

CENTRO COLOMBO
NOVOS EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS
PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA
MAIO 2015

Índice

- 1. Enquadramento da Pretensão**
- 2. Conceito Arquitetónico dos Novos Edifícios**
- 3. Enquadramento Legal e Urbanístico**
 - a. Conformidade com os Planos Municipais de Ordenamento do Território**
 - i. Plano Diretor Municipal**
 - ii. Plano de Pormenor**
 - iii. Parâmetros Urbanísticos**
 - b. Condicionantes e Restrições de Utilidade Pública**
- 4. Infraestruturas**
 - a. Acessos**
 - b. Estacionamento**
 - c. Infraestruturas locais**
- 5. Ambiente e Sustentabilidade**
- 6. Protocolo/Contrato de Urbanização**

1. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO

Diz respeito a presente memória descritiva a um Pedido de Informação Prévia submetido pela empresa CENTRO COLOMBO – Cento Comercial S.A tendo em vista a construção de dois novos edifícios de escritórios, integrados no Empreendimento Centro Colombo, a serem implantados na Rua Aurélio Quintanilha (Edifício 1) e na Avenida do Colégio Militar (Edifício 2), sendo que os edifícios de escritórios assentarão diretamente sobre o edifício do Centro Comercial de que é proprietária a promotora.

Os dois novos edifícios a construir, serão edificados com base em projetos de elevada qualidade arquitetónica, com características idênticas aos edifícios de escritórios existentes, integrados no Centro Colombo, nomeadamente ao nível do tratamento das fachadas, e com plena integração urbanística e funcional no respectivo conjunto imobiliário.

A construção agora projetada prevê, no seu conjunto, uma superfície de pavimentos de aproximadamente 48.150m². O **Edifício 1** terá 23.981m² e desenvolve-se longitudinalmente em 6 pisos (mais o piso de entrada) e o **Edifício 2** terá 24.166m² e desenvolve-se em 13 pisos (mais o piso de entrada).

O projeto adequa-se às normas urbanísticas vigentes, nomeadamente às disposições constantes do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica (cuja última alteração/revisão foi publicada na 2ª Série do Diário da República nº 172, de 8 de setembro de 2014) e do Plano Diretor Municipal de Lisboa (na revisão publicada na 2ª Série do Diário da República nº 168, de 30 de agosto de 2012).

O Projeto pretende, sem alterar as alturas máximas de referência face à envolvente (já admitidas pelo Plano de Pormenor para o empreendimento), reforçar o estatuto do Centro Colombo como "hub" comercial e de serviços de referência na cidade de Lisboa que, cremos, ser já desempenhado atualmente por este empreendimento.

A pretensão agora apresentada é alavancada economicamente no sucesso comercial e urbanístico que resultou da construção do Centro Colombo (em 1997) e das Torres de Escritórios Oriente (em 2009) e Ocidente (em 2011).

É intenção da ora requerente contribuir para um reforço da importância estratégica do núcleo de utilizações de comércio e serviços que beneficiam largamente das infraestruturas viárias outrora construídas e que envolvem o empreendimento, ligando-o aos principais acessos da cidade e da área metropolitana de Lisboa.

2. CONCEITO ARQUITETÓNICO DOS NOVOS EDIFÍCIOS

O Centro Colombo tem atualmente dois edifícios de escritórios localizados junto a uma das suas esquinas (Avenida do Colégio Militar com a Rua Galileu Galilei), emoldurando uma das suas principais entradas, com ligação à rua (Avenida do Colégio Militar e Rua Galileu Galilei), ao estacionamento subterrâneo e ao Metropolitano.

O projeto agora apresentado harmoniza-se com o conceito de arquitetura esboçado para os edifícios de escritórios existentes e cuja construção do seu último núcleo ficou concluída em 2011 (Torre Ocidente, na Rua Galileu Galilei). Com efeito, pretende-se uma continuidade da leitura arquitetónica, tornando assim mais marcante este polo de atividades económicas que assume hoje, indiscutivelmente, um importante papel na matriz urbana da cidade de Lisboa.

A altura máxima, a imagem urbana, a qualidade de tratamento das fachadas e os acabamentos propostos serão em tudo iguais aos dos dois edifícios de escritórios existentes, como resulta das peças desenhadas entregues com o presente Pedido de Informação Prévia.

Com os dois novos edifícios agora projetados pretende-se complementar o empreendimento com marcações que o harmonizem, fazendo com que a sua existência complete a relação com o que o rodeia. Num caso realçando a esquina oposta virada para a 2ª Circular (Avenida do Colégio Militar) e, noutro caso, desenvolvendo o edificado existente junto ao conjunto urbano Hospital da Luz/Regimento de Sapadores Bombeiros (Rua Aurélio Quintanilha).

Como referido, a integração dos novos edifícios será desenvolvida de forma harmoniosa, na medida em que estes apresentarão uma arquitetura idêntica à das construções existentes e, por outro lado, pela equidistância que no final existirá entre eles, evitando um efeito de massa indesejável.

Os dois novos edifícios assentarão diretamente sobre o edifício do Centro Comercial fazendo a ligação com o seu estacionamento subterrâneo, tendo ambos ligação interna com o centro comercial, ao nível do parque de estacionamento e ligação direta e autónoma ao nível da rua, com os passeios, com a cidade. Desta forma os seus utilizadores poderão usufruir de toda a comodidade que o Centro Comercial oferece mas também da vivência ao seu redor nos seus percursos pedonais de ligação entre os equipamentos já existentes.

A visão que se propõe é que o resultado final seja reflexo de uma ideia arquitetónica única e integrada e não uma soma de ideias avulsas.

O **Edifício 1**, construído à cota máxima de 112,90m, com 6 pisos de escritórios, terá uma superfície de pavimentos prevista de 23.981m² e terá a sua entrada na Rua Aurélio Quintanilha. A área de implantação total prevista será de 5.340m².

Está a ser estudada a possibilidade deste edifício ter, ao nível do piso 2, uma ligação ao jardim do Centro Comercial Colombo.

O **Edifício 2** (Segunda Circular/Avenida do Colégio Militar) terá a mesma cota altimétrica dos edifícios de escritórios existentes (Torre Ocidente e Torre Oriente), ou seja, 145,00m, em cumprimento da condicionante resultante do cone do radar do aeroporto, e terá uma superfície de pavimentos prevista de 24.166m². Este edifício, tem a sua entrada pelo passeio público ao nível do Piso 0 do centro comercial, ocupando neste piso 752m² em área do edifício existente (Centro Colombo), e terá 13 pisos (para além do piso de entrada). A área total de implantação do novo edifício será de 2.026m².

No seu conjunto os dois edifícios de escritórios terão uma superfície de pavimentos de aproximadamente 48.150m².

Conforme resulta das características arquitetónicas e construtivas acima descritas, os novos edifícios não terão empenas.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL E URBANÍSTICO

A. Conformidade com os Planos Municipais de Ordenamento do Território

O edifício do Centro Colombo está abrangido pela área de intervenção do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz – Benfica (PP Luz – Benfica) e pelo Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM de Lisboa).

Atentas as características do projeto agora apresentado, bem como a definição dada na alínea e) do artigo 2.º do RJUE, a construção destes dois novos edifícios configura-se como uma "obra de ampliação", já que por esta se entendem "as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente".

Por outro lado, o edifício do Centro Colombo está inserido em frentes urbanas edificadas, pelo que não constitui um "edifício isolado", por força das definições constantes da alínea b) do artigo 4.º do Regulamento do PDM de Lisboa, definições essas também assumidas pelo PP Luz – Benfica (cfr. artigo 4.º do respetivo Regulamento).

I. Plano Diretor Municipal

O projeto agora apresentado está devidamente enquadrado no Plano Diretor Municipal de Lisboa, na medida em que o local proposto para a edificação dos dois novos edifícios de escritórios se encontra qualificado como "espaço consolidado", dentro do "traçado urbano do tipo C", e as características do projeto respeitam as normas urbanísticas aplicáveis a estas categorias de espaços.

A estratégia arquitetónica e urbanística da proposta adequa-se ao disposto no n.º 1 do artigo 42.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal que admite expressamente obras de ampliação desde que se enquadrem nas “características morfológicas e tipológicas dominantes no arruamento em que o edifício se localiza e contribuir para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística”.

E igualmente se mostram cumpridas as regras fixadas nos n.ºs 2 e 6 do referido preceito (art.º 42.º do Regulamento do PDM) uma vez que é mantido o alinhamento do plano vertical do edifício existente (Centro Colombo) e não constituindo este um “edifício isolado” é inaplicável, ao caso, a altura máxima da fachada prevista na alínea b) do aludido n.º 6 do artigo 42.º do RPDM.

Sendo certo que não dispondo os novos edifícios de empenas não haverá que fazer apelo às regras consignadas no artigo 43.º do Regulamento do PDM de Lisboa.

II. Plano de Pormenor

O essencial da disciplina urbanística a que o Projeto obedece decorre do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica, na versão atualmente vigente, após revisão, publicada no Diário da República, 2ª Série n.º 172, de 08/09/2014.

A parcela do Plano de Pormenor onde se encontra construído o Centro Colombo corresponde à subunidade de gestão n.º 1.1 daquele Plano, estando a mesma prevista na alínea a) do artigo 6.º do Regulamento e delimitada na respetiva planta de implantação.

A referida subunidade 1.1 está integrada na categoria dos “espaços consolidados”, conforme resulta do artigo 42.º, n.º 1, alínea f) do citado Regulamento.

O Plano de Pormenor em vigor não estabelece a área máxima de construção afecta à subunidade 1.1, como sucedia na primitiva versão do Plano (cf. Artigo 43.º do Regulamento do Plano de Pormenor na anterior versão, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 70, de 24 de março de 1997).

À subunidade 1.1, ou seja à zona onde se encontra edificado o Centro Colombo, aplica-se o disposto no artigo 43.º do Plano de Pormenor pelo que o projeto agora apresentado cumpre as condicionantes fixadas em tal preceito já que i) os novos edifícios se destinam a comércio e serviços ii) e os mesmos terão igual tratamento em todas as fachadas, aliás semelhante ao

tratamento dos edifícios existentes, e iii) é respeitado o disposto no Capítulo IV do Regulamento do Plano, naturalmente na parte aplicável à operação urbanística em causa.

Com efeito, a presente proposta garante também os requisitos fixados nos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 16.º do Regulamento do Plano do Pormenor em termos de altura, profundidade e enquadramento com a envolvente, sendo que, no tocante à altura, é inaplicável a dimensão máxima prevista na alínea b) do n.º 2 deste preceito uma vez que, conforme acima ficou dito, o Centro Colombo não constitui um "edifício isolado".

III. Parâmetros Urbanísticos

Os edifícios projetados com o presente projeto de ampliação apresentam os seguintes parâmetros urbanísticos:

QUADRO DE ÁREAS/ PARÂMETROS URBANÍSTICOS					
	Superfície de Pavimentos	Área de Implantação	Altura	Cércea	Pisos
Edifício 1 – Rua Aurélio Quintanilha	23.981m ²	5.340m ²	31,9m	29m	6
Edifício 2 - Av. Colégio Militar	24.166m ²	2026m ²	65m	57m	13

B. Condicionantes e Restrições de Utilidade Pública

As condicionantes existentes no local estão devidamente identificadas nas cartas de condicionantes do Plano Diretor Municipal e do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica, a saber:

- Servidão Militar e Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa (Decreto nº 48542, de 24.06.1968) – O prédio é abrangido pela Zona 6 da Servidão da Aeronáutica onde a cota absoluta são 145m (plano horizontal interior). A exemplo do que sucedeu com os edifícios de escritórios Oriente e Ocidente já construídos, o Projeto de Arquitetura irá garantir o integral cumprimento desta condicionante;
- Zona de Proteção à Zona Antiga de Carnide – De acordo com a carta de condicionantes que é parte integrante do Plano de Pormenor (Carta 2.1 "Condicionantes – Servidões e Restrições de Utilidade Pública") o edifício objeto da pretensão está abrangido por uma Zona de Proteção Geral "expectante" da aprovação de uma Zona de Proteção Especial. Contudo, como em outras intervenções já ocorridas neste conjunto imobiliário, a referida servidão em nada contende com a presente pretensão, por duas ordens de razão: i) por um lado a

"mancha" da Zona de Proteção embora abranja o edifício, em nada coloca em causa os objetivos da Zona de pretensão; ii) a ora requerente, num passado recente, solicitou esclarecimentos à Direção-Geral do Património Cultural sobre a possibilidade de o edifício Centro Colombo ser retirado da Zona de Proteção. Pelo ofício nº 7474 de 18/07/2014 (Proc. Nº 2013/11-06/285/POP/55000) a Direção-Geral do Património Cultural informou esta empresa que "tendo em conta as características do edifício correspondente ao Centro Comercial Colombo e a sua relação com a zona antiga de Carnide-Luz, aquando da apresentação das propostas de classificação do conjunto e da fixação de ZEP, foi considerado que o mesmo não carecia de estar abrangido por servidão administrativa". Aquando do licenciamento da obra, e a manter-se a Zona Geral de Proteção a ora requerente irá instruir o processo de licenciamento de obras, anexando ao respectivo processo o competente parecer.

4. INFRAESTRUTURAS

A. Acessos

O aumento da superfície de pavimentos do conjunto imobiliário decorrente da construção de dois novos edifícios de escritórios levaram a Centro Colombo a fazer um estudo sobre o reordenamento da estrutura viária na zona da subunidade de gestão n.º 1.1 do Plano de Pormenor.

Do referido estudo decorre um conjunto de intervenções que a Centro Colombo – Centro Comercial S.A se propõe fazer para melhorar constrangimentos existentes e projetar as novas dinâmicas de tráfego resultantes das alterações pretendidas.

O conceito proposto para a intervenção na envolvente, e melhor desenvolvido no Estudo de Tráfego anexo, visa a alteração de duas intersecções semaforizadas na envolvente ao Centro Colombo, transformando em rotundas as intersecções entre a Rua Galileu Galilei/Av. Colégio Militar e entre a Rua Albert Einstein/Av. Colégio Militar.

O conceito proposto pretende uma solução que permita requalificar a frente da Avenida do Colégio Militar e ao mesmo tempo aponte para soluções de mobilidade mais amigas do tráfego pedonal. Neste sentido, irão ser eliminadas as escadas existentes no atravessamento da Avenida do Colégio Militar que liga ao centro comercial, sendo estas escadas substituídas por acessos junto ao Edifício 2 a construir e junto à Torre Oriente, acessos esses que serão estabelecidos através de novas passadeiras pedonais.

A localização exata destas passadeiras será estudada em fase posterior, em articulação com o projeto de infraestruturas viárias.

A informação agora representada é objeto de tratamento desenvolvido, e de pormenor, no Estudo de Tráfego que é parte integrante deste Pedido de Informação Prévia.

B. Estacionamento

A capacidade de estacionamento num empreendimento como o Centro Colombo, que recebe anualmente cerca de 25 milhões de visitantes, é uma questão central numa pretensão como a que agora é apresentada.

A promotora do empreendimento, atendendo à pretensão de edificar dois novos edifícios de escritórios, entrega com o presente Pedido de Informação Prévia um Estudo de Tráfego que visa assegurar - não só por imposição regulamentar mas também por necessidade técnica - um funcionamento do empreendimento, acolhendo, sem perturbação, as funcionalidades existentes e as propostas para cerca de 48150m² de área de escritórios/serviços.

Para esta avaliação foi considerado o artigo 27º e o Anexo I do Regulamento do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz-Benfica (que reproduz as regras de "dimensionamento de estacionamento" definidas no artigo 75º do Regulamento do Plano Diretor Municipal).

O edifício encontra-se em Zona A de estacionamento, dada a proximidade - regulamentar - com a estação de metropolitano do Colégio Militar/Luz.

Olhando para a dotação de estacionamento necessária para a globalidade do empreendimento devemos considerar os seguintes dados:

- ÁREA DE SERVIÇOS - 104 700m² (existente + novos edifícios)
 - 525 lugares (mínimo) a 840 lugares (máximo)

- ÁREA DE CENTRO COMERCIAL - 131 473m² (existente)
 - 1650 lugares (mínimo) a 4620 lugares (máximo)

Nestes termos, e atendendo à ampliação projetada, e por força da localização regulamentar em Zona A o empreendimento deve garantir uma dotação de estacionamento num mínimo de 2175 lugares e um máximo de 5460 lugares.

Refira-se que o Centro Comercial já dispõe à data de hoje de 6364 lugares de estacionamento, não sendo no entanto este o número final após a intervenção, uma vez que há um conjunto de lugares que terão que ser eliminados (à data se estimam em cerca de 150), devido à necessidade de reajuste decorrente da construção de novas instalações eletromecânicas e áreas técnicas que irão servir estes novos edifícios, bem como da ligação entre o estacionamento e estes novos edifícios de escritórios.

O Estudo de Tráfego que se anexa ao presente pedido confirma esta leitura, apontando também para uma dotação de estacionamento que não só garante o cumprimento do rácio de estacionamento exigível de acordo com o regulamento municipal, como assegura o funcionamento do empreendimento.

C. Infraestruturas Locais

Feita uma análise preliminar à capacidade instalada das infraestruturas locais, água de abastecimento, rede de saneamento doméstica e pluvial, gás e eletricidade, não é de prever que seja necessária intervenção relevante a este nível.

Não obstante o exposto, no âmbito da elaboração dos projetos de licenciamento, esta análise será feita de forma mais aprofundada e atestada nos estudos técnicos a remeter ao Município de Lisboa.

5. AMBIENTE E SUSTENTABILIDADE

Os dois novos edifícios de escritórios seguirão na construção os mais altos padrões de performance ambiental do sector.

Será garantida, de forma rigorosa, a adoção de medidas tendentes à otimização da performance ambiental deste tipo de edifícios, estando no momento a ser estudada a possibilidade de se fazer a reciclagem de águas cinzentas para reutilização em usos não potáveis nas áreas comuns dos edifícios bem como a implementação de soluções que conduzam à retenção e aproveitamento de águas pluviais para regas e lavagens e mecanismos de aproveitamento de energias alternativas e ainda de soluções que promovam a eficiência energética colocando estes edifícios pelo menos no mesmo patamar de performance ambiental do Centro Colombo e Torres Ocidente e Oriente.

Os resíduos a produzir pelo empreendimento serão, a exemplo do que já acontece no empreendimento em operação, tratados de forma autónoma por empresas privadas devidamente licenciadas e contratadas para o efeito (sem recurso aos serviços municipais).

O Centro Colombo, integrado na organização da Sonae Sierra, reconhece que o seu negócio tem impacto sobre a sociedade e o ambiente.

Sendo responsável pela segurança de milhões de pessoas nos seus edifícios, considera que a sua integridade tem de ser salvaguardada a todo o custo. Para além disso, tem a responsabilidade de preservar proactivamente o ambiente para as gerações atuais e futuras.

Na Sonae Sierra o empenho em conduzir as atividades de forma a minimizar os riscos para pessoas, ativos e ecossistemas e a aumentar os seus benefícios é política da empresa.

Considera a Sonae Sierra que, no mundo atual, encarar os desafios ambientais e sociais é uma oportunidade para melhorar a competitividade e levará a uma maior rentabilidade a longo prazo.

A Sonae Sierra foi a primeira empresa mundial do setor a obter certificação do Sistema de Gestão Ambiental segundo a norma ISO 14001 e também a primeira do setor a obter a certificação do Sistema de Gestão de Segurança e Saúde segundo a norma OHSAS 18001.

A partir de 2013 passámos a utilizar o conceito CVP (Criação de Valor Partilhado) para alinhar o nosso negócio com os objetivos de sustentabilidade e procurar oportunidades para criar valor partilhado para o nosso negócio, ambiente e sociedade a médio e longo prazo.

PRIORIDADES - Identificámos as seguintes prioridades que nos serão úteis para lidar com problemas globais e, simultaneamente, garantir a manutenção das nossas receitas: Resiliência de Recursos, Lojistas Prósperos, Alavancagem de Conhecimentos e Estilos de Vida Sustentáveis.

RESILIÊNCIA DE RECURSOS - Procurar a independência energética, utilizando a inovação e tecnologia para repensar os nossos processos e reutilizar água nos nossos edifícios.

LOJISTAS PRÓSPEROS - Estabelecimento de parcerias com os nossos lojistas para tornar os seus negócios mais resilientes.

ALAVANCAGEM DE CONHECIMENTO - Capacitar as pessoas através de competências e conhecimento.

ESTILOS DE VIDA SUSTENTÁVEIS - Utilizar o nosso alcance e influência pública para encorajar os nossos visitantes a fazer a escolha certa. Continuaremos a cumprir elevados padrões de gestão de segurança, saúde e gestão ambiental em todas as nossas operações, excedendo os requisitos da legislação local em muitos mercados. Mas, para além desta abordagem, permaneceremos focados nas referidas prioridades a longo prazo, que conferirão valor tangível ao nosso negócio, sociedade e ambiente.

A abordagem a estas questões tem o propósito de salvaguardar continuamente a nossa capacidade de fazer negócio de forma sustentável, num mundo em rápida mudança.

Objetivo: Transformar Desafios Globais em Valor de Negócio!

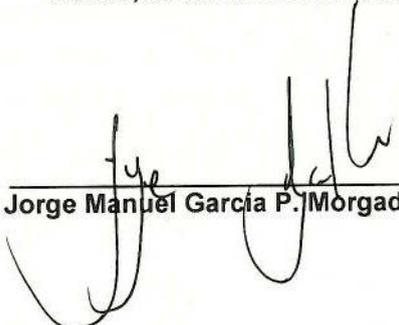
6. PROTOCOLO/CONTRATO DE URBANIZAÇÃO

Cabe ainda referir que as operações urbanísticas objecto deste Pedido de Informação Prévia bem como a execução de infraestruturas viárias por parte da empresa promotora deverão ser objeto de Protocolo/Contrato de Urbanização, a celebrar com o Município de Lisboa, nos termos e ao abrigo da legislação aplicável, nomeadamente do Código do Procedimento Administrativo e do artigo 25 do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de Setembro, onde se estipulem as obrigações de ambas as partes (no tempo e no espaço) e o faseamento da construção das mencionadas operações urbanísticas, bem como eventuais garantias/responsabilidades a prestar pela entidade executante dos trabalhos e pelo Município de Lisboa.

Alguns dos elementos de instrução não são entregues nesta fase, ao abrigo do nº2 do artigo 5º da Portaria 113/2015, de 22 de Abril, por se considerar que face ao detalhe em que o projeto se encontra, os referidos elementos são desnecessários, ficando a cargo do requerente a sua apresentação em sede de licenciamento. De entre os elementos supra referidos, destaca-se o Plano de Acessibilidades, uma vez que nesta fase ainda não há uma clara definição da rede de espaços e equipamentos acessíveis.

Em tudo o que esta memória descritiva possa ser omissa, espera-se que as peças desenhadas possam constituir informação suficiente.

Lisboa, 08 de Junho de 2015



Jorge Manuel Garcia P. Morgadinho, Arq