

Fernanda Bastos Fernandes

De: gab.manuel.salgado [gab.manuel.salgado@cm-lisboa.pt]
Enviado: terça-feira, 28 de Janeiro de 2014 17:43
Para: Comissão 8ª - CECC XII
Cc: gab.manuel.salgado
Assunto: OF nº 512/8ª - CECC/2013 - Petição nº 307/XII/3ª - Pedido de informação ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa - Cinema Odeon (ENT/14913/PR/2013)

Exmos. Senhor

Presidente da Comissão de Educação, Ciência e Cultura

Deputado Abel Batista,

Em resposta ao assunto acima identificado, informo:

1 – Enquadramento – Pedido de Informação Prévia

Em 13/05/2011 a proprietária Parisiana, Lda., apresentou à CML um pedido de informação prévia – proc.n.º 483/EDI/2011 - relativo a operação urbanística de reconstrução e ampliação do edifício designado por “Cinema Odéon”, sito na Rua dos Condes, n.º 2 a 20, em Lisboa.

O edifício em causa é um bem imóvel particular, não integrando assim a esfera dos imóveis municipais.

Na apreciação do pedido de informação prévia, foi consultada a Direção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo (DRCLVT) que se pronunciou favoravelmente e já no pressuposto da integração do edifício na zona da Avenida de Liberdade, então em vias de classificação e na zona especial de proteção dos imóveis classificados da Avenida da Liberdade e área envolvente (cf. parecer a fis. 228 a 230 do processo n.º483/EDI/2011).

Salienta-se que o referido parecer teve em conta a *impossibilidade da manutenção do interior do edifício, dado o seu avançado estado de degradação e que o resgatar para a cidade de pelo menos a sua imagem exterior e alguma da memória interior é já uma mais valia a considerar*, salientando ainda o aspeto positivo que a *proposta de continuidade de um uso público e cultural para o imóvel configura*.

Em 28/11/2011 o pedido de informação prévia mereceu parecer de homologação favorável, condicionado à reformulação pontual do projeto em sede de licenciamento nos seguintes termos:

- ✓ manutenção da construção, nomeadamente toda a fachada (as varandas corridas serão replicadas com os mesmos materiais e cromatologia), com ampliação da área bruta de construção e alteração do seu uso, sem alteração da volumetria existente;
- ✓ demolição de toda a estrutura interna do edifício, devendo procurar-se uma relação mais direta entre as cotas dos pisos e as cotas dos vãos;
- ✓ preservação da geometria da cobertura, com ampliação da claraboia primitiva e abertura de trapeiras;
- ✓ preservação da boca de cena, bem como de elementos interiores mais marcantes do edifício, nomeadamente o tecto em “madeira do pau-brasil” e o frontão art-deco sobre a boca de cena e respectivas colunas que o sustentam;
- ✓ instalação de espaço comercial/cultural e de restauração com estacionamento;
- ✓ possibilidade de construção de pisos em cave, destinados ao estacionamento e à área de restauração, condicionada à comprovação da sua viabilidade em estudo hidrogeológico;
- ✓ as obras que impliquem remeximento do subsolo devem ter acompanhamento arqueológico;
- ✓ garantir a viabilidade económica do edifício.

2 – Classificação do Imóvel

O procedimento para a classificação do edifício foi iniciado em 2004 e, em 2009, o Conselho Nacional de Cultura emitiu parecer com proposta de não classificação, por não reunir nenhum dos critérios genéricos previstos na legislação em vigor e o procedimento foi encerrado.

Em 18 de Junho de 2013 a Avenida da Liberdade, foi classificada, como conjunto de interesse público.

O edifício em causa encontra-se incluído neste conjunto edificado, pelo que passou a estar sujeito às seguintes restrições:

- ✓ Não são admitidas alterações à volumetria, morfologia, alinhamento e cêrceas, cromatismo e revestimento exterior dos edifícios sem apresentação de relatório prévio, da responsabilidade de técnico habilitado com formação superior adequada e cinco anos de experiência profissional após a obtenção do título académico, no qual devem participar igualmente os técnicos especialistas competentes em função da natureza do bem cultural e do tipo de obras ou intervenções a realizar, designadamente um historiador de arte;
- ✓ Os projetos de operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo são acompanhados, obrigatoriamente, de plano de trabalhos aprovado pelo órgão competente da administração central, o qual deve contemplar a avaliação de impactos ao nível do subsolo, descrevendo e fundamentando as ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, preservação e registo de valores arqueológicos;
- ✓ Todos os imóveis devem suscitar o exercício do direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento;
- ✓ Todos os imóveis ficam sujeitos ao regime de obras ou intervenções previsto no Decreto -Lei n.º 140/2009, de 15 de junho.

Um eventual pedido de licenciamento deverá estar sujeito ao cumprimento destas condicionantes.

3 – Estado de Conservação actual do Edifício

O estado de conservação do edifício foi atestado por diversas entidades competentes, em diferentes datas:

- ✓ Em 28/10/2009, na reunião do Conselho Consultivo do IGESPAR, que deu origem à revogação do despacho de abertura de classificação do edifício, foi referido o seguinte:

“Atualmente, verifica-se que a sua integridade está muito afetada pelo avançado estado de degradação e que a recuperação e restauro do interior estão comprometidos, de acordo com os pareceres técnicos devidamente fundamentados”;

- ✓ Em 28.11.2011, conforme informação dos serviços técnicos municipais (Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística), é referido, no seguimento de ida ao local, “o mau estado de conservação do edifício”, bem como “o estado de ruína de partes do interior e da fachada (que já obrigou a CML a colocar guardas na via pública por queda de elementos da fachada);

- ✓ Em 07/11/2013, foi realizada pela Unidade de Intervenção Territorial Centro, da Câmara Municipal de Lisboa, uma visita ao local, a fim de verificar a situação atual do edifício - Cinema Odéon, tendo-se constatado que *o imóvel se encontra em muito mau estado de conservação, com a fachada da Rua dos Condes com as varandas e marquises em ferro com deformações acentuadas e com vidros partidos e em falta e vidros com zonas em perigo de queda para a via pública.*

Os vãos de portas a nível do piso térreo encontram-se emparedados, encontrando-se somente um vão de porta encerrado a cadeado.

Mais, foi constatada a existência de perigo para a segurança do espaço público, tendo sido determinada superiormente a realização de vistoria nos termos do art.º 90º do RJUE.

4 – Validade do Pedido de Informação Prévia

O pedido de informação prévia não está em vigor, porquanto o prazo de 1 ano de validade já decorreu sem que tenha sido apresentado o necessário pedido de licenciamento da operação urbanística pretendida.

A recente publicação da classificação da Avenida da Liberdade como conjunto de interesse público vem introduzir uma alteração no enquadramento normativo, o que implica que as circunstâncias subjacentes à emissão da decisão se vêm alteradas, impondo assim um juízo de não renovação da informação prévia favorável e a necessidade da entrega de nova proposta.

Sem outro assunto de momento apresento os melhores cumprimentos,

Manuel Salgado
Vereador



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Senhor Vereador, Arqtº Manuel Salgado
Campo Grande nº 25 - 2ºE 1749-099 Lisboa
Telf (351) 21 798 88 50 | 21 798 91 47