³

O Plano Director Municipal de Lisboa (PDML) delimita, na Carta de Classificação do Espaço Urbano (PDM1) que integra a sua Planta de Ordenamento, várias Categorias de Espaço, a que correspondem regras urbanísticas diferenciadas quanto a índices de ocupação do solo e usos:

- Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional, sujeita aos artigos 49º a 55º do Regulamento do PDM (RPDM);
- Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Terciária, sujeita aos artigos 62º e 63º do RPDM.
- Áreas Verdes de Recreio, sujeita ao artigo 81º;
- Quintas e Jardins Históricos, sujeita ao artigo 83º;
- Áreas de Usos Especiais, sujeita aos artigos 85º e 86º.
- Áreas de Equipamentos e Serviços Públicos, sujeita aos artigos 87º a 89º do RPDM;
- As interfaces, sujeitas aos artigos 98º e 99º do RPDM;

Por sua vez na Carta de Componentes Ambientais (PDM2 e PDM3), são identificadas as seguintes componentes na Área de Intervenção:

- Sistema de Corredores, integrante da Estrutura Ecológica Urbana (Corredores que integram faixas de protecção às vias assim como os arruamentos arborizados ou a arborizar);
- Sistema Húmido que integra áreas correspondentes a linhas de drenagem pluvial existentes a céu aberto e subterrâneas e áreas adjacentes, bacias de recepção das águas pluviais, lagos e charcos.
- Logradouros e Quintais de Áreas Consolidadas aos quais se aplicam os condicionamentos de ocupação estabelecidos no artigo 33º, na alínea b) do nº 1 do artigo 47º e nos artigos 53º e 59º

Relativamente aos Edifícios com Valor Patrimonial, o PDM identifica no Inventário Municipal do Património (PDM4) os Bens com Valor Patrimonial e apresenta na Planta dos Imóveis Classificados os edifícios classificados pelo IPPAR (PDM5). No que diz respeito às Outras Servidões e Restrições de Utilidade Pública, estas são apresentadas na Figura PDM6.

Finalmente observa-se na Planta das Unidades Operativas de Planeamento (PDM7) a relação entre a Área de Intervenção do presente plano com a Unidade Operativa UOP 11 definida em 1994.

³ Ver Anexo 3.

-88887

-88000

-87176

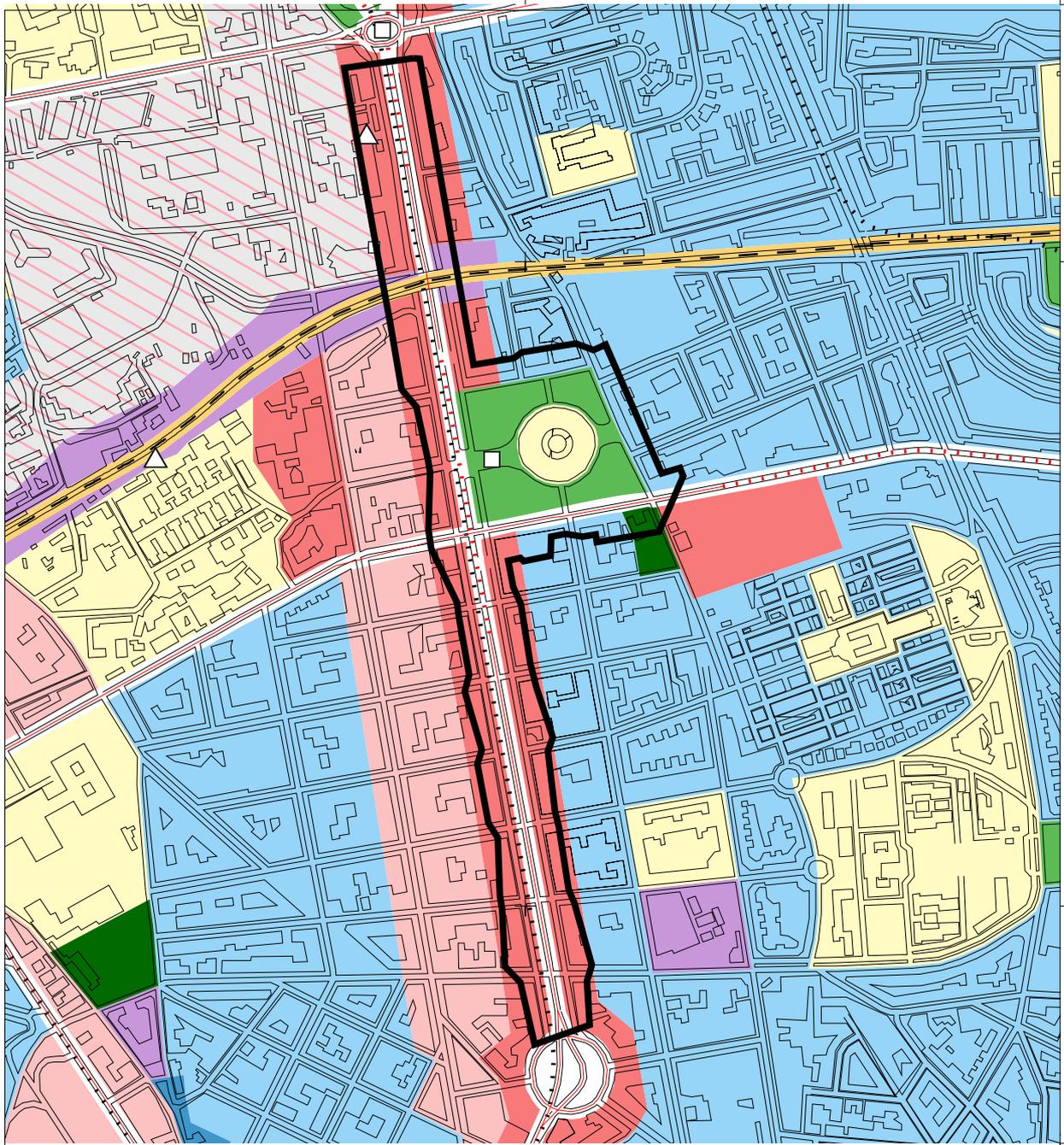
-101601

-102000

-103000

-103368

-87176



CATEGORIAS DE ESPAÇO URBANO

- Área Histórica Habitacional
- Área Histórica da Baixa
- Quintas Integradas nas Áreas Históricas
- Área Consolidada de Moradias
- Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Habitacional
- Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Terciária
- Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Mista
- Área Consolidada Industrial
- Área de Reversão Urbanística Habitacional
- Área de Reversão Urbanística Mista
- Área de Estruturação Urbanística Habitacional
- Área de Estruturação Urbanística Terciária
- Área de Estruturação Urbanística Mista
- Área Verde de Recreio
- Área Verde de Protecção
- Área Verde de Produção
- Quintas e Jardins Históricas
- Quintas a Reconverter
- Áreas de Usos Especiais
- Áreas de Equipamentos e Serviços Públicos
- Área de Investigação e Tecnologia
- Zona de Intervenção da EXPO 98

REDE RODOVIÁRIA PRINCIPAL

- Via Arterial Existente
- Via Arterial Proposta
- Via Principal Existente
- Via Principal Proposta
- Túnel Existente
- Túnel Proposto
- Via em Construção
- Vias

NÓS

- 1 Nível 1
- 2 Nível 2
- 3 Nível 3

REDE FERROVIÁRIA

- Rede Ferroviária Pesada - Existente
- Rede Ferroviária Pesada - Proposta
- Rede Ferroviária Pesada - Túnel Existente
- Rede Ferroviária Pesada - Túnel Proposto

INTERFACES

- Interface de Mercadorias - Nível 1
- Interface de Passageiros - Nível 1
- Interface de Passageiros - Nível 2
- Interface de Passageiros - Nível 3
- Terminal de Mercadorias
- Terminal de Passageiros

— Limite da Área de Intervenção



Direcção Municipal de Planeamento
Urbano
DPU - DCIP



Agosto 2005

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

PDM 1

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO
Classificação do Espaço Urbano
EXTRACTO

Fonte: CML/DPPPEL - 1995.
Setembro 2002

1:10000





-  Sistema Seco
-  Sistema Húmido
-  Sistema de Corredores
-  Áreas Integradas na Estrutura Verde da Cidade
-  Logradouros Integrados na Estrutura Verde da Cidade

 Limite da Área de Intervenção

 Direcção Municipal de Planeamento
Urbano
DPU - DCIP



Agosto 2005

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

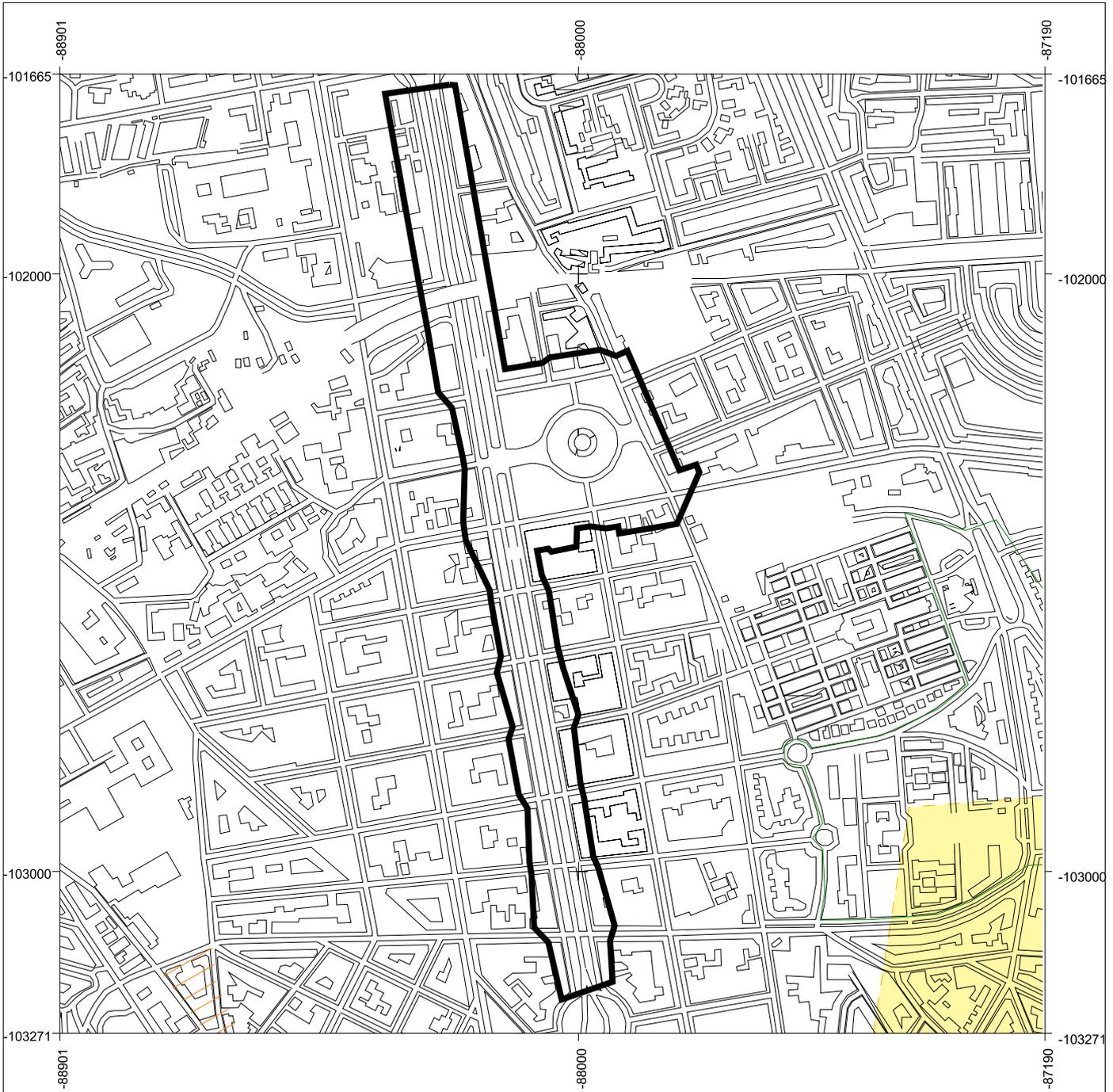
PDM 2

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO
Componentes Ambientais Urbanas - I
EXTRACTO

Fonte: CML/DPPPEL - 1995.
Setembro 2002

1:10000





-  Conjunto Urbano Edificado
-  Azinhagas
-  Núcleos de Interesse Histórico
-  Espaço Público Ribeirinho
-  Cumeadas Principais
-  Vales e Frente Ribeirinha
-  Pontos de Vista
-  Zona de Risco da Área Industrial de Cabo Ruivo
-  Zona de maior Risco Sísmico sujeita a Condicionantes

 Limite da Área de Intervenção



**Direcção Municipal de Planeamento
Urbano
DPU - DCIP**



Agosto 2005

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

PDM 3

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO
Componentes Ambientais Urbanas - II
EXTRACTO

Fonte: CML/DPPPEL - 1995.
Setembro 2002

1:10000



100 0 100 Metros



-  Imóvel
-  Imóvel (com área anexa)
-  Conjunto edificado

ÁREAS DE POTENCIAL VALOR ARQUEOLÓGICO

-  Nível de Intervenção 1
-  Nível de Intervenção 2

 Limite da Área de Intervenção



Direcção Municipal de Planeamento
Urbano
DPU - DCIP

Agosto 2005



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

PDM 4

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO

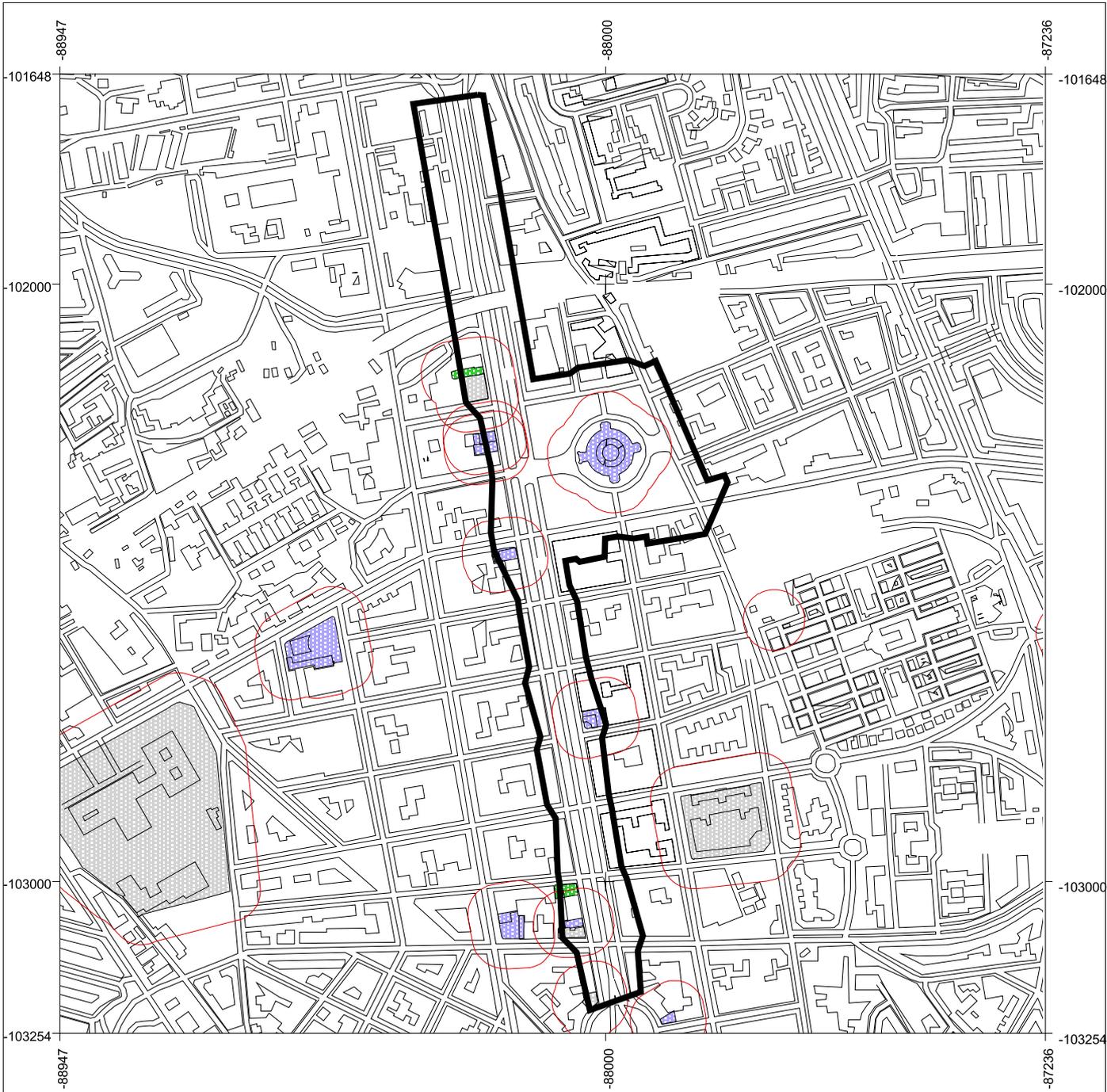
Inventário Municipal do Património

EXTRACTO

Fonte: CML/DPPEL - 1995.
Setembro 2002

1:10000





-  Monumento Nacional
-  Imoveis de Interesse Publico
-  Imoveis em Vias de Classificacao
-  Imóveis de Valor Concelhio
-  Zona de Protecção
-  Zona Especial de Protecção

 Limite da Área de Intervenção


Direcção Municipal de Planeamento Urbano
 DPU - DCIP



Agosto 2005

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA DA AVENIDA DA REPÚBLICA

PDM 5

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO
 Imóveis Classificados e em Vias de Classificação
 EXTRACTO

Fonte: CML/DPPPEL - 1995.
 Setembro 2002

1:10000





- | | | | |
|----|------------------------------|----|--|
| 1 | | 17 | Parque Periférico |
| 2 | Áreas Históricas Centrais | 18 | Vale de Alcântara |
| 3 | | 19 | Alcântara Rio |
| 4 | | 20 | Alcântara / Belém |
| 5 | Áreas Históricas Periféricas | 21 | Ajuda |
| 6 | | 22 | Pólo Universitário do Alto da Ajuda |
| 7 | | 23 | Alto do Lumiar |
| 8 | | 24 | Calvanas/ Campo Grande |
| 9 | | 25 | Avenida Lusíada |
| 10 | | 26 | Galinheiras |
| 11 | | 27 | Centro de Chelas |
| 12 | | 28 | Área Industrial / Portuária Oriental |
| 13 | | 29 | Área de Instalação da EXPO 98 |
| 14 | | 30 | Complexo Urbano-Desportivo do Sporting Clube de Portugal |
| 15 | | | |
| 16 | | | |

— Limite da Área de Intervenção



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

Agosto 2005
PDM 7

PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
EXTRACTO

Fonte: CML/DPPEL - 1995.
Setembro 2002

1:10000

100 0 100 Metros



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.2.4. Caracterização Acústica

As condições de prevenção da exposição das populações ao ruído e de controlo da poluição sonora, têm actualmente suporte legal no Decreto-Lei 292/2000 de 14 de Novembro – Regime Legal da Poluição Sonora (RLPS), alterado pelo Decreto-Lei 259/200 de 23 de Novembro.

Este regime jurídico estabelece, entre outras, as seguintes definições:

Avaliação Acústica – verificação da conformidade de situações específicas de ruído com os limites estabelecidos.

Mapa de Ruído – descritor dos níveis de exposição ao ruído ambiente exterior, traçado em documento onde se representem as áreas e os contornos das zonas de ruído à quais correspondem uma determinada classe de valores expressos em dB(A) ;

Períodos de Referência – Período Diurno: das 7 às 22 horas; Período Nocturno das 22 às 7 horas;

Zonas Mistas – zonas existentes ou previstas em instrumentos de planeamento territorial eficazes, cuja ocupação seja afectada a outras utilizações, para além das referidas na definição de zonas sensíveis (vacionadas para usos habitacionais, existentes ou previstos, bem como para escolas hospitalares, espaços de recreio e lazer...), nomeadamente a comércio e serviços.

Zonas Sensíveis – áreas definidas em instrumentos de planeamento territorial como vocacionadas para usos habitacionais, existentes ou previstos, bem como para escolas, hospitais, espaços de recreio e lazer e outros equipamentos colectivos prioritariamente utilizados pelas populações como locais de recolhimento, existentes ou a instalar.

Nos aspectos relativos aos Instrumentos de Planeamento Territorial, “deve assegurar-se a qualidade do ambiente sonoro, promovendo a distribuição adequada, em especial das funções habitação, trabalho e lazer” e, por outro lado é da competências das câmaras municipais a classificação das zonas sensíveis e mistas, de acordo com os critérios definidos no diploma atrás mencionado, devendo tais zonas ser definidas e disciplinadas.

Em 21 de Outubro de 2004 foi publicada a deliberação (aprovada por unanimidade) n.º 729/CM/2004, com a aprovação da Carta de Ruído da Cidade de Lisboa, elaborada pelo grupo de acústica do Centro de Análise e Processamento de Sinais do Instituto Superior Técnico (CAPS/IST), considerada como forma privilegiada de diagnóstico para avaliação da incomodidade das populações ao ruído e de instrumentos para planos de redução de ruído, de uma importância crucial dentro das novas políticas de melhoria do ambiente sonoro.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Caracterização da área de intervenção

O espaço urbano pela sua elevada densidade populacional apresenta uma maior sensibilidade ao ruído. Na área de intervenção do Plano, observa-se uma malha urbana consolidada (cuja estrutura se prevê manter), e uma complexa rede de comunicações viárias e ferroviárias (existentes em subsolo e em viaduto), que constituem uma fonte predominante de perturbação do ruído ambiente. Por outro lado temos uma elevada concentração de actividades sociais (lazer, comércio, emprego,...).

O ruído torna-se omnipresente quer como resultado dos meios de transporte quer dos equipamentos colectivos ou pessoais que fazem parte das actividades profissionais, de lazer ou mesmo, da vivência normal.

A redução de ruído em meio urbano não é tarefa simples ou linear. A intervenção numa malha estabelecida, como é a situação da área de intervenção exige particulares cuidados e estratégias a prazo.

Por outro lado, e conforme se explicita mais adiante no capítulo da apreciação jurídica, os planos de alinhamento e cércea terão de limitar a sua regulação no que respeita aos edifícios, quer no que se refere à sua cércea, quer no que respeita à localização da sua dimensão horizontal face aos prédios confinantes e à via pública - alinhamento. As regras definidas no plano de alinhamento e cércea apenas "poderão dirigir-se à dimensão vertical e à dimensão horizontal dos edifícios, só podendo abarcar outras matérias na medida em que estas mostrem um grau directo de conexão com a fachada dos edifícios."

Na área de intervenção do plano, apesar do aumento da edificabilidade que se propõe, para além da existente, pretende-se que as tipologias arquitectónicas desadequadas para os usos já estabelecidos, se adaptem e criem condições para novos usos e para os já existentes.

Carta de Ruído da Cidade de Lisboa

De seguida são apresentados excertos da Carta de Ruído Global para as fontes sonoras mais relevantes, identificadas como: tráfego rodoviário e tráfego aéreo.

- Ruído Global, período diurno – influência de todas as fontes de ruído identificadas – PRG (d)
- Ruído Global período nocturno – influência determinante do tráfego rodoviário – PRG (n)
- Ruído de tráfego rodoviário, período diurno – PRTR (d);
- Ruído de tráfego aéreo, período diurno – PRTA (d).



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

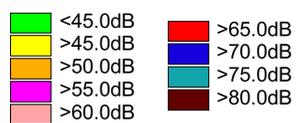
PROPOSTA PRELIMINAR

Observando as isofónicas de referência atribuí-se, para a área de intervenção a classificação de zona mista e sensível, no entanto à que ter em consideração que para serem corrigidos os níveis sonoros existentes, estes deverão ter lugar no âmbito do Plano Municipal de Redução do Ruído, actualmente em desenvolvimento, essencialmente porque a natureza do Plano de Alinhamento e Cércea não permite qualquer intervenção ao nível das vias e espaços públicos, por outro lado as intervenções propostas no edificado poderão servir de *Leit Motive* para intervenções no âmbito do ordenamento do espaço público potenciadores da regeneração urbana pretendida.



Ruído Global
Período diurno das 7 às 22 horas

Edifícios



— Limite da Área de Intervenção

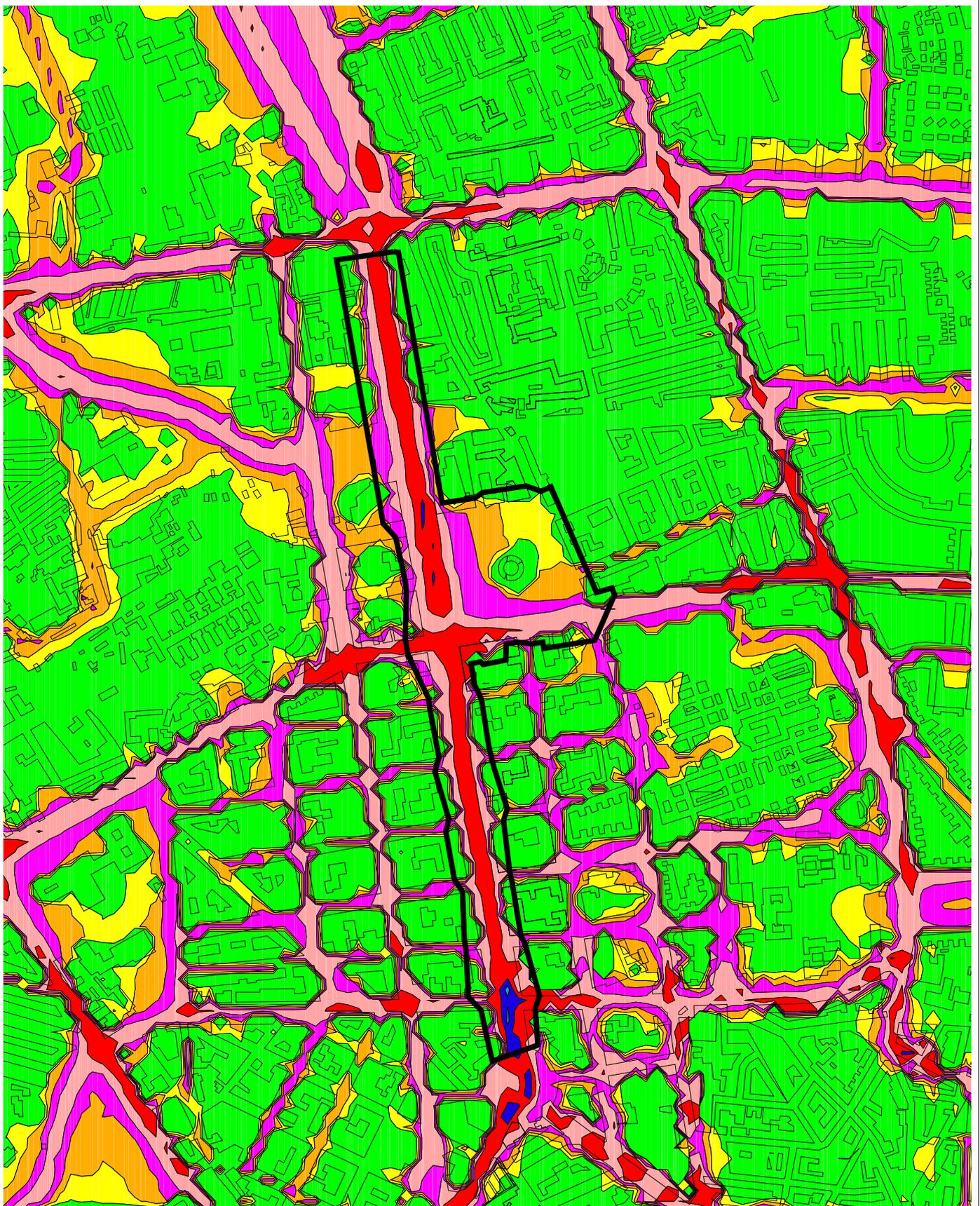

Direção Municipal de Planeamento Urbano
 DPU - DCIP

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA DA AVENIDA DA REPÚBLICA
PRG (d)

-Carta de Ruído da Cidade de Lisboa-
Ruído Global (dia)

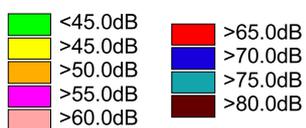
Escala: 1:10.000





Ruído Global
Período nocturno das 7 às 22 horas

Edifícios



— Limite da Área de Intervenção



Direcção Municipal de Planeamento
Urbano
DPU - DCIP



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

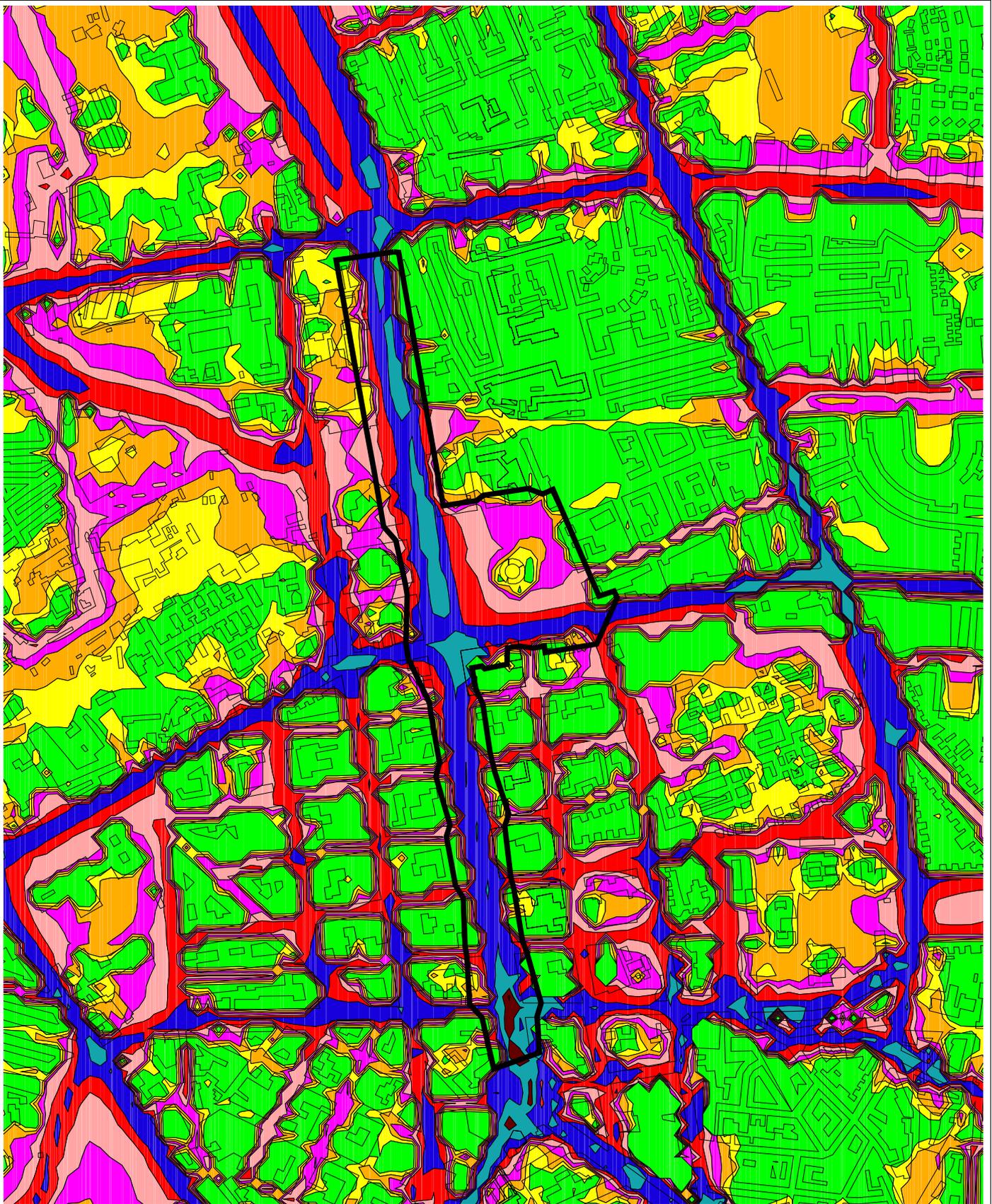
PRG (n)

Agosto 2005

-Carta de Ruído da Cidade de Lisboa-
Ruído Global (noite)

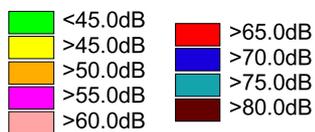
Escala: 1:10.000





Ruído de Tráfego Rodoviário
Período diurno das 7 às 22 horas

Edifícios



— Limite da Área de Intervenção


 Direcção Municipal de Planeamento
 Urbano
 DPU - DCIP

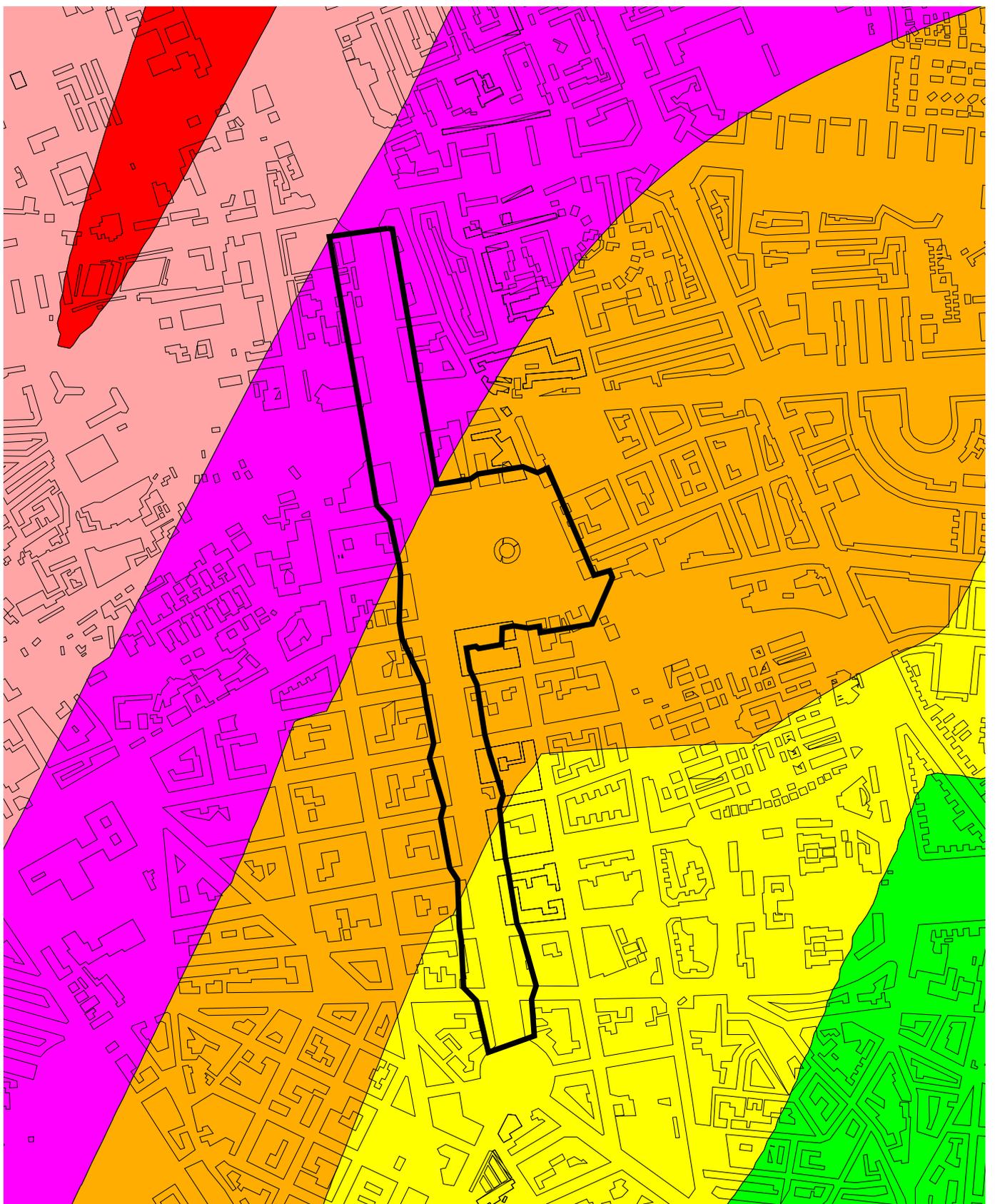
PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

PRTR (d)

-Carta de Ruído da Cidade de Lisboa-
Ruído de Tráfego Rodoviário (dia)

Escala: 1:10.000





Ruído de Tráfego Aéreo
Período diurno das 7 às 22 horas

 Edifícios interior

| | | | |
|---|---------|---|---------|
|  | <45.0dB |  | >65.0dB |
|  | >45.0dB |  | >70.0dB |
|  | >50.0dB |  | >75.0dB |
|  | >55.0dB |  | >80.0dB |
|  | >60.0dB | | |

 Limite da Área de Intervenção

 Direcção Municipal de Planeamento
Urbano
DPU - DCIP



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEA
DA AVENIDA DA REPÚBLICA

PRTA (d)

Agosto 2005

-Carta de Ruído da Cidade de Lisboa-
Ruído de Tráfego Aéreo (dia)

Escala: 1:10.000

100 0 100 Metros





PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.3. Análise da Situação Existente

A proposta seguir apresentada tem suporte na análise da situação existente decorrente do levantamento realizado em 2004 edifício a edifício e que teve por base uma ficha de levantamento elaborada para o efeito, de onde se retiraram as seguintes linhas orientadoras de análise, a saber:

- Época de Construção;
- Estado de Conservação;
- Usos Dominantes;
- Tipologia de Fachada;
- Frente de Quarteirão.

I.3.1. Época de Construção

Para definir os parâmetros relativos à Época de Construção do edificado, foi consultada bibliografia vária, de forma a estabelecer intervalos com base em acontecimentos e eventos factuais. Esta análise das fases de construção da avenida permite fazer uma leitura de conjunto e perceber a homogeneidade e a legitimidade de preservar determinados edifícios nos vários contextos

A ocupação da Avenida pode dividir-se em 4 fases, onde a tipologia, uso e cércea dos edifícios vai sendo progressivamente alterada de acordo com o contexto de cada época.

1ª FASE

A 1ª fase corresponde aos primeiros edifícios construídos na Avenida, no período que decorre entre os anos 1910 e 1920, podendo dividir-se em 2 tipologias: o palacete (3 edifícios) e o prédio de andares (máximo 6 pisos e cércea de 28m), na maioria classificados como Bens de Valor Patrimonial. São caracterizados pelas suas fachadas com profusão de elementos decorativos de influência arte nova, clássica, etc. Actualmente encontramos cerca de 30 edifícios.

Nesta fase de construção da Avenida, predominavam materiais como a alvenaria ordinária de cal e areia, a madeira e o ferro. O cimento armado (a dar os primeiros passos) era usado pontualmente nas lajes e cintas de vãos. O ferro era também bastante aplicado nos espaços comerciais previstos desde o início do projecto, de uma forma particular nas montras e cortinas de correr.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

2ª FASE

A 2ª fase corresponde ao período dos anos 30, 40 e 50, período relacionado com a instauração do governo ditatorial nacional em 1926, e ao apoio à construção privada, divulgação e generalização do uso betão armado na construção.

Consideramos nesta fase 3 tipologias de edifícios, todos destinados a habitação por andar.

- Os prédios de estilo “artes decorativas” caracterizados por fachadas predominantemente verticais e elementos decorativos geométricos, na maioria com 5 pisos (9 edifícios).
- Os prédios de estilo “português suave”, maioritariamente com 6 pisos (7 edifícios).
- E os prédios de carácter modernista já com fachada muito simplificada, com acentuação de elementos horizontais maioritariamente com 5 pisos (4 edifícios).

Desta fase (num total de 22 edifícios) destacam-se 2 edifícios dos anos 50 (nº115 e nº65) com integração de elementos formais do “português suave” e modernos, com resultado de forte integração urbana (ambos de gaveto com 8 pisos).

3ª FASE

A 3ª fase corresponde ao período dos anos 60, 70 e 80, quando começa a ocupação da Avenida pelo sector terciário estimulada pela melhoria dos transportes públicos (inauguração do metropolitano em 1959) surgem os primeiros edifícios de escritórios e verifica-se o aumento da cércea para os 10 pisos. A maioria dos edifícios construídos neste período apresenta fraca qualidade arquitectónica, o que associada a forte especulação imobiliária e a uma política urbana de renovação do edificado, irá acentuar a desarticulação da imagem arquitectónica do conjunto edificado da Avenida. Das tipologias de composição de fachada identificou-se para o uso terciário o desenho da fachada composto por “barras” horizontais totalmente em vidro ou com a alternância de pedra e vidro (10 edifícios). A fachada quadriculada representando a estrutura em relevo conferindo alguma expressão plástica à fachada nomeadamente nos casos mais antigos de influência modernista e onde é notória a pormenorização do desenho. Esta tipologia pela repetição abstracta da localização dos vãos permite a sua adopção tanto em habitação como para escritórios (6 edifícios).



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Nesta fase assiste-se também à construção das torres da avenida (3 edifícios de serviços com 18 pisos) localizados como marcação de gavetos, de carácter sóbrio e desenho geométrico abstracto.

Para além destas tipologias intencionais de ruptura a grande maioria dos edifícios construídos nesta época apresentam um desenho de fachada claramente medíocre nomeadamente com recurso a varandas balançadas que dominam quase a totalidade da fachada para edifícios de habitação (28 edifícios destes, 9 deveriam ser objecto de alteração de fachada)

Das tipologias identificadas refere-se que alguns dos edifícios apresentam um desenho de fachada mais cuidado e por isso com melhores resultados de imagem e integração urbana.

Em qualquer das situações o encerramento sistemático das varandas conduz à degradação violenta da imagem individual do edifício e do conjunto onde se insere.

4ª FASE

A 4ª fase corresponde aos edifícios construídos a partir dos anos 90, os quais infelizmente são os casos onde não existe integração na escala do tecido edificado existente, sendo na maioria revestidos a pedra calcária branca, são fachadas de desenho intencionalmente original (de autor), de morfologia complexa mas cuja ruptura com a envolvente é aflitiva, contabilizando-se 9 edifícios.

Anteriores à data de implementação da Avenida existem 2 edifícios notórios que foram integrados na definição do seu traçado. O edifício que serve hoje a Biblioteca / Museu / Arquivo da Câmara Municipal de Lisboa, o Palácio que foi dos Távoras e dos Galveias construído no largo Dr. Afonso Pena (Praça do Campo Pequeno) um precioso documento de arquitectura solarenga do século XVII, e a própria Praça de Touros do Campo Pequeno construída em 1882, com uma área de 5 mil metros quadrados, traçada em estilo mourisco, considerada um dos melhores exemplos da Península Ibérica.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.3.2. Estado de Conservação

A classificação adoptada para definir o Estado de Conservação do edificado, tomou em conta essencialmente o aspecto exterior dos edifícios, nomeadamente coberturas e fachadas, das quais se deu maior enfoque à fachada principal de acordo com o âmbito do Plano.

Aplicou-se uma escala de 3 valores: Bom, Razoável e Mau, em que a primeira classificação abrange desde as construções novas até um estado geral mediano, o Razoável abrange edifícios onde já se encontra com alguma degradação e os edifícios em Mau estado de conservação são aqueles que se encontram muito perto da ruína.

Dos 128 edifícios levantados, 97 encontram-se em Bom estado de conservação, ou seja cerca de 76 % do edificado analisado.

Dos 10 edifícios em Mau estado de conservação, 1 é de Valor Patrimonial Relevante pertencente à 1ª Fase de construção da Avenida.

I.3.3. Usos Dominantes

O levantamento dos Usos Dominantes decorre de uma necessidade de realizar uma abordagem qualitativa em determinadas intervenções, ou seja, apesar deste tema não se enquadrar no âmbito do Plano, pretende-se, com a proposta de determinadas cérceas, proporcionar a regeneração de edifícios (reforço de estruturas, inserção de elevadores, alteração de tipologias ...) que se encontram desadequados aos usos que já possuem.

O uso dominante na Avenida da República são os Serviços dado que encontramos 60 edifícios maioritariamente ocupados com Serviços e 20 com uma utilização Mista, ou seja nestes observa-se uma tipologia de construção nitidamente habitacional, mas onde se percebe uma progressiva ocupação de escritórios e consultórios médicos.

A Habitação encontra-se em 43 dos edifícios e apesar do Comércio ser uma dominante ao nível do piso térreo podemos constatar que não existem grandes superfícies de comércio (centros comerciais), tendo sido identificado 1 único edifício exclusivamente dedicado ao comércio – neste caso restauração.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

I.3.4. Tipologia de Fachada

Na tipologia de Fachada, são identificadas 4 formas básicas utilizadas para a composição das fachadas, ou seja foi criada uma escala onde se inserem as fachadas 'fechadas e planas' que detêm vãos marcadamente verticais ou horizontais, as fachadas reticuladas (marcadas por uma trama de relevo ou cor) e as fachadas lisas (fechadas) em vidro e/ou espelho.

- Fachada com vãos verticais onde predominam paredes fechadas e planas
- Fachada com vãos horizontais onde predominam paredes fechadas e planas
- Fachada "reticulada" ou "esqueleto" divisão da superfície em estrutura e cor
- Pano de Fachada em "vidro" ou "espelho"

Constata-se uma predominância de fachadas 'fechadas e planas' em 100 edifícios dos quais 71 são marcadamente verticais na orientação dos vãos e elementos de composição.

I.3.5. Frentes de Quarteirão

Nas Frentes de Quarteirão evidenciam-se as características da imagem urbana, quarteirão a quarteirão, na procura de um critério sobre a concepção arquitectónica dos edifícios, estas subdividem-se também em 4 tipos, a saber:

- Acentuação vertical da estrutura dos blocos e da configuração das fachadas
- Acentuação horizontal da estrutura dos blocos e da configuração das fachadas
- Fachadas da via, com formas de construção heterogénea, fortes contrastes, nas proporções, material e pormenores arquitectónicos
- Formas de configuração cúbicas, alternância das formas de construção ao alto e ao baixo

Estes são os 3 tipos de frente de quarteirão dominantes, aos quais se acrescentou aquele que melhor descrevia a situação existente nos terrenos da actual 'Feira Popular' bastante díspar da regra da Avenida.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

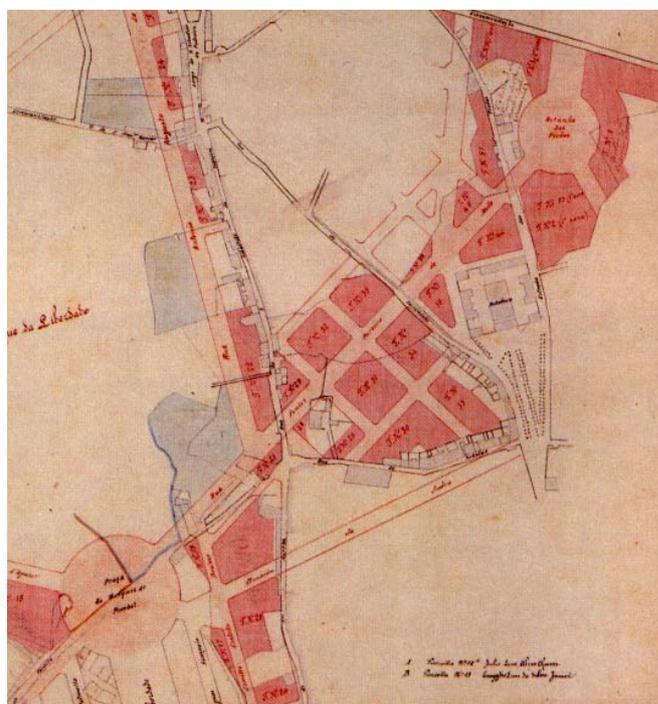
I.4. Evolução Histórica

A expansão da cidade burguesa do século XIX é protagonizada, em Lisboa, pelo urbanismo progressista de Ressano Garcia. Os projectos das Avenidas concretizam o plano geral de melhoramentos da Capital, ordenado em 1864 pelo Ministério das Obras Públicas. Produzidos na Repartição Técnica da Câmara Municipal, sob a chefia do ilustre engenheiro, definem uma estrutura urbana flexível, traçada a partir do centro representativo da cidade, segundo os conceitos inglês e haussmanniano correntes na Europa.

Ao Partido Regenerador de Fontes Pereira de Melo deve-se a Reforma Administrativa de 1885, ao aplicar a carta da lei de 18/7/1885, que duplicou a área da cidade de Lisboa. Era então reconhecida a legitimidade da iniciativa da câmara para a abertura de ruas, praças e avenidas, e esse instrumento foi aproveitado para ser utilizado em 1887, pelo presidente, para propor a aprovação da «abertura de uma avenida que ligue o Campo Grande à Praça Marques de Pombal» conforme a planta geral. A fixação de novos limites territoriais acarreta a quintuplicação da área da cidade, que se fixa em 6 499 ha, com novo aumento para 9 722 ha em 1886 e estabilização em 8 244 ha, entre 1895 e 1903.

Posteriormente, o diploma reformador de Agosto de 1888, consigna à Câmara Municipal competências para deliberar sobre a realização de obras ou melhoramentos municipais, ou sobre a conveniência de expropriar por utilidade pública as propriedades necessárias a tais obras ou melhoramentos municipais, reconhecendo em letra de lei as aptidões exercitadas aquando do projecto da Avenida.

Ressano Garcia realizava assim o essencial de uma intenção urbanística, catorze anos depois de ter assumido o cargo de Engenheiro da Câmara, sem dúvida, 'qualquer plano regulador, por mais perfeito que seja a sua concepção, será inoperante face a interesses repartidos'.



São as vastas expropriações de terreno que permitem a Ressano Garcia a elaboração de perfis de ruas, esgotos de aterros, viadutos e orçamentos.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

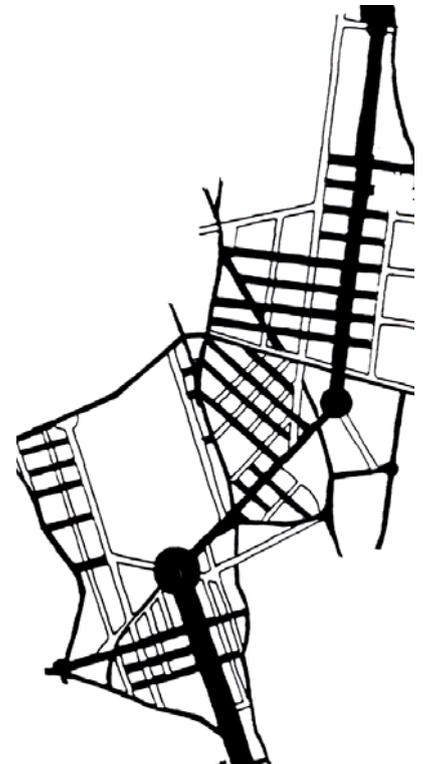
O conjunto de avenidas que propunha abrir para lá da Rotunda do Marques de Pombal e, sobretudo, a partir da nova rotunda da Picoas (actual Praça Duque de Saldanha), evocava uma sugestão parisiense dos Boulevards de Haussmann, era no entanto, intensamente lisboeta pelo ritmo contido das dimensões e pelo modo aparentemente empírico, como se cozia com sinuosas estradas que continham na memória de trajectos suburbanos, introduzindo, na rigidez da malha ortogonal, a respiração lenta da cidade antiga. Deste modo a cidade afastava-se do rio Tejo avançando para o interior.

A ligação que Ressano Garcia conseguiu, entre a Baixa e o Campo Grande, representa o primeiro eixo moderno de carácter claramente extra-urbano, que marca uma saída / expansão para a cidade.

É curioso ver como surgem integradas no plano (raras) vias já existentes: mantidas tanto quanto possível, e alargadas (rectificadas), passando a fazer parte do novo sistema. Assim, acontece com a ligação da Rua Gomes Freire pelo Saldanha ao Rego, ou com a própria estrada de circunvalação / Av. Duque de Ávila ou ainda com a Rua Braancamp, as diagonais do plano são percursos herdados do existente, ao contrário de Paris onde a atitude era de corte com o velho tecido da cidade.

Não se trata no entanto de um desenho homogéneo, o plano apresenta-se perfeitamente dividido em três partes, cada uma definida por um sistema ortogonal próprio:

1. O conjunto Avenida – Parque e quarteirões periféricos, muito alongados e estreitos, separado do restante pelas Ruas de São José – Santa Marta e São Sebastião.
2. O conjunto das Picoas apresentando como eixo a Avenida Fontes Pereira de Melo, com quarteirões de menor dimensão e com a forma próxima do quadrado, separado também pela circunvalação – Avenida Duque de Ávila;
3. O conjunto da Avenida da República de quarteirões envolventes com dimensões rectangulares mais equilibradas e terminando no seu prolongamento «natural» que é o Campo Grande.



Segundo os dados históricos, era pela a Avenida da República, que devia passar a estrada romana que ligava Lisboa a Loures e daí a Torres Vedras. Por essa estrada antiga passavam os produtos que vinham para a metrópole, criados nas zonas rurais que bordejavam a cidade.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Feita a expropriação dos terrenos, iniciou-se o processo de urbanização da actual Avenida da República, que até chegar ao nome que conhecemos passou por outras designações: Avenida da Picoas e Avenida Ressano Garcia.

Aos poucos, o plano de expansão foi sendo uma realidade, alargando-se a ruas e avenidas adjacentes da actual Freguesia de Nossa Senhora de Fátima, sendo sempre acompanhado por um importante projecto de arborização, com a plantação de diversas espécies.

I.5. Caracterização Arquitectónica

Quando nos finais do século XIX, se iniciaram os trabalhos de abertura das novas avenidas, o panorama arquitectónico era 'melancólico', 'banal', uma 'casaria reles, espalhafatosa e sem carácter' segundo várias opiniões da época. No entanto, nos seus primórdios a Av. será marcada por ricos palacetes e grandes prédios de rendimento, em gosto eclético mais ou menos classizante, utilizando os mais diversos neo-estilos, lugar próprio habitacional da alta burguesia cidadina.

Época de indefinição arquitectónica, não contendo alterações fundamentais de estrutura e de distribuição espacial, investiu numa decoração que, desenvolvendo-se ora em superfícies, ora em cargas volumétricas, apresenta características estilísticas que a remetem a um historicismo, ecletismo e interpretação adjectivante da 'Arte Nova'. Surgem os revivalismos e a visão nacionalista empenhada na procura ideológica da 'Casa Portuguesa'.

Numa tentativa de incentivar a qualidade arquitectónica começou a atribuir-se no principio do século (cerca de 1902) o 'Prémio Valmor' de arquitectura, que compensava em partes iguais, o proprietário e o arquitecto 'do mais belo prédio ou casa edificada em Lisboa, com a condição porém de que essa casa nova, ou restauração de edifício velho, tenha um estilo arquitectónico ... digno de uma cidade civilizada'.

A partir dos Anos 30, iniciou-se uma renovação de estilo e do processo construtivo que, a par de uma normalização sugerida pelo novo regime político, conduziu a uma expressão arquitectónica mais depurada e pujante, com um primeiro período experimental caracterizado por um estilo de simplificação formal e de geometrização, onde as mudanças ocorrem sobretudo nos materiais e nas tecnologias, e não nos programas funcionais. Nos edifícios habitacionais este 'primeiro modernismo' não se exprime tão vincadamente, como em alguns exemplos de equipamentos construídos pela cidade, na Avenida da República, mantém-se inalterável a mesma relação urbana de fachada-rua e traseiras logradouro, ou seja o desenho urbanístico tradicional de rua, não acompanhando as discussões sobre as novas problemáticas



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

sociais do pós guerra que conduziram a intervenções inovadoras em termos de diferenciação de alinhamentos em contraponto com unidade arquitectónica.

O primeiro Regulamento Geral da Construção Urbana, de 1930, que vem exigir o emprego do betão armado, nomeadamente nos pavimentos das casas de banho, cozinhas e seus anexos, varandas coberturas e escadas, e com a crise dos anos 20, a substituição de alguns materiais, levou a uma evolução de estilo assente na simplificação das fachadas e no embaratecimento da obra. Este período marcadamente geometrizado, dividiu-se porém em duas vertentes: a tendência Art-Déco e o modernismo radical.

Uma das primeiras demolições da Avenida da República, surge num lote de uma moradia de 1905, que é substituída por um prédio de rendimento de 1946 assinado pelo arquitecto Pardal Monteiro, envolvendo elementos inovadores, mesmo para o estilo vigente da “arquitectura do Estado-Novo”, no entanto o estilo nacionalista, vigente nos anos 30 e 40, não teve tanta expressão na Avenida da República, como por exemplo na Avenida António Augusto de Aguiar.

A falta de harmonia volumétrica, resultante do primeiro preenchimento da Avenida, tomou uma inversão a partir deste período, acompanhada também por uma transformação de formas, tipologias e funções iniciais. Se a Avenida da primeira fase foi construída como bairro residencial, se bem que diferenciado nas tipologias, porém a partir do período renovador, passou a receber gradualmente as funções que anteriormente estavam circunscritas à Baixa: equipamentos, serviços, comércio especializado e repartições do Estado.

A ‘arquitectura de regime’, assente por um lado na ordem, disciplina e autoridade e, por outro lado, no culto da nacionalidade, da tradição e do mundo rural, não teve grandes exemplos na Avenida, apenas limitando-se a preencher os últimos lotes com uma arquitectura próxima desses cânones, o n.º 48-48B e o n.º 36 da Avenida da República, ambos em gaveto, e mais 3 exemplos na Praça do Campo Pequeno, o n.º 21, 36 e 37.

Um estilo neutro irá marcar a Avenida neste período, numa arquitectura de diálogo em altura (com a Câmara a fixar a cércea aos 21m, para 6 pisos com o último amansardado), numa linguagem pragmática e técnica, por forma a defenderem-se dos modelos impostos.

Os anos 60 foram um período de continuidade à renovação inicial, enquanto que, nas décadas seguintes, se iniciou a apropriação da Avenida por edifícios de escritórios que impuseram uma arquitectura de cérceas mais elevadas e planos de fachada menos trabalhados, Para além do aspecto funcional, a diversidade formal aumentou. Foi o início de um período (que se mantém) caracterizado por grandes transações



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

imobiliárias e pela terciarização generalizada, onde outros materiais invadem as frentes da Avenida. Um novo programa surge neste espaço: edifícios de escritórios com comércio no piso térreo.

A Avenida da República é exemplo do assalto desqualificado da arquitectura da nova função terciária nos eixos urbanos fundamentais de circulação, sobretudo na primeira fase da intervenção renovadora. Em muitos casos, o problema está no tratamento da fachada e na escolha de materiais.

Em 30 de Janeiro de 1978, a propósito da queda de um prédio na Avenida da República, que deixou desalojadas 40 pessoas, a Autarquia considerou que “dada a degradação a que chegara o parque habitacional da cidade”, se justificou “ a necessidade absoluta do Poder Central atribuir verbas suficientes aos Municípios, no sentido de estes poderem fazer face ao problema, no âmbito do Plano de Recuperação de Imóveis degradados.”

Em 1987, a propósito do pedido de demolição de um prédio de rendimento (n.º 55B-55D), projectado pelo Arq.º Norte Júnior em 1929, a Autarquia entendeu ser o prédio em causa “um muito bom exemplar da arquitectura Art-Déco e como tal a sua preservação como património arquitectónico constituirá marco essencial numa sequente evolução cultural”.

Estes dois casos pontuam uma consciencialização crescente de investigadores e políticos para a salvaguarda dos melhores exemplos arquitectónicos da Avenida, face à degradação geral das construções e à especulação imobiliária manifesta.

Nesta área realizaram-se desde os anos 60 alguns estudos tendentes à inventariação e classificação dos imóveis de valor patrimonial.

Em 1990, no âmbito do projecto de valorização de Lisboa (VALIS), foi desenvolvido um Plano Estratégico para a preservação do património arquitectónico e urbanístico de Lisboa, em interligação com o desenvolvimento sócio – económico.

Mas em termos concretos, apenas em 1977 foram classificados alguns imóveis como de interesse público ou de interesse concelhio. Trata-se no primeiro caso, na Avenida da República, o n.º 38 – 38 A (gaveto com a Avenida Visconde de Valmor), e os n.ºs 87 e 89 – 89 A. Como imóveis de valor concelhio, foram classificados o prédio de gaveto entre a Avenida de Berna, 1 a 3, com a Avenida da República, n.º 77; o prédio da Avenida da República, n.º 97 – 97C; e o prédio de gaveto entre a Avenida da República, n.º 23, e a Avenida João Crisóstomo.

Por Despacho Presidencial de Maio de 1990, foi designado um grupo de trabalho da Carta do Património, com o objectivo de recolher e organizar a informação relativa ao património edificado de Lisboa, em



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

articulação com os estudos do Plano Estratégico e do Plano Director Municipal, e com os diferentes pelouros que actuavam nesse âmbito. A inventariação patrimonial viria a ser retomada por esse grupo de trabalho, derivando este trabalho, na sua forma e características, do anterior estudo de 1988. As conclusões que definiram os imóveis considerados de valor concelhio enquadraram uma Normativa Específica, no quadro do Plano Director Municipal, por forma a regular futuras intervenções na área. O resultado final deste inventário foi apresentado em Outubro de 1992. Nele surge a referência a outros imóveis na altura em processo de classificação, por via da lei de 4 de Novembro de 1981, como são o caso dos n.º 13, 15 (edifício habitacional e Pastelaria Versalhes), 93 (edifício habitacional) e 95 (edifício habitacional), localizados na Avenida da República. Também a Praça de Touros do Campo Pequeno já se encontrava classificada como Imóvel de Interesse Público.

Assim sendo, no quadro do Plano de Urbanização de Lisboa um conjunto de imóveis desta área incluídos no Inventário Municipal de património.

Neste sentido, a salvaguarda arquitectónica dos melhores exemplos das várias fases, gostos e estilos, expressos na Avenida da República, pode trazer um valor acrescentado para esta área. Pensamos que este princípio de salvaguarda existe com base no princípio do autor e no significado estético -cultural da obra. Ao se manterem no seu lugar ajudam a acentuar o desequilíbrio inicial de cérceas, mas funcionam hoje em dia como elementos de descompressão, num retorno à questão inicial da grandeza perspectica desta Avenida.

Por outro lado, os interiores dos quarteirões mantêm alguma da ruralidade anterior, através da permanência dos imóveis antigos (potencialmente aproveitáveis, designadamente, com funções específicas de lazer), que podem conferir a esta zona a cidade uma oferta (todavia escassa) de qualidade ecológica urbana. Estes espaços abertos devem ser integrados num plano de reabilitação desta área, salvaguardando ou devolvendo-lhes a vegetação tradicional que conferirá permeabilidade aos solos e uma grande importância na circulação da água, na amenidade do clima, no combate à poluição e na conservação e aumento de espécies ornitológicas.

A salvaguarda do património arquitectónico deste espaço tem sido feita, apesar da substituição de uma grande parte de imóveis durante as últimas décadas. Por exemplo, o palacete (n.º 38) pertencente actualmente ao clube dos empresários foi recuperado para receber funções de luxo. Outros casos de edifícios de grande expressão plástica, recentemente recuperados, conservam tipologias iniciais, n.º 23, esquina com a Avenida João Crisóstomo, 74, 97, 99. Do mesmo modo, imóveis mais modestos foram intervencionados para prolongar a sua existência (n.ºs 100, 104 e 106, todos eles junto a Entrecampos).



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Novas preocupações quanto à salvaguarda de algumas memórias do processo de construção e renovação desta área, travarão por certo a variação que se verificava anteriormente na sua imagem e função, embora o futuro nos traga certamente novas surpresas na metamorfose possível deste espaço.

As edificações da fase inicial da construção desta área mantêm os elementos verticais em alvenaria de pedra argamassada, apresentando pavimentos e outros elementos em betão. Estas construções apresentam delicadeza do ponto de vista da segurança implicando intervenções estruturais mais pesadas e dispendiosas. Este tipo de construções representa um período onde os processos construtivos não têm respostas estruturais aceitáveis, em matéria da sua reabilitação, ao contrário das construções pombalinas anteriores e das construções modernistas posteriores em betão armado, aço ou estrutura mista.

Entretanto, alguns imóveis esperam a vez de receberem uma adequada intervenção, invertendo os processos de degradação evidentes e reparando gradualmente as “feridas” que representam nas frentes urbanas.

À semelhança das intervenções mais recentes na área da reabilitação arquitectónica, deve privilegiar-se em termos operativos o valor histórico e cultural dos imóveis, recuperando-os mantendo os testemunhos mais significativos das eventuais sucessivas intervenções, mas sempre em concordância com a realidade sócio - económica. A especificidade (heterogénea) deste espaço urbano e as características construtivas dos edifícios estimulam os promotores para a substituição integral dos interiores. Todavia, essa opção apagará de vez os particularismos das tipologias antigas que expressam os padrões sociais e construtivos dessas épocas, e por isso constituem as marcas históricas e a sua própria identidade.

Neste sentido, e constituindo a Avenida da República um eixo que tem sedimentos em si, valores formais representativos de varias épocas, as opções relativamente às obras novas devem assumir a contemporaneidade da intervenção, procurando manter com os imóveis contíguos boas relações de volume, linhas dominantes, textura, cor e ritmo de fenestração. Trata-se de pôr em prática uma arquitectura de integração deixando para a posteridade os modos de pensar e fazer arquitectura de hoje.



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

I.5.1. Bens com Valor Patrimonial – Edifícios Classificados pelo IPPAR e Prémios Valmor

• **23.14 - Prédio na Avenida da República, 95 / 95-A (IIP, Desp. Novembro 1981)**

Arquitectura civil residencial, ecléctica, trata-se de um prédio de rendimento urbano.

Descrição: De planta longitudinal, rectangular perfurada por pequeno saguão no lado N., o edifício apresenta volumetria paralelepípedica, sendo a cobertura efectuada por telhados a 2 águas articuladas nos ângulos. A sua única frente de rua, alçado E., organiza-se em 5 pisos, animados pela abertura de vãos a ritmo regular, apresentando-se superiormente rematada por platibanda. A compartimentação interna efectua-se em termos de um fogo por piso, sendo cada apartamento dotado de 10 assoalhadas, organizadas em torno de corredor de distribuição em T.



Cronologia: 1909 - aprovação camarária do projecto; 1911 - a construção do edifício está concluída; 1962 - sismo provoca queda de vaso de pedra da platibanda, provocando perfuração do telhado e do tecto do 4º andar; 1969 - sismo provocou ruína parcial da chaminé; 1980 - instalação do Instituto de Estudos Estratégicos e Internacionais no 3º andar; 1991 - aprovação camarária de projecto de intervenção no edifício (arquitecto José Miguel da Fonseca) para adaptação a escritórios, prevendo total reconstrução interior, abertura de 4 pisos em cave e ampliação de 2 pisos em altura, embora mantendo a fachada original

Materiais: Alvenaria mista, reboco pintado, cantaria de calcário, estuque pintado



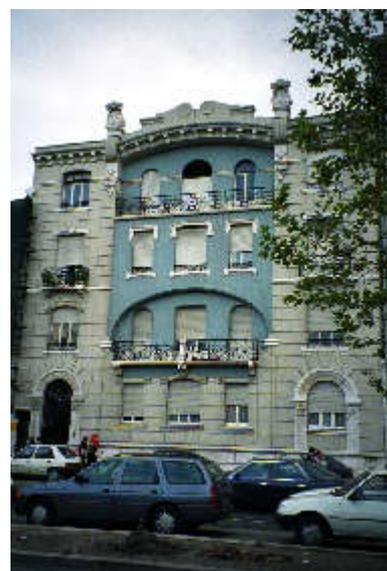
PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.21 - Prédio na Avenida da República, nºs. 89 e 89 – A (IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977)**

Enquadramento urbano. Situa-se no lado Oeste da avenida, adossado aos edifícios contíguos de maneira harmónica.

Descrição: Planta rectangular. Alçado de 4 registos (e cave). Fachada de desenho regular, dando a sensação de 3 corpos devido ao afundamento o plano central de alvenaria rebocada e pintada em tom cinza azulado. Casa de habitação plurifamiliar, desenhada por Rodrigues Prieto, conhecedor do trabalho de Gaudí e de Horta. Neste edifício podemos contrapor um certo convencionalismo dos alçados laterais a um certo ritmo ágil dado pelo alçado central. É de salientar o arco abatido do 2º registo, que termina em curva na direcção do pavimento, sendo esta uma característica da arquitectura Arte Nova, bem como o emprego do ferro. Não se verificam, no entanto, as assimetrias características da Arte Nova.



Cronologia: 1909, Jul. - Abel José da Cruz pede à CML autorização para construir uma casa em seu terreno. Assume a responsabilidade da obra e assina o projecto o construtor Rodrigues Prieto; 1977 – foi classificado Imóvel de Interesse Público.

Materiais: Alvenaria e cantaria de pedra; tijolo; telha cerâmica; ferro



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.22 - Prédio na Avenida da República, nº. 87 (IIP, Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977)**

Enquadramento urbano. Situa-se no lado Oeste da Av., adossado a edifícios. Arquitectura civil residencial. Casa de habitação plurifamiliar. Este edifício constitui um raro exemplo da arquitectura Arte - Nova Lisboa. O emprego do arco abatido terminando em curva na direcção do pavimento, os adornos das molduras das janelas, o friso de azulejos, o emprego do ferro nas sacadas são todos elementos que caracterizam a Arte Nova. É de salientar neste edifício a escadaria de entrada de corrimão de ferro forjado.



Descrição: Planta rectangular, massa simples, com coberturas homogéneas em telhado de 2 águas. O frontispício apresenta 3 pisos. Lambriel em cantaria almofadado. Panos laterais com janelas geminadas de vergas molduradas, mainel e parapeito de cantaria nos três pisos. Cronologia: Em 1906 é solicitada a autorização camarária para a construção do edifício. Em meados de 1907 o edifício fica concluído, tendo como seu primeiro proprietário Abel José da Cruz; 1975 - O edifício é ocupado ilegalmente, por arrombamento.

Cronologia: 1906 - É solicitada a autorização camarária para a construção do edifício. Em meados de 1907 o edifício fica concluído, tendo como seu primeiro proprietário Abel José da Cruz; 1975 - O edifício é ocupado ilegalmente, por arrombamento.

Materiais: Alvenaria e cantaria de pedra; tijolo; telha; cerâmica; ferro; azulejo.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.25 - Praça de Touros/Arquitectura Civil, (IIP Dec. nº 8/83, DR 19 de 24 Janeiro 1983)**

Recinto circular, destinado a corridas de touros, construído em finais do século XIX. Exemplo muito característico de arquitectura revivalista, neo-árabe, projectado pelo arquitecto José Dias da Silva, tendo como inspiração a praça congénere madrilena (já desaparecida).

Descrição: Planta circular composta com 4 corpos salientes, cobertos por cúpula encimada por lanterna cilíndrica e remate bolboso e 4 pisos bastante rasgados.

Vãos em arco de ferradura (os do 1º e 2º pisos só o meio círculo é que é vazado) com disposição simétrica (2 a 2 e na mesma prumada), flanqueados por pilastras que terminam numa espécie de coruchéu, acima da cimalha que coroa o edifício. A entrada principal faz-se pelo lado O., por um dos corpos salientes, ladeado por 2 outros corpos, em forma de torres circulares, rasgadas por arcos plenos e de ferradura. Uma grande porta, inscrita em arco de ferradura denticulado, abrange 2 pisos, sendo o 3º e o 4º rasgados, cada um, por 3 janelas inscritas em arcos de ferradura, ladeadas por janelas fresta. A cimalha é sobrepujada por uma espécie de frontão escalonado.



Cronologia: 1889 - o Câmara cede o terreno à Real Casa Pia de Lisboa para construção do recinto taurino que viria a substituir a praça de touros do Campo de Santana; 1890 - Sob projecto de António José Dias da Silva, condutor de obras da 1ª Secção Técnica da Câmara Municipal, inicia-se a construção; 1891 - encerramento da praça do Campo de Santana, em cujos terrenos se edificaria a Escola Médico-Cirúrgica; 1892, 18 de Agosto - a praça de touros é inaugurada, com touros da ganaderia Infante da Câmara e toureou a cavalo Tinoco (ídolo da época); 1936 - arranjo do espaço fronteiro (E.), trabalhos que deram origem ao Jardim Marquês de Marialva; 2000 / Junho- encerrada ao público por determinação da Inspeção-Geral das Actividades Culturais, devido ao avançado estado de degradação do edifício;

Materiais: Tijolo, madeira, vidro e ferro.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.45 - Edifício Casa Valmor na Avenida da República nº38, (IIP Dec. 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977, projecto de autoria do Arq. Ventura Terra Prémio Valmor em 1906)**

Enquadramento urbano. Edifício de gaveto, isolado, no lado Este da avenida, com vedação em muro encimado por arbustos, ladeada por portões de ferro. Implantação harmónica. Construído no início de uma época em busca dos padrões da "Casa Portuguesa", este edifício, pela sua sobriedade e equilíbrio, demarca-se um pouco das construções pertencentes à mesma tipologia. É de realçar as janelas tipo "bow-window", das fachadas laterais, bem como o registo de azulejos padrão que corre o edifício, é policromado (amarelo, verde e azul), usando motivos geométricos estilizados.



Descrição: Planta irregular. Volumes articulados com cave e 2 pisos formando 3 corpos em que os laterais avançam, fazendo ângulo com o central coberto com telhado diferenciado a 4 águas, corre o edifício um soco almofadado com pequenas janelas inscritas de vão quadrangular, que iluminam a cave. Cobre o edifício um telhado misto de telha vermelha e preta, formando losangos. A fachada principal rasgada por uma porta, inscrita em arco abatido, protegida por uma pala de vidro. A fachada é corrida por uma faixa decorada com motivos concheados que ao nível da varanda se eleva em arco pleno suportado por colunas de capitéis com volutas. Este arco é coroado por uma empena com cornija que se eleva acima da cornija coroada por platibanda, que corre todo o edifício.

Cronologia: 1906- construção, sendo proprietária D. Josefina Clarisse de Oliveira, Viscondessa de Valmor e recebe o Prémio Valmor, sendo o júri constituído por: José Luis Monteiro (CML), José Alexandre Soares (ARBA), Francisco Carlos Parente (SAP).

Materiais: Alvenaria, cantaria, madeira, azulejo, vidro, telha.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.65 - Avenida da Republica, 15 a 15A, Edifício/Arquitectura Civil, onde se encontra a Pastelaria Versailles (IIP Dec. nº 2/96, DR 56 de 6 Março 1996)**

Enquadramento Urbano. Situa-se no lado O. da avenida, isolado, tendo à sua volta edifícios da mesma tipologia. Destaca-se pela sua verticalidade. Construção eclética, possui uma feição classicizante presente nas balaustradas do corpo central e nas suas colunas com capitéis compósitos. Acusa, ainda, algum espírito barroquista de inspiração francesa na profusão de elementos decorativos vegetalistas. O vocabulário estético definido pelo arquitecto compõe-se ainda de apontamentos Arte Nova nas linhas ondulantes do gradeamento em ferro forjado que percorre as varandas dos três últimos andares do corpo lateral.



Descrição: Planta rectangular simples para um volume de acentuada verticalidade. Dispõe de 6 pisos e cobertura em telhado de 2 águas. O piso térreo é ocupado por um estabelecimento comercial, encontrando-se no topo o acesso ao edifício. O último piso é em mansarda. A fachada pode ser seccionada espacialmente em dois corpos, ambos rectangulares, um deles de maior largura (onde no piso térreo se encontra a pastelaria Versailles) e o outro com aproximadamente metade destas dimensões; ambos se elevam à mesma altura, marcando um resultado final de acentuada verticalidade.



Cronologia: 1919 - Entrada na CML do pedido de autorização para a construção do prédio; era seu proprietário João Antunes Lopes; 1922 - projecto de Norte Júnior; 1987 - a proprietária, Angélica Nogueira das Neves, pede à CML que faça uma vistoria com vista ao regime de propriedade horizontal.

Materiais: Alvenaria, cantaria, ferro, ardósia e telha.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.72 - Edifício na Avenida de Berna, 1/1-A, e Avenida da República, Edifício/Arquitetura Civil (IIP Dec. nº 31/83, DR 106 de 09 Maio 1983, encontrava-se protegido desde 1977 com a classificação de VC, Dec. nº129, DR 226 de 29 Setembro 1977)**

Enquadramento Urbano, destacado e flanqueado em terreno de gaveto. Ocupa o lado S. da Av. de Berna, encontrando-se os corpos a O. antecidos por muro e portão.

Descrição: Construção de planta composta irregular, em forma de duplo L, de que resulta uma volumetria complexa, levantada em 4 pisos (cave, 2 pisos principais e sótão). Volumes articulados de acentuada horizontalidade, com cobertura em telhado diferenciado a várias águas. O conjunto apresenta soco de cantaria ao nível da cave e é rematado por



uma platibanda recortada, nele se destacando a torre do gaveto que acusa a totalidade dos pisos e surge coroada por cúpula bolbosa revestida a ardósia. Um dos braços maiores forma a frente para a Av. da República mas sem acesso para a via pública; o 2º L, de implantação recuada face à Av. de Berna, é onde se localiza a entrada, no cimo de uma escada abrigada sob loggia de 3 arcos. A fachada do edifício caracteriza-se pela alternância de planos à face da rua, enquadrados por pilastras almofadadas, e recuados (nos extremos do lote e no quarto de círculo do gaveto), planos cheios e vazios, vãos de maior dimensão (arcos de volta inteira, emoldurados com profusa decoração Arte Nova em reboco e cantaria) e de proporção mais reduzida (em arco recto ou abatido, com molduras simples).

Cronologia: 1908, 8 Jul. - entrega nos serviços da CML do projecto, com pedido de autorização feito pela Companhia de Crédito Edificadora Portuguesa, para iniciar a obra em terreno de Amélia Augusta Pereira Leite; 1910 - conclusão do edifício; 1933 - moradia adquirida em hasta pública pelo Banco Nacional Ultramarino devido à falência da entidade proprietária, a casa bancária "Correia, Leite, Santos & Cª Lda."; 1937 - o edifício é arrendado para instalar os serviços da Inspeção Geral das Indústrias e Comércio Agrícolas (do Ministério da Agricultura); década de 80, 2ª metade - saída dos serviços do Ministério da Agricultura, ficando o edifício devoluto; 1999 - sofre obras de recuperação;

Materiais: Alvenaria de tijolo, cantaria de calcário, reboco pintado, ferro forjado e fundido, ardósia, madeira, vidro, telha e estuque pintado.



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

• **23.13 - Prédio na Avenida da República, nº97 a nº97-C, Edifício / Arquitectura Civil
(Valor Concelhio Decreto nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977)**

Enquadramento Urbano. Implantação harmónica. No lado O. da Av., adossado a edifícios. Obra residencial devida ao construtor Bernardino Lopes, de 1922, este elegante edifício com corpo destacado em forma de torreão coroado de alto coruchéu, mostra características híbridas entre o espírito neoclássico e a arquitectura Arte Nova, como a sua dinâmica balaustrada, a utilização do arco abatido ultrapassado, as janelas-frestas de gosto revivalista e a geral assimetria dos volumes pétreos. A traça é de autor desconhecido, notando-se no remate, de frontão triangular e tímpano lavrado, características de uma intervenção anterior



Descrição: Planta rectangular de volumes articulados. Alçado de 7 pisos e 2 panos de acentuada verticalidade, o da esquerda rematado por balaustrada e o da direita por coruchéu de seis panos. Embasamento em cantaria, rasgado por 2 portas e uma janela. A Porta de entrada do edifício abrange o 1º e 2º registos e é encimada por uma abertura inscrita em arco pleno.

Cronologia: 1921 - A firma "João Manuel dos Santos & Irmão" pede licença à CML para a obra de um prédio de rendimento no seu terreno; 1922 - é dada autorização para a sua construção; 1927 - Bernardino Lopes, sócio gerente da firma "B. Lopes, Lda." e novo proprietário, pede autorização à CML para continuar a construção do prédio, bem como a alteração do projecto; Em Dez. é feita a primeira vistoria; 1937 - A Companhia de Seguros "A Nacional" aparece referenciada no processo de obras como sendo a proprietária do prédio; 1988 - Transformação do imóvel em propriedade horizontal. Aparece como proprietário a empresa "A Tranquilidade Seguros EP".

Materiais: Alvenaria rebocada e pintada. Cantaria. Lâminas de ardósia.



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.62 - Prédio de Gaveto entre a Avenida da República, nº. 23 e a Avenida João Crisóstomo, (Valor Concelhio Dec. nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro, 1977 Prémio Valmor em 1913, projecto de autoria do Arq. Miguel José Nogueira Júnior)**

Enquadramento Urbano, flanqueado. Destaca-se do prédio contíguo pela sua volumetria. No lado N., faz gaveto com a Av. João Crisóstomo. Situado no único quarteirão da Avenida que conservou os edifícios originais, ostenta uma forte influência da Arte Nova e Neo-Românica e distingue-se pelo equilíbrio da composição estrutural.



Descrição: Planta em L, volumes articulados com cobertura, que forma o último piso, em mansarda e inclui 3 elementos ressaltados de sabor pirâmidal, rematada aos cantos por pinhas esguias. O frontispício apresenta cave, 4 pisos e mansarda. Cave com soco de cantaria de fiadas de pedra com janelas inscritas de vão quadrangular. 1º piso de janelas de verga curva e guardas em ferro, duas têm grandes vergas monumentais terminadas por mísulas. A porta principal, de verga curva e moldura, abrange o 1º e 2º pisos. 2º piso: janelas de sacada em ferro. É de salientar uma Característica Particular a porta de entrada, bem como a caixa do elevador, em ferro, é toda trabalhada com motivos Arte Nova.

Cronologia: 1913 - construção do prédio tendo-lhe sido atribuído neste ano o Prémio Valmor. Faziam parte do júri: A. da Ascensão Machado (CML), A. R. Adães Bermudes (CAA) e Rosendo Carvalheira (SAP). O proprietário do edifício era então José Augusto dos Santos.

Materiais: Alvenaria rebocada e pintada, cantaria, ferro, ardósia.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.66 - Av. da República nº 13 e Av. Duque de Ávila nº 38 - A (Valor Concelhio, Desp. Fevereiro 1975)**

Enquadramento urbano. Edifício de gaveto, isolado, implantação destoante do edifício contíguo pela diferença de altura. Edifício Eclético de habitação neo-românico. Bastante fenestrado, com predomínio do arco pleno e da verga curva. Registo de azulejos padrão, com motivos geométricos, em amarelo e azul com fundo branco corre parte da fachada E. e toda a fachada SE., acima do soco.



Descrição: Planta composta irregular. 3 pisos cobertos por telhados diferenciados. No vértice SE., onde o edifício torneja, um corpo em planta de quarto de círculo, 2 pisos e de cércea inferior incrusta-se nos corpos adjacentes. Soco em cantaria. A fachada O. é composta por 2 panos, um deles mais saliente e mais alto que o outro. Fachada E: 1º piso- 2 portas de verga curva. 2º piso - 2 janelas de sacada sobre mísulas com guardas de ferro; verga curva ressaltada, corrida por moldura e 2 colunas geminadas. 3º piso - janelas trilobadas, em que os prumos são suportados por colunas, encimadas por bandas lombardas. No lado esquerdo desta fachada o soco é rasgado por uma pequena janela de verga curva com moldura maciça em cantaria.

Cronologia: 1904 - data da construção.

Materiais: Alvenaria, cantaria, vidro, azulejo e telha.



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

- **23.43 - Av. da República nº 49 (Prémio Valmor – 1923 projecto de autoria do Arq.^o Pardal Monteiro)**

Prédio de rendimento, embora possamos incluí-lo dentro do período eclético da nossa arquitectura, possui já ligação dominante ao gosto “Art-Deco” do modernismo (desenho das serralharias). A volumetria de herança Arte- Nova é rectificadada por um plano de fachada muito rígido, decorado com motivos classizantes. Assim, através deste exemplar, podemos perceber que é a partir dos modelos do ecletismo que a pouco e pouco a evolução decorativa se vai processando em direcção ao primeiro modernismo “Art-Deco”.





PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

II. SOLUÇÃO PROPOSTA

II.1. Proposta

II.1.1. Natureza da Intervenção

O modelo de ordenamento proposto no presente Plano de Alinhamento e Cércea, incide exclusivamente sobre as fachadas dos edifícios confinantes com a Av. da República e o Campo Pequeno, definindo apenas a cércea e o alinhamento das edificações face à via pública.

Não obstante a legislação em vigor, nomeadamente o Decreto – Lei 380/1999, de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei Nº 310/2003 de 10 de Dezembro (artigo 91º e 92º), a Portaria n.º 138/2005 de 2 de Fevereiro e a Norma de Procedimentos, Tramitação para a Elaboração e Aprovação dos Planos de Pormenor (Março de 2005) publicado pela CCDR-LVT, tornou-se necessário fazer uma adequação à especificidade do plano pelo que se considera fora do âmbito de aplicação do mesmo a apresentação dos seguintes elementos:

1. A Planta de Divisão Cadastral, com a identificação de todos os proprietários, dado que, o objectivo do Plano de Alinhamento e Cérceas não se reverte directamente na alteração da propriedade individual, pelo que não se considerou necessário realizar o levantamento cadastral;
2. A Planta de explicitação da transformação fundiária – idem;
3. A Planta de explicitação do Zonamento – porque a realização de zonamento não se insere no âmbito do Plano de Alinhamento e Cérceas, remetendo-se assim para o instrumento de gestão territorial superior, ou seja o PDM.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

II.1.2. Fundamentação Teórica da Proposta

Densificação Selectiva

Segundo os “Estudos de Caracterização do Território Municipal sobre o Sistema de Mobilidade e Transportes” realizado no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal de Lisboa pelo Prof. José Manuel Viegas.

Deve promover-se a densificação selectiva em torno das localizações melhor servidas pelo transporte colectivo (principais interfaces e estações), seguindo o princípio de que se deve potenciar ao máximo a utilização das infra-estruturas existentes de transportes colectivos de grande capacidade e frequência.

Quando se admite a possibilidade de maiores densidades construtivas na envolvente imediata das estações de Metropolitano dever-se há igualmente promover actividades variadas, propiciando a realização de viagens a pé na sua envolvente e uma maior atracção para a utilização dos transportes colectivos a partir de outras localizações.

Por essa razão entende-se que, na área de Intervenção, importa promover:

- A oferta de espaços residenciais, uma vez que a proximidade às estações de Metropolitano estimula a utilização do transporte colectivo por esses residentes na sua mobilidade diária;
- A oferta de espaços de emprego terciário (escritórios), porque também a proximidade do emprego às mesmas estações estimula a sua utilização nas deslocações pendulares;
- A localização de superfícies comerciais (ou conjuntos comerciais variados, ainda que não integrados num projecto imobiliário integrado);
- Promoção de um conjunto de usos do solo complementares (e nomeadamente serviços e comércio local) nas zonas envolventes das estações, para satisfazer com deslocações a pé vários objectivos de viagens (p.e., lazer e compras), para além das viagens casa-trabalho.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Rede Viária, Estacionamento e Transportes

O Plano não propõe qualquer tipo de intervenção relativamente à Rede Viária, Transportes e Estacionamento, dado que este tema não se insere no âmbito de intervenção de um Plano de Alinhamento e Cérceas, no entanto julga-se pertinente fazer um enquadramento das intenções propostas.

Voltando aos Estudos de Caracterização do Território Municipal referidos anteriormente, (...)“as condições de mobilidade na cidade de Lisboa encontram-se degradadas sobretudo devido ao congestionamento da rede viária, com a consequente diminuição da velocidade média de circulação e perda de acessibilidade tanto em transporte colectivo como em veículo privado, ao que acrescenta ainda, a dificuldade de estacionamento, a deterioração da circulação dos peões por apropriação dos passeios pelos carros estacionados, perda da segurança e de qualidade do meio ambiente.”(...)

É de salientar a forte influência, nesta zona, do Metropolitano de Lisboa, com as estações da Linha Amarela (Entrecampos, Campo Pequeno e Saldanha), e dos Interfaces em Entrecampos (Metro/Comboios, ligação à Linha de Sintra e Cascais) e Saldanha (Metro, ligação à Linha Vermelha, actualmente em construção).

De acordo com os estudos do Prof. José Manuel Viegas e da sua equipa, (...)“O estacionamento é hoje uma componente vital da funcionalidade de qualquer área urbana, devendo a sua oferta ser uma resultante da interacção dos usos do solo e da oferta de transporte colectivo. Mas além disso a facilidade de encontrar um lugar para estacionar junto do destino de uma viagem é também um factor importante das opções modais dos cidadãos. Por isso, a quantidade e regime da oferta de estacionamento numa dada área urbana devem ser usados como instrumento de qualificação dessa área e como reguladores das opções de mobilidade dos indivíduos, nomeadamente como ferramenta essencial de incentivo à promoção do uso do transporte colectivo.”(...)

Neste sentido pretende-se viabilizar as intervenções propostas no Plano, o aumento da cércea de determinados edifícios, regulando a possibilidade de não ser aplicada a dotação de estacionamento definida no PDML, ou seja, por exemplo pretende-se salvaguardar a possibilidade de intervenção em edifícios com valor patrimonial sem destruir as características essenciais do edifício, ou a subida de alguns pisos sem alterar a dotação de estacionamento existente.



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

II.1.3. Principais Opções Adoptadas

Neste ponto pretende-se apresentar uma descrição sumária dos critérios gerais de intervenção e as definições subjacentes aos vários itens abordados nas propostas de intervenção, proporcionando uma sistematização das principais opções adoptadas.

Critérios Gerais para a elaboração da Proposta

- Propostas de intervenção inseridas no contexto da frente de quarteirão, com a pretensão de criar uma leitura regular, apesar da heterogeneidade das épocas de construção e tipos arquitectónicos
- Enquadramento de pequenas volumetrias nomeadamente do Bens com Valor Patrimonial, em articulação com os edifícios confinantes.

Tipos de Intervenção nas Fachadas

Os tipos de intervenção nas fachadas encontram-se identificados na Planta de Implantação e Alçados do Plano com as letras A, B e C, correspondendo aos seguintes critérios:

1. O **Tipo A** apresenta indicação para manutenção da fachada actual, com os seguintes critérios:
 - a) Edifício com valor patrimonial cuja fachada deve ser preservada através de obras de conservação e reabilitação;
 - b) Edifício sem valor patrimonial reconhecido, cuja imagem actual é adequada à sua localização e integração urbana, estando indicadas apenas obras correntes de manutenção, limpeza e reparação da fachada.
2. O **Tipo B** apresenta indicação para alteração da fachada existente, com os seguintes critérios:
 - a) Adequação da imagem do edifício à localização privilegiada no contexto urbano da cidade, reformulação da composição e acabamento da fachada face à modernização da imagem ou alteração funcional do edifício;



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- b) Reposição de fachada original pela remoção ou nova integração de elementos dissonantes existentes na fachada, tais como o encerramento envidraçado de varandas ou de pisos recuados, aparelhos de ar condicionado, publicidade, etc.
3. O **Tipo C** corresponde a casos especiais de integração de edifícios novos ou com aumento de cércea, com os seguintes critérios:
- a) Edifício cuja composição da fachada deve privilegiar a integração na frente marginal através da dimensão, ritmo e alinhamento dos vãos, varandas e outros elementos de composição de fachada, assim como, através dos materiais de acabamento e da cor;
- b) Edifício cuja volumetria e composição de fachada deve integrar e estabelecer uma ligação entre os edifícios confinantes de diferentes épocas, cérceas e tipologia de fachada;
- c) Edifícios com valor patrimonial, com indicação para aumento da cércea, cuja ampliação deverá ser efectuada com especial cuidado de integração entre elementos contemporâneos e antigos, com vista à preservação da identidade da fachada existente.

Os tipos de intervenções indicados no ponto anterior são de cumprimento obrigatório desde que ocorra a qualquer licenciamento associado ao edifício em causa, com especial destaque para obras de ampliação da cércea.

Cércea Proposta⁴

Tratando-se de um Plano de Alinhamento e Cérceas entende-se por Cércea Proposta a cércea estabelecida como condicionante para o licenciamento dos projectos, ou seja, o valor numérico identificado na Planta de Implantação e Alçados do Plano como C.P. (Cércea Proposta) deverá ser respeitado no âmbito de qualquer alteração da cércea existente.

Apesar de poderem surgir situações de ajuste, que deverão ser resolvidas com soluções de remate integradas na composição da fachada, pretende-se com este critério criar uma imagem urbana definida, com características de frente de quarteirão mais ou menos homogéneas. Estas situações podem ser ajustadas caso a caso, no máximo de 1 metro, de forma a obter a exacta concordância dos elementos de remate superior entre edifícios contíguos com a cércea estabilizada.

⁴ Ver Figura 5



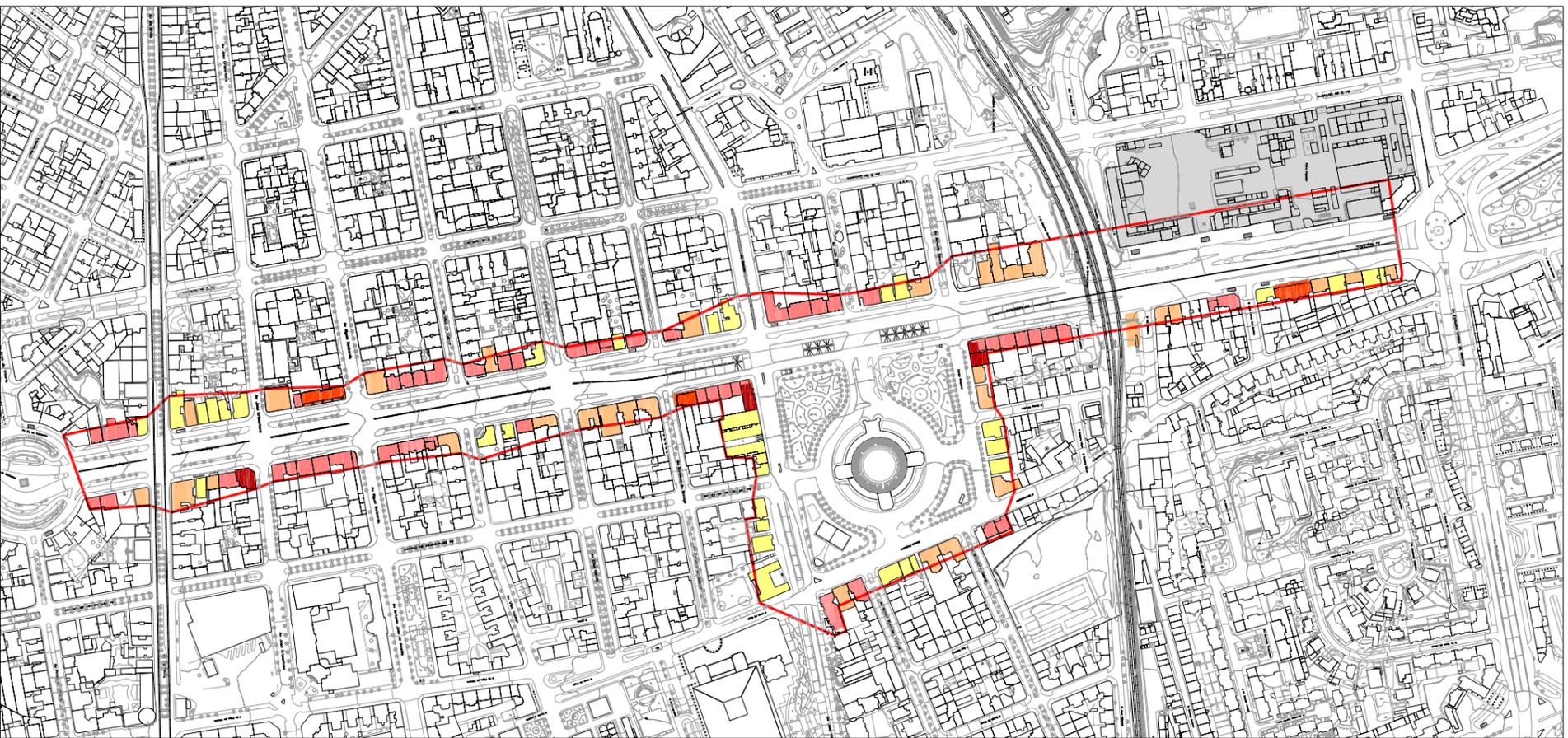
PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

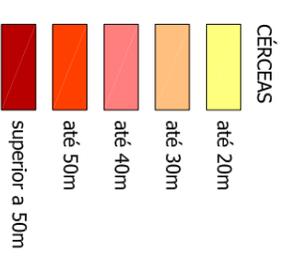
Das propostas apresentadas na planta de implantação e alçados do Plano para aumento da cércea, consideram-se casos especiais os seguintes edifícios, cuja intervenção terá que ser no âmbito de uma proposta conjunta:

1. Os edifícios com os números 2 e 3 ficam condicionados a uma proposta conjunta da qual a frente mínima resultante seja de 13 metros.
2. Os edifícios com os números 36, 37, 38 e 39 ficam condicionados à eliminação dos edifícios localizados a tardo no interior do quarteirão.
3. Os edifícios com os números 46, 47, 48, 49 e 50 ficam condicionados à criação de uma imagem unitária e articulada com as diferentes volumetrias da envolvente.
4. Os edifícios com os números 57, 58, 59 e 60 ficam condicionados a uma proposta conjunta que atribua uma imagem homogénea à frente de quarteirão.
5. Finalmente os edifícios com os números 105 e 105a ficam condicionados a uma proposta conjunta que viabilize a renovação e reabilitação do edifício 105a e que simultaneamente promova a preservação da imagem conjunto urbano com valor patrimonial existente na Av. Elias Garcia, de que o 105a faz parte.

CÉRCEAS EXISTENTES



CÉRCEAS PROPOSTAS



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA (CML)
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO (DMPU)
DIVISÃO DE COORDENAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO (CIP)

Título do Trabalho:

PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

Título do Desenho:

CÉRCEAS EXISTENTES E PROPOSTAS

Peça Gráfica:

Figura 5



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

PisosRecuados⁵

De acordo com as definições adoptadas, a Cércea é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, **incluindo andares recuados**, mas excluindo: acessórios, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água.

Entende-se portanto que as cérceas definidas contemplam os pisos recuados existentes, bem como admitem, nas novas propostas, a articulação com os pisos recuados dos edifícios confinantes. Este critério permite estabilizar o remate das frentes de quarteirão, pretende incentivar um maior cuidado com as coberturas, com o remate dos edifícios, com a imagem aérea da Avenida e sobretudo tenta contrariar a prática corrente de acrescentos sem mais valia qualitativa para o edificado.

Alinhamento da Frente Marginal

O Alinhamento é a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.

O alinhamento definido indica a linha da fachada dominante, não considerando pisos térreos recuados (arcadas) ou avançados (embasamentos), corpos balançados, etc...

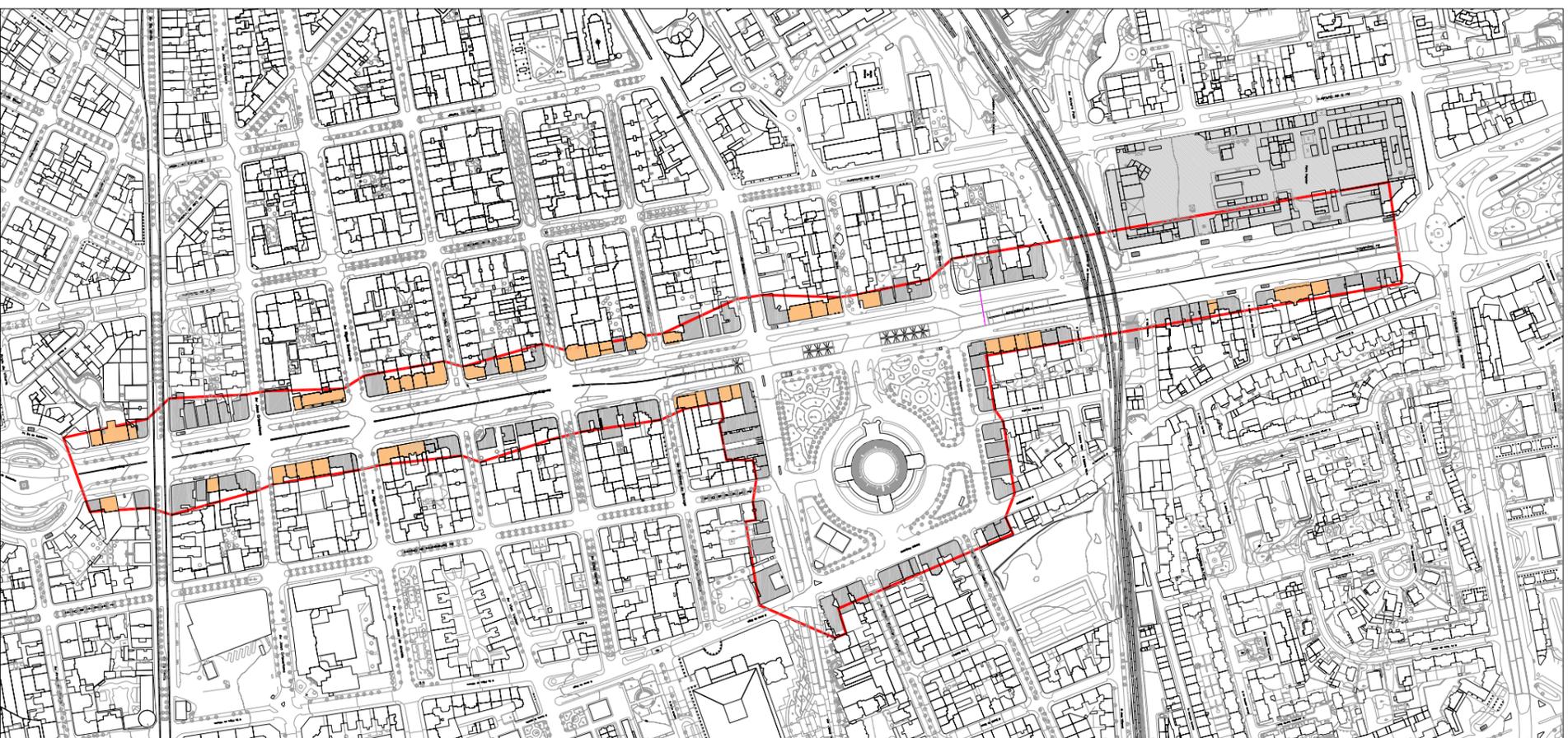
Em toda a área de intervenção considerou-se apenas uma excepção a este critério, localizando-se na frente sul da Praça do Campo Pequeno e correspondente aos edifícios com os números 46, 47, 48, 49 e 50. O duplo alinhamento indicado pelo plano, irá permitir um melhor aproveitamento da área total formada pelo conjunto das parcelas envolvidas.

Alçados de conjunto da frente de quarteirão

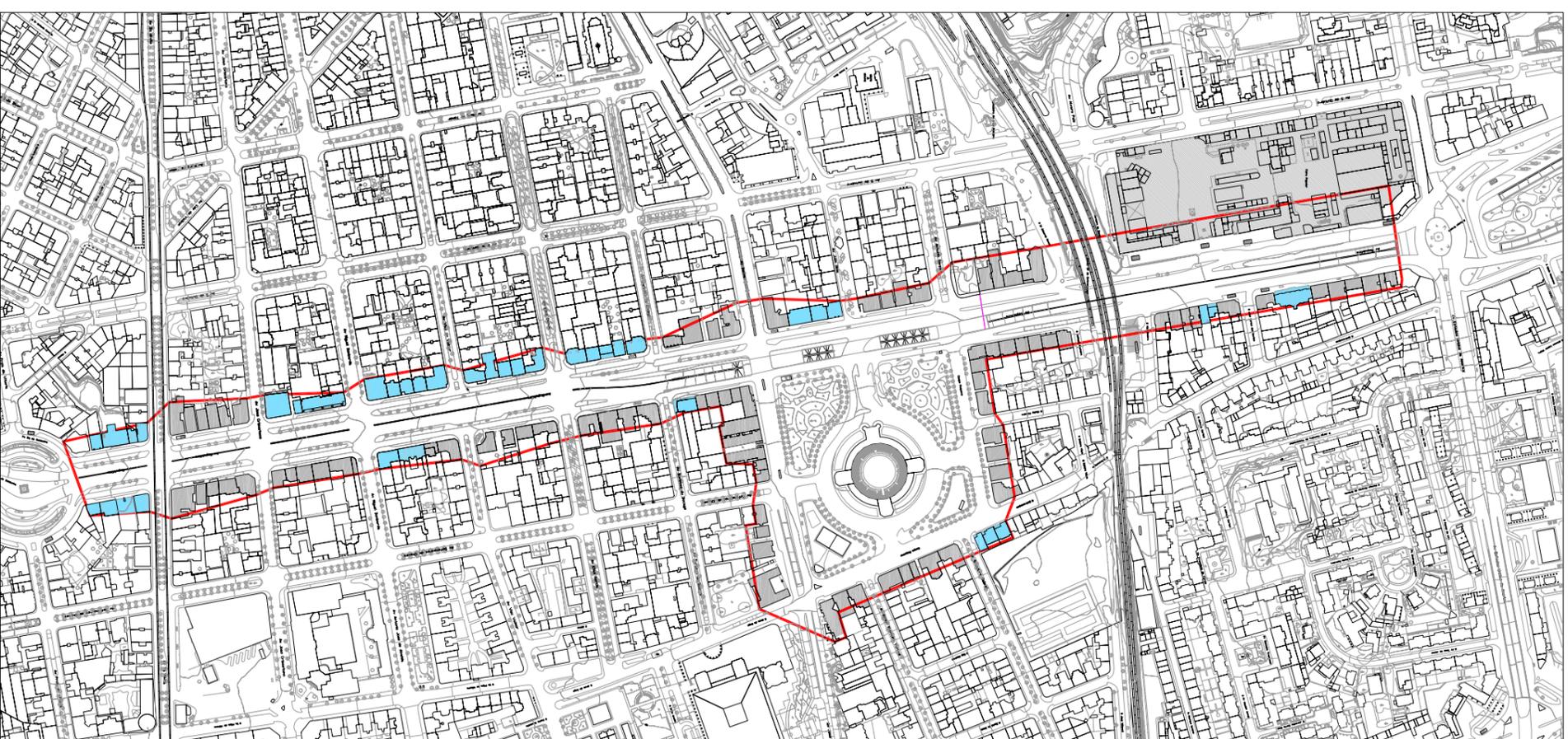
O desenho de fachada dos novos edifícios deverá respeitar e integrar os alinhamentos dos elementos de composição das fachadas dos edifícios confinantes. Os materiais e cores a utilizar deverão ser devidamente integrados no plano marginal em que se inserem, articulados com os aplicados na zona envolvente e a sua selecção devidamente justificada e analisada, no âmbito da apresentação de alçados de conjunto da frente de quarteirão.

⁵ Ver Figura 6

ÚLTIMO PISO RECUADO EXISTENTE



ÚLTIMO PISO RECUADO PROPOSTO



ÚLTIMO PISO RECUADO (UPR)
EXISTENTE
PROPOSTO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA (CML)
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO (DMPU)
DIVISÃO DE COORDENAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO (DCIP)

Título do Trabalho: PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCERAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

Título do Desenho: PISOS RECUADOS

Peça Gráfica:

Figura 6



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Classificação dos Bens com Valor Patrimonial⁶

A classificação dos Bens com Valor Patrimonial hierarquizada em 3 graus, surge da necessidade de definir regras de intervenção caso a caso sem a realização de vistorias prévias e permite orientar os proprietários / promotores relativamente às expectativas de determinado investimento, pelo que foram estabelecidos critérios de intervenção genéricos.

Grau 1 – Bens Com Valor Patrimonial Elevado

São bens de grande valor histórico e arquitectónico, cuja preservação integral se pretende assegurar, e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Encontram-se oficialmente classificados ou em vias de classificação pelo IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico; encontram-se oficialmente classificados ou em vias de classificação como Imóveis de Interesse Municipal; foram distinguidos com o Prémio Valmor, com o prémio Municipal de Arquitectura ou com o Prémio Valmor e Municipal de Arquitectura.
- b) São obras de referência na história da arquitectura da cidade, constituindo factos urbanos essenciais para a sua memória colectiva.
- c) São bens de grande raridade tipológica, arquitectónica e/ou decorativa.

Grau 2 – Bens de Valor Patrimonial Relevante

Bens de valor arquitectónico e ambiental, cuja preservação se pretende assegurar e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

- a) São elementos de valor reconhecido;
- b) Apresentam qualidade arquitectónica e são representativos da história do local.
- c) Constituem conjuntos homogéneos formados por repetição de tipologias.

Grau 3 – Bens de Valor Patrimonial de Referência

São sobretudo bens com valor ambiental, cuja imagem e memória se pretende defender, e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:

- a) Apresentam qualidades de acompanhamento assinalável na caracterização ambiental.
- b) Contribuem para a unidade simbólica da memória e identidade do lugar.

⁶ Ver Figura 7



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

Nas propostas de intervenção nos Bens com Valor Patrimonial Elevado pretende-se a salvaguarda da arquitectura original dos edifícios admitindo-se obras de conservação, remodelação e reabilitação, no entanto considera-se, em regime de excepção, a alteração da cércea dos seguintes edifícios:

- **Edifício nº 121** (Avenida da República, 89) imóvel inserido no Inventário Municipal do Património com o nº 23.21 e com classificação do IPPAR de Imóvel de Interesse Público, Decreto – Lei nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977
- **Edifício nº 120** (Avenida da República, 87) imóvel inserido no Inventário Municipal do Património com o nº 23.22 e com a classificação do IPPAR de Imóvel de Interesse Público, Decreto – Lei nº 129/77, DR 226 de 29 Setembro 1977
- **Edifício nº 102** (Avenida da República, 49) imóvel inserido no Inventário Municipal com o nº 23.43 e Prémio Valmor de 1923 com um projecto da autoria do Arquitecto Pardal Monteiro.

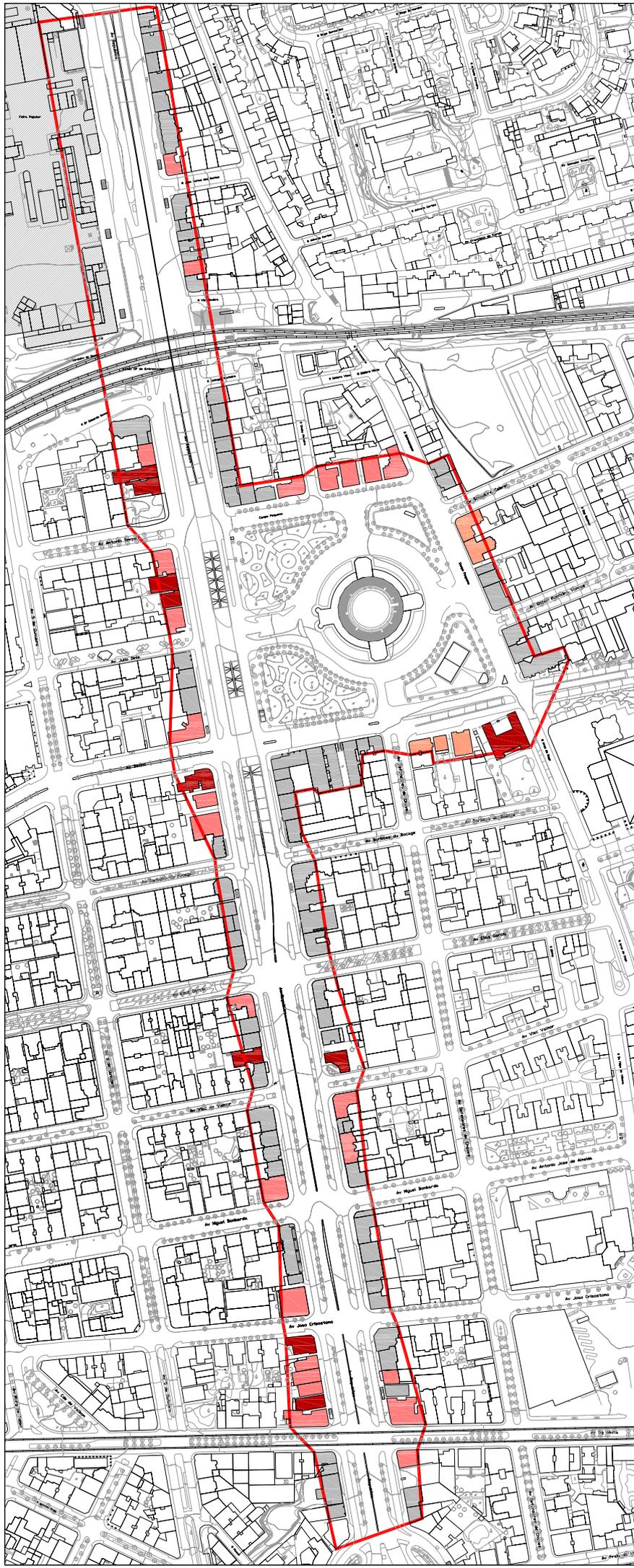
Estas propostas de excepção baseiam-se no critério do nivelamento da cércea da frente de quarteirão, pretendendo-se uma leitura regular, apesar da heterogeneidade das épocas de construção e tipos arquitectónicos.

Por outro lado considerou-se necessário, para enquadrar novas propostas representativas de uma nova imagem urbana para a Avenida da República, retirar os seguintes edifícios do Inventário Municipal do Património:

- **Edifícios nº 57 e 58** (Avenida da República, 48, 48A e 48B) conjunto urbano inserido no Inventário Municipal do Património com o nº 23.38;
- **Edifícios nº 59 e 60** (Avenida da República, 46 e 46A) conjunto urbano inserido no Inventário Municipal do Património com o nº 23.39;
- **Edifício nº 63** (Avenida da República, 40) imóvel inserido no Inventário Municipal do Património com o nº 23.44;
- **Edifícios nº 48 e 49** (Campo Pequeno, 70, 71, 72, 73, 74 e 77) conjunto urbano inserido no Inventário Municipal do Património com o nº 23.73;

Por fim considera-se necessário desclassificar também o seguinte edifício, dado que este já se foi demolido.

- **Edifício nº 123** (Avenida da República, 93 A/E e Avenida António Serpa 12/16) imóvel inserido num conjunto urbano do Inventário Municipal do Património com o nº 23.11 e com classificação do IPPAR de Imóvel de Interesse Público, Despacho de Novembro de 1981;



BENS COM VALOR PATRIMONIAL

- Elevado
- Relevante
- Referência

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA (CML)
 DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO (DMPU)
 DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO (DPU)
 DIVISÃO DE COORDENAÇÃO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMENTO (DCIP)

Título do Trabalho: **PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

Título do Desenho: **BENS COM VALOR PATRIMONIAL**

Peça Gráfica: **Figura 7**



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

II.2. Imagens e Perspectivas 3D da Solução Proposta





**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR





**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR





PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

II.3. Da Execução do Plano

II.3.1. Sistema de Execução

Estipulou-se que, para efeitos do Artigo 119º do Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei Nº 310/2003 de 10 de Dezembro, que o Plano será executado através do **Sistema de Compensação**, dado que é da responsabilidade dos proprietários a iniciativa e concretização das operações urbanísticas definidas no plano, e estas serão executadas edifício a edifício. Assim, não se prevêem a delimitação de Unidades de Execução, a não ser que estas venham a ser propostas pelos proprietários e neste caso, estas devem englobar as situações cuja proposta tem um carácter especial, nomeadamente nos casos de⁷:

1. Existência de parcelas com área ou frente urbana de reduzidas dimensões;
2. Más condições de salubridade e segurança pela existência de edificações no interior do quarteirão (com serventia);
3. Necessidade de vinculação a uma proposta única

II.3.2. Distribuição Perequativa e Mecanismos de Perequação

O princípio do **direito e dever da distribuição perequativa dos benefícios e encargos** decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, consagrado pelo Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei Nº 310/2003 de 10 de Dezembro, estabelece, através do artigo 137º os seguintes objectivos para a Perequação:

- Redistribuição das mais-valias atribuídas pelo Plano aos proprietários;
- Obtenção pelos municípios de meios financeiros para a realização das infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- Estímulo à oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos com fins especulativos;

⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce, "Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas", Livraria Almedina, Coimbra, 2004



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

- Eliminação das pressões e influências dos proprietários ou grupos para orientar as soluções do plano na direcção das suas intenções

Segundo o Artigo 138º do mesmo decreto, os **Mecanismos de Perequação** utilizados, conjunta ou coordenadamente, pelos municípios poderão ser: o estabelecimento de um **Índice Médio de Utilização**, a definição de uma **Área de Cedência Média** e a regulação da repartição dos **Custos de Urbanização**.

Por outro lado, decorrente também do Decreto-Lei nº 380/99, mas agora numa abordagem mais interpretativa, constata-se com a necessidade de estabelecer critérios de tratamento igualitário para aqueles que partem duma mesma realidade e de diferenciação para os proprietários que à partida detêm já uma realidade distinta dos seus pares.

Na perspectiva de salvaguardar os princípios atinentes à Perequação, como a equidade, tanto do ponto de partida inicial, como no resultado após a realização da proposta, e sobretudo observando o âmbito de intervenção de um Plano de Alinhamento e Cérceas e mais especificamente as opções adoptadas neste Plano em questão, entende-se o mecanismo perequativo a adoptar deverá incluir todos os critérios de ponderação necessários, por forma a diferenciar e estabelecer formas de comparação transversais a todos os edifícios da área de intervenção, salvaguardando a diferenciação inerente à realidade existente.

Definição do Mecanismo de Perequação

Para a elaboração do Mecanismo de Perequação realizou-se uma simulação por forma a testar os critérios de diferenciação e aferir as dinâmicas de mercado com valores aproximados à realidade, através da atribuição de uma edificabilidade abstracta a cada frente urbana (edifício) com base na situação actual e com a alteração proposta pelo plano, ou seja assumindo que todos os edifícios teriam uma empena de 15m (tal como definido no PDM).

Foi introduzido o factor de diferenciação entre edifícios com base na frente urbana, obtendo uma **Edificabilidade Existente** e uma **Edificabilidade Proposta**, por forma a obter um **índice médio de edificabilidade**, que quando confrontado com a edificabilidade proposta permitiu a aferição de valores para a distribuição das mais-valias e menos-valias introduzidas pela proposta. Esta simulação conduziu-nos para uma possível comparação entre a área bruta de construção existente e proposta, parâmetro que não é definido directamente no Plano mas sem o qual não é possível obter o Índice Médio e fazer a testagem da concretização da Proposta final do plano.

Após a introdução de vários critérios, nomeadamente a relação entre a cércea existente e a definida pelo PDM em vigor ou as limitações derivadas da classificação patrimonial (IPPAR), aferiu-se a posição de cada



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

edifício, perante a Perequação e, conclui-se que existem edifícios que: F – ficam de Fora (46), P – Pagam (49), R – Recebem (27) e P/R – Pagam & Recebem (10).

Entende-se que:

- Todos os edifícios que actualmente já detêm 10 pisos ou uma cércea superior a 31,5 m (a cércea média da proposta final do Plano) ficam de Fora da Perequação;
- A proposta que resultará da operação urbanística da feira popular (cujo acordo de permuta e edificabilidade já foram estabelecidos previamente ao Plano) fica de Fora da Perequação;
- Todos os edifícios que constroem acima dos 10 pisos (ou seja acima da cércea média da proposta – 31,5 m) Pagam;
- Todos os edifícios cuja proposta final não prevê a alteração da cércea final e que esta não atinge os 10 pisos ou os 31,5 m, Recebem;
- Todos os edifícios cuja proposta final prevê a alteração da cércea, mas que esta não ultrapassa os 10 pisos ou os 31,5 m, a sua posição face à perequação será o saldo final entre aquilo que terão que pagar e o que terão direito a receber.

A cada m² de área bruta de construção será atribuído um valor que irá ser depositado no fundo de compensação criado para assegurar o mecanismo de perequação, a ser gerido pela CML e cujos moldes de funcionamento se encontram em estudo.

O mecanismo de Perequação compensatória apresentado, será concretizado sob a forma de uma fórmula que se reverterá numa tabela, cuja estrutura se baseia na enumeração de todos os edifícios do plano, partindo da cércea existente, cércea proposta e frente marginal e onde se irão inserir os seguintes valores, decorrentes do Decreto-Lei ... e do Edital...:

- Valor m² (base IMI) – 746 €/m²
- TRIU até 10 pisos – $VU \times C1 \times C2 (10,68 \times 1 \times 5)$ €/m²
- TRIU acima 10 pisos – $6VU \times C1 \times C2 (6 \times 10,68 \times 1 \times 5)$ €/m²
- Valor da Compensação – $0,5VU \times C1 \times C2 (0,5 \times 10,68 \times 1 \times 5)$ €/m²



PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA

PROPOSTA PRELIMINAR

II.3.3. Programa de Execução

Relativamente ao Programa de Execução estipula-se que, estando exclusivamente nos proprietários a iniciativa de execução das propostas definidas para cada uma das parcelas existentes na área de intervenção do Plano se omite a programação, no tempo, das várias iniciativas, no entanto, reserva-se ao município o adiamento no tempo de algumas iniciativas privadas por forma a regular a introdução no mercado da edificabilidade prevista.

1. O Plano tem previsto um **Prazo de Execução** de 10 anos, contado a partir da sua entrada em vigor, no entanto encontra-se em estudo a possibilidade de programar no tempo algumas intervenções cujas características poderão ser factores de ponderação inerentes ao mecanismo de Perequação compensatória atrás descrito, pelo que se reserva a possibilidade de alterar a previsão de execução do Plano.

II.3.4. Plano de Financiamento

Entende-se que no plano todas as iniciativas de investimento são privadas, não estando contemplado qualquer investimento público directo para a sua execução. Pelo que, a figura de Plano de Financiamento é assim omissa, estando enquadrada com as disposições das iniciativas privadas.



**PLANO DE ALINHAMENTO E CÉRCEAS
PARA A AVENIDA DA REPÚBLICA**

PROPOSTA PRELIMINAR

II.4. Bibliografia

CORREIA, Fernando Alves; *“Manual de Direito do Urbanismo”*; Volume I, Livraria Almedina, Coimbra (2001);

OLIVEIRA, Fernanda Paula e LOPES, Dulce, *“Implicações Notariais e Registais das Normas Urbanísticas”*, Livraria Almedina, Coimbra, 2004;

SILVA, Raquel Henriques da, *“As Avenidas Novas de Lisboa: 1900-1930”* (Tese de Mestrado, Poli copiada), Lisboa, Universidade Nova;

VIEGAS, Inês Morais; *“Do Saldanha ao Campo Grande – Os Originais do Arquivo Municipal de Lisboa”*; CML; Lisboa (1999);

VIEGAS, José Manuel; *“Estudos de Caracterização do Território Municipal sobre o Sistema de Mobilidade e Transportes”* realizado no âmbito da Revisão do Plano Director Municipal de Lisboa; Lisboa, (2004);