

PARECER

O presente documento constitui um parecer técnico sobre o pedido de licenciamento do projecto de arquitectura constante do processo nº 1189/EDI/2016, aprovado em 17-11-2017, pelo Vereador do Urbanismo, para a propriedade urbana sita na Rua do Quelhas nº 21-23, em Lisboa.

O parecer debruça-se sobre o não cumprimento da legislação urbanística, pela análise do seu processo de licenciamento na Câmara Municipal de Lisboa. A sua leitura complementa o parecer técnico de engenharia, onde se assinalam questões críticas que aconselham a revisão ou a não execução do projecto.

1. A pretensão de ampliação foi objecto de um Pedido de Informação Prévia (PIP) aprovado em 11-05-2016, à luz da legenda de uma Planta de Síntese do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa, que a 2 de Julho do mesmo ano é revogado pelo Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Madragoa, desde então em vigor.
2. De acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), essa informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão (art.º 17º).
3. Entende-se contudo, pelo referido no ponto 5 deste artigo 17º do RJUE, que a entrada em vigor do novo instrumento de gestão municipal, neste caso o citado Plano de Pormenor, obriga a que o projecto de arquitectura seja apreciado à luz deste novo quadro regulamentar.
4. Com efeito, os projectos devem ser apreciados com base nos instrumentos de gestão territorial vigentes à data da sua apresentação, porque aquela vinculação das entidades competentes por uma informação prévia favorável apenas decorre no tempo de estabilidade do quadro regulamentar em vigor, conforme o espírito da lei.
5. Que sentido teria apreciar um projecto de arquitectura que dá entrada no tempo de um Plano Director Municipal, à luz de uma informação prévia dada no quadro de um Plano Director Municipal presente há décadas atrás, com regras urbanas e arquitectónicas completamente diferentes?
6. Mesmo que assim não fosse, o projecto de arquitectura a aprovar com base em PIP deve cumprir os pressupostos dessa informação prévia favorável, isto é, que os seus principais indicadores urbanísticos se mantêm, áreas de implantação e de construção, alturas e usos, entre outros, o que não é caso, conforme decorre da apreciação técnica realizada:

“- Colocação de mais duas trapeiras na cobertura do edifício existente;

- Alteração no encontro da fachada da Rua do Meio à Lapa com a Travessa da Bela Vista, deixa de ser chanfrada, avançando para fazer esquina;

- As plantas das caves apresentam diferenças, especialmente a do piso -1;

- A planta do piso 0, apresenta alterações essencialmente na intervenção do edifício novo, Rua do Meio à Lapa cujo alçado voltado para o interior do lote, avança, propondo apartamentos com maior área;
- Na planta das coberturas o edifício novo da Rua do Quelhas apresenta mais um fogo T2;
- O alçado da Rua do Quelhas é substancialmente diferente aumentando a volumetria do edifício proposto, mantendo genericamente o existente;
- No alçado da Rua da Bela Vista, a geometria do edifício existente é alterada;
- O alçado do edifício novo proposto para a Rua do Meio à Lapa apresenta algumas alterações ao nível da cobertura.”

7. Este duplo entendimento leva a que deverá ser necessária uma nova apreciação por parte da Direção-Geral do Património Cultural, porquanto esta se pronunciou à luz do Plano de Urbanização que não está em vigor e foram ainda assinaladas estas discrepâncias face ao “projecto” que mereceu informação prévia favorável nesse anterior quadro regulamentar.
8. Compreende-se que não se pode apreciar um projecto com base em dois Planos em simultâneo, quando o primeiro revoga o segundo, aproveitando só o melhor de cada um. Note-se a título de exemplo que a implantação do PIP inviabiliza a ocupação contínua ao longo da Rua do Quelhas e define o número de pisos, que são alterados no desenho para licenciamento.
9. Corroborar esta leitura o facto de que aquela informação prévia favorável não se enquadra no ponto 2 do art.º 14º do RJUE (remetido pelo ponto 2 do art.º 17º), porquanto naquela altura o projecto de arquitectura era outro.
10. Parece-nos que será esse o espírito da lei, porque assim se justifica a redacção do ponto 2 do art.º 17º do RJUE, quando se diz “(...) *nos exactos termos em que foi apreciada* (...)”.
11. Neste sentido, de acordo com o ponto 2 do art.º 17º do RJUE, apenas é válida a dispensa de novas consultas externas se o projecto estivesse inserido em área sujeita a Plano de Pormenor, o que não era o caso, quando a Direção-Geral do Património Cultural se pronunciou.
12. É compreensível que, pela evolução das escalas dos desenhos de arquitectura, desde a 1:500 no PIP até à 1:100 no projecto de licenciamento ou comunicação prévia, exista uma tolerância nos indicadores urbanísticos, devido a essa melhor definição de áreas e organização dos espaços interiores. Contudo as diferenças são evidentes.
13. De facto, à luz do estipulado pelo PIP, para a Rua do Quelhas, o projecto ocupa toda a sua frente e tem mais um piso, desvirtuando o conceito base do desenho de implantação e altura, anteriormente aprovado na informação prévia.

14. E atendendo ao novo Plano de Pormenor, não aparece prevista a possibilidade de construção no outro lado do quarteirão, esquina entre a Rua do Meio à Lapa e a Travessa da Bela Vista, que é um logradouro.
15. Confirma-se assim que o projecto não cumpre quaisquer das condições de base que seriam admissíveis de considerar na sua aprovação (PIP favorável ou Plano de Pormenor em vigor).
16. Para além desta evidência, outras se destacam na análise técnica, como sejam o aumento das caves e o inerente risco para a estabilidade dos edifícios que lhe estão adjacentes, conforme justifica o parecer de engenharia.
17. De igual modo, o cumprimento do Regulamento Geral das Edificações Urbanas é questionado pela maior altura da fachada do projecto, em relação à largura da Travessa da Bela Vista, e pelo avanço das varandas, que vão bem para além da linha de implantação no logradouro, prejudicando gravemente a luminosidade e a privacidade das habitações contíguas da Rua do Quelhas nº 25.
18. Verificando-se que o projecto não cumpre a implantação aprovada anteriormente no PIP, deveria ter sido acautelado o artigo 43º do PDM, sobre a profundidade máxima das empenas, designadamente o ponto 2, com base em levantamento topográfico rigoroso, já que a empena do edifício da Rua do Quelhas nº 25 é de apenas cerca de 9 metros, tendo recuo traseiro afastado do limite da propriedade com aberturas para espaços úteis das habitações. Questiona-se assim, de igual forma, o cumprimento do RGEU nos seus artigos 60º e 73º.
19. Em suma, não se pretende fazer um levantamento exaustivo às condicionantes desta proposta, mas tão só de assinalar as falhas de procedimento que terão de ser corrigidas.
20. Devemos concluir que o projecto aprovado contém várias questões processuais que merecem uma análise mais atenta, se por um lado não cumpre as condições do anterior PIP, na sequência de um Instrumento de Gestão Territorial entretanto revogado, por outro lado não respeita igualmente o Plano de Pormenor vigente, podendo ainda ser objecto de um novo parecer da Direção-Geral do Património Cultural.

Sem prejuízo do conteúdo dos aspectos de engenharia, somos portanto de parecer que o projecto de arquitectura para este local deve ser revisto, considerando-se o Plano de Pormenor em vigor e a correspondente consulta à Direção-Geral do Património Cultural, nos termos do RJUE e dos regulamentos municipais.

Lisboa, 31 de Março de 2018,

Rui Florentino
(Arquitecto, Professor Universitário)