

ARROIOS | PAÇO DA RAINHA

Tipo de operação Reabilitação Urbana

Enquadramento urbanístico

Plano Diretor Municipal de Lisboa
Espaços Consolidados - Central e Residencial - **Traçado Urbano A**
Nível arqueológico III

Actividades em curso

Desocupações de espaços habitacionais em curso (B e C) - solicitado à DMHDL em Out 2015
Aquisição de edifícios privados* (12 identificados B e D) - solicitado à DMGP em Out 2015
Desafetação de parcela de domínio público para domínio privado (A) - solicitado à DMGP em Nov 2016

Caracterização da operação

lotes	A		B	C	D	total
	Corpo 1 (obra nova)	Corpo 2 (obra nova)	L. Cabeço Bola 1/10 R. Escola do Exército 2/14 R. Barracas 5/13A (obra nova)	R. Barracas 20/38 e 25/31 (obra nova)	R. Sta. Bárbara 1/29 R. Barracas 62/82 B. Peteguin 31/35 (reab. e obra)	
Ocupação Actual	1 edifício devoluto + terreno livre		4EH	4EH	devolutos	
Propriedade	CML		11 CML + 5 Privados	8 CML	2 CML + 7 Privados	
Área do lote (m ²)	1.000		910	500	966	3.376
Área de implantação (m ²)	267	578	910	500	966	3.221
Número pisos acima do solo	2 + aproveitamento cobertura	4 + aproveitamento cobertura	3 + aproveitamento cobertura	4 + aproveitamento cobertura	4 + aproveitamento cobertura	
Número pisos abaixo solo	3 habitáveis + 1 cave	3 habitáveis + 1 cave				
Superfície pavimento habitação (m ²)	1.198	2.210	3.270	1.231	3.570	11.479
Superfície pavimento comércio/serviços (m ²)		255		184	113	552
Superfície Pavimento Equipamentos (m ²)						
Superfície pavimento total (m²)	1.198	2.466	3.270	1.415	3.683	12.032
Número Fogos Total (70%do valor total para arrendamento acessível)	21	39	58	22	63	203
% T0	35 m ² ABP		20%			20%
% T1	52 m ² ABP		40%			40%
% T2	72 m ² ABP		40%			20%
% T3	91 m ² ABP					
% T4	105 m ² ABP					
Número lugares estacionamento privado	63					63
Área bruta de construção em cave (m ²)	2.412					2.412
Zonamento estacionamento PDML	zona D			Zona C		Zona C e D
Número lugares estacionamento público à superfície						
Número lugares estacionamento público em auto-silo						
Número total lugares estacionamento público						
Zonas verdes (m ²)						
Arruamentos (m ²)						1.200
Total de obras de urbanização (m²)						1.200
Áreas privadas com direito de utilização pública (m ²)						300

Equipamentos integrados nas operações

não estimado

Entidades externas a consultar no âmbito de operações urbanísticas de edificação/ reabilita

sem entidades a consultar

Estimativa do valor patrimonial tributário

8.292.568 €
689.22€/m² ABC Acima Solo

Estimativa do valor de mercado

€/m² ABC Acima Solo

Investimento privado estimado

9.354.266 €

600€/m² ABC obra nova ou 900€/m² reabilitação + 100€/m² Superfície Arruamentos + 40€/m² Superfície Zonas Verdes + 6% projetos e fiscalização (IVA incluído)



fotografia aérea



fotografias do local

Notas: Os valores indicados são estimativas, podendo sofrer alterações à medida que se aprofundam estudos e condições técnicas e económicas de cada operação.

* a não aquisição dos edifícios privados, compromete fortemente a viabilidade/prosseguimento das operações