



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO
PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA

Janelas Verdes



RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DO PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	CONSULTA DA PROPOSTA DE PLANO	3
3.	PARTICIPAÇÃO PÚBLICA.....	4
4.	PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES.....	5
4.1.	Augusto [REDACTED] Sousa, na qualidade de administrador de condomínio, em representação dos moradores da Avenida 24 de Julho, n.º 94 (registo n.º 5999/EXP/2020).....	5
4.2.	Carolina Queimado (registo n.º 7044/EXP/2020).....	8
4.3.	David [REDACTED] Brito/PLMJ enquanto representante da empresa Palavras Colossais, S.A., proprietária do n.º 96 e 96-A a 96-J da Avenida 24 de Julho (registos n.º 5998/EXP/2020 e 6010/EXP/2020).....	9
4.4.	Filipa Gonçalves moradora na [REDACTED] (registo n.º 6003/EXP/2020).....	16
4.5.	José [REDACTED] Pires morador na [REDACTED] (registo n.º 6009/EXP/2020).....	17
4.6.	José [REDACTED] Fonseca/Vieira Fonseca & Associados enquanto representante da empresa Less.Urb – Imóveis, Lda., proprietária dos n.ºs 116-116A e 118-118A da Avenida 24 de Julho (registo n.º 6011/EXP/2020)	18
4.7.	José [REDACTED] Fonseca/Vieira Fonseca & Associados enquanto representante da empresa La Societé 1200-108, Lda., arrendatária dos n.ºs 116-116A e 118-118A da Avenida 24 de Julho (registo n.º 6013/EXP/2020)	25
4.8.	Leonor [REDACTED] Carvalho/Gonçalo Capitão/Capitão, Rodrigues Bastos, Areia e associados – Sociedade de Advogados, RL enquanto representante da Associação dos Amigos da	



Avenida 24 de Julho (registo n.º 6007/EXP/2020 e ENT/31307/NAS/DAOSM/SG/CML/20)	25
4.9. Luís Jervell/LJ Investimentos, SA, proprietária da fração autónoma B dos n.ºs 94-94D da Avenida 24 de Julho e n.º 18 do Pátio da torrinha (registo n.º 5992/EXP/2020)...	34
4.10. Manuel ██████████ Fernandes, na qualidade de representante de Javan – Hotelaria, Turismo e Imobiliário, Lda., gestores da unidade hoteleira “As Janelas Verdes” sita na Rua das Janelas Verdes n.º 47 (registo n.º 6006/EXP/2020)	37
4.11. Marta Falcão, (registo n.º 5965/EXP/2020).....	40
4.12. Miguel ██████████ Dentinho, morador na ██████████ (registo n.º 5968/EXP/2020).....	42
4.13. Nuno Velez, morador na ██████████. (registo n.º 5964/EXP/2020).....	42
4.14. Rogério ██████████ Gonçalves morador na ██████████ ██████████ (registo n.º 5958/EXP/2020)	43
4.15. Rosa Rana na qualidade de mandatária da COFIDIS, sucursal da sociedade francesa Cofidis S.A., proprietária do n.º 98-98B da Avenida 24 de Julho (registo n.º 5996/EXP/2020).....	46
4.16. Junta de Freguesia da Estrela (registo n.º 5997/EXP/2020)	50
5. CONCLUSÃO	59

Anexo I – participações recebidas



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o relatório de ponderação das participações recebidas em sede de discussão pública da proposta do Plano Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV), cujo início do procedimento foi determinado pela Câmara Municipal nos termos da Deliberação n.º 569/CM/2015.

2. CONSULTA DA PROPOSTA DE PLANO

Concluído o período de acompanhamento da proposta de plano de pormenor, foi deliberado pela câmara municipal, na reunião de 29 de julho de 2020, a abertura de um período de discussão pública de acordo com a Deliberação n.º 457/CM/2020, e divulgada através do Aviso n.º 12363/2020, publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 165, de 25 de agosto.

Em conformidade com o disposto n.º 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), o período de discussão pública teve a duração de 30 dias úteis e decorreu de 31 de agosto a 12 de outubro de 2020.

Durante o período de discussão pública, a proposta de plano, constituída pelos elementos constituintes (regulamento e plantas de implantação e condicionantes) e de acompanhamento (relatórios de caracterização, proposta e concertação, programa de execução e financiamento e indicadores de monitorização) esteve disponível para consulta no sítio da *internet* da Câmara Municipal de Lisboa (<https://www.lisboa.pt/>) e nos seguintes locais:

- a) Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL), sito no Picoas Plaza, Rua Viriato, n.º 13 E, Núcleo 6 — 2.º, 1050 -233 Lisboa,;
- b) Centro de Documentação, sito no Edifício Central do Município, no Campo Grande, n.º 25, Piso 1.º F, 1749 -099 Lisboa;
- c) Junta de Freguesia da Estrela (R. Almeida Brandão, n.º 39, 1200 -602 Lisboa); email: geral@jf-estrela.pt.

A proposta de plano para além de difundida através do sítio da *internet* da Câmara Municipal de Lisboa foi ainda divulgada na comunicação social, nos jornais diários *Correio da Manhã* e *Record* de 11 de agosto de 2020.

Face à circunstância excecional de pandemia que ocorreu durante o período de discussão pública, não se realizou a habitual sessão de apresentação pública da proposta, tendo-se optado, em alternativa, pela abertura de uma exposição no átrio das exposições temporárias do Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA), que esteve patente ao público entre 29 de setembro e 11 de outubro. A exposição constituída por seis painéis em estruturas de *roll up*, ilustrava os principais objetivos e propostas do plano.

A divulgação da exposição foi efetuada no portal da CML, lojas de atendimento, Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL), portal Lisboa Participa, *infomail* para lista de contactos e *cmI_all* e ainda através de *posts* nas redes sociais afetas à CML, CIUL e Lisboa Participa. O MNAA também procedeu à divulgação da exposição através dos seus canais próprios de difusão.



3. PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Durante o período de discussão pública os interessados puderam apresentar as suas reclamações, observações, sugestões e pedidos de esclarecimentos, tendo sido registadas 16 participações (que se anexam ao presente relatório), cujos exponentes foram:

- 1 - Augusto [REDACTED] Sousa (registo n.º 5999/EXP/2020);
- 2 - Carolina Queimado (registo n.º 7044/EXP/2020);
- 3 - David [REDACTED] Brito (registos n.ºs 5998/EXP/2020 e 6010/EXP/2020);
- 4 - Filipa Gonçalves (registo n.º 6003/EXP/2020);
- 5 - José [REDACTED] Pires (registo n.º 6009/EXP/2020);
- 6 - José [REDACTED] Fonseca (registo n.º 6011/EXP/2020);
- 7 - José [REDACTED] Fonseca (registo n.º 6013/EXP/2020);
- 8 - Leonor [REDACTED] Carvalho / Gonçalo Capitão / CBRA– Sociedade de Advogados, RL (registos n.ºs 6007/EXP/2020 e ENT/31307/NAS/DAOSM/SG/CML/20);
- 9 - Luís Jervell (registo n.º 5992/EXP/2020);
- 10 - Manuel [REDACTED] Fernandes (registo n.º 6006/EXP/2020);
- 11 - Marta Falcão (registo n.º 5965/EXP/2020);
- 12 - Miguel [REDACTED] Dentinho (registo n.º 5968/EXP/2020);
- 13 - Nuno Velez (registo n.º 5964/EXP/2020);
- 14 - Rogério [REDACTED] Gonçalves (registo n.º 5958/EXP/2020);
- 15 - Rosa Rana (registo n.º 5996/EXP/2020);
- 16 - Junta de Freguesia da Estrela (registo n.º 5997/EXP/2020);

O Relatório de Ponderação da Discussão Pública inclui todas as participações (sugestões, observações, reclamações e pedidos de esclarecimento) recebidas no decurso da Discussão Pública, relativamente à proposta de Plano.

A ponderação das participações recebidas nos termos do presente Relatório justificou a introdução de alterações à proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vertidas nos elementos constituintes do plano.



4. PONDERAÇÃO DAS PARTICIPAÇÕES

4.1. **Augusto [REDACTED] Sousa**, na qualidade de administrador de condomínio, em representação dos **moradores da Avenida 24 de Julho, n.º 94 (registo n.º 5999/EXP/2020)**

4.1.1. Resumo da participação

1. Sugerem a correção de dois documentos disponibilizados no sítio da internet, a apresentação e o relatório da proposta, onde identificam um erro por não estar representado, nas simulações tridimensionais da volumetria da futura ampliação do MNAA, o edifício em que residem;
2. Reclamam por a proposta de plano admitir a demolição parcial do piso térreo desse edifício, para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho. Alegam questões de segurança estrutural e o empobrecimento do conjunto em termos estéticos, culturais e pecuniários. Insistem na necessidade de encontrar soluções alternativas;
3. Solicitam esclarecimento quanto ao destino a dar aos edifícios situados no extremo poente da frente norte do Corredor da Torrinha, que consideram em estado de total degradação, por apresentarem risco de incêndio e propagação ao edifício em que residem, que dista destes menos de 5 metros;
4. Sugerem a criação de um espaço de estacionamento exclusivo para moradores;
5. Pedem esclarecimento quanto ao período de execução da obra, data de início e final, bem como quanto a medidas que serão tomadas para minimizar o seu impacto quotidiano para os moradores. Sugerem ainda a adoção, no período de obra, de um horário normal de trabalho, excluindo fins de semana e feriados;
6. Solicitam informação regular e atualizada sobre questões relacionadas com o plano.

4.1.2. Ponderação da participação

1. No que respeita às simulações tridimensionais do estudo feito para avaliar a futura volumetria máxima de ampliação do edifício do MNAA, reconhece-se que estas contêm uma imprecisão por não se encontrar representado o edifício em causa – n.º 94 da Avenida 24 de Julho.

Alerta-se, no entanto, para o facto de estes elementos, embora integrados no relatório da proposta do plano e também no ficheiro de apresentação do mesmo, não terem um carácter vinculativo, não só por não integrarem os elementos constituintes do plano, mas ainda por representarem apenas um estudo volumétrico, não constituindo uma peça do futuro projeto de ampliação do museu.

Acresce o facto de esse lapso ter sido detetado atempadamente pela equipa do plano, o que fez com que ele não fosse considerado na representação do potencial futuro alinhamento da ampliação do MNAA, este sim vinculativo e representado



num dos elementos constituintes do plano, a Planta de Implantação I – qualificação e programação.

Desta forma não se julga necessário solicitar ao autor das imagens tridimensionais a sua correção, uma vez que este lapso em nada influenciou as soluções adotadas na presente proposta de plano.

2. Quanto à reclamação relativa à intenção da CML de demolir parcialmente o piso térreo deste edifício, refira-se que esta se funda na necessidade essencial de melhorar as condições de acessibilidade e segurança do Corredor da Torrinha, que pelas suas características urbanísticas e morfológicas constitui um local que inspira uma perceção de insegurança e de alguma insalubridade. Acresce o facto de este mesmo edifício ter tido, ao nível do seu piso térreo, uma passagem de ligação do Corredor da Torrinha à Avenida 24 de Julho, posteriormente fechada, provavelmente no início do séc. XX, quando foi alvo de obras de ampliação e alteração de uso.

A autarquia está consciente da complexidade desta operação, que será antecedida da necessária avaliação técnica e respetivo projeto de demolição, no âmbito do qual todos os aspetos relevantes ao nível da segurança, nomeadamente os estruturais, serão acautelados.

Pese embora a valorização que este imóvel poderá sofrer pelo conjunto de ações previstas na presente proposta, tanto ao nível da requalificação do espaço público, como pela expansão da área de equipamentos culturais na sua envolvente próxima, é manifesto que o mesmo sofrerá uma desvalorização pela supressão parcial do seu piso térreo, questão que será necessariamente considerada na avaliação de que o imóvel será alvo, no momento da sua aquisição por parte da entidade pública competente.

É ainda solicitado que se encontre uma alternativa que permita preservar este imóvel. Refira-se a esse respeito que no desenvolvimento dos trabalhos do plano não se encontrou outra solução que garantisse a melhoria das condições urbanísticas e de segurança deste arruamento, e que, simultaneamente, assegurasse o desafogo e a acessibilidade sem barreiras arquitetónicas, o que justifica a presente proposta.

3. O estado de conservação do conjunto de edifícios do Corredor da Torrinha 18-36 foi objeto de avaliação pelo Município em outubro de 2018, tendo sido classificado como péssimo, como consta da planta do Estado de Conservação do Edificado – desenho 01.06.

Este facto, associado às más condições de acessibilidade que dificultam a penetração dos meios de combate a incêndio, amplia, sem dúvida, a exposição e vulnerabilidade ao risco de incêndio nesta malha urbana, problema igualmente identificado no relatório do plano.



O conhecimento desta realidade levou já anteriormente à instalação de bocas de incêndio nos locais considerados mais adequados, destacando-se diversos pontos da avenida 24 de julho. A futura abertura da ligação a esta avenida igualmente facilitará o acesso a meios de socorro, mas é incontestável que a melhoria do estado de conservação do referido conjunto edificado contribuiria para a redução desse risco. A sua reabilitação encontra-se aliás prevista no Programa de Execução e Plano de Financiamento da presente proposta.

No entanto, tratando-se de edificado privado, o papel da autarquia será, num primeiro momento, o de garantir que os proprietários, legalmente obrigados a esta reabilitação, efetivamente a promovem. .

4. Relativamente à questão das necessidades de estacionamento dos moradores, embora o projeto de reperfilamento deste troço da Avenida 24 de Julho ainda não se encontre concluído, é já conhecida a opção de eliminar a via paralela que confina com a frente edificada e respetivo estacionamento. O novo perfil, no seguimento da intervenção já realizada na mesma avenida a nascente, prevê adotar a solução de alargamento do passeio e criação de um recorte de estacionamento longitudinal.

Conscientes que o número de lugares de estacionamento disponível irá diminuir, conjugado com o facto do conjunto edificado que compreende os n.ºs 84 a 94 da Avenida 24 de Julho ter um uso predominantemente habitacional, julga-se adequado reservar para residentes os lugares adjacentes ao mesmo. Nesse sentido, e porque o projeto mencionado decorre paralelamente ao presente plano, ir-se-á enviar à Direção Municipal de Mobilidade um pedido para que esta solução nele seja integrada.

5. O pedido de esclarecimento referente ao período de execução da obra, data de início e final, embora pertinente, não poderá ser de momento atendido, uma vez que o órgão da Administração Central dependente do Ministério da Cultura, que executará a operação de ampliação do MNAA, ainda não revelou esta informação.

Refira-se que foi já publicamente anunciado pela tutela estar em desenvolvimento um plano de intervenção no património cultural, em que se inclui a ampliação do MNAA. Não obstante, face às participações apresentadas no âmbito da presente discussão pública, a Autarquia consultou novamente a DGPC; esta entidade confirmou a intenção de promover a expansão do Museu, não tendo no entanto adiantado nenhum calendário para a sua concretização.

Quanto às medidas a tomar no sentido de minimizar o impacto da obra sobre os moradores, parece-nos extemporâneo considerá-las no âmbito do presente plano, uma vez que a futura empreitada de ampliação do MNAA terá que a respeitar os regulamentos em vigor, onde estas medidas se encontram previstas, nomeadamente as relativas ao ruído.

6. Sendo de todo o interesse do Município manter os interessados informados quanto às questões relacionadas com o plano, para agilizar essa comunicação, e face às



atuais regras impostas pelo Regulamento Geral de Proteção de Dados (RGPD), a equipa do Plano solicitou à Equipa de Projeto para a Implementação do RGPD na CML, informação sobre a melhor forma de integrar o autor da presente participação na lista de correio eletrónico do departamento.

4.1.3. Proposta de decisão

A presente participação não justificou a introdução de alterações à proposta de plano, sem prejuízo de uma das questões levantada ter sido remetida ao serviço municipal competente na medida em que versa sobre matérias relacionadas com a gestão desta área da cidade.

Simultaneamente a participação, a par de outras também ponderadas no âmbito da presente Discussão Pública, justificaram a consulta à Direção-Geral do Património Cultural, entidade que confirmou a sua intenção de promover a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, validando as soluções adotadas na proposta de Plano relativamente à Unidade de Execução do MNAA.

4.2. Carolina Queimado (registo n.º 7044/EXP/2020)

4.2.1. Resumo da participação

Solicita esclarecimento quanto às seguintes questões:

1. Limitações que se aplicam aos edifícios integrados na “área de prevenção do Plano” para além da emissão de parecer prévio da DGPC e do exercício do direito de preferência por parte do Estado;
2. Procedimentos a ser tomados para aferir se o Estado prescinde da reserva de solo.

4.2.2. Ponderação da participação

1. Não são claros os termos em que é feito o pedido de esclarecimento, uma vez que não existe uma “área de prevenção do Plano”. No entanto, numa tentativa de interpretar a dúvida em questão, esclarece-se o seguinte: *i.* o conjunto de edifícios listados e representados nos anexos II e III do Regulamento do presente Plano corresponde estritamente aos bens imóveis cuja realização de operações urbanísticas carece de emissão de parecer prévio do órgão da Administração Central competente em matéria do património cultural (nos termos do artigo 7.º do mesmo Regulamento) e que podem suscitar o exercício do direito de preferência por parte do Estado em caso de venda ou dação em pagamento; *ii.* na presente proposta de plano procedeu-se à delimitação de uma Unidade de Execução (UE do MNAA), representada na Planta de Implantação I, na qual se integra um conjunto de *Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA*, assinaladas na Planta de Implantação II, que se encontram sujeitas às restrições definidas no artigo 40.º do Regulamento, nomeadamente no seu número 10, em que se determina que nestas



não são permitidas mudanças de uso e apenas são admitidas obras de reabilitação e alteração.

2. Quanto ao segundo pedido de esclarecimento, considera-se pertinente, uma vez que o artigo 41.º do Regulamento do Plano prevê a possibilidade de o órgão competente da Administração Central prescindir da reserva de solo das referidas *Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA*, quando se verifique que estas não são necessárias à ampliação do Museu, não se encontrando, no entanto, definido um mecanismo específico para que o mesmo seja comunicado à Autarquia e aos interessados.

Pese embora o facto de, a todo o tempo, os interessados poderem solicitar esta informação à Autarquia através do mecanismo do direito à informação, a partir do momento em que seja aprovado o projeto de ampliação do MNAA, o Estado estará em condições de libertar as parcelas que por este não sejam abrangidas, facto que a Autarquia transmitirá oportunamente aos interessados.

4.2.3. Proposta de decisão

A presente participação não justificou a introdução de alterações à proposta de plano.

- 4.3. **David [REDACTED] Brito/PLMJ** enquanto representante da empresa **Palavras Colossais, S.A.**, proprietária do n.º 96 e 96-A a 96-J da **Avenida 24 de Julho (registos n.º 5998/EXP/2020 e 6010/EXP/2020)**

4.3.1. Resumo da participação

Observa o facto do imóvel em causa, situado na área de intervenção do plano, se encontrar qualificado como Espaço a Consolidar de Uso Especial de Equipamentos, estar integrado na Unidade de Execução (UE) do Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA) e ser abrangido pela área de expansão do Museu, transcrevendo o previsto para a UE no artigo 40.º do Regulamento da proposta de plano. Neste contexto organiza a participação nos seguintes quatro temas:

[Localização da expansão do Museu Nacional de Arte Antiga]

1. Reclama por, na localização da área de expansão do Museu, não ter sido equacionado o facto desta se encontrar classificada como de muito elevada Vulnerabilidade às Inundações e na fronteira de zonas suscetíveis ao Efeito de Maré Direto, ambas representadas na Planta de Riscos Naturais e Antrópicos I do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), considerando “duvidoso” que a expansão de um imóvel com valor patrimonial e cultural como o MNAA se realize para uma zona com estas características, acrescentando o facto do futuro uso potenciar o risco para pessoas (em maior concentração) e bens (em exposição no Museu);



2. A mesma reclamação é feita relativamente à circunstância desta área se encontrar na fronteira de zonas de muito elevada Vulnerabilidade Sísmica dos Solos, representada na Planta de Riscos Naturais e Antrópicos II do PDML;
3. Reclama por considerar que a expansão, como está pensada, poderá implicar a demolição injustificada de edifícios localizados na Avenida 24 de Julho, recentemente construídos, operacionais e funcionais, como o edifício de que é proprietária a empresa que representa, bem como o edifício adjacente, com o n.º 98-98B. Considera esta demolição desnecessária para a resolução dos problemas de acessibilidade ao Museu, por haver soluções alternativas e por os custos ultrapassarem os benefícios a diversos níveis (valorização arquitetónica, urbanística, ambiental e económica);
4. Sugere uma solução alternativa para a expansão do MNAA, que considera melhor observar o interesse público e cumprir os objetivos de reabilitação urbana subjacentes ao plano. A solução consiste em integrar na área de expansão o conjunto das antigas tercenas de Santos (CMP 37.62), o conjunto do palacete Pombal e das tercenas de José António Pereira (CMP 37.34) e o edifício do Instituto Português de Conservação e Restauro (CMP37.33), excluindo desta área o edifício de que é proprietária a empresa que representa. Observa que estes imóveis poderiam beneficiar desta integração, reduzindo as condições de insalubridade e abandono em que se encontram, acrescendo o facto de considerar que os dois conjuntos dificilmente poderão ter outro uso face à sua fraca exposição solar. Sugere ainda que, de modo a salvaguardar a acessibilidade ao Museu através da Avenida 24 de Julho, se equacione a possibilidade da sua expansão integrar a (Antiga) Oficina municipal de aferições (CMP 26.50) e o Palácio do Conde de Óbidos (IIP 4672), beneficiando assim da articulação com o Jardim 9 de Abril;
5. Sintetiza este tema observando ser desproporcional no sentido da desnecessidade e do justo equilíbrio a classificação do imóvel de que é proprietária a empresa que representa como *Parcela passível de integrar a ampliação do MNAA*, sendo admissíveis outras soluções como a integração na expansão do Museu dos imóveis acima inumerados.

[Não exercício do direito de preferência por parte do Município de Lisboa como contradição face à inclusão do imóvel no âmbito da expansão do MNAA]

6. Observa que o imóvel em causa, que integra a expansão do MNAA na atual proposta de plano, foi recentemente objeto de venda (21.10.2019) e por se situar na ZEP Conjunta do MNAA e dos Imóveis Classificados na sua Área Envolvente encontra-se sujeito ao direito de preferência por parte da CML que o poderia ter exercido, evitando o condicionamento de direitos subjetivos de particulares no âmbito do PPRUJV, o que não aconteceu;
7. Reclama por considerar lesivo do direito de propriedade a integração deste imóvel na área de expansão do MNAA, após o não exercício do referido direito de preferência.



[Existência de um pedido de informação prévia aprovado]

8. Observa que a empresa que representa apresentou um Pedido de Informação Prévia (PIP) à CML (Processo n.º 175/EDI/2020), que apesar de ainda não ter sido deferido, não considera haver fundamento que obste ao seu deferimento, uma vez que, embora a proposta de PIP seja *(alegadamente) conflituante com a intenção de expansão do MNAA*, questão que a CML entende ter que dirimir com a DGPC, anteriormente ao despacho que invoca a necessidade desta consulta, já tinha ocorrido a reunião da Comissão de Apreciação da ARU Lisboa que considerou que o pedido poderia ser aprovado;
9. Observa ainda que mesmo que se entenda que o PIP não será expressamente aprovado, segundo o RJUE tal pedido já foi tacitamente deferido, o que conduz a que a empresa que representa seja *titular de um ato constitutivo de direitos de informação prévia (no caso, para alteração de uso), cuja execução pretende e deve ser levada a cabo*;
10. Mais observa que a proposta de plano ao prever a expansão do MNAA sobre este imóvel, não permite a requerida alteração de uso, o que considera implicar o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados pelo deferimento (expresso ou tácito) da informação prévia, tendo como consequência que a aprovação do PPRUJV nos termos da presente proposta implicará um dever de indemnização (n.º 1 e 2 do artigo 171.º do RJIGT), que o proprietário desde já se reserva.

[Indefinição resultante da inclusão na área de expansão]

11. Observa que a aprovação do PPRUJV implicará que o imóvel em causa *fique num "limbo" quanto à sua utilização*, uma vez que o plano (no n.º 3 do artigo 40.º do regulamento) *estabelece uma ampla discricionariedade quanto ao modo de prossecução* da expansão do MNAA, não sendo claro se o Município irá expropriar o imóvel. Observa que esta falta de clareza, por obstaculizar a execução de determinadas operações urbanísticas tem o efeito imediato de desvalorização económica do imóvel, sugerindo que os danos decorrentes dessa indefinição *devem e sejam indemnizáveis*.
12. Como conclusão sugere que a proposta de plano seja alterada de modo a não incluir o imóvel n.º 96 e 96-A a 96-J da Avenida 24 de Julho no âmbito da Unidade de Execução do MNAA.

4.3.2. Ponderação da participação

1. Quanto à vulnerabilidade da área destinada à ampliação do MNAA, aos riscos naturais e antrópicos, como as inundações e o efeito de maré direto, representados na planta de riscos Naturais e antrópicos I do PDM, esclarece-se o seguinte.



No âmbito da Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC) de Lisboa, desenvolvida após a entrada em vigor do PDM, foram identificadas as principais vulnerabilidades da cidade, tendo o município posteriormente promovido a investigação de temas relacionados com os riscos mencionados, nomeadamente o *Estudo de Avaliação da Sobrelevação de Maré* e o estudo da *Perigosidade de Inundação por Tsunami na Cidade de Lisboa*, como referido no capítulo 20.3.5 do relatório do plano.

Estes trabalhos trouxeram novos dados sobre esses riscos, que amplamente influenciaram a presente proposta de plano, tendo-se identificado na Planta de Implantação I a *Área suscetível a sobrelevação de maré e/ou maremoto* e transposto para o regulamente diversas disposições que regulam os usos e as intervenções a promover nesta área. O mesmo se verifica na área de ampliação do MNAA, na qual, acautelando estes riscos, se proibiu a construção de caves e se definiu que o piso térreo não deveria prever zonas de concentração de pessoas e bens, o que de todo não inviabiliza o seu regular funcionamento.

No entanto, fruto da análise deste tema impulsionada pela presente participação, detetou-se uma falha no regulamento que levemente se irá corrigir. Na sequência da concertação de serviços que motivou a incorporação no plano das diretrizes constantes no parecer da ARH Tejo, alterou-se o artigo 11.º exigindo na alínea e) do seu n.º 5 que o procedimento de controlo prévio das operações de edificação em áreas suscetíveis à sobrelevação de maré e/ou a maremoto seja instruído com estudo geológico, geotécnico e hidrogeológico específico, não se tendo, por lapso, atualizado em conformidade o artigo 40.º, relativo à ampliação do MNAA. Desta forma ir-se-á proceder à correção da alínea c) do número 8 do artigo 40.º, assegurando que o projeto de ampliação do MNAA seja obrigatoriamente acompanhado de estudo geológico, geotécnico e hidrogeológico específico, aprofundando desta forma o conhecimento das características do local, e contribuindo para uma maior segurança da intervenção.

2. A área definida para a expansão do edifício do Museu encontra-se totalmente integrada na classe de baixa vulnerabilidade sísmica dos solos, o que se explica por se estar na presença de terrenos assentes sobre formações do Cretácico Superior, nomeadamente do Complexo Vulcânico de Lisboa.

Este facto habilita a área em questão para receber este equipamento, não se assumindo como relevante a circunstância de se localizarem, na proximidade, terrenos com características muito diversas. Importa ainda que a correção a promover no n.º 8 do artigo 40.º do regulamento, mencionada no anterior ponto 1., obrigando o projeto de ampliação do MNAA a ser acompanhado por estudo geológico e geotécnico, para além do hidrogeológico já obrigatório, propicia o acréscimo de conhecimento relativo ao comportamento sísmico do terreno em causa, garantindo a segurança da futura intervenção.



3. Face à localização do edifício do MNAA, inserido num tecido urbano histórico e consolidado, a sua ampliação implicará necessariamente a integração de edifícios existentes na sua área envolvente, incluindo alguns que se encontram em bom estado de conservação e em utilização.

Face à importância, ao nível nacional, deste equipamento cultural, considera-se que o interesse público é suficientemente relevante para impor esta alteração.

Não obstante, a proposta de plano prevê que a expansão do Museu ocorra através da reabilitação, alteração e ampliação destes imóveis, admitindo apenas a sua demolição se estritamente necessário e, no que concerne ao edifício n.º 98-98B da Avenida 24 de Julho, excepcionalmente caso tal se revele necessário para viabilizar a referida ampliação, sempre salvaguardando que o projeto contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra.

4. Na elaboração do plano foram ponderadas diversas alternativas para ampliação do MNAA, considerando a possibilidade de incorporar diferentes edifícios da área em estudo.

No entanto, da interação ocorrida com a direção do Museu e em função dos objetivos da mesma para esta operação, nomeadamente quanto à maximização da acessibilidade ao público e às equipas técnicas, criação de percursos expositivos com características específicas (percursos fluídos e contínuos do público, em círculo) e otimização de infraestruturas, a presente solução impôs-se como a mais vantajosa, sendo aquela que melhor permitirá dar cumprimento a estes objetivos.

5. Relativamente às questões abordadas nos pontos 5, 7 e 11, esclarece-se o seguinte:
 - a) Conforme resulta do artigo 4º nº 3 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, *“a imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo”* só dá lugar ao pagamento de indemnização, nos casos previstos na lei.
 - b) Não se duvida que a atividade de planeamento urbanístico é um dos domínios em que surge a necessidade de se regular e restringir o designado *ius edificandi*, em função da prossecução e ponderação dos interesses públicos em presença¹.
 - c) Em qualquer caso, as situações em que os planos territoriais podem dar azo a uma indemnização, estão expressamente previstas no artigo 171º nº 1 do RJGT que *“As restrições impostas aos proprietários pelos planos territoriais geram um dever de indemnizar nos termos dos números seguintes”*.

¹ A doutrina questionou durante muito tempo se esta situação poderia prejudicar o direito de propriedade ou se tal não ocorria por o designado *ius edificandi* não integrar o conteúdo essencial do direito de propriedade, tendo a jurisprudência mais recente dos tribunais superiores consagrado uniformemente este último entendimento.



- d) Sendo certo que o plano aqui em análise não determina qualquer das situações a que o citado artigo 171.º do RJGT associa uma indemnização, senão vejamos:
- a. O PPRUJV não determina a eliminação da ordem jurídica de quaisquer licenças urbanísticas, comunicações prévias, ou informações prévias;
 - b. O PPRUJV não vem alterar, rever ou suspender um plano com efeitos registais;
 - c. O PPRUJV não altera, revê ou suspende um plano territorial, no decurso do prazo de três anos a contar da sua entrada em vigor.
- e) Destarte, a atividade de planeamento urbanístico desenvolvida pelo Município de Lisboa, no âmbito deste procedimento, pauta-se pelo cumprimento dos princípios norteadores da atividade administrativa a que está adstrito, que resultam do artigo 266º nº 2 da CRP: princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justa ponderação de interesses e da prossecução do interesse público.
- f) No que concerne ao instituto da reserva de solo, o respetivo regime encontra-se previsto pelo artigo 18º da atual Lei de Bases da Política dos Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, e posteriormente regulamentado, com mais detalhe, pelo artigo 154º do RJGT, sendo este o seu enquadramento legal.
- g) Assim, essa reserva do solo, que pode incidir sobre prédios particulares, determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo de execução do plano ou no prazo supletivo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor do plano territorial, por parte da entidade pública a favor da qual foi estabelecida a reserva, sendo que a sanção prevista para o termo do prazo dos cinco anos, sem que a referida aquisição se realize, é a caducidade da reserva de solo.
- h) Em face do exposto, importa salientar que se trata de um instrumento previsto na lei, a que os planos territoriais podem legitimamente recorrer, para efeitos de prossecução dos seus objetivos, nomeadamente quanto à ampliação de equipamentos.
- i) De resto, resulta claro que a presente proposta de PPRUJV foi elaborada com total respeito pelos princípios norteadores da atividade administrativa, designadamente respeitando o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, quando se prevê, no artigo 41º do Regulamento do Plano, a possibilidade de dispensa de reserva de solo, em sede de execução do Plano, logo que o órgão competente da Administração Central possa concluir pela sua desnecessidade.
- j) No âmbito da elaboração deste PPRU, existe uma necessária articulação entre o Município e o órgão da Administração Central competente para a administração do património cultural, considerando que o Plano prevê a ampliação de um equipamento deste órgão e assume essa ampliação como um dos seus objetivos.



k) Contudo, essa situação não impede a realização de obras de conservação e de reabilitação urbana, por parte dos proprietários dos prédios envolvidos, nem a sua utilização, de acordo com os usos previamente licenciados.

6. A ampliação do MNAA prevista na presente proposta de plano, e por se estar perante um equipamento cultural de nível nacional na dependência direta da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), será da inteira responsabilidade do órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura.

Essa responsabilidade compreende a definição exata de quais os imóveis a integrar nesta operação de expansão, bem como concretizar a sua aquisição.

Por seu turno cabe à autarquia criar as condições regulamentares e urbanísticas que tornarão possível a referida operação, para o qual se integrou o presente imóvel, em conjunto com os restantes, na Unidade de Execução do MNAA, como parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA, não se pressupondo o Município exercer o direito de preferência em substituição do Estado, pois, com efeito, não faz sentido, no presente momento, o exercício do direito de preferência previsto pelo n.º 1 do artigo 37º da Lei nº 107/2001, de 8 de setembro (Lei de Bases do Património Cultural), pelo Município de Lisboa, sendo que o mesmo pode ser exercido pelo Estado, com graduação superior em termos de exercício do direito de preferência, e a favor do qual é estabelecida a reserva de solo no Plano de Pormenor.

7. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 5.
8. A questão relativa ao Pedido de Informação Prévia (PIP) n.º 175/EDI/2020, tratando-se de um ato de gestão urbanística, da responsabilidade do Serviço Municipal competente, no âmbito da instrução do processo, deverá ser tratada nessa sede e não no âmbito da ponderação da versão final do Plano de Pormenor.
9. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 8.
10. A questão encontra-se esclarecida nas respostas aos pontos 5 e 8.
11. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 5.
12. Como expresso no próprio regulamento do plano, considera-se um dos principais objetivos que esteve na génese do desenvolvimento da proposta do PPRUJV o de afirmar a sua área de intervenção como polo cultural de nível superior, nomeadamente através da reabilitação e ampliação do MNAA.

Face à importância que o imóvel em causa na presente participação representa para o seu cumprimento, pela localização estratégica que ocupa na Avenida 24 de Julho frente ao atual edifício do Museu, não nos será possível atender à sugestão de alteração nela formulada, no sentido de retirar o referido imóvel da Unidade de Execução do MNAA, por a mesma pôr em causa a prossecução deste objetivo primordial do plano.



4.3.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) A redação da alínea c) do número 8 do artigo 40.º - *Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga*, do Regulamento do Plano foi retificada, para garantir que o projeto de ampliação do MNAA seja obrigatoriamente acompanhado de estudo geológico, geotécnico e hidrogeológico específico.
- b) A redação do artigo 41.º - *Dispensa de reserva de solo*, do Regulamento do Plano foi retificada, para clarificar o regime da reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA, tornando explícito que a referida reserva de solo será a favor do órgão competente da Administração Central em matéria de património cultural.

Simultaneamente a participação, a par de outras também ponderadas no âmbito da presente Discussão Pública, justificaram a consulta à Direção-Geral do Património Cultural, entidade que confirmou a sua intenção de promover a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, validando as soluções adotadas na proposta de Plano relativamente à Unidade de Execução do MNAA.

4.4. Filipa Gonçalves moradora na [REDACTED] (registo n.º 6003/EXP/2020)

4.4.1. Resumo da participação

Reclama pelo facto de o projeto a implementar na Avenida 24 de julho não considerar as necessidades de estacionamento dos moradores e pede esclarecimento relativamente a eventuais alternativas pensadas para o estacionamento de moradores, sugerindo que os poucos lugares disponíveis sejam exclusivos para residentes.

Reclama ainda por considerar que as únicas medidas tomadas pela CML para a redução de tráfego têm como principal alvo os moradores de Lisboa, tornando a cidade elitista e sendo percecionadas como ataques pessoais.

4.4.2. Ponderação da participação

Relativamente à questão das necessidades de estacionamento dos moradores, embora o projeto de reperfilamento deste troço da Avenida 24 de Julho ainda não se encontre concluído, é já conhecida a opção de eliminar a via paralela que confina com a frente edificada e respetivo estacionamento. O novo perfil, no seguimento da intervenção já realizada na mesma avenida a nascente, prevê adotar a solução de alargamento do passeio e criação de um recorte de estacionamento longitudinal.

Conscientes que o número de lugares de estacionamento disponível irá diminuir, conjugado com o facto do conjunto edificado que compreende os n.ºs 84 a 94 da



Avenida 24 de Julho ter um uso predominantemente habitacional, julga-se adequado reservar para residentes os lugares adjacentes ao mesmo. Nesse sentido, tal como já referido na resposta ao registo n.º 5999/EXP/2020, e porque o projeto mencionado decorre paralelamente ao presente plano, ir-se-á enviar à Direção Municipal de Mobilidade um pedido para que esta solução nele seja integrada.

O segundo ponto não diz diretamente respeito à presente proposta de plano.

4.4.3. Proposta de decisão

A presente participação não justificou a introdução de alterações à proposta de plano, sem prejuízo de uma das questões levantadas ter sido remetida para o serviço municipal competente na medida em que versa sobre matérias relacionadas com a gestão desta área da cidade.

4.5. José [REDACTED] Pires morador na [REDACTED] (registo n.º 6009/EXP/2020)

4.5.1. Resumo da participação

1. Observa que o troço da Avenida 24 de Julho entre os n.ºs 84 e 94 é predominantemente habitacional, e uma vez que a proposta de plano prevê uma redução acentuada do número de lugares de estacionamento, que considera não ter como intenção afastar os moradores ou promover habitação não permanente, sugere que todos os lugares disponíveis sejam reservados para uso exclusivo de moradores. Observa ainda que as propostas que têm sido feitas em Amsterdão para redução do número de veículos que entram na cidade garantem o estacionamento a residentes.
2. Reclama por as duas árvores existentes frente ao seu imóvel se encontrarem muito próximas da fachada, apresentarem uma praga que atrai insetos e serem de uma espécie diferente das plantadas na mesma avenida, com copa mais larga e reduzido período sem folhagem.

4.5.2. Ponderação da participação

1. Relativamente à questão das necessidades de estacionamento dos moradores, embora o projeto de reperfilamento deste troço da Avenida 24 de Julho ainda não se encontre concluído, é já conhecida a opção de eliminar a via paralela que confina com a frente edificada e respetivo estacionamento. O novo perfil, no seguimento da intervenção já realizada na mesma avenida a nascente, prevê adotar a solução de alargamento do passeio e criação de um recorte de estacionamento longitudinal.

Conscientes que o número de lugares de estacionamento disponível irá diminuir, conjugado com o facto do conjunto edificado que compreende os n.ºs 84 a 94 da



Avenida 24 de Julho ter um uso predominantemente habitacional, julga-se adequado reservar para residentes os lugares adjacentes ao mesmo. Nesse sentido, tal como já referido na resposta aos registos n.ºs 5999/EXP/2020 e 6003/EXP/2020, e porque o projeto mencionado decorre paralelamente ao presente plano, ir-se-á enviar à Direção Municipal de Mobilidade um pedido para que esta solução nele seja integrada.

2. Quanto às duas árvores existentes frente ao imóvel em causa, refere-se que o passeio norte da avenida 24 de Julho irá sofrer um alargamento substancial neste troço, sendo um dos objetivos expressos no Programa Preliminar do Reperfilamento da Avenida 24 de Julho - 3ª fase o *reforço do coberto arbóreo através da plantação de novas espécies de alinhamento, estabelecendo um corredor verde ribeirinho assumindo-se uma imagem de Alameda Urbana*.

Mais se afirma que, em função das peças desenhadas já elaboradas para o estudo prévio do referido projeto, no âmbito da futura obra de reperfilamento da avenida estas árvores irão ser removidas e substituídas por exemplares de outra espécie, em caldeiras construídas com maior afastamento ao alçado do edifício.

4.5.3. Proposta de decisão

A presente participação não justificou a introdução de alterações à proposta de plano, sem prejuízo de uma das questões levantadas ter sido remetida para o serviço municipal competente na medida em que versa sobre matérias relacionadas com a gestão desta área da cidade.

- 4.6. **José ██████ Fonseca/Vieira Fonseca & Associados** enquanto representante da empresa **Less.Urb – Imóveis, Lda.**, proprietária dos n.ºs **116-116A e 118-118A da Avenida 24 de Julho (registo n.º 6011/EXP/2020)**

4.6.1. Resumo da participação

Observa que os dois imóveis foram adquiridos pela empresa que representa no âmbito de um projeto de animação cultural, artística e recreativa, que envolve a recuperação, valorização e rentabilização dos referidos imóveis, tendo para o efeito estabelecido parceria com a empresa arrendatária (La Societé 1200-108, Lda.). Para concretizar o projeto submeteram à CML um procedimento de licenciamento de obras de alteração, referindo que nesse âmbito não foi suscitada a questão do PPRUJV. Neste contexto aborda as seguintes duas questões:

[A proposta do PPRUJV para os 2 imóveis]

1. Observa que os imóveis estão integrados na Unidade de Execução do MNAA, na categoria de Espaços a Consolidar de Uso Especial de Equipamentos e inseridos em Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA, mas que não se prevê a sua utilização direta para a ampliação do MNAA, mas antes *a execução do PPRUJV*



determinará a necessária aquisição ou expropriação destes 2 imóveis para (...) a demolição e criação de espaço verde e de circulação. Observa ainda que os imóveis ficarão submetidos ao regime de reserva de solo;

2. Observa que o direito de propriedade privada só pode ser expropriado se forem observados os princípios da necessidade, da proporcionalidade e da igualdade, que implica estarmos perante um interesse público suficientemente relevante, para o qual devem ser considerados os custos envolvidos, que avalia em €20.000.000 (em conjunto com os restantes 5 imóveis que se encontram em situação semelhante);
3. Observa que a CML e o Estado Português *entendem que estamos perante uma situação assim configurada: este espaço verde e de circulação é suficientemente relevante para fazer extinguir in totum (i) os direitos privados sobre os imóveis em causa e (ii) a relevante utilidade pública e ganhos socioeconómicos que adviriam das atividades previstas para estes imóveis;*
4. Apresenta oito reclamações por entender:
 - i - não estarem a ser respeitados os princípios da necessidade e da proporcionalidade na criação de um espaço verde (que entende ser secundário e de passagem) face aos prejuízos que causará aos referidos interesses públicos e privados que serão sacrificados;
 - ii - não terem sido consideradas soluções alternativas que assegurem os objetivos pretendidos sem recorrer à expropriação destes imóveis;
 - iii - não terem sido ponderados os interesses públicos e socioeconómicos que o projeto a desenvolver nos imóveis traria para a comunidade;
 - iv – não terem sido considerados os referidos custos de aquisição/expropriação que a proposta implica, preterindo a satisfação de outras necessidades;
 - v – não se encontrar, a solução para estes imóveis, devidamente concretizada na proposta de plano nem noutro plano/projeto (como no de ampliação do MNAA), resumindo *não estamos perante um concreto projeto de utilidade pública mas tão-somente perante uma ideia, que será, um dia (não se sabe quando), materializada, ou não;*
 - vi – não respeitar, o regime da Reserva de solo, os direitos e interesses legalmente protegidos da empresa que representa;
 - vii – encontrar-se a elaboração das soluções definitivas para os imóveis, bem como a sua execução, entregue a uma terceira entidade (Estado), sem que seja esta a aprovar o PPRUJV ou tenha já um projeto definitivo e eficaz para o espaço;
 - viii – a proposta de plano e respetivas soluções não respeitarem o definido no PDML, que não refere a pretendida ampliação do MNAA.
5. Face ao exposto sugere a revisão da solução e regime preconizados na proposta de plano para estes imóveis, bem como a apreciação das reclamações acima expostas e o seu respeito nos termos legalmente devidos, o que considera *permitirá novas soluções onde se prevejam a manutenção destes imóveis* e respetivo projeto de reabilitação.



[O regime de aquisição destes 2 imóveis para a execução das soluções previstas no PPRUJV]

6. Sugere que caso não se atenda às reclamações que apresenta, o regime de aquisição dos imóveis seja revisto, por considerar ser o regime de aquisição dos imóveis *estruturalmente ilegal e inconstitucional*, uma vez que:

i - não se estabelece qualquer prazo para a aquisição destes imóveis, contrariando a legislação em vigor (art.º 18.º da LBSOTU e art.º 154.º do RJIGT), já se encontrando o proprietário dos imóveis a sofrer os efeitos expropriativos desta solução;

ii – prevê-se que seja o Estado Português a adquirir os imóveis e a suportar os respetivos custos de aquisição/expropriação, violando os princípios da certeza e segurança jurídicas;

7. Face ao exposto sugere que:

i – seja *fixado o prazo de 6 meses para aquisição destes imóveis (...) ou, se tal não se mostrar possível (...) deverá o respetivo procedimento expropriativo ser iniciado no prazo de 1 ano após a aprovação do PPRUJV;*

ii - *se preveja que a aquisição ou expropriação destes imóveis poderá ser promovida pelo Município de Lisboa ou pelo Estado Português, sendo os encargos (...) suportados, a final, pelo Estado, num modelo a acordar entre as duas entidades.*

4.6.2. Ponderação da participação

1. A delimitação da Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA), bem como a respetiva categoria de espaços e o estabelecimento de uma reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA, na qual se incluem os imóveis em causa, tem como finalidade a criação das condições necessárias à implementação da ampliação deste Museu, garantindo a coerência formal e funcional do tecido urbano, bem como a adequada articulação com o espaço consolidado preexistente.

As medidas que viabilizarão a expansão do MNAA compreendem não só as parcelas que potencialmente se destinam à reabilitação/edificação das construções que constituirão a ampliação das instalações do museu, como ainda as parcelas necessárias à complexa organização das operações de cargas e descargas, à gestão dos grupos de visitantes e à definição do seu espaço de entrada. Este último deverá ser proporcional ao conteúdo e valor do espólio do museu, à sua representatividade tanto a nível nacional como internacional e à sua integração na rede cultural do tecido urbano da cidade, como charneira no eixo cultural Terreiro do Paço / Belém. Este conjunto de funções implica necessariamente a reserva de espaços não diretamente utilizáveis para edificação, regras que o plano estabelece nos seus elementos constituintes.

Acresce que, face às participações apresentadas no âmbito da presente discussão pública, a Autarquia consultou novamente a DGPC, que confirmou a intenção de



promover a expansão do Museu; esta entidade, no entanto, não se encontra ainda em condições de definir com maior precisão quais as parcelas da referida Unidade de Execução que irão efetivamente integrar a operação de ampliação do MNAA, razão pela qual os limites desta Unidade de Execução, bem como a respetiva regulação, se manterão nos moldes em que constam da atual proposta.

Não obstante, para maior clareza e evitando algum equívoco que se pudesse gerar quanto à finalidade das parcelas que integram a Unidade de Execução do MNAA, decidiu-se alterar a sua designação para *Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA*.

2. Relativamente às questões abordadas no ponto 2, 3, 4 i., 4 vi, e 5 a 7, esclarece-se o seguinte:
 - a) Conforme resulta do artigo 4º nº 3 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, “a imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo” só dá lugar ao pagamento de indemnização, nos casos previstos na lei.
 - b) Não se duvida que a atividade de planeamento urbanístico é um dos domínios em que surge a necessidade de se regular e restringir o designado *ius edificandi*, em função da prossecução e ponderação dos interesses públicos em presença².
 - c) Em qualquer caso, as situações em que os planos territoriais podem dar azo a uma indemnização, estão expressamente previstas no artigo 171º nº 1 do RJGT que “As restrições impostas aos proprietários pelos planos territoriais geram um dever de indemnizar nos termos dos números seguintes”.
 - d) Sendo certo que o plano aqui em análise não determina qualquer das situações a que o citado artigo 171.º do RJGT associa uma indemnização, senão vejamos:
 - a. O PPRUV não determina a eliminação da ordem jurídica de quaisquer licenças urbanísticas, comunicações prévias, ou informações prévias;
 - b. O PPRUV não vem alterar, rever ou suspender um plano com efeitos registais;
 - c. O PPRUV não altera, revê ou suspende um plano territorial, no decurso do prazo de três anos a contar da sua entrada em vigor.
 - e) Destarte, a atividade de planeamento urbanístico desenvolvida pelo Município de Lisboa, no âmbito deste procedimento, pauta-se pelo cumprimento dos princípios norteadores da atividade administrativa a que está adstrito, que resultam do artigo 266º nº 2 da CRP: princípios da igualdade, da

² A doutrina questionou durante muito tempo se esta situação poderia prejudicar o direito de propriedade ou se tal não ocorria por o designado *ius edificandi* não integrar o conteúdo essencial do direito de propriedade, tendo a jurisprudência mais recente dos tribunais superiores consagrado uniformemente este último entendimento.



proporcionalidade, da justa ponderação de interesses e da prossecução do interesse público.

- f) No que concerne ao instituto da reserva de solo, o respetivo regime encontra-se previsto pelo artigo 18º da atual Lei de Bases da Política dos Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, e posteriormente regulamentado, com mais detalhe, pelo artigo 154º do RJGT, sendo este o seu enquadramento legal.
 - g) Assim, essa reserva do solo, que pode incidir sobre prédios particulares, determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo de execução do plano ou no prazo supletivo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor do plano territorial, por parte da entidade pública a favor da qual foi estabelecida a reserva, sendo que a sanção prevista para o termo do prazo dos cinco anos, sem que a referida aquisição se realize, é a caducidade da reserva de solo.
 - h) Em face do exposto, importa salientar que se trata de um instrumento previsto na lei, a que os planos territoriais podem legitimamente recorrer, para efeitos de prossecução dos seus objetivos, nomeadamente quanto à ampliação de equipamentos.
 - i) De resto, resulta claro que a presente proposta de PPRUV foi elaborada com total respeito pelos princípios norteadores da atividade administrativa, designadamente respeitando o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, quando se prevê, no artigo 41º do Regulamento do Plano, a possibilidade de dispensa de reserva de solo, em sede de execução do Plano, logo que o órgão competente da Administração Central possa concluir pela sua desnecessidade.
 - j) No âmbito da elaboração deste PPRU, existe uma necessária articulação entre o Município e o órgão da Administração Central competente para a administração do património cultural, considerando que o Plano prevê a ampliação de um equipamento deste órgão e assume essa ampliação como um dos seus objetivos.
 - k) Contudo, essa situação não impede a realização de obras de conservação e de reabilitação urbana, por parte dos proprietários dos prédios envolvidos, nem a sua utilização, de acordo com os usos previamente licenciados.
3. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2.
4. i.;A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2;
- ii. Na elaboração do plano foram ponderadas diversas alternativas para ampliação do MNAA, considerando a possibilidade de incorporar diferentes edifícios da área em estudo. No entanto, da interação ocorrida com a direção do Museu e em função dos objetivos da mesma para esta operação, nomeadamente quanto à maximização da acessibilidade ao público e às equipas técnicas, criação de percursos expositivos com características específicas (percursos fluidos e contínuos do público, em



círculo) e otimização de infraestruturas, a presente solução impôs-se como a mais vantajosa, sendo aquela que melhor permitirá dar cumprimento a estes objetivos;

iii. Independentemente do mérito do projeto a desenvolver nos imóveis em causa, pelo facto deste ainda não se encontrar concretizado, o que pressupõe a hipótese de o mesmo vir a ser implementado em localização alternativa, e face à relevância da prevista ampliação do MNAA, dado o papel que este equipamento desempenha na rede cultural nacional, julga-se que o manifesto interesse público desta ampliação justifica a inclusão desses imóveis;

iv. O cálculo do investimento necessário à operação de ampliação do MNAA, incluindo os custos associados às aquisições e/ou expropriações das parcelas privadas necessárias à intervenção, bem como a ponderação da sua sustentabilidade económico-financeira, será da inteira responsabilidade do órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura e prevê-se que o mesmo seja realizado em função do futuro projeto de expansão deste equipamento.

Refira-se a este propósito que foi publicamente anunciado pela tutela estar em desenvolvimento um plano de intervenção no património cultural, em que se inclui a ampliação do MNAA, programa esse que se encontra já referido no Orçamento de Estado de 2021.

Refira-se ainda, porque relevante, e tal como mencionado em diversas peças da presente proposta de plano, que o número de propriedades abrangidas nesta operação será aferida em conformidade com o referido projeto de ampliação, podendo o Estado, como expresso no artigo 41.º do regulamento do plano, em fase de execução do plano, prescindir da reserva de solo de parcelas identificadas como passíveis de integrar a ampliação do MNAA;

Neste sentido, é prematuro considerar, em face das informações atuais, qualquer tipo de custos de uma eventual e hipotética aquisição do imóvel em causa, em futura sede de execução do Plano.

v. Tal como referido no ponto 1., a definição dos imóveis a integrar a Unidade de Execução do MNAA tem como finalidade a criação das condições necessárias à implementação da ampliação deste Museu e resultou, entre outros, de estudos promovidos pela sua direção, bem como da avaliação da viabilidade da obra de ampliação deste equipamento, que envolveu um estudo volumétrico apresentado no relatório do plano.

Não se encontrando até ao momento desenvolvido um projeto de arquitetura para a referida obra, cuja viabilidade de execução dependerá aliás da entrada em vigor do presente plano, trata-se de uma intervenção prevista e programada pelo órgão competente da administração do património cultural, que, como referido no ponto anterior, a incluiu no plano de intervenção no património cultural que se encontra a desenvolver.

vi. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2.

vii. O presente plano, por se tratar de um plano de pormenor de reabilitação urbana que coincide com património cultural imóvel classificado e respetiva zona



especial de proteção, obedece ao *Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção*, regulado pelo artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redação atual - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o qual estabelece, no seu nº 1 que “*A administração do património cultural competente colabora, em parceria, com o município na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana*”, bem como no seu número 3 que “*A pronúncia da administração do património cultural no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, é obrigatória e vinculativa*”, e nestes termos a aprovação do presente plano está dependente desta entidade.

Quanto ao projeto específico para a ampliação do MNAA já se respondeu no ponto 4. v.

viii. Não se encontrando a ampliação do MNAA prevista, na data de entrada em vigor da atual versão do PDM de Lisboa, por parte do órgão competente da administração do património cultural, a referida ampliação não poderia estar contemplada nesse plano.

No entanto, a sua previsão no presente Plano de Pormenor em nada contraria o PDM em vigor, enquadrando-se não só nos objetivos estratégicos definidos no número 1 do artigo 2.º do seu Regulamento, nomeadamente na alínea b) *promover a reabilitação e a regeneração urbana, (...) como forma de defesa e valorização do seu património histórico, cultural e paisagístico* e f) *afirmar a identidade de Lisboa num mundo globalizado*, bem como se identifica com o definido na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) 8 – Campo de Ourique/Santos, tanto no que concerne à valorização do Conjunto Urbano Singular das Janelas Verdes, como na integração em programas de requalificação, ampliação ou construção de equipamentos de nível superior.

5. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2.
6. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2.
7. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2.

4.6.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziram-se as seguintes alterações à proposta de plano:

- a) Nos diversos elementos constituintes do Plano, nomeadamente no Regulamento e na Planta de Implantação II, a designação das parcelas integradas na Unidade de Execução do MNAA na categoria de Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos, foi corrigida para “*Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA*”
- b) A redação do artigo 41.º - *Dispensa de reserva de solo*, do Regulamento do Plano foi retificada, para clarificar o regime da reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA, tornando explícito que a referida



reserva de solo será a favor do órgão competente da Administração Central em matéria de património cultural.

Simultaneamente a participação, a par de outras também ponderadas no âmbito da presente Discussão Pública, justificaram a consulta à Direção-Geral do Património Cultural, entidade que confirmou a sua intenção de promover a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, validando as soluções adotadas na proposta de Plano relativamente à Unidade de Execução do MNAA.

4.7. José █████ Fonseca/Vieira Fonseca & Associados enquanto representante da empresa **La Societé 1200-108, Lda.**, arrendatária dos n.ºs **116-116A e 118-118A da Avenida 24 de Julho (registo n.º 6013/EXP/2020)**

4.7.1. Resumo da participação

Observa que a empresa que representa tem um projeto de recuperação, valorização e rentabilização destes dois imóveis no âmbito da animação cultural, artística e recreativa para o qual estabeleceu uma parceria com a empresa proprietária dos mesmos (Less.Urb – Imóveis, Lda.), que envolveu o arrendamento dos referidos imóveis.

A presente participação é em tudo semelhante à apresentada pelo signatário em representação da empresa Less.Urb – Imóveis, Lda. (registo n.º 6011/EXP/2020), excetuando-se o facto de aqui representar o arrendatário dos imóveis e não o seu proprietário, remetendo-se assim para o ponto 4.6.1. deste relatório.

4.7.2. Ponderação da participação

Vd. capítulo 4.6.2.

4.7.3. Proposta de decisão

Vd. capítulo 4.6.3.

4.8. Leonor █████ Carvalho/Gonçalo Capitão/Capitão, Rodrigues Bastos, Areia e associados – Sociedade de Advogados, RL enquanto representante da **Associação dos Amigos da Avenida 24 de Julho (registo n.º 6007/EXP/2020 e ENT/31307/NAS/DAOSM/SG/CML/20)**

4.8.1. Resumo da participação

A sociedade de advogados apresenta uma reclamação em nome da Associação dos Amigos da Avenida 24 de Julho, composta por moradores desta avenida cujos prédios estão compreendidos na AI do PPRUJV e são passíveis de integrar a ampliação do MNAA, o que os sujeita a uma reserva de solo, com as consequências inerentes.



- I. A reclamação advém da oposição desta Associação ao plano em duas vertentes:
 - A primeira pela discordância relativa *ao projeto que constitui a finalidade do Plano* e que consideram determinará a produção de danos (financeiros e culturais) irreversíveis para o interesse público;
 - A segunda por considerarem inconstitucional a restrição do direito fundamental à propriedade dos afetados pela reserva de solo, decorrente da violação dos princípios que limitam a discricionariedade da Administração na limitação de direitos fundamentais, assim como da ilegalidade resultante do erro sobre os pressupostos que sujeitam os prédios a um projeto de reabilitação urbana.

Após esta contextualização, a participação organiza-se segundo dois temas:

[A ampliação do MNAA enquanto pressuposto do PPRUJV]

Observam que os planos de pormenor, enquanto instrumentos de gestão territorial, se enquadram na discricionariedade da Administração, balizada por limites e subordinados ao princípio da legalidade regendo-se pelos princípios da prossecução do interesse público (exigindo a adoção das melhores soluções possíveis, técnica e financeiramente), da boa administração, da proporcionalidade em sentido amplo (impondo a adequação e necessidade das medidas que determinam a afetação de direitos e interesses privados, para alcançar o interesse público, assim como a ponderação da relevância dos interesses em conflito) e da razoabilidade, concluindo, no final do tema, que a presente proposta viola este conjunto de princípios, pelas razões expostas em seguida;

1. Reclamam por o plano ter *como pressuposto um projeto megalómano, irrazoável e inexecutável*, com custos elevadíssimos e *prejuízo para o interesse público*. Neste contexto julgam que a ampliação prevista para o MNAA apenas se justificaria caso o acréscimo de visitantes e respetiva receita futura justificasse o investimento, o que consideram não estar fundamentado na presente proposta de plano, pelo que concluem violar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade;
2. Igualmente reclamam pelo facto da proposta de plano não ser esclarecedora quanto à acessibilidade ao Museu e por considerarem que a resolução desse problema não deve ser relegada para o futuro, uma vez que *constitui uma condição sine qua non da exequibilidade* do projeto, sem a qual não devem ser restringidos os direitos fundamentais de terceiros;
3. Observam que a ampliação do MNAA extravasa a competência da CML, correspondendo à área de atuação do Ministério da Cultura, que consideram revelar desinteresse pela referida ampliação, concluindo que o plano não é adequado ao objetivo, *se desamparado do investimento das entidades competentes à verdadeira prossecução do interesse público em causa*;
4. Observam ainda que o edifício do MNAA constitui um marco da cultura portuguesa, que o projeto desvirtua, retirando-lhe atratividade para os visitantes.

[O MNAA enquanto pressuposto da reserva de solo]



Reclamam por alegarem haver *desproporcionalidade da interferência no direito de propriedade dos proprietários dos prédios abrangidos pela reserva de solo*, com a seguinte fundamentação:

5. No âmbito do PPRUJV, os prédios de que são proprietários os reclamantes ficarem sujeitos a uma reserva de solo, impedidos de promover operações urbanísticas que os valorizem o que determina uma interferência no direito de propriedade, mesmo que no futuro não se verifique a sua expropriação.
6. *O propósito de interesse público que constituiria um pressuposto de constitucionalidade*, da interferência no referido direito de propriedade, reside no aumento de receita proveniente do acréscimo de visitantes do MNAA, o que consideram não ser alcançável pela expansão do edifício do Museu, se desacompanhada de projeto de investimento cultural, que ultrapassa a esfera de atuação da CML, cabendo ao Ministério da Cultura, que afirmam manter-se em silêncio relativamente ao assunto.
7. O facto da *expetativa que está na origem do projeto de ampliação* do MNAA (o potencial aumento de número de visitas do Museu) ser *irrealista e, por conseguinte, irrazoável*, contestando a forma como foi estimado e concluindo que deste modo *falha a relevância do interesse público* que pudesse *justificar a compressão do direito de propriedade dos moradores*.
8. *A restrição de direitos fundamentais (...) será constitucional se (e entre outros) resultar essencial à finalidade pretendida, i.e., porque não existem alternativas que o permitam e que dispensem a interferência nos direitos e interesses dos demais*, o que julgam não se verificar neste caso, por considerarem que a ampliação do MNAA poderia existir sem abranger os prédios de habitação da Avenida 24 de Julho, por a sua afetação resultar de uma *expansão desmedida*.
9. Em resumo consideram a sujeição dos prédios dos reclamantes à reserva de solo uma medida desproporcional porque desadequada à sua finalidade, desequilibrada por impor um sacrifício excessivamente oneroso face às suas teóricas vantagens e desnecessária por a ampliação do MNAA poder ser feita sem a sua afetação.
10. Afirmam acrescer que, pelo facto da intervenção do Ministério da Cultura ser incipiente e inconclusiva e este não ter tomado a decisão de ampliar o Museu, estarmos perante um interesse público eventual (e não real e concreto), logo inapto à lesão do direito de propriedade.
11. Consideram ainda que o facto da CML e o IGESPAR (possivelmente quereriam dizer DGPC) não terem exercido o direito de preferência na recente alienação de alguns dos imóveis dos reclamantes, revela não existir intenção de execução do projeto (de ampliação do MNAA), violando o princípio da necessidade.

Reclamam ainda por defenderem haver um *erro sobre os pressupostos de facto*, com a seguinte justificação:



12.No relatório de fundamentação se afirmar que os prédios sujeitos a reserva de solo se encontram *em péssimo estado de conservação ou devolutos*, o que consideram não corresponder à realidade atual, afirmando que *pelo contrário, muitos foram remodelados, revestindo-se de perfeitas condições de habitabilidade*, sustentado pela consulta do desenho 01.06 (planta do Estado de Conservação do Edificado), em que o estado de conservação de 78% destes edifícios é classificado pela CML como sendo *médio ou bom*. Observam que assim fica afastado um ponto que é *fundamento e propósito legal* do PPRU, *i.e., a necessidade de intervenção assente no mau estado de conservação do edificado envolvente*.

Sugerem ainda:

13. Que os pressupostos sejam repensados, considerando que *importa reduzir o planeado ao que efetivamente surja necessário e apto a determinar o alcance de resultados possíveis*;

14. *Reponderação do perímetro que surge necessário à execução do planeado e a consequente redução*.

Por fim concluem com a sugestão de alteração da proposta de plano, *considerando que a proposta atual é:*

15. *inconstitucional, porquanto viola os princípios vertidos no artigo 266º, números 1 e 2 da CRP*;

16. *inconstitucional, porquanto restringe o direito fundamental à propriedade dos particulares afetados, em desrespeito pelo princípio da proporcionalidade, consagrado no artigo 18º, n.º 2 da CRP*;

17. *anulável, porque padece de um vício de violação de lei por erro nos pressupostos de facto*.

4.8.2. Ponderação da participação

I. Quanto à reclamação apresentada esclarece-se o seguinte:

a) Conforme resulta do artigo 4º nº 3 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, *“a imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo”* só dá lugar ao pagamento de indemnização, nos casos previstos na lei.

b) .Não se duvida que a atividade de planeamento urbanístico é um dos domínios em que surge a necessidade de se regular e restringir o designado *ius edificandi*, em função da prossecução e ponderação dos interesses públicos em presença³.

³ A doutrina questionou durante muito tempo se esta situação poderia prejudicar o direito de propriedade ou se tal não ocorria por o designado *ius edificandi* não integrar o conteúdo essencial do direito de propriedade, tendo a jurisprudência mais recente dos tribunais superiores consagrado uniformemente este último entendimento.



- c) Em qualquer caso, as situações em que os planos territoriais podem dar azo a uma indemnização, estão expressamente previstas no artigo 171.º n.º 1 do RJIGT que *“As restrições impostas aos proprietários pelos planos territoriais geram um dever de indemnizar nos termos dos números seguintes”*.
- d) Sendo certo que o plano aqui em análise não determina qualquer das situações a que o citado artigo 171.º do RJIGT associa uma indemnização, senão vejamos:
- a. O PPRUJV não determina a eliminação da ordem jurídica de quaisquer licenças urbanísticas, comunicações prévias, ou informações prévias;
 - b. O PPRUJV não vem alterar, rever ou suspender um plano com efeitos registais;
 - c. O PPRUJV não altera, revê ou suspende um plano territorial, no decurso do prazo de três anos a contar da sua entrada em vigor.
- e) Destarte, a atividade de planeamento urbanístico desenvolvida pelo Município de Lisboa, no âmbito deste procedimento, pauta-se pelo cumprimento dos princípios norteadores da atividade administrativa a que está adstrito, que resultam do artigo 266.º n.º 2 da CRP: princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justa ponderação de interesses e da prossecução do interesse público.
- f) No que concerne ao instituto da reserva de solo, o respetivo regime encontra-se previsto pelo artigo 18.º da atual Lei de Bases da Política dos Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, e posteriormente regulamentado, com mais detalhe, pelo artigo 154.º do RJIGT, sendo este o seu enquadramento legal.
- g) Assim, essa reserva do solo, que pode incidir sobre prédios particulares, determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo de execução do plano ou no prazo supletivo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor do plano territorial, por parte da entidade pública a favor da qual foi estabelecida a reserva, sendo que a sanção prevista para o termo do prazo dos cinco anos, sem que a referida aquisição se realize, é a caducidade da reserva de solo.
- h) Em face do exposto, importa salientar que se trata de um instrumento previsto na lei, a que os planos territoriais podem legitimamente recorrer, para efeitos de prossecução dos seus objetivos, nomeadamente quanto à ampliação de equipamentos.
- i) De resto, resulta claro que a presente proposta de PPRUJV foi elaborada com total respeito pelos princípios norteadores da atividade administrativa, designadamente respeitando o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, quando se prevê, no artigo 41.º do Regulamento do Plano, a possibilidade de dispensa de reserva de solo, em sede de execução do Plano, logo que o órgão competente da Administração Central possa concluir pela sua desnecessidade.



- j) No âmbito da elaboração deste PPRU, existe uma necessária articulação entre o Município e o órgão da Administração Central competente para a administração do património cultural, considerando que o Plano prevê a ampliação de um equipamento deste órgão e assume essa ampliação como um dos seus objetivos.
- k) Contudo, essa situação não impede a realização de obras de conservação e de reabilitação urbana, por parte dos proprietários dos prédios envolvidos, nem a sua utilização, de acordo com os usos previamente licenciados.

Prestam-se ainda alguns esclarecimentos adicionais à participação em função dos dois temas abordados:

[A ampliação do MNAA enquanto pressuposto do PPRUJV]

1. A afirmação de que o plano tem *como pressuposto um projeto megalómano, irrazoável e inexequível*, com custos elevadíssimos e *prejuízo para o interesse público* é subjetiva. Na verdade um dos objetivos do presente plano é a criação das condições necessárias à implementação da ampliação do MNAA, para o qual a sua direção promoveu estudos, tendo sido, no âmbito do plano, avaliada a viabilidade urbanística da obra de ampliação deste equipamento, que envolveu um estudo volumétrico apresentado no relatório do plano.

Não se encontrando até ao momento desenvolvido um projeto de arquitetura para a referida obra, cuja viabilidade de execução dependerá aliás da entrada em vigor do presente plano, a ponderação da sua sustentabilidade económico-financeira será da inteira responsabilidade do órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura e prevê-se que a mesma seja realizada em função do futuro projeto de expansão deste equipamento.

O conteúdo e valor do espólio do Museu, a sua representatividade tanto a nível nacional como internacional e a importância da sua integração na rede cultural do tecido urbano da cidade, como charneira no eixo cultural Terreiro do Paço / Belém, são alguns dos fatores que realçam o relevante papel que este equipamento desempenha no panorama cultural português, julgando-se redutora a visão expressa na participação em causa, de que a ampliação prevista para o MNAA apenas se justificaria caso o acréscimo de visitantes e respetiva receita futura justificasse o investimento.

Quanto às restantes questões colocadas encontram-se esclarecidas na resposta ao ponto I.

2. Um dos objetivos de prever a ampliação do MNAA ocupando o espaço adjacente ao mesmo que confina com a Avenida 24 de Julho é o de melhorar a acessibilidade ao museu.

Esta avenida é já hoje servida por transportes coletivos rodoviários e ferroviários, encontrando-se prevista a construção de uma nova estação de metropolitano em



Santos, a uma distância do museu previsivelmente inferior a 1000m, integrada na futura linha circular que ligará as estações de Cais do Sodré e Rato, o que em muito beneficiará o acesso a este equipamento.

Não obstante, o espaço integrado na Unidade de Execução do MNAA deverá garantir a possibilidade de receber grupos, ponderando-se complementar esta valência com a utilização de espaços já atualmente dedicados a estacionamento na Avenida de Brasília, para estacionamento de autocarros de turismo e/ou transporte individual de visitantes do museu. Para tal contribuirá a construção prevista no plano de uma ponte pedonal e ciclável sobre a linha férrea e a Avenida 24 de Julho, que permitirá igualmente melhorar o acesso da estação ferroviária ao museu e restante área de intervenção do PPRUJV.

A forma de execução deste conjunto de funções estará naturalmente dependente dos futuros projetos a desenvolver para a operação de ampliação do MNAA e para a referida ponte pedonal, não estando no entanto em causa a existência de soluções urbanísticas que garantam a adequada acessibilidade ao museu.

3. Por o MNAA se tratar de um equipamento de âmbito nacional, a sua ampliação extravasa de facto a competência da autarquia, à qual cabe criar as condições regulamentares e urbanísticas que tornarão possível a referida operação.

A expansão do museu é da inteira responsabilidade do órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura, tendo sido publicamente anunciado pela tutela estar em desenvolvimento um plano de intervenção no património cultural, em que se inclui a ampliação do MNAA, programa esse que se encontra já referido no Orçamento de Estado de 2021.

Não obstante, face às participações apresentadas no âmbito da presente discussão pública, a Autarquia consultou novamente a DGPC, que confirmou a intenção de promover a expansão do Museu, o que contraria a afirmação constante neste ponto da presente participação.

4. Uma vez que ainda não existe um projeto de arquitetura para a ampliação do MNAA, apenas um estudo volumétrico cujo objetivo foi o de garantir a adequação do espaço ao programa de ampliação do museu desenvolvido pela direção do mesmo, esta afirmação afigura-se extemporânea.

[O MNAA enquanto pressuposto da reserva de solo]

5. No que concerne ao instituto da reserva de solo, cumpre referir que o mesmo se encontra previsto pelo artigo 18º da atual Lei de Bases da Política dos Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, e posteriormente regulamentada, com mais detalhe, pelo artigo 154º do RJIGT, sendo este o seu enquadramento legal.

Adicionalmente, a reserva de solo encontra-se prevista pelo Regulamento da proposta PPRUJV, por interpretação do disposto no nº 10 do artigo 40º, em articulação com o artigo 41º que prevê a possibilidade de dispensa desta reserva, em sede de execução do Plano.



Da interpretação conjunta destes normativos legais resulta claro que a reserva de solo fica atribuída a favor do órgão da Administração Central (DGPC), que dele poderá prescindir em sede de execução do Plano.

6. A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos I, 1. e 3.
7. A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos I e 1.
8. A delimitação da Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA), bem como ao estabelecimento de uma reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA, na qual se incluem os referidos prédios de habitação da Avenida 24 de Julho, tem como finalidade a criação das condições necessárias à implementação da ampliação deste Museu, garantindo a coerência formal e funcional do tecido urbano, bem como a adequada articulação com o espaço consolidado preexistente.

As medidas destinadas a viabilizar a expansão do MNAA compreendem as parcelas que potencialmente se destinam à reabilitação/edificação das construções que constituirão a ampliação das instalações do museu, dando resposta aos objetivos definidos pela direção do mesmo, como a maximização da acessibilidade ao público e às equipas técnicas, a criação de percursos expositivos com características específicas (percursos fluídos e contínuos do público, em círculo) e a otimização de infraestruturas. Estas medidas compreendem ainda as parcelas necessárias à complexa organização das operações de cargas e descargas, à gestão dos grupos de visitantes e à definição do seu espaço de entrada. Este último deverá ser proporcional à importância do Museu, nomeadamente, e como já referido no ponto 1., ao conteúdo e valor do seu espólio, à sua representatividade tanto a nível nacional como internacional e à sua integração na rede cultural do tecido urbano da cidade, como charneira no eixo cultural Terreiro do Paço / Belém.

Embora na elaboração do plano tenham sido ponderadas diversas alternativas para ampliação do MNAA, este conjunto de funções implica a reserva do conjunto de espaços considerados, uma vez que a presente solução se impôs como a mais vantajosa, sendo aquela que melhor permitirá dar cumprimento aos objetivos acima mencionados.

No entanto, e tal como mencionado em diversas peças da presente proposta de plano, o número de propriedades abrangidas nesta operação será aferida em conformidade com o futuro projeto de ampliação MNAA, podendo o Estado, como expresso no artigo 41.º do regulamento do plano, em fase de execução do plano, prescindir da reserva de solo de parcelas identificadas como passíveis de integrar a ampliação do MNAA.

Relativamente à restrição de direitos fundamentais a questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto I.

9. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto I.



10. A intenção de ampliar o Museu Nacional de Arte Antiga foi anunciada ainda no XIX Governo Constitucional pelo então Secretário de Estado da Cultura, Dr. Jorge Barreto Xavier. Os pressupostos que estão na base da elaboração do presente plano de pormenor pela Câmara Municipal foram discutidos com a anterior direção do museu e com a Direção-Geral de Património Cultural (DGPC), tendo havido igualmente contactos com a Secretaria de Estado do Património Cultural e com o Ministério da Cultura ao longo do desenvolvimento do plano.

O restante encontra-se esclarecido na resposta aos pontos 1 e 3.

11. A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos 1 e 3.

12. O facto de a área do PPRUV ser abrangida, na sua totalidade, pela Zona Especial de Proteção Conjunta do Museu Nacional de Arte Antiga (MNA) e dos Imóveis Classificados na sua Área Envolvente determina, de acordo com o Decreto-Lei n.º 309/2009 de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 115/2011, de 5 de dezembro e Decreto-Lei n.º 265/2012, de 28 de dezembro, a elaboração de um Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS). Não obstante, com fundamento nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014 de 9 de setembro, propôs-se a elaboração de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) que, prosseguindo os objetivos e fins de proteção de um PPS, dispensa a sua elaboração, com vantagens, entre outras designadamente, no que se refere às regras de alteração do uso do solo, registo e reestruturação da propriedade e possibilidade de intimações à reabilitação.

No capítulo 2. *Oportunidade de Elaboração do Plano*, dos termos de referência do presente plano, encontra-se descrito o conjunto de características específicas do território em análise, que justificaram a sua modalidade (posição na frente ribeirinha e respetivas potencialidades ao nível da paisagem urbana, concentração de património cultural relevante à escala da cidade, presença de importantes instituições no território, existência de edifícios com potencialidade para intervenção conjunta, existência de edifícios dissonantes total ou parcialmente devolutos), não se depreendendo da leitura conjunta da legislação aplicável que a única justificação para a elaboração de um PPRU seja o *mau estado de conservação do edificado envolvente*.

Quanto ao estado de conservação do edificado da área de intervenção do plano, a sua análise é apresentada no capítulo 10.6. *Estado de conservação* do relatório de fundamentação, no qual é apresentada a quantificação rigorosa do número de edifícios das diferentes categorias.

Como afirmado no ponto 8., a definição das Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNA, que serão sujeitas a uma reserva de solo, tem como critério a necessidade de criar as condições necessárias à implementação da ampliação deste Museu e não o estado de conservação das mesmas, sendo admissível que no tempo decorrido entre a elaboração de algumas peças da presente proposta de plano e o



momento da sua discussão pública, possam ter ocorrido alterações do estado de conservação dos edifícios em causa.

13.A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos 1. e 8.

14.A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 8.

15.A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto I.

16.A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto I.

17.A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto I.

4.8.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) A redação do artigo 41.º - *Dispensa de reserva de solo*, do Regulamento do Plano foi retificada, para clarificar o regime da reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA, tornando explícito que a referida reserva de solo será a favor do órgão competente da Administração Central em matéria de património cultural.

Simultaneamente a participação, a par de outras também ponderadas no âmbito da presente Discussão Pública, justificaram a consulta à Direção-Geral do Património Cultural, entidade que confirmou a sua intenção de promover a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, validando as soluções adotadas na proposta de Plano relativamente à Unidade de Execução do MNAA.

4.9. Luís Jervell/LJ Investimentos, SA, proprietária da fração autónoma B dos n.ºs 94-94D da Avenida 24 de Julho e n.º 18 do Pátio da torrinha (registo n.º 5992/EXP/2020)

4.9.1. Resumo da participação

A participação faz um enquadramento da situação do prédio da qual a empresa participante é proprietária de uma fração. Refere que na proposta de plano este prédio, no seu corpo principal é qualificado como espaço Central e habitacional – traçado urbano A, sendo o corpo a tardoz qualificado como Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos e incluído na Unidade de Execução do MNAA, encontrando-se prevista *a demolição parcial do piso térreo (...) para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho.*

1. Sugere as seguintes alterações à proposta de plano:

- i. Determinação dos custos, para público e privados, decorrentes da execução do plano;
- ii. Avaliação dos imóveis da AI do PPRUJV para determinar da necessidade de um mecanismo de perequação compensatória;



- iii. Desfasamento temporal entre aprovação do PPRUJV e delimitação da UE do MNAA;
 - iv. Ponderação de alternativas à referida demolição, menos lesivas para os particulares.
2. Observa que a não consideração destas propostas de alteração constituirá uma falha grave na ponderação de interesses (privados) envolvidos no planeamento.
 3. Prossegue com fundamentação das referidas propostas de alteração:
 - i. Enuncia os objetivos do plano, constantes no artigo 2.º da proposta de regulamento, mas observa que, não obstante tais objetivos, o facto do projeto de ampliação do MNAA estar ainda em aberto e dele decorrer uma reserva de solo, *aconselharia a outra cautela na definição das soluções apresentadas*. Mais observa que a proposta de plano é omissa quanto aos fundos públicos para a execução desta ampliação, bem como relativamente à avaliação dos prédios da AI do plano;
 - ii. Neste contexto sugere então as duas primeiras alterações - reformulação do plano financeiro para incluir i. custos relevantes de execução do PPRUJV, incluindo os necessários à ampliação do MNAA; ii. avaliação de todos os prédios da AI, *de modo a aferir da necessidade (...) de estabelecer um sistema de perequação compensatória*.
 - iii. O atual desconhecimento da extensão do projeto de ampliação do MNAA justifica a sugestão da 3ª alteração, *no sentido de a Unidade de Execução apenas ser delimitada depois da entrada em vigor do PPRUJV*, permitindo um maior controlo da CML do referido projeto.
 - iv. Por último sugere que, antes da aprovação do PPRUJV, sejam ponderadas todas as alternativas à demolição parcial do piso térreo do n.º 94 da Avenida 24 de Julho, *com vista à defesa do interesse público e que reflita a menor lesão possível da posição jurídica dos particulares*, caso contrário considera que os órgãos municipais violam o princípio da proporcionalidade, na vertente da necessidade.

4.9.2. Ponderação da participação

Quanto às sugestões de alteração e respetiva fundamentação refere-se o seguinte:

- i. No Programa de Execução e Plano de Financiamento da presente proposta de plano encontram-se calculados os encargos que decorrem da sua implementação, nomeadamente os custos da remodelação de infraestruturas urbanísticas, da requalificação de espaços públicos e de outros espaços de utilização coletiva, cuja execução e financiamento será da responsabilidade da autarquia, bem como os custos imputáveis aos privados, previstos para a reabilitação do edificado privado. O cálculo do investimento necessário à operação de ampliação do MNAA, incluindo os custos associados às aquisições e/ou expropriações das parcelas privadas necessárias à intervenção, será da inteira responsabilidade do órgão competente da administração central da área da Cultura e prevê-se que o mesmo seja realizado em função do futuro projeto de expansão deste equipamento.



Não se encontrando até ao momento desenvolvido um projeto de arquitetura para a ampliação do MNAA, cuja viabilidade de execução dependerá aliás da entrada em vigor do presente plano, trata-se de uma intervenção prevista pelo órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura, tendo sido publicamente anunciado pela tutela estar em desenvolvimento um plano de intervenção no património cultural, em que se inclui a ampliação do MNAA, programa esse que se encontra já referido no Orçamento de Estado de 2021

Não obstante, face às participações apresentadas no âmbito da presente discussão pública, a Autarquia consultou novamente a DGPC, que confirmou a intenção de promover a expansão do Museu.

As soluções apresentadas, bem como a delimitação da Unidade de Execução do MNAA e o estabelecimento de uma reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA, têm como finalidade a criação das condições necessárias à implementação da ampliação deste Museu, garantindo a coerência formal e funcional do tecido urbano, bem como a adequada articulação com o espaço consolidado preexistente.

A previsão da referida dispensa da reserva de solo deve-se apenas ao facto de se querer acautelar que, perante a possibilidade de algum dos imóveis abrangidos não vir a ser necessário para a concretização do projeto de expansão deste equipamento, o mesmo poder ser de imediato eximido desse ónus.

ii. A solicitada alteração do plano financeiro não nos parece pertinente.

A não inclusão dos custos necessários à ampliação do MNAA encontra-se justificada no ponto i.;

A avaliação de todos os prédios da AI, *de modo a aferir da necessidade (...) de estabelecer um sistema de perequação compensatória*, não se afigura necessária, uma vez que, tal como explanado no capítulo 2 do Programa de Execução e Plano de Financiamento, na Unidade de Execução do MNAA a execução do plano se efetuará através do sistema de imposição administrativa e na restante área de intervenção do plano, por se tratar de um tecido urbano consolidado, a execução do plano realiza-se diretamente por meio de operações urbanísticas, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE). Ainda como exposto nesse documento *nesta área, o princípio de perequação compensatória é aplicado indiretamente através do pagamento das taxas urbanísticas e das compensações legalmente devidas, nos termos definidos em regulamento municipal.*

iii. A delimitação da Unidade de Execução do MNAA e a reserva de solo estabelecida sobre as Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA fazem parte dos instrumentos previstos no plano com a finalidade de, como já referido, criar as condições necessárias à implementação da ampliação do Museu, garantindo a coerência formal e funcional do tecido urbano, bem como a adequada articulação com o espaço consolidado preexistente. Estes, no seu conjunto constituem parte dos principais objetivos do PPRUV, não se encontrando nenhuma



vantagem no desfasamento temporal sugerido entre a entrada em vigor do plano e a delimitação da referida UE.

Apesar da autonomia da Administração Central, a mesma não poderá executar a operação de ampliação do MNAA sem a interação necessária com a Autarquia. No entanto, refira-se que pela sua magnitude, esta operação estará sempre dependente das adequadas fontes de financiamento que o Estado lhe atribuirá, o que condicionará, independentemente da ocasião em que a CML delimite a UE, o momento e a forma de executar esta intervenção excederá sempre a sua competência.

iv. . Relativamente à sugestão de ponderar todas as alternativas à demolição parcial do piso térreo do n.º 94 da Avenida 24 de Julho, refere-se que no desenvolvimento dos trabalhos do plano não se encontrou outra solução que garantisse a melhoria das condições urbanísticas e de segurança deste arruamento, e que simultaneamente assegurasse o desafogo e a acessibilidade sem barreiras arquitetónicas, o que justifica a presente proposta. Acresce o facto de este mesmo edifício ter tido, ao nível do seu piso térreo, uma passagem de ligação do Corredor da Torrinha à Avenida 24 de Julho, posteriormente fechada, provavelmente no início do séc. XX, quando foi alvo de obras de ampliação e alteração de uso.

Pelas razões expostas, e pese embora a autarquia estar consciente do constrangimento que esta representará para os proprietários da fração em causa, a solução prevista manter-se-á na proposta de plano.

4.9.3. Proposta de decisão

A presente participação não justificou a introdução de alterações à proposta de plano.

4.10. Manuel ██████████ Fernandes, na qualidade de representante de Javan – Hotelaria, Turismo e Imobiliário, Lda., gestores da unidade hoteleira “As Janelas Verdes” sita na Rua das Janelas Verdes n.º 47 (registo n.º 6006/EXP/2020)

4.10.1. Resumo da participação

A participação consiste em três observações e uma sugestão, conjunta com um pedido de esclarecimento:

1. Referem a falta de dados relativos à parcela em causa (artigo CRP n.º 175), que identificaram no quadro inserido na planta de caracterização – Esboço de Cadastro Geométrico, desenho 01.05;
2. Querem garantir a salvaguarda do acesso à garagem do hotel, na Travessa José António Pereira, uma vez que a proposta de plano prevê a sua pedonalização;
3. Manifestam preocupação relativamente ao ruído ambiente exterior, que excede no local os valores legais, considerando que, embora o plano preveja limitar a velocidade de circulação na rua das Janelas Verdes a 30km/h, *o regulamento devia*



ser mais ambicioso (...) salvaguardando a interdição de determinados programas de comércio e animação cultural que geram ruído noturno, tais como bares, esplanadas, promoção de espetáculo, etc.;

4. No âmbito do sistema de vistas, pedem esclarecimento relativamente ao n.º 4 do artigo 40.º uma vez que, embora na alínea a) se afirme que a altura máxima (da ampliação do edifício do MNAA) não pode ultrapassar a atual cota altimétrica média do jardim do museu, como na alínea b) refere-se que a implantação do novo volume edificado tem de respeitar os alinhamentos definidos na planta de implantação I, admitindo-se os ajustes necessários à sua compatibilização com as construções existentes a manter, questionam a possibilidade de algum “ajuste” crescer em dimensão (largura e altura) e retirar as vistas que o hotel tem atualmente para o lado sudoeste;
5. No mesmo âmbito sugerem que o anexo do museu (anexo do edifício do Instituto José de Figueiredo) seja retirado, abrindo a Travessa de José António Pereira para as vistas do Rio Tejo para quem inicia a sua descida a partir da Rua das Janelas Verdes (...).

4.10.2. Ponderação da participação

1. A equipa do plano não conseguiu detetar a referida falta, uma vez que se confirmou que no quadro mencionado, inserido no desenho 01.05 - planta de caracterização – Esboço de Cadastro Geométrico, os dados relativos à parcela em causa (artigo CRP n.º 175) se encontram totalmente preenchidos;
2. Tal como referido no capítulo 20.10.1 do relatório da presente proposta de plano, considera-se toda a malha viária local inadequada à circulação automóvel e não remodelável, dedicando-a à circulação pedonal e de outros modos de deslocação suave, uso em função do qual será objeto de obras de requalificação.

No entanto será admitido o acesso automóvel a estacionamentos em estrutura construída, já existentes, embora reservado por dispositivos de segurança adequados, ficando assim salvaguardado o acesso ao estacionamento da unidade hoteleira em causa.

3. Quanto à questão do ruído, o plano prevê medidas minimizadoras, entre as quais, como referido na presente participação, limitar a velocidade de circulação na rua das Janelas Verdes a 30km/h.

No entanto, relativamente às atividades que poderão, segundo o autor, ser responsáveis por gerar ruído noturno, o Plano não poderá prever restrições, uma vez que apenas pode regular os usos, mas não as atividades.

Refira-se a este propósito que DL n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua atual redação (regime de acesso e exercício de diversas atividades de comércio, serviços e restauração e regime contraordenacional respetivo), visa a liberalização do acesso às atividades e determina, no n.º 1 do artigo 3.º “O acesso e exercício às atividades



de comércio, serviços e restauração (...) bem como o exercício dessas atividades em regime de livre prestação, não estão sujeitos a qualquer permissão administrativa que vise especificamente a atividade em causa (...)". Determina igualmente no n.º 1 do artigo 4º e artigo 7º e seguintes, que a exploração destes estabelecimentos está sujeita à apresentação de uma mera comunicação prévia junto da Câmara Municipal.

Ainda no que concerne ao ruído noturno eventualmente resultante das atividades referidas, salienta-se que a imposição de restrições de horário se enquadra no *Regulamento de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços no Concelho de Lisboa*, bem como todas as atividades se encontram obrigadas ao cumprimento da legislação e regulamentos em vigor, relativos ao ruído.

4. Relativamente ao sistema de vistas é importante esclarecer que o Regulamento do PDM de Lisboa tem disposições sobre esta componente ambiental urbana que visam *salvaguardar e valorizar as relações visuais que (...) se estabelecem entre os espaços públicos e os elementos característicos da paisagem urbana* (extraído do número 2 do artigo 17.º do RPDM).

Tanto esta regra, como as disposições constantes da presente proposta de Plano, não têm por objetivo salvaguardar as vistas de edifícios ou outros espaços privados.

No entanto, no que diz respeito especificamente à ampliação do MNAA, o regulamento do plano é claro ao estabelecer na alínea a) do número 4 do artigo 40.º que *a altura máxima da edificação não pode ultrapassar a atual cota altimétrica média do jardim do museu*, não se tendo contemplado nenhuma exceção para esta regra.

Os "ajustes" mencionados na participação e constantes da alínea b) do mesmo número (*a implantação do novo volume edificado tem de respeitar os alinhamentos definidos na planta de implantação I, admitindo-se os ajustes necessários à sua compatibilização com as construções existentes, a manter*) dizem unicamente respeito à implantação planimétrica e justificam-se pelo facto do polígono máximo de implantação desenhado na planta de implantação I ter considerado a solução mais extrema, de demolição dos edifícios existentes, situação na qual a frente de rua toda recuará. Caso não seja essa a opção, é natural que a implantação sofra os referidos ajustes, para efetuar a concordância com os edifícios existentes.

Desta forma a ampliação do MNAA prevista no presente plano não afetará as atuais vistas a partir do hotel para sudoeste.

5. No que diz respeito à construção anexa ao edifício do Instituto José de Figueiredo, no relatório da proposta de plano (capítulo 20.9) é manifestada a preocupação relativamente à sua implantação e volumetria.

Esta preocupação foi ainda transposta para os elementos constituintes do plano, ao assinalar este edifício nos alçados que acompanham o regulamento, (desenho



n.º 11 do Anexo I do regulamento), como edifício passível de demolição e elemento a eliminar.

No entanto, no Regulamento da proposta de Plano não existe nenhuma disposição específica nesse sentido, o que se irá corrigir, introduzindo uma regra no artigo relativo à Unidade de Execução do MNAA (artigo 40.º), que estipule contemplar a demolição deste edifício no âmbito da operação de expansão do MNAA.

4.10.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) Acrescentou-se uma alínea ao número 2 do artigo 40.º - *Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga*, do Regulamento do Plano, para assegurar que a intervenção de expansão do MNAA contemple a demolição da construção anexa ao edifício do Instituto José de Figueiredo.

4.11. Marta Falcão, (registo n.º 5965/EXP/2020)

4.11.1. Resumo da participação

1. É apresentada uma reclamação por o programa financeiro da proposta de plano não ser claro, ao não considerar os custos de aquisição dos imóveis necessários à ampliação do MNAA, uma vez que a mais-valia resultante desta ampliação é considerada como fator de sustentabilidade económica e financeira do plano.
2. Reclama ainda por no artigo do regulamento sobre obras de demolição não ser claro em que condições as mesmas são permitidas e por considerar que o *projeto de arquitetura das novas intervenções decidirá tudo*.

4.11.2. Ponderação da participação

1. Tal como expresso no Programa de Execução e Plano de Financiamento integrado na presente proposta de plano, o cálculo do investimento exigido pela operação de ampliação do MNAA, incluindo os custos associados às aquisições e/ou expropriações das parcelas privadas necessárias à intervenção, por se tratar de um equipamento de âmbito nacional, extravasa os investimentos do plano, sendo da inteira responsabilidade do órgão competente da administração central da área da Cultura, prevendo-se que o mesmo seja realizado em função do futuro projeto de expansão deste equipamento.

Embora a futura ampliação do MNAA traga benefícios objetivos e subjetivos para a área de intervenção do plano, bem como para toda a cidade, promovendo externalidades positivas a diferentes níveis, não só culturais como ambientais, sociais e ainda económicos, refletindo-se inclusivamente no acréscimo do valor dos



imóveis privados, a sustentabilidade económica e financeira do plano não se encontra diretamente dependente da sua concretização.

2. Quanto á regulação das obras de demolição presume-se que a reclamação incida sobre o artigo 36.º do regulamento, uma vez que o artigo 16.º, também relativo a obras de demolição, se aplica apenas a edifícios integrados na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP).

A equipa do plano reconhece a complexidade deste artigo, bem como a sua extensão, características que poderão dificultar a sua leitura e interpretação. No entanto esta complexidade deve-se ao facto da plano incidir sobre uma área, que apesar de pequena dimensão, abrange um tecido urbano com edifícios de épocas, tipologias, usos e valor patrimonial bastante diversos. Precisamente por se tratar de um plano de pormenor de reabilitação urbana houve a intenção de definir com precisão quais os tipos de demolição que não se admitem, quais os que se admitem apenas excecionalmente e quais os que se propõe executar para melhorar a qualidade urbanística e arquitetónica do conjunto. Alerta-se ainda para o facto de este artigo dever ser lido em conjunto com a observação do anexo I do regulamento – alçados de rua, em que são assinalados graficamente os edifícios passíveis de demolição, bem como os elementos do edificado a eliminar.

No entanto, face a esta reclamação, e na tentativa de clarificar as regras impostas à demolição, proceder-se-á à alteração do artigo 36.º, simplificando a redação do seu n.º 4 e eliminando a remissão para o n.º 6 do artigo 16.º, constante no seu n.º 6.

Refere-se ainda que, embora se mencione numa das exceções que a demolição depende do projeto contribuir para a valorização do conjunto edificado em que se insere, essa não é a única condicionante, visto a exceção só ser válida se o edifício a demolir não constituir elemento com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural, valores que são independentes do projeto a apresentar. Também nas restantes situações, nenhuma demolição é justificada apenas pela qualidade do projeto apresentado, ficando sempre dependente do valor do edifício existente e/ou do seu estado de conservação.

4.11.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) No artigo 36.º - *Regime*, do Regulamento do Plano, relativo às obras de demolição, simplificou-se a redação do n.º 4 e corrigiu-se o número 6, suprimindo a remissão para o n.º 6 do artigo 16.º .



4.12. Miguel [REDACTED] Dentinho, morador na [REDACTED] (registo n.º 5968/EXP/2020)

4.12.1. Resumo da participação

Apresenta uma sugestão relativa ao Quarteirão dos Marianos, que considera *dever ser tratado em função dos interesses diretamente relacionados com a vocação que o sítio tinha no âmbito das artes e ofícios*, dando também sentido à proximidade ao MNAA, seguindo a proposta do PDM *que vinculava estes propósitos*.

4.12.2. Ponderação da participação

A sugestão apresentada enquadra-se nos objetivos do presente plano, nomeadamente na intenção de afirmar a área de intervenção como polo cultural de nível superior. No entanto o espaço em questão localiza-se fora dos limites do plano, numa área abrangida por um plano em vigor, o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Madragoa e integrado numa Unidade de Execução autónoma, delimitada em data anterior à elaboração desse plano, razão pela qual seria extemporânea qualquer proposta relativa ao Quarteirão dos Marianos no âmbito do PPRUJV.

4.12.3. Proposta de decisão

A presente participação não justificou a introdução de alterações à proposta de plano.

4.13. Nuno Velez, morador na [REDACTED] (registo n.º 5964/EXP/2020)

4.13.1. Resumo da participação

1. Sugere a instalação de *limitadores de velocidade como balizadores e lombas* na Rua Presidente Arriaga, uma vez que o *limite de velocidade (...) nunca é respeitado e os sinais dissuasores não estão a funcionar*, com consequências também ao nível do ruído, agravado pelo pavimento em calçada.
2. Sugere igualmente *que a Rua do Olival seja recuperada e vedada ao trânsito, exceto moradores*, como acontece noutros bairros, facilitando a gestão do estacionamento para residentes e aumentando a segurança dos seus utilizadores.

4.13.2. Ponderação da participação

1. As questões relacionadas com a velocidade de circulação no eixo viário Rua Presidente Arriaga/Rua das Janelas Verdes e consequente impacto negativo no ruído exterior foram alvo de avaliação no âmbito da elaboração do plano (capítulos 15.2 e 20.12 dos relatórios do plano), tendo induzido a proposta de redução da velocidade neste eixo de 50 km/h para 30 km/h, o que se encontra consagrado no artigo 12.º do regulamento. Sucede que, por lapso, na redação deste artigo, na



alínea b) do número 5, esta restrição de velocidade é estabelecida apenas *na Rua das Janelas Verdes e nos arruamentos interiores na área do plano*, não se tendo mencionado a Rua Presidente Arriaga, o que será objeto de correção na sequência da presente ponderação.

Quanto à questão particular de instalar dispositivos que assegurem o cumprimento dos limites de velocidade fixados, embora concorra no sentido das propostas do plano, trata-se de uma solução a considerar na implementação das medidas preconizadas, mais adequada à escala de projeto e não do âmbito do PPRUJV.

2. Relativamente à sugestão de intervenção na Rua do Olival, recorda-se que embora próxima, a mesma se encontra fora da área de intervenção do plano, não sendo assim possível no âmbito do PPRUJV estabelecer regras para a sua gestão.

4.13.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) Completou-se a alínea b) do número 5 do artigo 12.º - *Zonamento acústico e medidas de minimização do ruído*, do Regulamento do Plano, para que na Rua Presidente Arriaga a velocidade de circulação automóvel não possa exceder os 30km/h.

4.14. Rogério [REDACTED] Gonçalves morador na [REDACTED] [REDACTED] (registo n.º 5958/EXP/2020)

4.14.1. Resumo da participação

1. Apresenta uma reclamação por considerar não estar *bem pensada nem desenvolvida* a forma como será efetuada a ampliação do MNAA, discordando do facto de não se incluírem no perímetro da futura ampliação os edifícios da Avenida 24 de Julho n.ºs 106 a 118 e por não parecer *prever a manutenção / integração / adaptação* do n.º 98 da mesma avenida, *recentemente reabilitado de acordo com um excelente projeto do Arq. Gonçalo Byrne*.
2. Sugere que seja retomado o projeto do Arq. Eduardo Souto de Moura para a criação do atravessamento pedonal entre o Jardim 9 de abril e a Avenida Brasília.
3. Observa que a proposta de plano não parece equacionar / solucionar devidamente a criação de um *corredor cultural* que ligue os equipamentos culturais existentes entre o MNAA e Belém e *integre outros valores culturais (...) deste percurso*.

4.14.2. Ponderação da participação

1. O desenvolvimento da solução de ampliação do edifício do Museu Nacional de Arte Antiga será da responsabilidade do órgão da administração central que tutela a



área da Cultura. No entanto, no âmbito do presente plano foi realizado um estudo volumétrico, em função das características dimensionais e tipológicas resultantes do programa desenvolvido pela direção do Museu, com o objetivo de enquadrar urbanisticamente a ampliação. Deste resultou a definição de um polígono máximo de implantação da futura expansão do MNAA, que procura, na sua relação com o edifício existente, maximizar a acessibilidade, ao público e às equipas técnicas, otimizar os percursos expositivos e a distribuição de infraestruturas, e contribuir para a valorização urbanística do conjunto em que se insere. Por este conjunto de razões e face às características deste troço da avenida e sua ligação com o Jardim 9 de Abril, os edifícios n.º 106 a 118 da Avenida 24 de Julho foram excluídos desse polígono, mas integrados na categoria de edifícios *Passíveis de integrar a ampliação do MNAA*, podendo justificar-se a sua inclusão na operação de ampliação do Museu.

Quanto ao n.º 98 da Avenida 24 de Julho, o município reconheceu o valor da reabilitação executada segundo projeto do Arq. Gonçalo Byrne, ao atribuir-lhe o Prémio Valmor em 2009, e no presente plano ao propor a sua integração na Carta Municipal do Património, com o código 37.64 - *Edifício de serviços / Avenida 24 de Julho 98-98B*. A proposta de plano prevê que o edifício seja integrado na ampliação do MNAA através da sua reabilitação/alteração/ampliação, só excepcionalmente se admitindo que este seja demolido, caso não se encontre solução alternativa para a viabilização dessa ampliação, e em face do seu manifesto interesse, dado o papel que este equipamento desempenha na rede cultural nacional.

2. Relativamente à sugestão de retomar o projeto do Arq. Eduardo de Souto Moura para a criação do atravessamento pedonal entre o Jardim 9 de abril e a Avenida Brasília, refere-se que a proposta de PPRUJV prevê, no âmbito das obras de urbanização, a construção de uma ponte pedonal e ciclável sobre a Avenida 24 de Julho e a linha férrea, que estabelecerá a ligação da área de intervenção do plano à Avenida de Brasília, contribuindo assim para uma melhoria significativa na mobilidade, acesso a transportes coletivos e estacionamento de veículos privados e de turismo.

A necessidade desta ligação era já apontada em trabalhos anteriores e foram estudadas diversas soluções para a sua execução, nomeadamente pelo Arq. Eduardo de Souto Moura na década de 90, pela REFER em 2010 e por alunos de mestrado em arquitetura no ano letivo de 2013/2014, soluções aliás exibidas na apresentação dos Termos de Referência do plano, realizada em reunião de Câmara de 30 de setembro de 2015, aquando da sua aprovação.

No regulamento da presente proposta houve a intenção de realçar a importância da qualidade arquitetónica da solução a desenvolver, o que está patente no n.º 8 do seu artigo 45.º - *A solução arquitetónica a desenvolver para a ponte pedonal referida no número anterior deve minimizar o seu impacte visual no sistema de vistas e nos diversos subsistemas presentes, contribuindo nomeadamente para a*



salvaguarda e valorização das relações visuais que se estabelecem entre os espaços públicos o Museu Nacional de Arte Antiga e o rio Tejo.

Não cabendo no âmbito do plano definir a escolha do autor que irá realizar o projeto desta infraestrutura, julga-se estarem criadas as condições para que o mesmo contribua para a melhoria da qualidade do ambiente urbano.

3. Quanto à preocupação manifestada relativa ao contributo do plano para a criação de um corredor cultural entre o MNAA e Belém, observe-se que a área de intervenção do presente plano é restrita, ocupando-se de uma pequena parte do referido eixo, considerando-se que um processo mais abrangente de constituição de um percurso cultural com a extensão mencionada ultrapassa a atribuição do presente plano.

Não obstante, sendo um dos principais objetivos do plano reforçar o carácter de polo cultural das Janelas Verdes, a presente proposta prevê diversas ações que no seu conjunto poderão em muito contribuir para o enriquecimento e continuidade desse percurso.

Destas destaca-se não só a ampliação do MNAA e a realocização da sua entrada para a Avenida 24 de Julho, o que diversifica as possibilidades de acesso na rede mencionada, como ainda a decisão de afetar o conjunto arquitetónico do Palacete Pombal (onde a Autarquia prevê agora instalar o futuro Centro de Estudos de História da Leitura) e das tercenas de José António Pereira a um equipamento cultural, aditando mais um núcleo de interesse a este percurso cultural.

A este propósito refira-se que da análise das participações resultou uma correção ao regulamento da proposta de plano, que na alínea c) do n.º 3 do artigo 24.º - *Usos*, na qual se define a obrigatoriedade desse conjunto ser afetado a um equipamento cultural, por lapso não tinha sido mencionado o Palacete Pombal, o que será objeto de correção na sequência da presente ponderação

4.14.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) Completou-se a alínea c) do número 3 do artigo 24.º - *Usos*, do Regulamento do Plano, para que o Palacete Pombal, sito na Rua das Janelas Verdes, seja abrangido pela obrigatoriedade de afetação a equipamento cultural, tal como já disposto para as tercenas de José António Pereira.



4.15. Rosa Rana na qualidade de mandatária da COFIDIS, sucursal da sociedade francesa Cofidis S.A., proprietária do **n.º 98-98B da Avenida 24 de Julho (registo n.º 5996/EXP/2020)**

4.15.1. Resumo da participação

Faz um enquadramento em que refere que neste edifício estão instalados os escritórios da empresa Cofidis há mais de 14 anos e que este esteve sujeito a medidas preventivas, no âmbito do PPRUJV, entre 2016 e março de 2019. Em março de 2020 a empresa adquiriu um novo imóvel para realocar a sua sede e escritórios, tendo a expectativa de dispor deste edifício para compensar esse investimento. No entanto este imóvel é abrangido pela área de ampliação do MNAA, prevista na presente proposta de plano.

1. Observa que a futura execução do plano estará também a cargo da Administração Central, através do sistema de imposição administrativa, com a prerrogativa de expropriar, não estando, no entanto, definido no programa de execução da proposta de Plano quais os instrumentos de execução que se pretende levar a cabo, nem em que data tal será definido. Não há assim garantia que a situação se resolva antes do prazo de 5 anos após a aprovação do Plano (período correspondente à reserva de solo), ou que este prazo não seja dilatado por razões de interesse público, bloqueando neste período o aproveitamento urbanístico ou comercial do imóvel, sem qualquer indemnização.
2. Observa igualmente que a expansão do MNAA não deveria ser efetuada *em detrimento dos direitos dos proprietários dos imóveis* seus vizinhos, não só porque não existe ainda um projeto concreto, como também porque *existem alternativas viáveis que não prejudicariam os legítimos interesses dos particulares afetados*.
3. Sugere ainda que no caso de existir um interesse público atendível que justifique a reserva de solo sobre o imóvel em causa, as entidades responsáveis deveriam adquirir o imóvel pelo respetivo valor de mercado, no qual deverá ser considerada a qualidade arquitetónica do mesmo, atestada pelo prémio Valmor que lhe foi atribuído em 2009, manifestando a sua disponibilidade para qualquer justa negociação.
4. No final sintetiza a sua participação em duas sugestões alternativas:
 - i. *Excluir o imóvel da área de ampliação do MNAA e, por conseguinte, do âmbito do Plano de Pormenor;*
 - ii. *Ou, caso tal não seja possível, promover os procedimentos necessários à negociação entre as partes interessadas da aquisição do imóvel a preços de mercado.*

4.15.2. Ponderação da participação

1. Relativamente às questões abordadas nos pontos 1 e 3 esclarece-se o seguinte:



- a) Conforme resulta do artigo 4º nº 3 da Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, Lei nº 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, “a imposição de restrições ao direito de propriedade privada e aos demais direitos relativos ao solo” só dá lugar ao pagamento de indemnização, nos casos previstos na lei.
- b) Não se duvida que a atividade de planeamento urbanístico é um dos domínios em que surge a necessidade de se regular e restringir o designado *ius edificandi*, em função da prossecução e ponderação dos interesses públicos em presença⁴.
- c) Em qualquer caso, as situações em que os planos territoriais podem dar azo a uma indemnização, estão expressamente previstas no artigo 171º nº 1 do RJGT que “As restrições impostas aos proprietários pelos planos territoriais geram um dever de indemnizar nos termos dos números seguintes”.
- d) Sendo certo que o plano aqui em análise não determina qualquer das situações a que o citado artigo 171.º do RJGT associa uma indemnização, senão vejamos:
 - a. O PPRUV não determina a eliminação da ordem jurídica de quaisquer licenças urbanísticas, comunicações prévias, ou informações prévias;
 - b. O PPRUV não vem alterar, rever ou suspender um plano com efeitos registais;
 - c. O PPRUV não altera, revê ou suspende um plano territorial, no decurso do prazo de três anos a contar da sua entrada em vigor.
- e) Destarte, a atividade de planeamento urbanístico desenvolvida pelo Município de Lisboa, no âmbito deste procedimento, pauta-se pelo cumprimento dos princípios norteadores da atividade administrativa a que está adstrito, que resultam do artigo 266º nº 2 da CRP: princípios da igualdade, da proporcionalidade, da justa ponderação de interesses e da prossecução do interesse público.
- f) No que concerne ao instituto da reserva de solo, o respetivo regime encontra-se previsto pelo artigo 18º da atual Lei de Bases da Política dos Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo, e posteriormente regulamentado, com mais detalhe, pelo artigo 154º do RJGT, sendo este o seu enquadramento legal.
- g) Assim, essa reserva do solo, que pode incidir sobre prédios particulares, determina a obrigatoriedade da sua aquisição, no prazo de execução do plano ou no prazo supletivo de 5 anos a contar da data de entrada em vigor do plano territorial, por parte da entidade pública a favor da qual foi estabelecida a reserva, sendo que a sanção prevista para o termo do prazo dos cinco anos, sem que a referida aquisição se realize, é a caducidade da reserva de solo.

⁴ A doutrina questionou durante muito tempo se esta situação poderia prejudicar o direito de propriedade ou se tal não ocorria por o designado *ius edificandi* não integrar o conteúdo essencial do direito de propriedade, tendo a jurisprudência mais recente dos tribunais superiores consagrado uniformemente este último entendimento.



- h) Em face do exposto, importa salientar que se trata de um instrumento previsto na lei, a que os planos territoriais podem legitimamente recorrer, para efeitos de prossecução dos seus objetivos, nomeadamente quanto à ampliação de equipamentos.
 - i) De resto, resulta claro que a presente proposta de PPRUV foi elaborada com total respeito pelos princípios norteadores da atividade administrativa, designadamente respeitando o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade, quando se prevê, no artigo 41º do Regulamento do Plano, a possibilidade de dispensa de reserva de solo, em sede de execução do Plano, logo que o órgão competente da Administração Central possa concluir pela sua desnecessidade.
 - j) No âmbito da elaboração deste PPRU, existe uma necessária articulação entre o Município e o órgão da Administração Central competente para a administração do património cultural, considerando que o Plano prevê a ampliação de um equipamento deste órgão e assume essa ampliação como um dos seus objetivos.
 - k) Contudo, essa situação não impede a realização de obras de conservação e de reabilitação urbana, por parte dos proprietários dos prédios envolvidos, nem a sua utilização, de acordo com os usos previamente licenciados.
2. A definição dos imóveis a integrar a Unidade de Execução do MNAA tem como finalidade a criação das condições necessárias à implementação da ampliação deste Museu e resultou, entre outros, de estudos promovidos pela sua direção, bem como da avaliação da viabilidade da obra de ampliação deste equipamento, que envolveu um estudo volumétrico apresentado no relatório do plano.

Não se encontrando até ao momento desenvolvido um projeto de arquitetura para a ampliação do MNAA, cuja viabilidade de execução dependerá aliás da entrada em vigor do presente plano, trata-se de uma intervenção prevista pelo órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura, tendo sido publicamente anunciado pela tutela estar em desenvolvimento um plano de intervenção no património cultural, em que se inclui a ampliação do MNAA, programa esse que se encontra já referido no Orçamento de Estado de 2021

Não obstante, face às participações apresentadas no âmbito da presente discussão pública, a Autarquia consultou novamente a DGPC, que confirmou a intenção de promover a expansão do Museu.

Acresce que na elaboração do plano foram ponderadas diversas alternativas para ampliação do MNAA, considerando a possibilidade de incorporar diferentes edifícios da área em estudo. No entanto, da interação ocorrida com a direção do Museu e em função dos objetivos da mesma para esta operação, nomeadamente quanto à maximização da acessibilidade ao público e às equipas técnicas, criação de percursos expositivos com características específicas (percursos fluídos e contínuos do público, em círculo) e otimização de infraestruturas, a presente solução impôs-



se como a mais vantajosa, sendo aquela que melhor permitirá dar cumprimento a estes objetivos

A opção de planeamento que foi efetuada, tal como referido anteriormente, foi a que se julga melhor prosseguir o interesse público para o local, em face do projeto de expansão apresentada para o MNAA e, reitere-se, em qualquer “expropriação do plano” a efetuar, na terminologia utilizada pelo prof. Alves Correia, serão acautelados os interesses dos particulares perante cada caso concreto e nos termos legalmente previstos.

3. A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 1.
4. Quanto às sugestões alternativas refere-se o seguinte:
 - i. Como expresso no próprio regulamento do plano, considera-se um dos principais objetivos que esteve na génese do desenvolvimento da proposta do PPRUVJ o de afirmar a sua área de intervenção como polo cultural de nível superior, nomeadamente através da reabilitação e ampliação do MNAA.
Face à importância que o imóvel em causa na presente participação representa para o seu cumprimento, pela localização estratégica que ocupa na Avenida 24 de Julho frente ao atual edifício do Museu, não nos será possível atender à sugestão de o excluir da área de ampliação do MNAA, ou seja, retirá-lo da Unidade de Execução e da categoria de Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA, por a mesma pôr em causa a prossecução deste objetivo primordial do plano.
 - ii. Por último, relativamente à sugestão de se promoverem os procedimentos necessários à negociação, entre as partes interessadas, da aquisição do imóvel a preços de mercado, sem prejuízo de ser esta uma opção aceitável a todo o tempo, existindo interesse das partes (particular e DGPC), afigura-se ser uma questão que extravasa o âmbito de competências do Município, nesta sede de Ponderação das participações recebidas na discussão pública da proposta do PPRUVJ.

4.15.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação, bem como de outras também ponderadas no âmbito da presente Discussão Pública, introduziu-se a seguinte alteração à proposta de plano:

- a) A redação do artigo 41.º - *Dispensa de reserva de solo*, do Regulamento do Plano foi retificada, para clarificar o regime da reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA, tornando explícito que a referida reserva de solo será a favor do órgão competente da Administração Central em matéria de património cultural.



4.16. Junta de Freguesia da Estrela (registo n.º 5997/EXP/2020)

4.16.1. Resumo da participação

É emitido um parecer relativo à proposta de plano, subdividido em duas partes, a primeira de Análise e Avaliação e a segunda de Conclusão e Recomendação, abordando os temas da salvaguarda do património, questões estruturais e de segurança das intervenções, usos, acessibilidades, duração do programa de execução e participação pública.

A análise genérica das peças escritas da proposta de plano suscita os seguintes pedidos de esclarecimento:

1. Da leitura dos conceitos de *áreas destinadas a população vulnerável e uso de equipamento*, constantes no artigo 4.º do regulamento, surge a dúvida se é possível considerar a *reconversão da atividade em alguns edifícios da Avenida 24 de Julho*;
2. Da leitura do programa de execução e financiamento resulta a dúvida relativamente ao valor previsto para a Unidade de Execução do MNAA

No que diz respeito à qualificação e programação (peças escritas e planta de implantação I):

3. O tema dos equipamentos suscita a observação de que o quadro 2 (Equipamentos de utilização coletiva propostos para a área do PPRUJV e sua envolvente – capítulo 20.8 do relatório) se encontra desatualizado por prever *um equipamento coletivo no Palácio dos Machadinhos (...) vendido a um privado*, e por prever a reabilitação da Escola Básica n.º 72, a qual recordam se encontra no presente a funcionar no edifício da JFE e não no edifício onde se previa que funcionasse temporariamente; ainda neste âmbito formulam duas questões: se os alojamentos residenciais presentemente vagos, que se prevê ocupar, *são direcionados para população jovem, e onde está prevista a localização desses equipamentos coletivos*;
4. No tema da acessibilidade apresentam três pedidos de esclarecimento: i. qual o sistema previsto para a obra de arte que constitui a ponte pedonal de ligação do Jardim 9 de abril (à Av. Brasília); ii. relativamente à circulação (artigo 12.º do regulamento) *que medidas podem mitigar o ruído e poluição*; iii. Como se prevê executar o controlo de velocidade relativo à proposta de limite de velocidade de 30km/h na rua das Janelas Verdes;
5. Relativamente à futura ampliação do MNAA, sugerem que o projeto desenvolva uma volumetria equilibrada, respeitando uma escala adequada à função, à morfologia existente e ao indivíduo, ou seja, uma escala humana. Considerando importante *a possibilidade de escolha entre opções ou cenários que envolvem não só o edifício como a articulação dos elementos estruturais e (...) da ponte pedonal*, pedem esclarecimento sobre a forma como será debatida a ampliação do MNAA e se a Junta de Freguesia, portanto, os moradores, poderão dar um contributo antes



do projeto avançar. Sugerindo a necessidade de escrutinar em consulta pública o momento de avaliação da valorização arquitetónica, questiona o que está a ser preparado a esse nível.

Relativamente aos valores ambientais e culturais (peças escritas e planta de implantação II):

6. Face ao facto da ponte pedonal assentar *(em intenção) em zona de risco de derrocada* e da futura alteração do perfil transversal da Avenida 24 de Julho *permitir a gestão de nível deste atravessamento pedem esclarecimento quanto a em que se baseia a localização do traçado de ponte pedonal.*

Quanto à planta de condicionantes:

7. Considerando que a acessibilidade pedonal à futura expansão do MNAA pressupõe estudos de viabilidade mais aprofundados, *questionam se foi estudada a alteração do perfil transversal do eixo da Avenida 24 de Julho antes de se colocar como proposta outras intervenções de acessibilidade na área do plano e em que estudos se baseiam estas alterações de traçados urbanos.*

Da análise dos objetivos do plano e avaliação das propostas que visam o seu cumprimento:

8. Relativamente ao 1º objetivo (polo cultural) consideram importante garantir que na observância dos usos mistos se garante o cumprimento do artigo 24.º, em particular do seu n.º 5, que a JFE, através da auscultação da população, seja incluída nos pareceres;
9. Quanto à salvaguarda do património cultural imóvel reforçam como ponto crítico o *impacte negativo* que consideram a ponte pedonal proposta irá ter *no valor paisagístico e histórico da zona*, bem como as preocupações já manifestadas sobre a volumetria e qualidade da ampliação do MNAA (respeito por cêrceas e escala, inclusive da nova entrada e enquadramento paisagístico na sua relação com o existente);
10. Relativo à acessibilidade, reafirmam aspetos já abordados, como a ponderação de um atravessamento de nível em alternativa à ponte pedonal, chamando ainda a atenção para questões relacionadas com o transporte coletivo e individual que poderão ser beneficiadas pelo reperfilamento da Avenida 24 de Julho.

Nas conclusões e recomendações um conjunto de sugestões:

11. Assegurar uma *completa integração* da ampliação do MNAA *com a área de estudo do PPRUJV*;
12. Explicitar no programa de execução e financiamento os *prazos e custos previstos*, associados à UE do MNAA, *para desfazer dúvidas aos restantes atores*;



13. O previsto aumento populacional e de equipamentos não deve causar gentrificação, mas procurar *equilibrar no contexto socio-económico-cultural toda a área do plano*;
14. *Identificar e reconhecer as potencialidades de se definir como "Corredor Verde Cultural" o eixo Museu do Oriente / Museu da Marioneta, em que se situa o MNAA, e propor e tornar acessível um percurso histórico-cultural que os atravesse*;
15. *Os cenários de acessibilidade devem ser construídos em soluções de nível e a partilha de espaço com prioridade ao TC e modos suaves*;
16. O reperfilamento da Av. 24 de Julho *deve promover a mitigação do tráfego rodoviário em Transporte Individual, recomendando-se ordenar a circulação de pesados e ligeiros na rua de Cintura de Lisboa e criar cenário alternativo à ponte pedonal*;
17. *Diminuir a velocidade de circulação: na Rua das Janelas Verde e Av. 24 de julho para 30km/h e no interior da malha de acesso só a moradores e emergência, classificar como zona de velocidade 10km/h*;
18. *Por último recomenda que os modelos participativos sejam mais efetivos no que diz respeito ao envolvimento da população da freguesia e entidades públicas e privadas afetadas à área do PPRUJV, sugerindo a criação dum Conselho Consultivo do PPRUJV, a população e as entidades são envolvidas em momentos chave e de modo eficaz e colaborativo.*

4.16.2. Ponderação da participação

1. A introdução dos conceitos de *áreas destinadas a população vulnerável* e de *uso de equipamento*, no artigo 4.º do regulamento do PPRUJV, deve-se ao facto de se pretender clarificar quais os usos submetidos às restrições impostas às *áreas sujeitas à sobrelevação de maré e/ou maremoto*, constantes do número 5 do artigo 11.º do mesmo regulamento.

No entanto, quanto à dúvida expressa sobre se é possível considerar a *reconversão da atividade em alguns edifícios da Avenida 24 de Julho*, esclarece-se que, salvaguardadas as regras acima mencionadas, bem como as disposições específicas que regulam os usos dos bens da Carta Municipal do Património (artigo 17.º), dos espaços de uso especial de equipamentos (artigo 39.º) e da Unidade de Execução do MNAA (artigo 40.º), os usos dos edifícios dessa avenida são regulados pelo artigo 24.º, sendo admitidos os usos de habitação, comércio, serviços, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística, existindo regras específicas para as alterações de uso nos pisos térreos, sobrelojas e caves.

2. O cálculo do investimento necessário à operação de ampliação do MNAA, incluindo os custos associados às aquisições e/ou expropriações das parcelas privadas necessárias à intervenção, será da inteira responsabilidade do órgão competente



da administração central da área da Cultura e prevê-se que o mesmo seja realizado em função do futuro projeto de expansão deste equipamento.

Não se encontrando até ao momento desenvolvido um projeto de arquitetura para a ampliação do MNAA, cuja viabilidade de execução dependerá aliás da entrada em vigor do presente plano, trata-se de uma intervenção prevista pelo órgão competente da Administração Central dependente do Ministério da Cultura, tendo sido publicamente anunciado pela tutela estar em desenvolvimento um plano de intervenção no património cultural, em que se inclui a ampliação do MNAA, programa esse que se encontra já referido no Orçamento de Estado de 2021

Não obstante, face às participações apresentadas no âmbito da presente discussão pública, a Autarquia consultou novamente a DGPC, que confirmou a intenção de promover a expansão do Museu.

3. Relativamente aos equipamentos propostos há a referir o seguinte. Como explanado no capítulo 20.8 do relatório, o acréscimo de população previsto, resultado da execução do PPRUJV, é muito residual para cada um dos grupos etários, não suscitando um acréscimo de necessidades sociais neste território. No entanto apresenta-se neste capítulo equipamentos de proximidade programados no âmbito de outros instrumentos de gestão territorial, que poderão contribuir para alargar a oferta social a toda a população da área do plano e sua envolvente.

Estes equipamentos e respetivas valências encontram-se elencados no referido Quadro 2 – *Equipamentos de utilização coletiva propostos para a área de PPRUJV e sua envolvente*, que reúne informação que reporta a julho de 2018. Não excluindo a hipótese de poder ocorrer alguma desatualização destes dados, esclarece-se que, embora o Palácio dos Machadinhos tenha sido vendido pela CML, a referida Sala de Desporto dos Machadinhos, prevista no PPRU da Madragoa, mantém-se programada, por se prever a sua implementação num anexo do palácio que continua na posse da autarquia. Quanto à Escola Básica n.º 72, e pese embora os acontecimentos, no atual contexto de pandemia, que impediram a sua instalação provisória no espaço do antigo mercado do Rato, não foi de todo abandonada pela autarquia a intenção da sua reabilitação.

No que se refere à questão dos alojamentos residenciais presentemente vagos que se prevê ocupar, uma vez que os mesmos são de propriedade particular, estima-se que a sua ocupação espelhe a média da distribuição dos grupos etários da cidade de Lisboa, não se prevendo que se destinem a uma faixa etária específica.

4. No tema da acessibilidade esclarece-se o seguinte:
 - i. No âmbito das obras de urbanização do plano, prevê-se a criação de uma ponte pedonal e ciclável, sobre a linha férrea e a Avenida 24 de Julho, que estabelecerá a ligação da área do plano à Avenida de Brasília e ao Porto de Lisboa. Prevendo-se que este atravessamento aéreo inclua a ligação entre os diversos espaços de paragem dos transportes coletivos rodoviários e ferroviários, mas não se



encontrando ainda desenvolvido o respetivo projeto, será prematuro definir qualquer sistema para o mesmo.

Realça-se ainda o facto de no regulamento da presente proposta se ter defendido a importância da qualidade arquitetónica da solução a desenvolver, patente no n.º 8 do seu artigo 45.º - *A solução arquitetónica a desenvolver para a ponte pedonal referida no número anterior deve minimizar o seu impacto visual no sistema de vistas e nos diversos subsistemas presentes, contribuindo nomeadamente para a salvaguarda e valorização das relações visuais que se estabelecem entre os espaços públicos o Museu Nacional de Arte Antiga e o rio Tejo.*

- ii. Quanto às medidas de mitigação do ruído e poluição, as mesmas foram alvo de avaliação no âmbito da elaboração do plano e encontram-se definidas no artigo 12.º do regulamento, nomeadamente no seu n.º 5 em que se determina a aplicação de pavimentos porosos, com características absorventes sonoras, na Avenida 24 de Julho, e a imposição do limite de 30km/h na velocidade de circulação automóvel na Rua das Janelas Verdes. Sucede que, por lapso, na redação deste artigo, na alínea b) do número 5, esta restrição de velocidade é estabelecida apenas *na Rua das Janelas Verdes e nos arruamentos interiores na área do plano*, não se tendo mencionado a Rua Presidente Arriaga, o que será objeto de correção na sequência da presente ponderação
 - iii. O sistema a adotar para o controlo da velocidade referida acima no ponto ii., será definida pela DMM, não sendo do âmbito do planeamento, mas sim das soluções técnicas a executar por esta unidade orgânica da CML.
5. Relativamente ao MNAA o plano estabelece regras morfológicas para a sua ampliação que evidenciam as preocupações enunciadas relativas à escala, proporcionalidade e equilíbrio com o contexto urbano da envolvente. Em todo o caso, só o desenvolvimento do projeto poderá dar uma resposta cabal a estes aspetos, não cabendo no âmbito do plano maior definição considerando o detalhe e matérias que são objeto de regulação no mesmo.

Quanto à forma como será debatida a ampliação do MNAA, atendendo à relevância deste Museu e da sua expansão, é expectável que o respetivo projeto seja objeto de ampla divulgação e debate, não obstante tal matéria não pode ser regulada no âmbito do presente plano.

6. A construção prevista de uma ponte pedonal e ciclável sobre a Avenida 24 de Julho e a linha férrea, que como referido estabelecerá a ligação da área de intervenção do plano à Avenida de Brasília, em muito contribuirá para uma melhoria significativa na mobilidade, acesso a transportes coletivos e estacionamento de veículos privados e de turismo. O reperfilamento da Avenida 24 de Julho, embora possa melhorar as condições de atravessamento desta via, em nada poderá contribuir para a passagem da via-férrea, não se substituindo ao atravessamento aéreo.



A necessidade desta ligação era já apontada em trabalhos anteriores e foram estudadas diversas soluções para a sua execução, nomeadamente pelo Arq. Eduardo de Souto Moura na década de 90, pela REFER em 2010 e por alunos de mestrado em arquitetura no ano letivo de 2013/2014, soluções aliás exibidas na apresentação dos Termos de Referência do plano, realizada em reunião de Câmara de 30 de setembro de 2015, aquando da sua aprovação.

Embora o traçado da referida ponte, assinalado nos desenhos da presente proposta de plano, seja indicativo, podendo vir a sofrer ajustes aquando do desenvolvimento do respetivo projeto, a localização definida afigura-se a que melhor garante a ligação entre as diversas áreas do plano, tanto de cota inferior na Avenida 24 de Julho, como de cota superior no eixo Rua Presidente Arriaga/Rua das Janelas Verdes, através do Jardim 9 de Abril, bem como do seu principal equipamento, o MNAA, à zona do Porto de Lisboa e respetivos espaços de estacionamento, aos transportes coletivos rodoviários, no sentido nascente/poente e ao transporte ferroviário.

Também não foi alheio a esta escolha o facto de existir, do lado na Avenida de Brasília, um espaço intersticial entre dois edifícios simétricos entre si, disponível para acolher esta estrutura.

Quanto ao facto de no lado norte a ponte poder vir a utilizar um espaço com moderada suscetibilidade de ocorrência de movimentos de massa em vertentes, o mesmo deve-se à existência de um desnível acentuado entre o jardim e a Avenida 24 de Julho, vencido por um muro de suporte de grandes dimensões. O futuro projeto da ponte pedonal terá que ter em consideração esta circunstância e desenvolver as soluções técnicas adequadas.

7. O reperfilamento em curso na Avenida 24 de julho insere-se num programa mais vasto lançado em 2015, designado Pavimentar Lisboa, o qual visa, entre outros, melhorar as condições de acessibilidade aos transportes públicos e aos equipamentos. A intervenção nesta avenida encontra-se já executada entre o Cais do Sodré e as Escadinhas da Praia e em desenvolvimento de projeto da 3ª fase, correspondente ao troço a poente destas que se estende até Alcântara. Do Programa Base - Estudo Prévio deste projeto destacam-se os seguintes objetivos: dar continuidade à solução já projetada para o troço compreendido entre as Escadinhas da Praia e o Cais do Sodré; criar um amplo passeio arborizado confinante com a frente edificada, destinado à circulação e usufruto pedonal; criar uma ciclovia dando continuidade à rede ciclável que promove a ligação do Cais do Sodré a Alcântara; reforçar o coberto arbóreo, estabelecendo um corredor verde ribeirinho e assumindo uma imagem de Alameda Urbana; reforçar a iluminação pública; renovar as redes de drenagem superficial; promover/qualificar as ligações pedonais com a Frente Ribeirinha.

Não obstante os princípios e objetivos da intervenção concorrem no sentido de melhorar a acessibilidade pedonal ao Museu, o Regulamento da proposta de Plano



prevê ainda, na alínea a) do número 8 do seu artigo 40.º, a obrigatoriedade do projeto de ampliação do MNAA ser acompanhado por estudo de impacto de tráfego e transportes, que complementará o projeto em curso.

8. A equipa do Plano admite que o cumprimento do disposto no artigo 24.º do Regulamento, relativo aos usos mistos, será respeitado durante o período de vigência do mesmo.

No entanto, quanto ao n.º 5 do artigo 24.º (bem como ao n.º 4 do mesmo artigo) do Regulamento da proposta de Plano, no âmbito da análise da presente participação concluiu-se que as regras que deles resultam não são possíveis do ponto de vista legal, por contrariarem o regime instituído pelo DL nº 10/2015, de 16 de janeiro, na sua atual redação (regime de acesso e exercício de diversas atividades de comércio, serviços e restauração e regime contraordenacional respetivo).

Este regime visa a liberalização do acesso às atividades e determina, no n.º 1 do artigo 3.º: *“O acesso e exercício às atividades de comércio, serviços e restauração (...) bem como o exercício dessas atividades em regime de livre prestação, não estão sujeitos a qualquer permissão administrativa que vise especificamente a atividade em causa (...)”*.

Determina igualmente no n.º 1 do artigo 4º e artigo 7º e seguintes, que a exploração destes estabelecimentos está sujeita à apresentação de uma mera comunicação prévia junto da Câmara Municipal, não habilitando a Autarquia a estabelecer restrições à instalação de novos estabelecimentos de restauração e bebidas nos locais em que o uso de comércio seja permitido, perdendo assim o sentido a submissão a parecer prévio da junta de freguesia para esse fim.

Face ao exposto, na sequência da presente ponderação os n.ºs 4 e 5 do artigo 24.º do Regulamento da proposta de Plano serão suprimidos.

9. As questões já se encontram esclarecidas nos pontos 4.i. e 6., relativamente ao eventual impacto negativo da futura ponte pedonal, e no ponto 5., no que diz respeito à qualidade da futura ampliação do MNAA.
- 10.A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos 4.i. e 6.
- 11.A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 5.
- 12.A questão encontra-se esclarecida na resposta ao ponto 2.
- 13.Quanto ao futuro equilíbrio socio-económico-cultural da área de intervenção do Plano, refira-se que o previsto aumento populacional resultado da execução do PPRUV decorrerá maioritariamente da ocupação dos alojamentos residenciais de propriedade particular presentemente vagos. Pese embora o facto de o crescimento demográfico recente neste território ter tido maior incidência nos residentes com escolaridade superior, o que poderá antever alguma tendência para a nobilitação (vd. capítulo 17. *Caracterização sociodemográfica e económica*, do



Relatório do Plano), atualmente a sua pequena população residente apresenta ainda, contrariamente à estratificação social da vizinha Lapa, uma certa proporção entre os quatro grandes grupos socioeconómicos, sendo espectável que esta se mantenha.

Para tal estima-se que contribuirá igualmente o facto de se prever, para além da futura ampliação do MNAA, a criação/requalificação de equipamentos de utilização coletiva de âmbito social e de ensino, na área de influência do PPRUJV, tal como já referido na resposta ao ponto 3.

14. Quanto à sugestão de identificar como "Corredor Verde Cultural" o eixo Museu do Oriente / Museu da Marioneta, observe-se que a área de intervenção do presente plano é restrita, ocupando-se apenas de uma parte do referido eixo, considerando-se que um processo mais abrangente de constituição de um percurso cultural com a extensão mencionada ultrapassa a atribuição do presente plano.

No entanto refira-se que não só o plano e o projeto de reperfilamento da avenida 24 de Julho concorrem no sentido de estabelecer o corredor verde ribeirinho, como um dos principais objetivos do plano é reforçar o carácter de polo cultural das Janelas Verdes, para o qual a presente proposta prevê diversas ações que no seu conjunto poderão em muito contribuir para o enriquecimento e continuidade desse percurso.

Destas destaca-se não só a ampliação do MNAA e a relocalização da sua entrada para a Avenida 24 de Julho, o que diversifica as possibilidades de acesso no percurso mencionado, como ainda a decisão de afetar o conjunto arquitetónico do Palacete Pombal (onde a Autarquia prevê agora instalar o futuro Centro de Estudos de História da Leitura) e das tercenas de José António Pereira a um equipamento cultural, aditando mais um núcleo de interesse a este percurso histórico-cultural.

A este propósito refira-se que da análise das participações resultou uma correção ao regulamento da proposta de plano, que na alínea c) do n.º 3 do artigo 24.º - Usos, na qual se define a obrigatoriedade desse conjunto ser afeto a um equipamento cultural, por lapso não tinha sido mencionado o Palacete Pombal, o que será objeto de correção na sequência da presente ponderação

15. A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos 4.i. e 6.
16. A questão encontra-se esclarecida na resposta aos pontos 4, 6 e 7.
17. Quanto à questão do limite de velocidade na Rua das Janelas Verdes encontra-se esclarecido no ponto 4.ii.

Relativamente à sugestão de reduzir a velocidade de circulação na Avenida 24 de Julho para 30 km/h, não só esta medida teria consequências a nível de gestão do tráfego que seria necessário avaliar, por se tratar de uma via de 3ª nível na hierarquia da rede viária municipal, como não se revelaria eficaz em termos de redução de ruído, uma vez que a principal fonte de ruído nesta avenida é o tráfego



ferroviário e não o rodoviário, facto que se acentua pela aplicação de pavimento poroso com características absorventes sonoras, como previsto no regulamento do plano.

Quanto à sugestão de limitar a velocidade de circulação a 10km/h nos arruamentos que atravessam o interior da área de intervenção, a medida parece-nos desnecessária, uma vez que, tal como disposto no n.º 5 do artigo 45.º do regulamento do plano, estes serão exclusivamente pedonais, admitindo-se apenas excepcionalmente a circulação de veículos de emergência e socorro e o acesso a lugares de estacionamento de uso privativo, preexistentes no interior das parcelas e a lugares de estacionamento na via pública reservados a utentes de mobilidade condicionada.

18. Relativamente aos modelos participativos, refira-se que o plano foi alvo de discussão pública preventiva na fase de aprovação dos seus termos de referência, bem como da presente discussão pública, e a sua implementação decorre do respetivo programa de execução que é uma peça do plano e, como tal, sujeita a escrutínio público. Outras formas de acompanhamento resultam da relação institucional entre a Câmara e a Junta de Freguesia, enquanto representante da população, que tem os fóruns próprios de participação.

4.16.3. Proposta de decisão

Na sequência da presente participação introduziram-se as seguintes alterações à proposta de plano:

- a) Completou-se a alínea b) do número 5 do artigo 12.º - *Zonamento acústico e medidas de minimização do ruído*, do Regulamento do Plano, para que na Rua Presidente Arriaga a velocidade de circulação automóvel não possa exceder os 30km/h;
- b) Completou-se a alínea c) do número 3 do artigo 24.º - *Usos*, do Regulamento do Plano, para que o Palacete Pombal, sito na Rua das Janelas Verdes, seja abrangido pela obrigatoriedade de afetação a equipamento cultural, tal como já disposto para as terças de José António Pereira;
- c) Suprimiram-se do mesmo artigo (24.º - *Usos*), o número 4 e respetivas alíneas e o número 5, que estabeleciam restrições à instalação de novos estabelecimentos de restauração e bebidas.

Simultaneamente a participação, a par de outras também ponderadas no âmbito da presente Discussão Pública, justificaram a consulta à Direção-Geral do Património Cultural, entidade que confirmou a sua intenção de promover a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, validando as soluções adotadas na proposta de Plano relativamente à Unidade de Execução do MNAA.



5. CONCLUSÃO

Em síntese, da ponderação feita sobre as várias participações apresentadas em sede de discussão pública, foram introduzidas na versão final do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes as seguintes alterações:

1. No regulamento:

- a) Completou-se a alínea b) do número 5 do artigo 12.º - *Zonamento acústico e medidas de minimização do ruído*, para que na Rua Presidente Arriaga a velocidade de circulação automóvel não possa exceder os 30km/h;
- b) Completou-se a alínea c) do número 3 do artigo 24.º - *Usos*, para que o Palacete Pombal, sito na Rua das Janelas Verdes, seja abrangido pela obrigatoriedade de afetação a equipamento cultural, tal como já disposto para as tercenas de José António Pereira;
- c) Suprimiram-se do mesmo artigo (24.º - *Usos*), o número 4 e respetivas alíneas e o número 5, que estabeleciam restrições à instalação de novos estabelecimentos de restauração e bebidas;
- d) No artigo 36.º - *Regime*, relativo às obras de demolição, simplificou-se a redação do n.º 4 e corrigiu-se o número 6, suprimindo a remissão para o n.º 6 do artigo 16.º .
- e) Acrescentou-se uma alínea ao número 2 do artigo 40.º - *Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga*, para assegurar que a intervenção de expansão do MNAA contemple a demolição da construção anexa ao edifício do Instituto José de Figueiredo;
- f) A redação da alínea c) do número 8 do mesmo artigo (40.º - *Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga*) foi retificada, para garantir que o projeto de ampliação do MNAA seja obrigatoriamente acompanhado de estudo geológico, geotécnico e hidrogeológico específico;
- g) A redação do artigo 41.º - *Dispensa de reserva de solo*, foi retificada, para clarificar o regime da reserva de solo sobre as Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA, tornando explícito que a referida reserva de solo será a favor do órgão competente da Administração Central em matéria de património cultural;

2. Nos elementos constituintes do Plano, nomeadamente no Regulamento e respetivo Anexo I, e na Planta de Implantação II, a designação das parcelas integradas na Unidade de Execução do MNAA na categoria de Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos, foi corrigida para “Parcelas passíveis de integrar a operação de ampliação do MNAA”

Conforme estabelecido no artigo 89.º do RJIGT a resposta a cada uma das participações apresentadas será comunicada por escrito aos interessados.

Participações recebidas

:: relatório de ponderação :: ANEXO I

(DMU/DPU/DPT)

De: dmu.dpu.dpt
Enviado: 12 de outubro de 2020 11:26
Para: [REDACTED] (DMU/DPU/DPT)
Assunto: Fw: Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

**Secretariado da Divisão
 Câmara Municipal de Lisboa**

Direção Municipal de Urbanismo
 Departamento de Planeamento
 Divisão de Planeamento Territorial
 Campo Grande, 25 - 3.ªE | 1749-099 LISBOA
 T. geral (+351) 217 988 000 | (+351) 217 989 063
 www.cm-lisboa.pt | [REDACTED]@cm-lisboa.pt



De: Augusto [REDACTED] Sousa <[REDACTED]@gmail.com>
Enviado: 12 de outubro de 2020 09:55
Para: dmu.dpu.dpt
Assunto: Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Nome	Augusto [REDACTED] Sousa
Na qualidade de mandatário/representante legal/gestor de negócios (se aplicável) de:	Administrador do Condomínio do prédio sito na [REDACTED] [REDACTED]
Morada	[REDACTED]
Código Postal	[REDACTED]
Freguesia	Estrela
Concelho	Lisboa
Documento de identificação n.º	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@gmail.com
Telefone	[REDACTED]
reclamações, observações ou sugestões	Exmos Srs: Nós, moradores na [REDACTED], aqui representados por um dos administradores do condomínio, vimos por esta forma apresentar reclamações, observações ou sugestões no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV).

- Desde logo se aponta e se pede correção para o erro na "Apresentação" do plano que a folhas 6 do documento com título "Ampliação do MNAA", onde o nosso prédio é inexistente. Também no Volume II nas páginas 31 a 34 o mesmo erro persiste.
- Conforme o Regulamento do PPRUV, no Artigo 16.º refere-se que: "É ainda admitida a demolição parcial do piso térreo do prédio sito na Avenida 24 de Julho, n.º 94, o qual integra o conjunto

arquitetónico com o código CMP 37.61, para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho”. Importa referir que ao longo dos anos, várias vezes este condomínio procedeu a obras de restauro e consolidação do edifício, pelo que a demolição nos levanta óbvias questões de segurança, até porque a demolição prevista se refere a uma parte importante da estrutura edificada. Além da segurança, há questões como o desaparecimento de dois terraços ao nível do 1º andar o que empobrece o conjunto no que diz respeito ao valor estético, cultural e pecuniário. Insiste-se na necessidade de encontrar outras soluções que permitam manter a integridade ancestralmente edificada.

3. Na Proposta de Plano no ponto 20.3.6 salientam que “Arruamentos como o corredor da Torrinha (...) são exemplos de acessos a edificações que ficam expostas e vulneráveis a este risco, podendo, pelo efeito dominó, ampliar o foco do incêndio também para os extremos (incluindo o Museu Nacional de Arte Antiga). Ora, segundo o plano, mantêm-se os edifícios situados no extremo do Corredor da Torrinha (a ponte junto ao previsto atravessamento de peões), o que dado o seu estado de total degradação constituem (há anos) um risco elevadíssimo de incêndio e de posterior propagação. Neste caso, dado os referidos edifícios (grande parte devolutos) estarem a cerca de 5 metros do nosso prédio, solicitamos informação detalhada sobre o seu destino e sobre as medidas a tomar para minimizar os riscos.

4. Não se prevê, pelo menos explicitamente, os espaços destinados a estacionamento. Um assunto da máxima importância, dada a existência de vários agregados familiares. Este ponto é essencial fazer parte do plano e, no nosso entendimento, deveria garantir um espaço de estacionamento exclusivo para moradores.

5. Outra questão que nos preocupa e para a qual solicitamos respostas e informação é relativa ao período de execução da obra. Não temos conhecimento para quando estão previstos o início e o final, mas sabemos que o referido período acarreta inúmeros incómodos para os moradores. Pelo que sugerimos, entre outras medidas, um horário de obras reduzido e estritamente nos horários habituais de trabalho da generalidade dos trabalhadores e ainda que sejam interditas em períodos de fins de semana e feriados. Solicitávamos ainda a explicação pormenorizada das medidas que serão tomadas para minimizar o impacto do plano no dia-a-dia dos moradores.

6. O condomínio do prédio sito na [REDACTED] solicita, por último, informação regular e atualizada sobre qualquer alteração do PPRJV, previsões, execução, legislação, prazos, adjudicações e outros detalhes para os mails:

Subscrevemo-nos com consideração,
O condomínio

Como tomou conhecimento deste processo participativo?

outra forma

Pretende receber futuramente mais informação sobre Urbanismo?

sim

Política de privacidade

Tomei conhecimento

7044/EXP/2020

Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes

Queimado, Carolina <[REDACTED]@eu.jll.com>

seg 14-09-2020 14:36

Para:dmu.dpu.dpt <dmu.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

Exmos. Senhores

Quais as limitações que se aplicam aos edifícios integrados na área de prevenção do Plano para além de
- Emissão de parecer prévio da DGPC
- Exercício do direito de preferência por parte do Estado



Quais os procedimento que devem ser tomados para aferir se o Estado prescinde da reserva do solo?

Obrigada.

Carolina Queimado

Strategic Consultancy & Research

JLL

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Lisboa | Portugal

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@eu.jll.com

www.jll.pt

To receive our research and communications, please go to JLL Portugal

[One of the 2019 World's Most Ethical Companies®](#)

Jones Lang LaSalle Sociedade de Mediação Imobiliária S.A.
Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e de pessoa colectiva 504.042.599, licença n.º 8654-AMI
Registered Office - Edifício Heron Castilho, Rua Braamcamp, n.º 40 – 8º, 1250-050 Lisboa

For more information about how JLL processes your personal data, please click [here](#).

This email is for the use of the intended recipient(s) only. If you have received this email in error, please notify the sender immediately and then delete it. If you are not the intended recipient, you must not keep, use, disclose, copy or distribute this email without the author's prior permission. We have taken precautions to minimize the risk of transmitting software viruses, but we advise you to carry out your own virus checks on any attachment to this message. We cannot accept liability for any loss or damage caused by software viruses. The information contained in this communication may be confidential and may be subject to the attorney-client privilege. If you are the intended recipient and you do not wish to receive similar electronic messages from us in future then please respond to the sender to this effect.

5998/EXR/2020


Pronúncia - Discussão Pública - Plano de Pormenor

David [REDACTED] Brito <[REDACTED]@plmj.pt>

seg 12-10-2020 20:00

Para: dm.dmu.dpt <dm.dmu.dpt@cm-lisboa.pt>;

Cc: [REDACTED];

 2 anexos

Pronúncia Discussão Pública Plano de Pormenor das Janelas Verdes - Palavras Colossais, S.A..pdf; Imagem 1.png;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,
Dr. FERNANDO MEDINA,

PALAVRAS COLOSSAIS, S.A., com sede no Edifício D. Sebastião, Rua Quinta do Quintã, n.º 6, Quinta da Fonte, 2770-203 Paço de Arcos, titular do número único de matrícula na Conservatória do Registo Comercial e de Identificação de Pessoa Coletiva 514666650, tendo tomado conhecimento do Aviso n.º 12363/2020, de 25 de agosto, no qual se determinou a abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vem, muito respeitosamente, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos da Gestão Territorial, apresentar a sua **PRONÚNCIA**, a qual remete em anexo e para a qual espera deferimento.

Informa-se que, por questões informáticas alheias à ora Requerente, não se conseguiu aceder ao site da Câmara Municipal de Lisboa para o preenchimento do formulário devido – tal como resulta do documento em *print screen* em anexo –, pelo que, apenas devido a essa impossibilidade, não imputável à ora Requerente, não se submeteu o referido formulário, solicitando-se, assim, que a presente pronúncia seja considerada.

Com os melhores cumprimentos,



David [REDACTED] Brito

Associado • Associate

Av. Fontes Pereira de Melo, 43
1050-119 Lisboa, Portugal

Siga-nos (Follow us):

www.plmj.com [linkedin](#) [twitter](#)[CV](#) [vCard](#)

Transformative
Legal
Experts

PLMJ COLAS ANGOLA – CHINA/MACAU – GUINÉ-BISSAU – MOÇAMBIQUE – PORTUGAL – SÃO TOMÉ E PRÍNCIPE – TIMOR-LESTE

PT Esta mensagem contém informação confidencial e sujeita a segredo profissional, para efeito, nomeadamente, do Estatuto da Ordem dos Advogados. A sua divulgação ou publicação não autorizada constitui a prática de um crime. Se não for o seu destinatário, por favor elimine-a. EN This message contains confidential information subject to professional secrecy. Any unauthorised disclosure or publication of this information is a crime. If you are not the intended recipient of this message, please delete it.

Think green and do not print this email unless absolutely necessary



**EXMO. SENHOR PRESIDENTE
DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**

Campo Grande n.º 25

1600-036 Lisboa

CC: dmu.dpu.dpt@cm-lisboa.pt

**ASSUNTO: DISCUSSÃO PÚBLICA DA PROPOSTA DO PLANO DE PORMENOR DE
REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES**

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,
Dr. FERNANDO MEDINA,

PALAVRAS COLOSSAIS, S.A., com sede no Edifício D. Sebastião, Rua Quinta do Quintã, n.º 6, Quinta da Fonte, 2770-203 Paço de Arcos, titular do número único de matrícula na Conservatória do Registo Comercial e de Identificação de Pessoa Coletiva 514666650 (doravante, "**Requerente**"), tendo tomado conhecimento do Aviso n.º 12363/2020, de 25 de agosto, no qual se determinou a abertura do período de discussão pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (doravante, "**PPRUJV**"), vem, muito respeitosamente, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos da Gestão Territorial (doravante, "**RJIGT**"), apresentar a sua

PRONÚNCIA

O que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

I. INTROITO

1. A ora Requerente é proprietária do imóvel situado em Santos-o-Velho, Avenida 24 de julho, n.ºs 96 e 96-A a 96-J e descrito sob o n.º 621 da Conservatória do Registo Predial de Lisboa (cfr. Certidão Permanente que se junta como **Documento n.º 1** e se dá como integralmente reproduzida para todos os efeitos legais).
2. Em 29.07.2020, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou a prorrogação do prazo de elaboração e a abertura de um período de Discussão Pública da Proposta do PPRUJV, por um prazo de 30 dias úteis.
3. Em 25.08.2020, foi publicado o Aviso n.º 12363/2020, de 25 de agosto, do Município de Lisboa, pelo qual se determinou a abertura do período de discussão pública da proposta do PPRUJV.

4. Ora, nos termos do artigo 1.º do PPRUJV cuja proposta foi colocada à discussão,

"[a] área de intervenção (...) assinalada na planta de Implantação, é abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 8 – Campo de Ourique / Santos, como tal designada no Plano Diretor Municipal de Lisboa em vigor (PDM), encontra-se integrada na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa (ARU) e é delimitada:

- a) A norte, pela Rua Presidente Arriaga, Rua das Janelas Verdes e Calçada Ribeiro Santos;*
- b) A sul, pela Avenida 24 de Julho;*
- c) A poente, limites da parcela referente ao palácio do Conde Óbidos e do espaço público adjacente à antiga oficina municipal de aferições;*
- d) A nascente, pelo Largo dos Santos."*

5. Daqui resulta, portanto, que o imóvel da ora Requerente se encontra abrangido pela área de intervenção do PPRUJV, em especial, nos termos da Planta de Implantação I – Qualificação e programação, pela área classificada como "Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos".
6. Ademais, nos termos da Planta de Implantação I – Qualificação e programação, o referido imóvel encontra-se integrado na Unidade de execução do Museu Nacional de Arte Antiga.
7. Nos termos do artigo 40.º do Regulamento do PPRUJV cuja proposta foi colocada à discussão, é previsto o seguinte:

"1. A unidade de execução do Museu Nacional de Arte Antiga está delimitada na planta de implantação I e integra as atuais instalações afetas ao Museu, as oficinas do (antigo) Instituto José de Figueiredo e a área para a expansão prevista do polo museológico.

2. A intervenção no Museu Nacional de Arte Antiga, de ora em diante designado por MNAA deve contemplar, no seu conjunto, o seguinte programa:

- a) A ampliação do museu, nomeadamente das áreas expositivas, dos espaços destinados a depósito de obras de arte e das áreas destinadas a gabinetes e oficinas;*
- b) A resolução dos problemas de acessibilidade ao museu tendo em consideração o previsível acréscimo de visitantes decorrente da sua ampliação, prevendo nomeadamente:*
 - i) A criação de um parque de estacionamento destinado a servir o museu;*
 - ii) O acesso de veículos pesados, de passageiros e de mercadorias, ao museu através da*
Avenida 24 de Julho;

c) A reabilitação e valorização dos imóveis e do património paisagístico que integram a Carta Municipal do Património, articulando formalmente o conjunto monumental com as antigas "Tercenas" ou armazéns;

d) A criação de novos espaços verdes permeáveis;

e) A criação de saídas diretas e de caminhos de evacuação que, em caso de catástrofe, permitam a transposição rápida e segura da cota da Avenida 24 de Julho para a Rua das Janelas Verdes e para o Jardim 9 de Abril, nomeadamente através do jardim do museu;

f) A criação de um percurso de ligação pedonal entre o jardim do museu e o Jardim 9 de Abril, admitindo-se o seu condicionamento por razões de segurança;

g) A demolição parcial do piso térreo do edifício sito na Avenida 24 de Julho, n.º 94, para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho;

h) A ampliação do MNAA deverá assumir um compromisso com a envolvente de minimizar os riscos existentes, para o qual deve ser precedida de uma avaliação estrutural dos muros de suporte que definem os seus limites físicos e respetiva qualificação, nos casos em que tal se revele necessário.

3. A ampliação do MNAA sobre o espaço de uso especial de equipamentos a consolidar pode ser feita através da reabilitação, alteração e ampliação dos edifícios existentes, ou através de edificação que poderá ocupar as áreas livres das parcelas e, se necessário, prever a demolição dos edifícios identificados na planta de implantação II e no anexo I como "passíveis de integrar a ampliação do MNAA", desde que o projeto apresentado contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra.

4. Sem prejuízo do estudo de impacte visual, no espaço de uso especial de equipamentos a consolidar, caso o projeto de ampliação do MNAA contemple a demolição e substituição dos edifícios existentes identificados como "passíveis de integrar a ampliação do MNAA", fica o mesmo sujeito às seguintes regras:

a) A altura máxima da edificação não pode ultrapassar a atual cota altimétrica média do jardim do museu;

b) A implantação do novo volume edificado tem de respeitar os alinhamentos definidos na planta de implantação I, admitindo-se os ajustes necessários à sua compatibilização com as construções existentes, a manter;

c) A cobertura do novo volume edificado deve ser plana, ocupada em pelo menos 50% por revestimento vegetal e incorporar uma área de miradouro que valorize a relação visual que se estabelece com o rio, a qual deverá ser de acesso público durante o período diurno, admitindo-se o seu condicionamento temporário quando incompatível com o programa do museu;

d) Aquando da definição do programa de ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga, nas áreas assinaladas na planta de implantação I como áreas suscetíveis à

sobre-elevação de maré e/ou maremoto deve evitar-se a localização no piso térreo de zonas onde se preveja a concentração de pessoas e bens;

e) Não é autorizada a construção de pisos em cave;

f) O projeto de ampliação do museu deve garantir o índice mínimo de permeabilidade definido no artigo anterior.

5. Caso a ampliação do MNAA se efetue através da reabilitação, alteração e ampliação dos edifícios existentes, o respetivo projeto fica sujeito ao disposto no número anterior com as necessárias adaptações.

6. Às intervenções no jardim do museu aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 18.º do presente regulamento.

7. Excecionalmente, admite-se a criação de corredores subterrâneos no jardim do museu quando necessários à sua ampliação e ao cumprimento do respetivo programa cultural desde que, em qualquer caso, a área ocupada por construção subterrânea não ultrapasse 10% da atual área permeável do jardim nem prejudique a estrutura de raizame subterrânea dos elementos vegetais a preservar e seja garantida a reposição e recobrimento vegetal das referidas passagens.

8. O projeto de ampliação do MNAA deve ser obrigatoriamente acompanhado de:

a) Estudo de impacte de tráfego e transportes, no qual se admita que na resposta às necessidades de estacionamento geradas pelo museu possam ser parcialmente considerados os lugares de estacionamento público existentes na Rua da Cintura do Porto de Lisboa;

b) Estudo de impacte visual, quando implique a ampliação volumétrica dos edifícios existentes ou quando preveja a demolição dos edifícios existentes e a sua substituição por novos edifícios;

c) Estudo hidrogeológico, nos termos do PDM.

9. Na unidade de execução do MNAA a verificação das condições relativas aos usos, estabelecidas no n.º 2 do artigo anterior, tem por referência a totalidade da unidade de execução, excluídas as áreas que integram o domínio público.

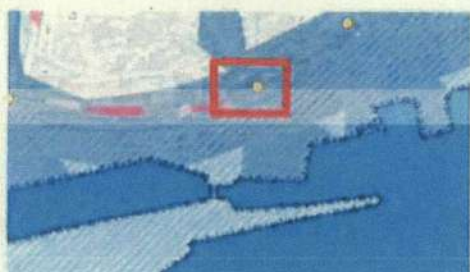
10. Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, até à concretização do projeto de ampliação do MNAA, nas parcelas identificadas na planta de implantação II e no anexo I como "passíveis de integrar a ampliação do MNAA" não são permitidas mudanças de uso e apenas são admitidas obras de reabilitação e alteração.

11. Em fase de execução do plano a Câmara Municipal pode proceder à redelimitação da unidade de execução constante no presente plano, nomeadamente nas situações referidas no artigo seguinte."

8. Não se conformando com o exposto no PPRUJV, a ora Requerente vem, assim, apresentar a seguinte pronúncia.

II. DA LOCALIZAÇÃO DA EXPANSÃO DO MUSEU NACIONAL DE ARTE ANTIGA

9. Veio, desde logo, a proposta de PPRUJV prever a expansão do Museu Nacional de Arte Antiga, abrangendo essa expansão o imóvel que é propriedade da ora Requerente.
10. Em **1.º lugar**, sucede que a previsão da sua localização não equacionou, desde logo, dois aspetos:
- Em 1.º lugar, parece não ter sido equacionada a circunstância de a expansão se localizar numa zona classificada na Planta de Riscos Naturais I Antrópicos como "Muito Elevada" no que respeita à Vulnerabilidade às Inundações e na fronteira de zonas suscetíveis de "Efeito de Maré Direto"; e
 - Em 2.º lugar, parece não ter sido equacionada a circunstância de a expansão se localizar, igualmente, na fronteira de zonas de vulnerabilidade sísmica dos solos muito elevada.
11. Assim, no que concerne (i) à Vulnerabilidade às Inundações e (ii) à Suscetibilidade ao Efeito de Maré Direta, dispõe a Planta de Riscos Naturais I Antrópicos que integra o Plano Diretor Municipal de Lisboa o seguinte:



Vulnerabilidade às Inundações

Moderada

Elevada

Muito Elevada

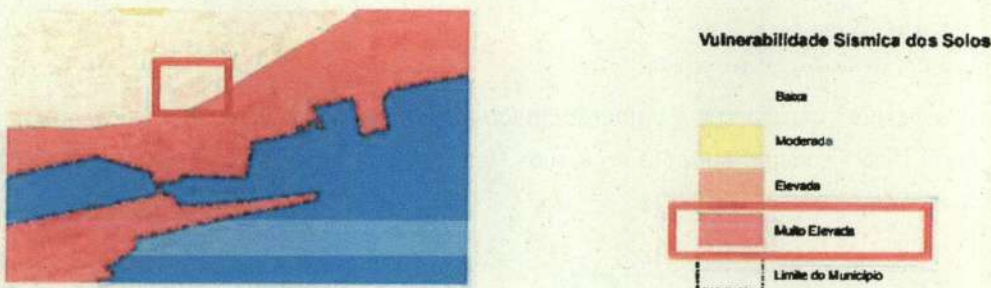
Suscetibilidade ao Efeito de Maré Direto

Efeito de maré direto

12. Ora, é, pelo menos, duvidoso que a expansão de um imóvel com valor patrimonial e cultural como o Museu Nacional de Arte Antiga seja realizada para uma zona que, tal como é classificada nos termos do Plano Diretor Municipal de Lisboa, seja de muita elevada vulnerabilidade às inundações e, por outro lado, que esteja localizada na fronteira de zonas suscetíveis ao efeito de maré direto,
13. Tal é, ademais, problemático, na medida em que o uso que se pretende atribuir aos imóveis que (alegadamente) passarão a integrar a área de expansão do Museu Nacional de Arte Antiga suscitará uma concentração de pessoas muito superior à que resultaria do uso

atualmente atribuído aos imóveis e, nessa medida, potenciará ainda mais o risco não só para as pessoas, como também para os bens (insuscetíveis) que naturalmente se encontrarão em exposição no Museu.

14. Também no que concerne à vulnerabilidade sísmica dos solos, a opção pela expansão do Museu Nacional de Arte Antiga de modo a incluir o imóvel da ora Requerente se afigura duvidosa.
15. Com efeito, nos termos da Planta de Riscos Naturais II Antrópicos que integra o Plano Diretor Municipal de Lisboa, a referida zona encontra-se na fronteira imediata de zonas que se afiguram como zonas que, em termos de vulnerabilidade sísmica, são classificadas como "muito elevada", ou seja, bastante superior aos demais.
16. Veja-se, neste sentido, o excerto desta Planta que, por comodidade, se reproduz:



17. Também aqui se suscitam, desde logo, problematizações quanto ao risco que possa estar associado a esta expansão do Museu Nacional de Arte Antiga.
18. Com efeito, o uso que se pretende atribuir aos imóveis que (alegadamente) passarão a integrar a área de expansão do Museu Nacional de Arte Antiga suscitará uma concentração de pessoas muito superior à que resultaria do uso atualmente atribuído aos imóveis e, nessa medida, potenciará ainda mais o risco, na eventualidade de ocorrer um sismo, não só para as pessoas, como também para os bens (insuscetíveis) que naturalmente se encontrarão em exposição no Museu.
19. Neste sentido, refira-se, desde logo, que a localização da expansão do Museu Nacional de Arte Antiga suscita, no mínimo, dúvidas no que concerne à teleologia subjacente à previsão da Unidade de Execução, em especial no que se refere ao disposto na alínea c) do n.º 4 do artigo 40.º do PPRUJV.

20. Sem prejuízo deste aspeto, cumpre referir ainda, em **2.º lugar**, que a expansão nos termos em que está pensada poderá implicar a demolição de edifícios que, localizando-se na Avenida 24 de julho, foram recentemente construídos e se encontram operacionais.
21. Com efeito, prevendo-se nos termos do n.º 3 do artigo 40.º do PPRUJV, por um lado, a possibilidade (i) de ocupação das áreas livres das parcelas e, bem assim, (ii) se necessário, de demolição dos edifícios dos edifícios identificados na Planta de Implantação II como "Edifícios passíveis de demolição", suscita-se, desde logo, a proporcionalidade – leia-se, a necessidade e o justo equilíbrio – de a expansão incluir determinados edifícios que, por se encontrarem, de modo evidente, num estado operacional e funcional, poderão ser injustificadamente demolidos.
22. Será o caso exemplificativo do edifício adjacente ao da ora Requerente, cuja imagem se reproduz por comodidade:



23. Nestas situações, a sua eventual demolição (assim como a demolição do imóvel da ora Requerente) e respetiva reconstrução não só não serão necessárias para assegurar que são resolvidos os problemas de acessibilidade ao Museu [assinalados nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 40.º do PPRUJV] – havendo, como adiante se detalhará, soluções alternativas –, como, e sobretudo, implicarão custos que ultrapassarão os (alegados) benefícios que daí adviriam, do ponto de vista de valorização arquitetónica, urbanístico e ambiental, mas também no que respeita à valorização económica.

24. De facto, a expansão do Museu Nacional de Arte Antiga pode ser equacionada de uma outra perspetiva que não só resultará numa melhor prossecução do princípio do interesse público, como também cumprirá com os objetivos de reabilitação urbana subjacentes à elaboração destes Planos de Pormenor.
25. Assim, é, desde logo, equacionável que a expansão passe a integrar, em vez do imóvel da ora Requerente, os imóveis / conjuntos arquitetónicos seguintes:
- O "Conjunto das Antigas Tercenas em Santos", com a designação de CMP 37.62 no âmbito da Planta de Implantação II - Valores Ambientais e Culturais que integra o PPRUJV ora em discussão;
 - O "Conjunto do Palacete Pombal e das Tercenas de José António Pereira", com a designação de CMP 37.34 no âmbito da Planta de Implantação II - Valores Ambientais e Culturais que integra o PPRUJV ora em discussão; e
 - O "Edifício do Instituto Português de Conservação e Restauro" com a designação de CMP 37.33 no âmbito da Planta de Implantação II - Valores Ambientais e Culturais que integra o PPRUJV ora em discussão.
26. Ora, pretendendo-se a reabilitação urbana desta zona integrada na Unidade de Execução, estes imóveis ou conjuntos de edifícios poderiam, pois, beneficiar da sua integração na área de expansão do Museu Nacional de Arte Antiga.
27. De facto, tal permitiria reduzir as condições de (alguma) insalubridade em que se encontram, permitindo, ainda, reduzir o estado de abandono elevado a que tais imóveis ou conjuntos de edifícios - em especial, o "Conjunto das Antigas Tercenas em Santos", com a designação de CMP 37.62 - estão deixados.
28. No mais, tanto o "Conjunto das Antigas Tercenas em Santos", com a designação de CMP 37.62, como o "Conjunto do Palacete Pombal e das Tercenas de José António Pereira", com a designação de CMP 37.34, dificilmente conseguirão ter um uso futuro que não seja o de integrar a expansão do Museu Nacional de Arte Antiga, dada a sua fraca exposição solar.
29. Sem prejuízo disto, de modo a salvaguardar a acessibilidade ao Museu através da Avenida 24 de julho, é ainda equacionável que a expansão do Museu possa, ela própria, integrar:
- A "(Antiga) Oficia municipal de aferições", com a designação de CMP 26.50 no âmbito da Planta de Implantação II - Valores Ambientais e Culturais que integra o PPRUJV ora em discussão; e
 - O imóvel classificado "Palácio do Conde de Óbidos", com a designação de IIP 4672 no âmbito da Planta de Implantação II - Valores Ambientais e Culturais que integra o PPRUJV ora em discussão.

30. Esta solução, permitindo estabelecer um contacto direto com a Avenida 24 de julho, beneficiária, assim, da articulação espacial com o "Jardim 9 de abril", com a designação de CMP 37.55 no âmbito da Planta de Implantação II – Valores Ambientais e Culturais que integra o PPRUJV ora em discussão.

31. Assim, e em síntese:

- Entende-se que é desproporcional, no sentido de (i) de desnecessidade e (ii) de justo equilíbrio, a classificação do imóvel da ora Requerente como "Parcela passível de integrar a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga", sendo, pois, admissíveis outras soluções;
- O "Conjunto das Antigas Tercenas em Santos", com a designação de CMP 37.62, como o "Conjunto do Palacete Pombal e das Tercenas de José António Pereira", com a designação de CMP 37.34, devem, em alternativa, ser integrados no âmbito da expansão do Museu; e
- A "(Antiga) Oficia municipal de aferições", com a designação de CMP 26.50 e o imóvel classificado "Palácio do Conde de Óbidos", com a designação de IIP 4672 devem, também, ser incluídos no âmbito da expansão do Museu.

SEM CONCEDER,

III. DO NÃO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA POR PARTE DO MUNICÍPIO DE LISBOA COMO CONTRADIÇÃO FACE À INCLUSÃO DO IMÓVEL NO ÂMBITO DA EXPANSÃO DO MUSEU NACIONAL DE ARTE ANTIGA

32. Cumpre ainda sublinhar que o imóvel da ora Requerente, que, nos termos da Proposta ora em análise, passará a integrar a área de expansão do Museu Nacional de Arte Antiga, foi recentemente objeto de venda.

33. Nos termos da certidão junta como **Documento n.º 1**, essa venda foi registada em 21.10.2019.

34. Ora, o referido imóvel situa-se na zona de proteção do Museu Nacional de Arte Antiga, e, como tal, sujeito às restrições respeitantes a essa zona.

35. Assim, e em especial, encontra-se sujeito ao direito de preferência especialmente previsto no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, na sua redação atual.

36. Esta disposição tem o seguinte teor:

"1 - Os comproprietários, o Estado, as Regiões Autónomas e os municípios gozam, pela ordem indicada, do direito de preferência em caso de venda ou dação em pagamento de bens classificados ou em vias de classificação ou dos bens situados na respectiva zona de protecção."

37. Tendo isto em consideração, poderia, pois, o Município de Lisboa, aquando da venda do imóvel ao ora Requerente, ter exercido o seu direito de preferência, evitando, pois, o condicionamento de direitos subjetivos de particulares no âmbito do procedimento, ora em causa, de elaboração do PPRUJV, o que não fez.
38. Ora, não o tendo feito, pretende, agora, por esta via, alcançar os mesmos objetivos, o que, no entendimento da ora Requerente, se afigura no mínimo discutível.
39. Assim sendo, após o não exercício de tal direito, a integração, por parte do Município de Lisboa, do imóvel na zona de expansão do Museu Nacional de Arte Antiga, afigura-se, no mínimo, como lesiva do seu direito de propriedade, o que desde já se alega.

SEM CONCEDER,

IV. DA EXISTÊNCIA DE UM PEDIDO DE INFORMAÇÃO PRÉVIA APROVADO

40. A tudo isto acresce que a ora Requerente apresentou, em 06.02.2020, um pedido de informação prévia junto da Câmara Municipal de Lisboa, que corre atualmente termos sob o processo n.º 175/EDI/2020.
41. Pese embora este pedido não tenha, ainda, sido objeto de um deferimento expresso, cumpre sublinhar que não existe qualquer fundamento que obste ao seu deferimento.
42. Com efeito, a proposta de pedido de informação prévia era (alegadamente) conflituante com a intenção de expansão do Museu Nacional de Arte Antiga, matéria que a Câmara Municipal de Lisboa entendia que ainda tinha de ser dirimida com a Direção-Geral do Património Cultural.
43. Sucede que, em 24.02.2020, anteriormente ao despacho que exigia tal pronúncia pela Direção-Geral do Património Cultural, já tinha ocorrido a reunião n.º 112/GESTURBE/2020, da Comissão de Apreciação da Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, constituída nos termos do artigo 50.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redação atual, na qual a apreciação da Direção-Geral do Património Cultural considerou que o pedido poderia ser aprovado.

44. No mais, caso se entenda que o referido pedido não será expressamente aprovado – o que não se concede e apenas por mera cautela de patrocínio se equaciona –, sempre se dirá que, ao abrigo da alínea c) do artigo 111.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que aprova o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (doravante, "RJUE"), tal pedido de informação prévia já foi tacitamente deferido.
45. Assim, em todo o caso, é a ora Requerente titular de um ato constitutivo de direitos de informação prévia (no caso, para alteração de uso), cuja execução pretende e deve ser levada a cabo.
46. Ora, a circunstância de a Proposta de PPRUJV prever que a expansão do Museu Nacional de Arte Antiga se realizará na área do imóvel da ora Requerente e, bem assim, não permitir as mudanças de uso, nos termos do n.º 10 do artigo 40.º, implica, pois o sacrifício de direitos preexistentes e juridicamente consolidados.
47. Como tal, na medida em que constitui uma restrição e/ou sacrifício dos direitos preexistentes e juridicamente consolidados pelo deferimento (expresso ou tácito) da informação prévia, a aprovação do PPRUJV nos termos em que se encontra proposto implicará, pois, um dever de indemnização, nos termos e para os efeitos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 171.º do RJIGT, indemnização que o ora Requerente desde já se reserva.

SEM CONCEDER,

V. DA INDEFINIÇÃO RESULTANTE DA INCLUSÃO NA ÁREA DE EXPANSÃO

48. Sem prejuízo dos pontos mencionados anteriormente, cumpre, por fim, mencionar que o PPRUJV talqualmente se encontra proposto implicará que o imóvel da ora Requerente fique num "limbo" quanto à sua utilização.
49. Com efeito, a previsão da ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga afigura-se, pois, como um objetivo que possivelmente será prosseguido, sem que, contudo, seja indiscutível quanto ao modo como será alcançado.
50. Por outras palavras: o PPRUJV e, em especial, o disposto nos termos seu artigo 40.º, n.º 3, estabelece uma ampla discricionariedade quanto ao modo de prossecução da referida expansão, não sendo, pois, claro se o Município irá, efetivamente, expropriar o imóvel da ora Requerente.

P

L

M

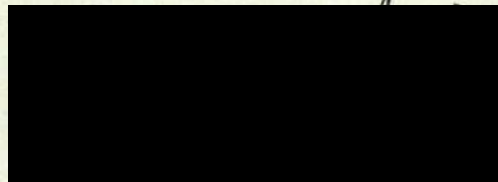
J

51. Tal falta de clareza, implicando implicitamente a obstaculização à execução de determinadas operações urbanísticas no referido imóvel, tem, pois, o efeito *imediato* de desvalorização (económica) do mesmo.
52. Assim sendo, na hipótese de não ser clarificado se, de facto, o imóvel da ora Requerente será expropriado, cumpre sublinhar que os danos decorrentes dessa indefinição - em parte, imputáveis à mora - devam e sejam indemnizáveis.

Nestes termos, deve a referida Proposta de PPRUJV ser alterada de modo a não incluir o imóvel da ora Requerente, acima identificado, no âmbito da Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga.

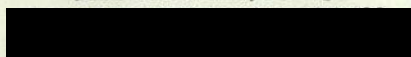
JUNTA: 1 (um) documento e procuração.

O ADVOGADO,



David [redacted] Brito
Advogado

Av. Fontes Pereira de Melo, 43
1050-119 Lisboa, Portugal



DECLARAÇÃO

PALAVRAS COLOSSAIS, S.A., com sede no Edifício D. Sebastião, Rua Quinta do Quintã, n.º 6 Quinta da Fonte, 2770-203 Paço de Arcos, titular do número único de matrícula na Conservatória do Registo Comercial e de Identificação de Pessoa Coletiva 514666650 (a "Mandante"), aqui representada pelo Administrador Único **PEDRO [REDACTED]** **RUAS**, titular do número de identificação fiscal **[REDACTED]**, pela presente constitui seus bastantes procuradores a Dra. **SARA [REDACTED]** **MORAIS**, Sócia, os Drs. **MANUEL [REDACTED]** **BRITO**, Advogados, todos com escritório na Avenida Fontes Pereira de Melo, 43, 1050-119 Lisboa, Portugal, a quem confere os mais amplos poderes em Direito permitidos para, conjunta ou separadamente, e com a faculdade de substabelecer, por uma ou mais vezes:

- a) Representar a Mandante perante qualquer Entidade Pública – designadamente, mas sem limitar, perante o Município de Lisboa e quaisquer dos seus serviços –, nestes poderes se incluindo os poderes para apresentar quaisquer requerimentos (incluindo, sem limitar, pedidos de certidão de dívida, pedidos de informação prévia, pedidos de licenciamento, pedidos de comunicação prévia e/ou pedidos de autorização de utilização), pronúncias, impugnações administrativas (incluindo, sem limitar, reclamações e recursos hierárquicos), formulários, respostas, consultar quaisquer processos, requerer a emissão de certificados, documentação ou informação, assim como, em geral, executar todos os atos e assinar todos os documentos tidos por necessários ou convenientes aos referidos fins, no que respeita ao procedimento de elaboração do Plano Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, em especial a discussão pública;
- b) Em geral, representar a Mandante e praticar, requerer, assinar e levantar tudo o que se revele necessário, próprio ou conveniente para os fins indicados no ponto anterior.

Paço de Arcos 12 de outubro de 2020.

[REDACTED]

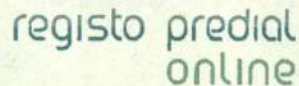
P

L

M

J

DOC. N.º 1



Certidão Permanente

Código de acesso: PP-2109-55490-110637-000621

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 4524, Livro N.º: 24

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santos-o-Velho

Av. 24 de Julho, 96 e 96-A a 96-J

ÁREA TOTAL: 1274,9 M2

ÁREA COBERTA: 847 M2

ÁREA DESCOBERTA: 427,9 M2

MATRIZ n.º: 1633

FREGUESIA: Estrela.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Loja, sobre-loja, 2 andares, águas-furtadas e pátio.

O(A) Adjunto(a) do Conservador(a), em substituição

Dora [REDACTED] Ramos

OFICIOSO

OF. de 2006/12/18 - ANOTAÇÃO

AV. - CANCELADA A PENDÊNCIA DE RECTIFICAÇÃO efectuada pela Ap.24/20060321.

O(A) Conservador(a)

Maria [REDACTED] Almeida

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

AP. 27 de 2006/12/18 - Hipoteca Voluntária

CAPITAL: 6.000.000,00 Euros

MONTANTE MÁXIMO ASSEGURADO: 8.032.800,00 Euros

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

Sede: Praça D. João I, n.º28, Porto

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** FERNANDO MARTINS, SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES, S.A.

Sede: Rua Alves Redol, n.º19, 1.º dt.º, Lisboa

Garantia de empréstimo.

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

Juro anual: 5,96%, acrescido de 4% em caso de mora; Despesas: 240 000,00 Euros.

O(A) Conservador(a)
Maria [REDACTED] Almeida

2ª Conservatória do Registo Predial de Loures
AP. 403 de 2019/10/21 10:13:10 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2019/10/21 10:13:10 UTC
ABRANGE 334 PRÉDIOS E 574 FRAÇÕES

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S) :

** PALAVRAS COLOSSAIS, S.A.

NIPC 514666650

Sede: Edifício D. Sebastião, Rua Quinta do Quintã, n.º 6, Quinta da Fonte

Localidade: Paço de Arcos, Oeiras

SUJEITO(S) PASSIVO(S) :

** BANCO COMERCIAL PORTUGUÊS, S.A.

NIPC 501525882

O(A) Oficial de Registos por Delegação
Isabel [REDACTED] Dionísio

Conservatória do Registo Predial de Guarda
AVERB. - AP. 280 de 2019/11/05 09:44:48 UTC - Cancelamento
Registado no Sistema em: 2019/11/05 09:44:48 UTC
DA APRESENT. 27 de 2006/12/18 - Hipoteca Voluntária

O(A) Conservador(a) de Registos em Substituição
Maria [REDACTED] Cardoso

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 22-09-2020 e válida até 22-03-2021

(DMU/DPU/DPT)

De: dm.dpu.dpt
Enviado: 12 de outubro de 2020 10:57
Para: [REDACTED] (DMU/DPU/DPT)
Assunto: Fw: Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

**Secretariado da Divisão
 Câmara Municipal de Lisboa**

Direção Municipal de Urbanismo
 Departamento de Planeamento
 Divisão de Planeamento Territorial
 Campo Grande, 25 - 3.ºE | 1749-099 LISBOA
 T. geral (+351) 217 988 000 | (+351) 217 989 063
 www.cm-lisboa.pt | [REDACTED]@cm-lisboa.pt



De: Filipa Gonçalves <[REDACTED]@gmail.com>
Enviado: 11 de outubro de 2020 23:52
Para: dm.dpu.dpt
Assunto: Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Nome	Filipa Gonçalves
Morada	[REDACTED]
Código Postal	[REDACTED]
Freguesia	Estrela
Concelho	Lisboa
Documento de identificação nº	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@gmail.com
Telefone	[REDACTED]

**reclamações,
 observações ou
 sugestões**

Venho por este meio expressar o meu espanto, incredulidade, desagrado e revolta relativamente ao projecto que pretendem implementar na 24 de Julho.. Será que nenhum dos intervenientes na elaboração do projecto, se lembrou que existem moradores nesta zona? Será que quem aqui reside não tem direito a ter carro próprio? Foi pensada alguma alternativa de estacionamento para servir quem aqui mora? Os poucos lugares que restam serão exclusivos para residentes? Não sou insensível à necessidade de redução de emissões de carbono na cidade de Lisboa, mas serão os automóveis dos moradores de Lisboa a franja a eliminar para alcançar essas metas? O problema de fundo está nos que se deslocam todos os dias para Lisboa ou nos que cá vivem?

Entristece-me que as medidas tomadas pela CML para redução de tráfego tenha como principal alvo os moradores de Lisboa e que com estas políticas se esteja a fazer de Lisboa uma cidade extremamente elitista onde só têm capacidade para morar pessoas da classe alta ou estrangeiros endinheirados. É uma vergonha que os votos só tenham peso na hora das eleições. São políticas que as pessoas vêm como ataques pessoais que as levam a ocupar posições extremistas porque se sentem impotentes em demonstrar o seu desagrado e em fazer a sua voz ser

ouvida e assim sendo só ganham duas coisas, os extremistas e os abstencionistas.
Atentamente,

Filipa Gonçalves

outra forma

**Como tomou
conhecimento deste
processo participativo?**

Pretende receber sim

**futuramente mais
informação sobre
Urbanismo?**

Política de privacidade Tomei conhecimento

dmu.dpu.dpt

De: José [REDACTED]@gmail.com>
Enviado: 12 de outubro de 2020 23:53
Para: dmu.dpu.dpt
Assunto: Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Nome José [REDACTED] Pires
Morada [REDACTED]
Código Postal [REDACTED]
Freguesia Estrela
Concelho lisboa
Documento de identificação nº [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@gmail.com
Telefone [REDACTED]

**reclamações,
 observações ou
 sugestões**

Após a observação de alguns dos elementos colocados à discussão pública para o plano de pormenor gostava de deixar uma proposta de definição/alteração do plano.

reparei que a proposta prevê uma redução bastante acentuada dos estacionamentos disponíveis numa zona que é predominantemente habitacional como é o caso do troço da avenida 24 de julho desde o número 84 até ao número 94, trata-se de um conjunto homogéneo do século XIX constituído por espaço comercial nos pisos térreos e 8 habitações por edifício.

Sendo que a intenção do plano não será afastar os moradores nem promover outro tipo de situação de habitação não permanente seria sensato que todo o estacionamento que ficará disponível em plano fosse reservado para uso exclusivo de moradores. para muitos o uso do automóvel é uma necessidade, para outros será uma necessidade terem onde deixar o carro enquanto se deslocam por meios alternativos.

outro ponto muito específico diz respeito à plantação de árvores, as duas arvores que existem atualmente em frente ao número 84 apresentam bastante piolho e pela extrema proximidade do edifício causa bastante transtorno no que diz respeito à higiene e arejamento pois o piolho neste caso atrai bastantes vespas, estas duas situações proliferam durante a primavera e verão. mais se adianta que estas duas árvores são diferentes das outras da avenida apresentando uma copa mais larga e cuja designação de folha caduca é algo estranha pois a folha cai em janeiro/fevereiro para voltar em março,

Sobre a situação do estacionamento gostava de referir as propostas que têm sido feitas por exemplo em Amsterdão em que se reduzem bastante o número de veículos que entram na cidade mas garantem o estacionamento para os habitantes.

com os melhores cumprimentos, José Pires

www.lisboa.pt

**Como tomou
 conhecimento deste
 processo participativo?**

**Pretende receber
futuramente mais
informação sobre
Urbanismo?** sim

Política de privacidade Tomei conhecimento

dmu.dpu.dpt

De: José ██████████ Fonseca <██████████>
Enviado: 12 de outubro de 2020 22:18
Para: dmu.dpu.dpt
Cc: Ana ██████████ Martins
Assunto: Pronúncia no âmbito da Discussão Pública da Proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV) - Imóveis sitos na Avenida 24 de Julho, nºs. 116-116A e 118-118A - Less.Urb - Imóveis, Lda
Anexos: Pronúncia Less.Urb - Discussão Pública PPRUJV + 2 docs.pdf

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

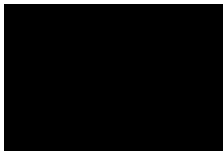
Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,

Relativamente ao assunto referenciado e na qualidade de mandatários da Less.Urb – Imóveis, Lda. (procuração em anexo), proprietária dos 2 edifícios/prédios urbanos sitos na Avenida 24 de Julho, nºs. 116-116A e 118-118ª, abrangidos pela proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vimos, nos termos dos art. 6º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, apresentar a Pronúncia em anexo.

Com os nossos melhores cumprimentos e disponibilidade para o que entender conveniente,

José ██████████ Fonseca



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Marcos Portugal, nº 22-A, 1200-258 Lisboa
T. +351 218 429 920 | F. +351 218 429 929
www.vieirafonseca.pt



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome JOSE [REDACTED] FONSECA

Na qualidade de mandatário representante legal gestor de negócios (se aplicável) de:

LESS.URB - IMÓVEIS, LDA.

Morada (opcional) RUA MARCOS PORTUGAL, N.º 22 A

Código Postal 1200 - 258 LISBOA

Correio eletrónico (opcional) [REDACTED]

Telefone/TM (opcional) [REDACTED]

Documento de identificação n.º [REDACTED]

Vem apresentar ao abrigo dos artigos 89.º n.º 2 e 119.º n.º 1 do Decreto Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do **PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES**, a seguinte:

- Sugestão
 Observação
 Reclamação

Tratamento de Dados Pessoais

Autorizo

Lisboa, 12 de OUTUBRO de 2020

Notas:

- Esta participação será ponderada e divulgada publicamente nos termos da lei - artigo 89.º n.º 1 do DL 80/2015, de 14 maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

- A falta de preenchimento dos campos opcionais da morada ou do endereço de correio eletrónico impossibilita o envio da resposta ao interessado. A sua consulta pode ser efetuada no relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública na página de Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano>, no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) sito no Picoas Plaza, na Rua do Viriato n.º 13 a n.º 17 (mediante marcação prévia), no Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, n.º 25, 1.º F (mediante marcação prévia) ou na Junta de Freguesia da área de intervenção do PP.

Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016)

Lei da Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto)

- São considerados dados pessoais quaisquer informações relativas a uma pessoa singular identificada ou identificável (titular dos dados), como por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrónica ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais:

O MUNICÍPIO DE LISBOA é o responsável pela recolha e tratamento dos dados pessoais que forem recolhidos. Para este efeito, o serviço municipal com competência é o Departamento de Planeamento Urbano que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dmu.dpu@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 3º Piso E, 1749-099 Lisboa. Para o exercício dos direitos dos titulares dos dados previstos na regulamentação comunitária e legislação nacional em matéria de proteção de dados pessoais, o MUNICÍPIO DE LISBOA designou um Encarregado de Proteção de Dados (Data Protection Officer), que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dpo@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 2º Piso, 1749-099 Lisboa.



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano
dmu.dpu.dpt@cm-lisboa.pt

Lisboa, 12 de Outubro de 2020

Assunto: Pronúncia no âmbito da Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV).

Imóveis sitos na Avenida 24 de Julho, n.ºs. 116-116A e 118-118A

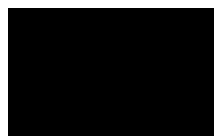
Less.Urb – Imóveis, Lda.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,

Relativamente ao assunto referenciado e na qualidade de mandatários (Procuração em anexo) da Less.Urb – Imóveis, Lda. (anteriormente designada Embrace Wisdom, Lda.), proprietária dos 2 edifícios/prédios urbanos sitos na Avenida 24 de Julho, n.ºs. 116-116A (descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha nº 109/19861030, da freguesia de Santos-o-Velho, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1657, da freguesia da Estrela) e 118-118A (descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha nº 110/19861030, da freguesia de Santos-o-Velho, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1660, da freguesia da Estrela – cfr. certidões do Registo Predial e cadernetas prediais aqui juntas como Doc. 1), abrangidos pela Proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vimos, nos termos dos art. 6º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, apresentar a seguinte Pronúncia:

A. A situação dos 2 Imóveis

1. A Requerente adquiriu estes 2 Imóveis no âmbito de um projeto de recuperação, valorização e rentabilização dos mesmos, designadamente no âmbito da animação cultural, artística ou recreativa e no exercício da indústria turística, de serviços, hoteleira e similares.



2. Para o efeito foi estabelecida uma parceria com a sociedade comercial La Societé 1200-108, Lda., o que também envolveu o arrendamento comercial destes 2 imóveis.
 3. Para a concretização deste projeto e na sequência de diversos contactos com esta Câmara Municipal de Lisboa para o efeito, foi iniciado o procedimento de licenciamento de obras de alteração, tendo sido entregues os projetos de arquitetura e de especialidades, no âmbito do qual nunca foi suscitada a questão do PPRUJV.
 4. Para além da notória relevância das atividades que se pretendiam desenvolver nos 2 Imóveis (culturais, artísticas, recreativas), plenamente articulável e harmonizável com os objetivos do PPRUJV e do Museu Nacional de Arte Antiga e fonte dinamizadora da área envolvente, a atividade económica subjacente produziria riqueza e criaria inúmeros postos de trabalho, com as conhecidas repercussões que esses fenómenos têm para a economia e para a sociedade.
- B. A proposta do PPRUJV para os 2 Imóveis**
5. Na proposta de Plano, os Imóveis vêm classificados como "Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos" (Planta de qualificação e programação), integrados na Unidade de Execução do MNAA.

Na Planta de valores ambientais e culturais, os Imóveis estão classificados como "Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA".
 6. Consultados os diagramas tridimensionais das "Estratégias para ampliação do MNAA" (cfr. págs. 30 a 34 do Vol II do Relatório de Fundamentação do Plano de Pormenor *sub judice*) constata-se que estes 2 Imóveis não serão utilizados diretamente para a ampliação do MNAA, nem para a instalação de instituições ou equipamentos de carácter cultural.

De facto, de acordo com os referidos tridimensionais, prevê-se a demolição destes 2 Imóveis para a implantação de um espaço verde e, supõe-se, de circulação pedonal (cfr. Doc. 2 aqui junto).

7. Assim, a execução do PPRUJV determinará a necessária aquisição ou expropriação destes 2 Imóveis para os referidos fins: demolição e criação de espaço verde e de circulação.

Para já, estes 2 Imóveis (tal como os restantes 5 Imóveis adstritos a este espaço verde/circulação) ficarão submetidos ao regime de Reserva de solo previsto no art. 18º da Lei de Bases dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no art. 154º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

8. São conhecidas e complexas as questões relativas à articulação/harmonização da prossecução de um determinado interesse público com outros interesses públicos e com os direitos privados dos cidadãos, em especial com o direito fundamental de propriedade privada e de iniciativa económica (art. 62º e 61º, nº 1, da Constituição).

Se é certo que o direito de propriedade privada pode ser expropriado por utilidade pública, numa perspetiva jus-constitucional a leitura a fazer é a seguinte: o direito de propriedade privada só pode ser expropriado se forem observados, entre outros, os princípios da necessidade, da proporcionalidade e da igualdade da expropriação, isto é, se estivermos perante um interesse público suficientemente relevante que determine, necessariamente, a extinção do direito de propriedade privada e a relevância pública que os mesmos também representam (art. 266º da Constituição), devendo ainda atender-se nessa equação aos encargos que, por sua vez, a expropriação implica a título de justa indemnização – a relevância expropriativa do projeto público expropriante também se afere pelos custos envolvidos, até porque esses custos deixarão de ser cometidos à satisfação de outras necessidades/interesses de utilidade pública.

Vale aqui, de pleno, o disposto no art. 7º, nº 2, do Código do Procedimento Administrativo: *“As decisões da Administração que colidam com direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos dos particulares só podem afetar essas posições na medida do necessário e em termos proporcionais aos objetivos a realizar”.*

9. Esta Câmara Municipal (e o Estado Português) entendem que estamos perante uma situação assim configurada: este espaço verde e de circulação é suficientemente relevante para fazer extinguir *in totum* (i) os direitos privados sobre os imóveis em causa e (ii) a relevante utilidade pública e ganhos socioeconómicos que adviriam para a comunidade das atividades que se pretendiam promover nestes 2 Imóveis (*supra*, nºs. 1 a 4).

E suficientemente relevantes, ainda, atendendo aos elevados custos que a aquisição/expropriação destes imóveis para este fim vai implicar: de facto, este espaço verde/circulação previsto no PPRUV implica a aquisição/expropriação de 7 imóveis (onde se incluem os 2 Imóveis da Requerente) cujo valor de mercado será, no seu conjunto, superior a € 20.000.000.

Serão € 20.000.000, portanto, que deixarão de ser alocados à satisfação de outras necessidades e interesses públicos.

Este fator (custo de aquisição de imóveis e, portanto, custo deste espaço verde/de circulação) é um fator ignorado na proposta de PPRUV.

10. Reconhecendo, naturalmente, a importância e relevância pública dos espaços verdes e de circulação no enquadramento e envolvência de um projeto como a ampliação do MNAA, parece-nos, salvo melhor opinião, que neste caso concreto não são respeitadas as referidas condicionantes constitucionais. De facto,
- a. **não são respeitados os princípios da necessidade e da proporcionalidade:** imediatamente a norte destes 2 Imóveis, numa quota superior, encontra-se o icónico Jardim 9 de Abril, pelo que a demolição dos Imóveis para a criação de um espaço verde secundário e de passagem, sem qualquer especificidade ou relevância complementar, nos parece manifestamente desajustada/desproporcional face aos prejuízos que causará, aos referidos interesses públicos e privados que serão sacrificados;

- b. não foram consideradas soluções alternativas que assegurassem, da mesma forma ou em termos funcionalmente equivalentes, os objetivos pretendidos, sem necessidade de expropriar estes 2 Imóveis e mais 5 edifícios afetados;
- c. não foram ponderados os interesses públicos e socioeconómicos que o projeto que se pretendia desenvolver nestes dois imóveis também trariam para a comunidade (*supra*, nºs. 1 a 4);
- d. não foram considerados os referidos custos de aquisição/expropriação que esta solução projetada implica para a comunidade, preterindo a satisfação de outras necessidade/interesses públicos;
- e. a solução projetada para estes 2 Imóveis (espaço verde/circulação) não se encontra devidamente concretizada na Proposta de PPRUV *sub judice*, nem em qualquer outro plano ou projeto, designadamente de ampliação do MNAA: se é certo que no referido tridimensional se projeta um espaço verde/circulação (*supra*, nº 6), não menos certo é que (i) ainda não existe um concreto e definitivo projeto para a ampliação do MNAA e (ii) admite-se expressamente, não só a alteração dos limites geográficos da Unidade de Execução em que estes Imóveis se integram (podendo até estes Imóveis deixar de integrar essa Unidade de Execução), como a própria alteração dessas funcionalidades – em suma, não estamos perante um concreto projeto de utilidade pública mas tão-somente perante uma ideia, que será, um dia (não se sabe quando), materializada, ou não;
- f. o regime da Reserva do solo adotado não respeita os direitos e interesses legalmente protegidos da Requerente. De facto, como se concluiu no nosso estudo *Lei de Bases dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo é uma lei de bases das expropriações por utilidade pública ?* (in FERNANDA PAULA OLIVEIRA (Coord.), 'Ordenamento do Território, Urbanismo e Cidades – Que Rumo ?', Almedina, Vol. I, 2017, p.220), *"Pensar e estabelecer um regime que conduz à situação que vem de ser descrita é, no mínimo, um ato de irresponsabilidade, de total desconsideração dos direitos e das garantias indemnizatórias dos*

proprietários afetados por projetos de utilidade pública de que toda a comunidade irá beneficiar. Este regime, para além de violar o princípio da contemporaneidade da justa indemnização face à produção dos efeitos expropriativos (artigo 1º do Código das Expropriações e artigo 62º da Constituição, onde, na justiça indemnizatória tutelada, vai envolvida a contemporaneidade), atenta também contra as exigências dos princípios da justiça e da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos”.

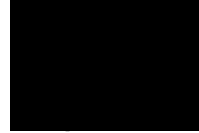
g. comete-se a elaboração das soluções definitivas para estes 2 (7) imóveis e a promoção da sua execução para uma terceira entidade (Estado), sem que seja a mesma a aprovar este PPRUJV e sem que mesma tenha ainda qualquer projeto definitivo e eficaz para este espaço;

h. esta Proposta de PPRUJV e as soluções que aí constam não respeitam o que vem definido para esta zona no Plano Diretor Municipal de Lisboa, que nada refere quanto a esta pretendida ampliação do MNAA, projeto ao qual é imputada a necessidade deste espaço verde/circulação e, conseqüentemente, a demolição destes edifícios e a sua aquisição/expropriação.

11. Atendendo ao que vem de ser exposto, deve a solução e regime preconizados nesta Proposta de PPRUJV para estes Imóveis serem revistos, devendo os tópicos que ficaram expostos no número anterior ser apreciados e respeitados nos termos legalmente devidos, o que certamente permitirá novas soluções onde se provejam a manutenção destes Imóveis e o projeto de reabilitação que já se encontra pendente nesta Câmara Municipal.

C. **O regime de aquisição destes 2 imóveis para a execução das soluções previstas no PPRUJV**

Se esta Câmara Municipal não atender ao que vem de ser peticionado e persistir nas ilegalidades que ficaram imputadas à solução prevista nesta Proposta de PPRUJV – o que só em tese se pondera –, sempre terá que ser revisto o regime de aquisição destes Imóveis para a solução preconizada.



12. Para além do que já se referiu quanto ao regime de Reserva do solo (*supra*, alínea f. do n.º 10), a Proposta de PPRUJV quanto ao regime de aquisição destes 2 Imóveis para a execução das soluções previstas no PPRUJV é estruturalmente ilegal e inconstitucional.

Na verdade,

- a. Não se estabelece qualquer prazo para a aquisição destes Imóveis, contrariando expressamente o que se estabelece nos referidos art. 18.º da Lei de Bases dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no art. 154.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Neste contexto importa atender ao seguinte: a Requerente já se encontra a sofrer os efeitos expropriativos desta solução, pois nenhum interessado adquirirá estes Imóveis nem qualquer promotor esclarecido investirá na sua reabilitação face à situação de indefinição urbanística em que os mesmos se encontram, em especial quando já fica anunciado que estes Imóveis serão cometidos a fins de utilidade pública, e que serão, se necessário, expropriados para o efeito.

Deste modo, atendendo ao princípio da contemporaneidade da justa indemnização (art. 1.º do Código das Expropriações) – no sentido que a justa indemnização deverá ser contemporânea dos efeitos expropriativos –, deverá ser fixado o prazo de 6 meses para aquisição destes imóveis para os fins de utilidade pública que lhe estão cometidos ou, se tal não se mostrar possível – designadamente por não haver acordo quanto ao valor da respetiva indemnização –, deverá o respetivo procedimento expropriativo ser iniciado no prazo de 1 ano após a aprovação deste PPRUJV.

- b. Por outro lado, a Proposta de PPRUJV prevê que seja o Estado Português a adquirir estes Imóveis para a execução das soluções aí adotadas e, conseqüentemente, a suportar os respetivos custos de aquisição/expropriação (cfr. a proposta de Programa de Execução e Plano de Financiamento).



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

A envolvimento de uma terceira entidade nesta solução – uma entidade que não é a que aprovará este PPRUJV –, não faz sentido e viola, desde logo, os princípios da certeza e segurança jurídicas (para além da celeridade e eficácia) necessariamente acoplados a solução desta natureza.

Assim, requer-se que no PPRUJV a aprovar se preveja que a aquisição ou expropriação destes Imóveis poderá ser promovida pelo Município de Lisboa ou pelo Estado Português, sendo os encargos com as respetivas aquisições e indemnizações suportados, a final, pelo Estado, num modelo a acordar entre as duas entidades.

Com os nossos melhores cumprimentos e disponibilidade para o que entender conveniente,



José Fonseca

Junta: Procuração, 2 documentos e Formulário de participação disponibilizado no site desta CML.

Procuração

Less.Urb – Imóveis, Lda., pessoa coletiva nº 513 315 489, com sede na Rua Jaime Brasil, nº 4, 1500-351 Lisboa, representada pela sua Gerente Sandra [REDACTED] Silva, constitui seu bastante procurador o Dr. José [REDACTED] Fonseca, Advogado, com escritório na Rua Marcos Portugal, nº 22A, 1200-258 Lisboa, sócio da Vieira Fonseca & Associados – Sociedade de Advogados, RL, a quem confere, com os de substabelecer, os mais amplos forenses em direito permitidos, designadamente para, em seu nome e representação, praticar quaisquer atos junto da Câmara Municipal de Lisboa quanto ao projetado Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes relativamente aos dois prédios sitos na Avenida 24 de Julho, nºs 116-116A e 118-118A, em Lisboa, de que é proprietária.

Lisboa, 09 de outubro de 2020

[REDACTED]
Less.Urb – Imóveis, Lda.

LESS.URB - IMÓVEIS, LDA
Avenida de Sabota nº541 - 2765-278 Estoril
Tel. 217623010 | NIPC: 513 315 489
E-mail: ssilva@less-urb.com



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Documento 1

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1587-17414-110637-000109

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 6925, Livro N.º: B-30

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santos-o-Velho

Avenida 24 de Julho n.ºs 116, 116-A e 116-B

ÁREA TOTAL: 132,5 M2

ÁREA COBERTA: 118,5 M2

ÁREA DESCOBERTA: 14 M2

MATRIZ n.º: 1657.

FREGUESIA: Estrela.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lojas, 1.º e 2.º andares.

O(A) Conservador(a) Auxiliar

Ana [REDACTED] Faria

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AP. 3661 de 2017/10/10 18:22:30 UTC - Promessa de Alienação

Registado no Sistema em: 2017/10/10 18:22:30 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIF 507722906

Prazo para a celebração do contrato prometido: : 180 dias a contar de 02/08/2017.

O(A) Conservador(a), em substituição

Maria [REDACTED] Mourão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AP. 162 de 2018/01/17 09:45:19 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2018/01/17 09:45:19 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ - GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIPC 507722906

O(A) Conservador(a)

Rui [REDACTED] Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-01-2018 e válida até 24-04-2018

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1587-17406-110637-000110

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 8339, Livro N.º: B-34

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santos-o-Velho

Avenida 24 de Julho, n.ºs 118 e 118-A e Rocha Conde D' Óbidos n.ºs 2 a 6

ÁREA TOTAL: 129,21 M2

ÁREA COBERTA: 121,91 M2

ÁREA DESCOBERTA: 7,3 M2

MATRIZ n.º: 1660

FREGUESIA: Estrela.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lojas e 2 andares.

O(A) Conservador(a) Auxiliar

Ana [REDACTED] Faria

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AP. 3661 de 2017/10/10 18:22:30 UTC - Promessa de Alienação

Registado no Sistema em: 2017/10/10 18:22:30 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIF 507722906

Prazo para a celebração do contrato prometido: : 180 dias a contar de 02/08/2017.

O(A) Conservador(a), em substituição

Maria [REDACTED] Mourão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AP. 162 de 2018/01/17 09:45:19 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2018/01/17 09:45:19 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ - GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIPC 507722906

O(A) Conservador(a)

Rui [REDACTED] Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-01-2018 e válida até 24-04-2018

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 60 - ESTRELA
ARTIGO MATRICIAL: 1657 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av.ª 24 de Julho, n.º 116 a Nº: 116-B Lugar:

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Prédio urbano composto de 4 pavimentos. Tem 3 vãos por pavimento. Construção média em bom estado de conservação. Destina-se a comércio e habitação. Tem um pátio. Loja, restaurante, com 1 divisão. 1º andar, escritório, 5 divisões. 2º andar e sótão, habitação, com 7 divisões. Prédio inscrito na matriz em 31/12/1937. O Artigo 907 de Santos-o-Velho teve origem no número de ordem 982 de 20 de Junho de 1905.

Nº de pisos do artigo: 4

Nº de andares ou divisões com utiliz. independente: 3 Valor patrimonial total: € 232.301,22

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 132,5000 m² Área de implantação do edifício: 118,5000 m² Área bruta privativa total: 338,5000 m² Área de terreno integrante das fracções: 14,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L1

Descrição: Loja, restaurante, com 1 divisão.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Av.ª 24 de Julho, n.º 116 a Nº: 116-B Lugar:

Andar/Divisão: Loja

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 350,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 14,0000 m² Área bruta privativa: 110,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): 67.035,27 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 110.464,00 Coordenada Y: 193.452,00

$$V^* = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

62.710,00 = 618,00 x 110,3500 x 1,20 x 2,20 x 1,000 x 0,35

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção máxi a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tretando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 de Art.º 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 1439650 Entregue em : 2007/06/21 Ficha de avaliação nº: 1756192 Avallada em :

2007/07/08

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Ravenda) Início: 2018 Fim: 2020 N° de anos:

3 Valor isento: €67.035,27 Processo: 3047279

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo:

URBANO Artigo: 497 Fração: LJ

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1º

Descrição: 1º andar, escritório, com 5 divisões.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Av.ª 24 de Julho, n.º 116 a N.º: 116-B Lugar:

Andar/Divisão: 1º andar

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços Tipologia/Divisões: 5 Permilagem: 325,0000 N° de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 110,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): 69.611,49 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 110.464,00 Coordenada Y: 193.452,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} \boxed{Vt} & = & \boxed{Vc} & \times & \boxed{A} & \times & \boxed{Ca} & \times & \boxed{Cl} & \times & \boxed{Cq} & \times & \boxed{Cv} \\ 69.120,00 & = & 615,00 & \times & 110,0000 & \times & 1,10 & \times & 2,50 & \times & 1,000 & \times & 0,35 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velozes, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI n.º: 1439650 Entregue em : 2007/06/21 Ficha de avaliação n.º: 1756190 Avaliada em :

2007/07/08

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Ravenda) Início: 2018 Fim: 2020 N° de anos:

3 Valor isento: €69.611,49 Processo: 3047281

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 497 Fração: 1º

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 2º

Descrição: 2º andar e sótão, com 7 divisões.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Av.º 24 de Julho, n.º 116 a N.º: 116-B Lugar:

Andar/Divisão: 2º andar

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 7 Permilagem: 325,0000 Nº de pisos da fracção: 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 118,5000 m² Área bruta dependente: 118,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CMI): 95.654,46 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 110.464,00 Coordenada Y: 193.452,00

VI*	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
89.540,00	=	515,00	x	154,0500	x	1,00	x	2,70	x	1,000	x	0,35

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CMI.

Mod 1 do IMI nº: 1439650 Entregue em : 2007/06/21 Ficha de avaliação nº: 1756191 Avallada em : 2007/07/08

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Ravenda) Início: 2018 Fim: 2020 Nº de anos:

3 Valor isento: €95.654,46 Processo: 3047282

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo: URBANO Artigo: 497 Fração: 2º

TITULARES

Identificação fiscal: 513315489 Nome: EMBRACE WISDOM LDA

Morada: RUA JAIME BRASIL 4, LISBOA, 1500-351 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 143263862



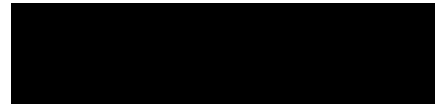
AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3238 - LISBOA-7

Obtido via internet em 2018-05-14

O Chefe de Finanças



(Maria  Figueiredo)

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 60 - ESTRELA

ARTIGO MATRICIAL: 1660 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 110

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo:
URBANO

Artigo: 498

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Avenida 24 de Julho, n.ºs 118 e 118-A e Rocha do Conde de Óbidos, n.ºs 2 a Nº: 6 Lugar:

Santos-o-Velho Código Postal: 1200-611 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente

Descrição: Prédio composto de 3 pavimentos, sobre a Avenida tem 2 vãos por pavimento e sobre a Rocha Conde de Óbidos tem 4 vãos nas lojas, 2 em cada andar. Construção média em regular estado de conservação. Tem um pátio com 7,30 m2. Destina-se a comércio e habitação. Loja n.º 118-118 A, Casa de Pasto - 1 divisão. Loja n.º 6 da Rocha Conde de Óbidos - Barbearia. 1º andar habitação - 16 divisões. 2º andar habitação - 16 divisões. Prédio inscrito na matriz em 31/12/1937. O Artigo 908 de Santos-o-Velho, teve origem no número de ordem 983 de Santos que foi inscrito em 20 de Junho de 1905.

Afectação: Comércio Nº de pisos: 4 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 121,9100 m² Área de implantação do edifício: 121,9100 m² Área bruta de construção: 440,7300 m² Área bruta dependente: 0,0000 m² Área bruta privativa: 440,7300 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1984 Valor patrimonial actual (CIMI): €344.219,87 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 110.456,00 Coordenada Y: 193.452,00

Vt	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Ci	x	Cq	x	Cv
322.010,00	=	815,00	x	440,7300	x	1,20	x	2,20	x	1,000	x	0,45

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Ci = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de valor, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 1286020 Entregue em : 2007/02/05 Ficha de avaliação nº: 1625228 Avaliada em :

2007/04/15

TITULARES

Identificação fiscal: 513315489 Nome: EMBRACE WISDOM LDA

Morada: RUA JAIME BRASIL 4, LISBOA, 1500-351 LISBOA



AT
autoridade
tributária e aduaneira

CADERNETA PREDIAL URBANA

SERVIÇO DE FINANÇAS: 3238 - LISBOA-7

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 143263862

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

**Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) Início: 2018 Fim: 2020 N° de anos:
3 Valor isento: €344.219,87 Processo: 3047251**

Obtido via internet em 2018-05-14

O Chefe de Finanças



(Maria [Redacted] Figueiredo)



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Documento 2

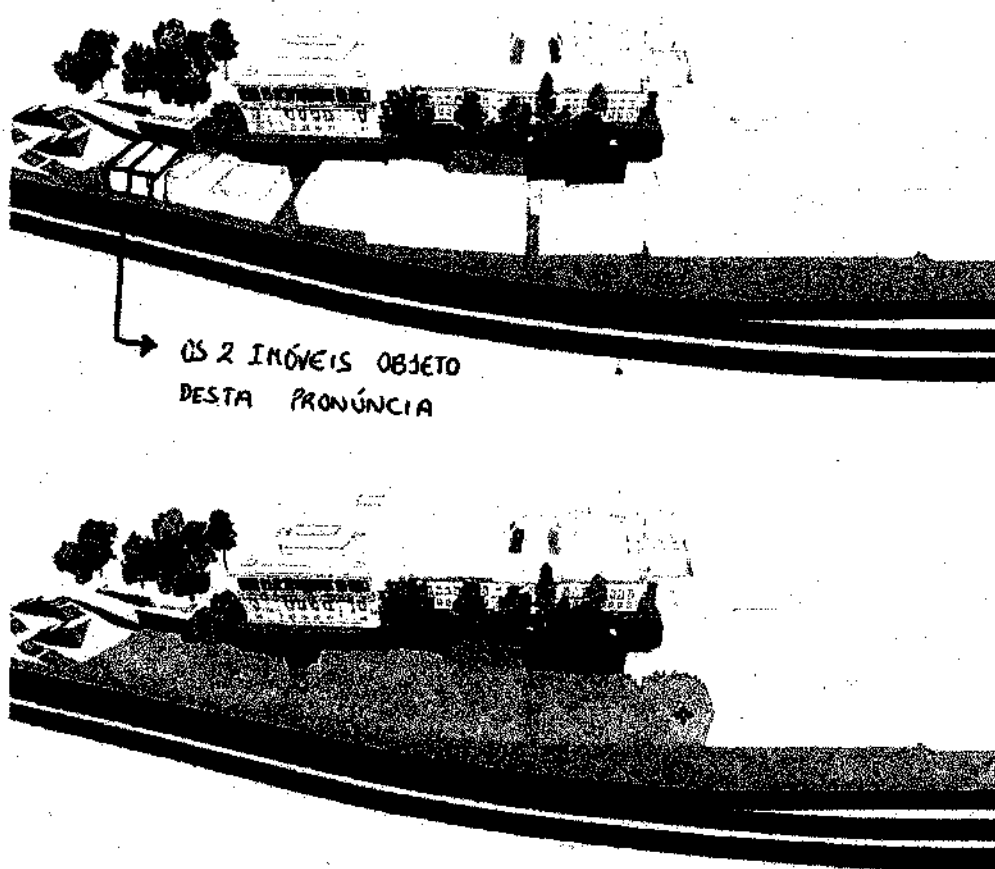


Fig. 15 - Eliminação da via lateral na avenida 24 de Julho.

Fig. 16 - Sombreamento dos edifícios a desafetar para ampliação do museu (o edifício assinalado "♦" não foi incluído na proposta final de ampliação do museu).

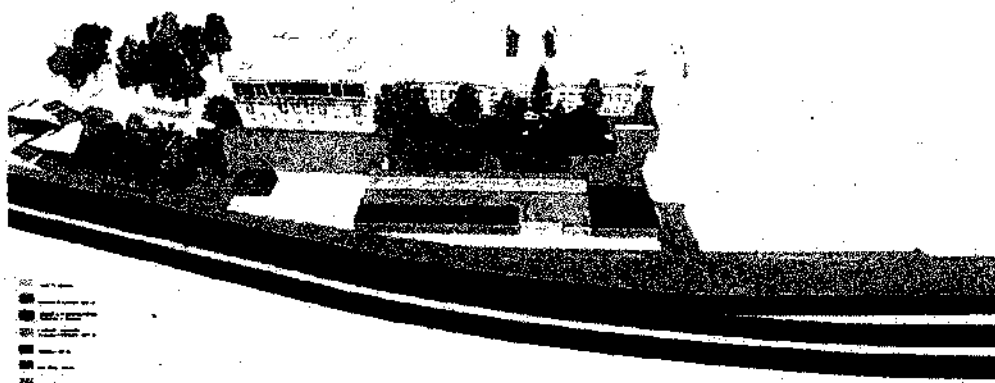


Fig. 17 - Programa do piso térreo da ampliação.

6043/EXP/2020

dmu.dpu.dpt

De: José [REDACTED] Fonseca <[REDACTED]>
Enviado: 12 de outubro de 2020 22:21
Para: dmu.dpu.dpt
Cc: Ana [REDACTED] Martins
Assunto: Pronúncia no âmbito da Discussão Pública da Proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV) - Imóveis sitos na Avenida 24 de Julho, nºs. 116-116A e 118-118A - La Societé 1200-108, Lda
Anexos: Pronúncia La Societé - Discussão Pública PPRUJV.pdf

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

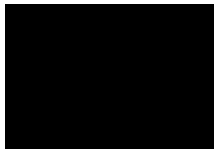
Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,

Relativamente ao assunto referenciado e na qualidade de mandatários da La Societé 1200-108, Lda. (procuração em anexo), arrendatária dos 2 edifícios/prédios urbanos sitos na Avenida 24 de Julho, nºs. 116-116A e 118-118A, abrangidos pela proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vimos, nos termos dos art. 6º do Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, apresentar a Pronúncia em anexo.

Com os nossos melhores cumprimentos e disponibilidade para o que entender conveniente,

José [REDACTED] Fonseca



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Rua Marcos Portugal, nº 22-A, 1200-258 Lisboa
T. +351 218 429 920 | F. +351 218 429 929
www.vieirafonseca.pt



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome JOSE [REDACTED] FONSECA

Na qualidade de mandatário representante legal gestor de negócios (se aplicável) de:

La Societê 1200 - 108, Lda.

Morada (opcional) RUA MARCOS PORTUGAL, N.º 22 A

Código Postal 1200 - 258 LISBOA

Correio eletrónico (opcional) [REDACTED]

Telefone/TM (opcional) [REDACTED]

Documento de identificação nº [REDACTED]

Vem apresentar ao abrigo dos artigos 89º nº 2 e 119º nº 1 do Decreto Lei nº 80/2015, de 14 de maio, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do **PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES**, a seguinte:

- Sugestão
 Observação
 Reclamação

Tratamento de Dados Pessoais

- Autorizo

Lisboa, 12 de OUTUBRO de 2020

Notas:

- Esta participação será ponderada e divulgada publicamente nos termos da lei - artigo 89º nº 1 do DL 80/2015, de 14 maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
 - A falta de preenchimento dos campos opcionais da morada ou do endereço de correio eletrónico impossibilita o envio da resposta ao interessado. A sua consulta pode ser efetuada no relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública na página de Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano>, no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) sito no Picoas Plaza, na Rua do Viriato n.º 13 a n.º 17 (mediante marcação prévia), no Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, n.º 25, 1.º F (mediante marcação prévia) ou na Junta de Freguesia da área de intervenção do PP.
- Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016)**
- Lei da Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto)**
- São considerados dados pessoais quaisquer informações relativas a uma pessoa singular identificada ou identificável (titular dos dados), como por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrónica ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais:

O MUNICÍPIO DE LISBOA é o responsável pela recolha e tratamento dos dados pessoais que forem recolhidos. Para este efeito, o serviço municipal com competência é o Departamento de Planeamento Urbano que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dmu.dpu@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 3º Piso E, 1749-099 Lisboa. Para o exercício dos direitos dos titulares dos dados previstos na regulamentação comunitária e legislação nacional em matéria de proteção de dados pessoais, o MUNICÍPIO DE LISBOA designou um **Encarregado de Proteção de Dados** (Data Protection Officer), que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dpo@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 2º Piso, 1749-099 Lisboa.



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano
dmu.dpu.dpt@cm-lisboa.pt

Lisboa, 12 de Outubro de 2020

Assunto: Pronúncia no âmbito da Discussão Pública da proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV).

Imóveis sitos na Avenida 24 de Julho, n.ºs. 116-116A e 118-118A

La Societé 1200-108, Lda.

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,

Relativamente ao assunto referenciado e na qualidade de mandatários (Procuração em anexo) da **La Societé 1200-108, Lda.**, arrendatária dos 2 edifícios/prédios urbanos sitos na **Avenida 24 de Julho, n.ºs. 116-116A** (descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha n.º 109/19861030, da freguesia de Santos-o-Velho, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1657, da freguesia da Estrela) e **118-118A** (descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob a ficha n.º 110/19861030, da freguesia de Santos-o-Velho, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1660, da freguesia da Estrela – cfr. certidões do Registo Predial e cadernetas prediais aqui juntas como **Doc. 1**), abrangidos pela Proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vimos, nos termos dos art. 6.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, apresentar a seguinte Pronúncia:

A. A situação dos 2 Imóveis

1. A Requerente tem um projeto de recuperação, valorização e rentabilização destes 2 Imóveis, designadamente no âmbito da animação cultural, artística ou recreativa e no exercício da indústria turística, de serviços, hoteleira e similares.

2. Para o efeito foi estabelecida uma parceria com a sociedade proprietária dos mesmos Less.Urb – Imóveis Lda. (anteriormente Embrace Wisdom, Lda.), o que também envolveu o arrendamento comercial destes 2 Imóveis.
 3. Para a concretização deste projeto e na sequência de diversos contactos com esta Câmara Municipal de Lisboa para o efeito, foi iniciado o procedimento de licenciamento de obras de alteração, tendo sido entregues os projetos de arquitetura e de especialidades, no âmbito do qual nunca foi suscitada a questão do PPRUJV.
 4. Para além da notória relevância das atividades que se pretendiam desenvolver nos 2 Imóveis (culturais, artísticas, recreativas), plenamente articulável e harmonizável com os objetivos do PPRUJV e do Museu Nacional de Arte Antiga e fonte dinamizadora da área envolvente, a atividade económica subjacente produziria riqueza e criaria inúmeros postos de trabalho, com as conhecidas repercussões que esses fenómenos têm para a economia e para a sociedade.
- B. A proposta do PPRUJV para os 2 Imóveis**
5. Nesta proposta de Plano, os Imóveis vêm classificados como “Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos” (Planta de qualificação e programação), integrados na Unidade de Execução do MNAA.

Na Planta de valores ambientais e culturais, os Imóveis estão classificados como “Parcelas passíveis de integrar a ampliação do MNAA”.
 6. Consultados os diagramas tridimensionais das “Estratégias para ampliação do MNAA” (cfr. págs. 30 a 34 do Vol II do Relatório de Fundamentação do Plano de Pormenor *sub judice*) constata-se que estes 2 Imóveis não serão utilizados diretamente para a ampliação do MNAA, nem para a instalação de instituições ou equipamentos de carácter cultural.

De facto, de acordo com os referidos tridimensionais, prevê-se a demolição destes 2 Imóveis para a implantação de um espaço verde e, supõe-se, de circulação pedonal (cfr. Doc. 2 aqui junto).

7. Assim, a execução do PPRUJV determinará a necessária aquisição ou expropriação destes 2 Imóveis e a extinção do arrendamento a favor da Requerente para os referidos fins: demolição e criação de espaço verde e de circulação.

Para já, estes 2 Imóveis (tal como os restantes 5 imóveis adstritos a este espaço verde/circulação) ficarão submetidos ao regime de Reserva de solo previsto no art. 18º da Lei de Bases dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no art. 154º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

8. São conhecidas e complexas as questões relativas à articulação/harmonização da prossecução de um determinado interesse público com outros interesses públicos e com os direitos privados dos cidadãos, em especial com o direito fundamental de propriedade privada e de iniciativa económica (art. 62º e 61º, nº 1, da Constituição).

Se é certo que o direito de propriedade privada pode ser expropriado por utilidade pública (com a conseqüente extinção dos arrendamentos existentes), numa perspetiva jus-constitucional a leitura a fazer é a seguinte: o direito de propriedade privada só pode ser expropriado se forem observados, entre outros, os princípios da necessidade, da proporcionalidade e da igualdade da expropriação, isto é, se estivermos perante um interesse público suficientemente relevante que determine, necessariamente, a extinção do direito de propriedade privada e a relevância pública que os mesmos também representam (art. 266º da Constituição), devendo ainda atender-se nessa equação aos encargos que, por sua vez, a expropriação implica a título de justa indemnização – a relevância expropriativa do projeto público expropriante também se afere pelos custos envolvidos, até porque esses custos deixarão de ser cometidos à satisfação de outras necessidades/interesses de utilidade pública.

Vale aqui, de pleno, o disposto no art. 7º, nº 2, do Código do Procedimento Administrativo: *“As decisões de Administração que colidam com direitos subjetivos ou interesses legalmente protegidos dos particulares só podem afetar essas posições na medida do necessário e em termos proporcionais aos objetivos a realizar”*.

9. Esta Câmara Municipal (e o Estado Português) entendem que estamos perante uma situação assim configurada: este espaço verde e de circulação é suficientemente relevante para fazer extinguir *in totum* (i) os direitos privados sobre os imóveis em causa (propriedade e arrendamento) e (ii) a relevante utilidade pública e ganhos socioeconómicos que adviriam para a comunidade das atividades que se pretendiam promover nestes 2 Imóveis (*supra*, nºs. 1 a 4).

E suficientemente relevante, ainda, atendendo aos elevados custos que a aquisição/expropriação destes imóveis para este fim vai implicar: de facto, este espaço verde/circulação previsto no PPRUJV implica a aquisição/expropriação de 7 imóveis (onde se incluem os 2 Imóveis da Requerente) cujo valor de mercado será, no seu conjunto, superior a € 20.000.000, a que acrescem as indemnizações devidas aos arrendatários.

Serão estes mais de € 20.000.000, portanto, que deixarão de ser alocados à satisfação de outras necessidades e interesses públicos.

Este fator (custo de aquisição de imóveis e, portanto, custo deste espaço verde/de circulação) é um fator ignorado na proposta de PPRUJV.

10. Reconhecendo, naturalmente, a importância e relevância pública dos espaços verdes e de circulação no enquadramento e envolvência de um projeto como a ampliação do MNA, parece-nos, salvo melhor opinião, que neste caso concreto não são respeitadas as referidas condicionantes constitucionais. De facto,

a. **não são respeitados os princípios da necessidade e da proporcionalidade:** imediatamente a norte destes 2 Imóveis, numa quota superior, encontra-se o icónico Jardim 9 de Abril, pelo que a demolição dos imóveis para a criação de um espaço verde secundário e de passagem, sem qualquer especificidade ou relevância complementar, nos parece manifestamente desajustada/desproporcional face aos prejuízos que causará, aos referidos interesses públicos e privados que serão sacrificados;

b. não foram consideradas soluções alternativas que assegurassem, da mesma forma ou em termos funcionalmente equivalentes, os objetivos pretendidos, sem necessidade de adquirir/expropriar estes 2 Imóveis e mais 5 edifícios afetados;

c. não foram ponderados os Interesses públicos e socioeconómicos que o projeto que se pretendia desenvolver nestes dois imóveis também trariam para a comunidade (*supra*, nºs. 1 a 4);

d. não foram considerados os referidos custos de aquisição/expropriação que esta solução projetada implica para a comunidade, preterindo a satisfação de outras necessidade/interesses públicos;

e. a solução projetada para estes 2 Imóveis (espaço verde/circulação) não se encontra devidamente concretizada na Proposta de PPRUV *sub Judice*, nem em qualquer outro plano ou projeto, designadamente de ampliação do MNAA: se é certo que no referido tridimensional se projeta um espaço verde/circulação (*supra*, nº 6), não menos certo é que (i) ainda não existe um concreto e definitivo projeto para a ampliação do MNAA e (ii) admite-se expressamente, não só a alteração dos limites geográficos da Unidade de Execução em que estes Imóveis se integram (podendo até estes Imóveis deixar de integrar essa Unidade de Execução), como a própria alteração dessas funcionalidades – em suma, não estamos perante um concreto projeto de utilidade pública mas tão-somente perante uma ideia, que será, um dia (não se sabe quando), materializada, ou não;

f. o regime da Reserva do solo adotado não respeita os direitos e interesses legalmente protegidos da Requerente. De facto, como se concluiu no nosso estudo *Lei de Bases dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo é uma lei de bases das expropriações por utilidade pública ?* (in FERNANDA PAULA OLIVEIRA (Coord.), 'Ordenamento do Território, Urbanismo e Cidades – Que Rumo ?', Almedina, Vol. I, 2017, p.220), "Pensar e estabelecer um regime que conduz à situação que vem de ser descrita é, no mínimo, um ato de irresponsabilidade, de total desconsideração dos direitos e das garantias indemnizatórias dos

proprietários afetados por projetos de utilidade pública de que toda a comunidade irá beneficiar. Este regime, para além de violar o princípio da contemporaneidade da justa indemnização face à produção dos efeitos expropriativos (artigo 1º do Código das Expropriações e artigo 62º da Constituição, onde, na justiça indemnizatória tutelada, vai envolvida a contemporaneidade), atenta também contra as exigências dos princípios da justiça e da igualdade dos cidadãos perante os encargos públicos".

g. **comete-se a elaboração das soluções definitivas para estes 2 (7) Imóveis e a promoção da sua execução para uma terceira entidade (Estado), sem que seja a mesma a aprovar este PPRUJV e sem que mesma tenha ainda qualquer projeto definitivo e eficaz para este espaço;**

h. **esta Proposta de PPRUJV e as soluções que aí constam não respeitam o que vem definido para esta zona no Plano Diretor Municipal de Lisboa, que nada refere quanto a esta pretendida ampliação do MNAA, projeto ao qual é imputada a necessidade deste espaço verde/circulação e, conseqüentemente, a demolição destes edifícios e a sua aquisição/expropriação, com extinção do arrendamento da Requerente.**

11. **Atendendo ao que vem de ser exposto, deve a solução e regime preconizados nesta Proposta de PPRUJV para estes imóveis serem revistos, devendo os tópicos que ficaram expostos no número anterior ser apreciados e respeitados nos termos legalmente devidos, o que certamente permitirá novas soluções onde se prevejam a manutenção destes imóveis e o projeto de reabilitação que já se encontra pendente nesta Câmara Municipal.**

C. O regime de aquisição destes 2 Imóveis para a execução das soluções previstas no PPRUJV

Se esta Câmara Municipal não atender ao que vem de ser peticionado e persistir nas ilegalidades que ficaram imputadas à solução prevista nesta Proposta de PPRUJV – o que só em tese se pondera –, sempre terá que ser revisto o regime de aquisição destes imóveis para a solução preconizada.

12. Para além do que já se referiu quanto ao regime de Reserva do solo (*supra*, alínea f. do nº 10), a Proposta de PPRUJV quanto ao regime de aquisição destes 2 Imóveis para a execução das soluções previstas no PPRUJV é estruturalmente ilegal e inconstitucional.

Na verdade,

- a. Não se estabelece qualquer prazo para a aquisição destes Imóveis (e consequente pagamento das indemnizações devidas), contrariando expressamente o que se estabelece nos referidos art. 18º da Lei de Bases dos Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo e no art. 154º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Neste contexto importa atender ao seguinte: a Requerente já se encontra a sofrer os efeitos expropriativos desta solução, pois nenhum interessado adquirirá o projeto que se pretende desenvolver nestes 2 Imóveis nem qualquer promotor esclarecido investirá na sua reabilitação face à situação de indefinição urbanística em que os mesmos se encontram, em especial quando já fica anunciado que estes Imóveis serão cometidos a fins de utilidade pública, e que serão, se necessário, expropriados para o efeito.

Deste modo, atendendo ao princípio da contemporaneidade da justa indemnização (art. 1º do Código das Expropriações) – no sentido que a justa indemnização deverá ser contemporânea dos efeitos expropriativos –, deverá ser fixado o prazo de 6 meses para aquisição destes imóveis para os fins de utilidade pública que lhe estão cometidos ou, se tal não se mostrar possível – designadamente por não haver acordo quanto ao valor da respetiva indemnização –, deverá o respetivo procedimento expropriativo ser iniciado no prazo de 1 ano após a aprovação deste PPRUJV.

- b. Por outro lado, a Proposta de PPRUJV prevê que seja o Estado Português a adquirir estes Imóveis para a execução das soluções aí a adotar e, consequentemente, a suportar os respetivos custos/indemnizações de aquisição/expropriação (cfr. a proposta de Programa de Execução e Plano de Financiamento).

A envolvimento de uma terceira entidade nesta solução – uma entidade que não é a que aprovará este PPRUJV –, não faz sentido e viola, desde logo, os princípios da certeza e segurança jurídicas (para além da celeridade e eficácia) necessariamente acoplados a solução desta natureza.

Assim, requer-se que no PPRUJV a aprovar se preveja que a aquisição ou expropriação destes imóveis poderá ser promovida pelo Município de Lisboa ou pelo Estado Português, sendo os encargos com as respetivas aquisições e indemnizações suportados, a final, pelo Estado, num modelo a acordar entre as duas entidades.

Com os nossos melhores cumprimentos e disponibilidade para o que entender conveniente,

José  Fonseca

Junta: Procuração, 2 documentos e Formulário de participação disponibilizado no site desta CML.

Procuração

La Societé 1200-108, Lda., pessoa coletiva nº 509 892 078, com sede na Rua Frederico Arouca, nº 72 – R/C, 2750-352 Lisboa, representada pelo seu Gerente Ricardo ██████████ Fonseca, constitui seu bastante procurador o **Dr. José ██████████ Fonseca,** Advogado, com escritório na Rua Marcos Portugal, nº 22A, 1200-258 Lisboa, sócio da **Vieira Fonseca & Associados – Sociedade de Advogados, RL,** a quem confere, com os de substabelecer, os mais amplos forenses em direito permitidos, designadamente para, em seu nome e representação, praticar quaisquer atos junto da Câmara Municipal de Lisboa quanto ao projetado Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes relativamente aos dois prédios sitos na Avenida 24 de Julho, nºs 116-116A e 118-118A, em Lisboa, de que é arrendatária.
Lisboa, 09 de outubro de 2020



████████████████████

La Societé 1200-108, Lda.



VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Documento 1

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1587-17414-110637-000109

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 6925, Livro N.º: B-30

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santos-o-Velho

Avenida 24 de Julho n.ºs 116, 116-A e 116-B

ÁREA TOTAL: 132,5 M2

ÁREA COBERTA: 118,5 M2

ÁREA DESCOBERTA: 14 M2

MATRIZ n.º: 1657

FREGUESIA: Estrela.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lojas, 1.º e 2.º andares.

O(A) Conservador(a) Auxiliar

Ana [REDACTED] Faria

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AP. 3661 de 2017/10/10 18:22:30 UTC - Promessa de Alienação

Registado no Sistema em: 2017/10/10 18:22:30 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIF 507722906

Prazo para a celebração do contrato prometido: : 180 dias a contar de 02/08/2017.

O(A) Conservador(a), em substituição

Maria [REDACTED] Mourão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AP. 162 de 2018/01/17 09:45:19 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2018/01/17 09:45:19 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ - GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIPC 507722906

O(A) Conservador(a)

Rui [REDACTED] Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-01-2018 e válida até 24-04-2018

registo predial
online

Certidão Permanente

Código de acesso: GP-1587-17406-110637-000110

DESCRIÇÃO EM LIVRO:

N.º 8339, Livro N.º: B-34

DESCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

URBANO

SITUADO EM: Santos-o-Velho

Avenida 24 de Julho, n.ºs 118 e 118-A e Rocha Conde D' Óbidos n.ºs 2 a 6

ÁREA TOTAL: 129,21 M2

ÁREA COBERTA: 121,91 M2

ÁREA DESCOBERTA: 7,3 M2

MATRIZ n.º: 1660

FREGUESIA: Estrela.

COMPOSIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:

Lojas e 2 andares.

O(A) Conservador(a) Auxiliar

Ana [REDACTED] Faria

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Almada

AP. 3661 de 2017/10/10 18:22:30 UTC - Promessa de Alienação

Registado no Sistema em: 2017/10/10 18:22:30 UTC

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

Localidade: Lisboa

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIF 507722906

Prazo para a celebração do contrato prometido: : 180 dias a contar de 02/08/2017.

O(A) Conservador(a), em substituição

Maria [REDACTED] Mourão

INSCRIÇÕES - AVERBAMENTOS - ANOTAÇÕES

1ª Conservatória do Registo Predial de Oeiras
AP. 162 de 2018/01/17 09:45:19 UTC - Aquisição
Registado no Sistema em: 2018/01/17 09:45:19 UTC
ABRANGE 2 PRÉDIOS

CAUSA : Compra

SUJEITO(S) ATIVO(S):

** EMBRACE WISDOM, LDA

NIPC 513315489

Sede: [REDACTED]

SUJEITO(S) PASSIVO(S):

** PIRES & CRUZ - GESTÃO IMOBILIÁRIA, LDA

NIPC 507722906

O(A) Conservador(a)

Rui [REDACTED] Almeida

REGISTOS PENDENTES

Não existem registos pendentes.

Certidão permanente disponibilizada em 24-01-2018 e válida até 24-04-2018

IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 80 - ESTRELA
ARTIGO MATRICIAL: 1657 NIP:

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Av.ª 24 de Julho, n.º 116 a N.º: 116-B Lugar:

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total com Andares ou Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio urbano composto de 4 pavimentos. Tem 3 vãos por pavimento. Construção média em bom estado de conservação. Destina-se a comércio e habitação. Tem um pátio. Loja, restaurante, com 1 divisão. 1º andar, escritório, 5 divisões. 2º andar e sótão, habitação, com 7 divisões. Prédio inscrito na matriz em 31/12/1937. O Artigo 907 de Santos-o-Velho teve origem no número de ordem 982 de 20 de Junho de 1905.
Nº de pisos do artigo: 4
Nº de andares ou divisões com utiliz. independente: 3 Valor patrimonial total: € 232.301,22

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 132,5000 m² Área de implantação do edifício: 118,5000 m² Área bruta privativa total: 338,5000 m² Área de terreno integrante das fracções: 14,0000 m²

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: L1

Descrição: Loja, restaurante, com 1 divisão.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Av.ª 24 de Julho, n.º 116 a N.º: 116-B Lugar:
Andar/Divisão: Loja

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Comércio Tipologia/Divisões: 1 Permilagem: 350,0000 Nº de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 14,0000 m² Área bruta privativa: 110,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): 67.035,27 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Comércio Coordenada X: 110.464,00 Coordenada Y: 193.452,00

$$VI = Vb \times A \times Ca \times Cl \times Cq \times Cv$$

$$62.710,00 = 615,00 \times 110,3500 \times 1,20 \times 2,20 \times 1,000 \times 0,35$$

VI = valor patrimonial tributário, Vb = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.
* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMR.

Mod 1 do IMI nº: 1439650 Entregue em : 2007/08/21 Ficha de avaliação nº: 1756192 Avaliada em :

2007/07/08

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) Inicio: 2018 Fim: 2020 N° de anos:

3 Valor isento: €67.035,27 Processo: 3047279

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo:

URBANO Artigo: 497 Fração: LJ

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE: 1º

Descrição: 1º andar, escritório, com 5 divisões.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Av.º 24 de Julho, n.º 116 a N.º: 116-B Lugar:

Andar/Divisão: 1º andar

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Serviços Tipologia/Divisões: 5 Permilagem: 325,0000 N° de pisos da fracção: 1

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 110,0000 m² Área bruta dependente: 0,0000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): 69.611,49 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Serviços Coordenada X: 110.464,00 Coordenada Y: 193.452,00

$$\begin{array}{cccccccccccc} Vt & = & Vc & \times & A & \times & Cs & \times & Cl & \times & Cq & \times & Cv \\ 69.120,00 & = & 815,00 & \times & 110,0000 & \times & 1,10 & \times & 2,50 & \times & 1,000 & \times & 0,35 \end{array}$$

Vt = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área expediente à área de implantação, Cs = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 36º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 1439650 Entregue em : 2007/06/21 Ficha de avaliação nº: 1756190 Avaliada em :

2007/07/08

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) Inicio: 2018 Fim: 2020 N° de anos:

3 Valor isento: €69.611,49 Processo: 3047281

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo:
URBANO Artigo: 497 Fração: 1°

ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE - 2°

Descrição: 2° andar e sótão, com 7 divisões.

LOCALIZAÇÃO DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Av./Rua/Praça: Av.º 24 de Julho, n.º 116 a N.º: 116-B Lugar:

Andar/Divisão: 2° andar

ELEMENTOS DO ANDAR OU DIVISÃO COM UTILIZAÇÃO INDEPENDENTE

Afectação: Habitação Tipologia/Divisões: 7 Permissão: 325,0000 Nº de pisos da fracção: 2

ÁREAS (em m²)

Área do terreno integrante: 0,0000 m² Área bruta privativa: 118,5000 m² Área bruta dependente: 118,5000 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1986 Valor patrimonial actual (CIMI): 95.654,46 Determinado no ano: 2016

Tipo de coeficiente de localização: Habitação Coordenada X: 110.464,00 Coordenada Y: 193.452,00

VI	=	Vc	x	A	x	Ca	x	Cl	x	Cq	x	Cv
89.540,00	=	615,00	x	154,0600	x	1,00	x	2,70	x	1,000	x	0,35

VI = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de velustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terreno para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 38º do CIMI.

Mod 1 do IMI nº: 1439650 Entregue em : 2007/06/21 Ficha de avaliação nº: 1756191 Avaliada em :

2007/07/08

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) Inicio: 2018 Fim: 2020 Nº de anos:

3 Valor Isento: €95.654,46 Processo: 3047282

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) Tipo:

URBANO Artigo: 497 Fração: 2°

TITULARES

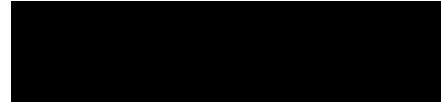
Identificação fiscal: 513315489 Nome: EMBRACE WISDOM LDA

Morada: RUA JAIME BRASIL 4, LISBOA, 1500-351 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 143263862

Obtido via internet em 2018-05-14

O Chefe de Finanças



(Maria  Figueiredo)



IDENTIFICAÇÃO DO PRÉDIO

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 60 - ESTRELA
ARTIGO MATRICIAL: 1660 NIP:

Descrito na C.R.P. de : LISBOA sob o registo nº: 110

TEVE ORIGEM NOS ARTIGOS

DISTRITO: 11 - LISBOA CONCELHO: 06 - LISBOA FREGUESIA: 37 - SANTOS-O-VELHO (EXTINTA) **Tipo:**
URBANO
Artigo: 498

LOCALIZAÇÃO DO PRÉDIO

Av./Rua/Praça: Avenida 24 de Julho, n.ºs 118 e 118-A e Rocha do Conde de Óbidos, n.ºs 2 a Nº: 6 Lugar:
Santos-o-Velho Código Postal: 1200-611 LISBOA

DESCRIÇÃO DO PRÉDIO

Tipo de Prédio: Prédio em Prop. Total sem Andares nem Div. Susc. de Utiliz. Independente
Descrição: Prédio composto de 3 pavimentos, sobre a Avenida tem 2 vãos por pavimento e sobre a Rocha Conde de Óbidos tem 4 vãos nas lojas, 2 em cada andar. Construção média em regular estado de conservação. Tem um pátio com 7,30 m2. Destina-se a comércio e habitação. Loja n.º 118-118 A, Casa de Pasto - 1 divisão. Loja n.º 6 da Rocha Conde de Óbidos - Barbearia. 1º andar habitação - 16 divisões. 2º andar habitação - 16 divisões. Prédio inscrito na matriz em 31/12/1937. O Artigo 908 de Santos-o-Velho, teve origem no número de ordem 983 de Santos que foi inscrito em 20 de Junho de 1905.
Afectação: Comércio Nº de pisos: 4 Tipologia/Divisões: 1

ÁREAS (em m²)

Área total do terreno: 121,9100 m² **Área de implantação do edifício:** 121,9100 m² **Área bruta de construção:** 440,7300 m² **Área bruta dependente:** 0,0000 m² **Área bruta privativa:** 440,7300 m²

DADOS DE AVALIAÇÃO

Ano de inscrição na matriz: 1984 **Valor patrimonial actual (CIMI):** €344.219,87 **Determinado no ano:** 2016

Tipo de coeficiente de localização: Comércio **Coordenada X:** 110.458,00 **Coordenada Y:** 193.452,00

$$\frac{VT}{322.010,00} = \frac{Vc}{616,00} \times \frac{A}{440,7300} \times \frac{Ca}{1,20} \times \frac{Cl}{2,20} \times \frac{Cq}{1,000} \times \frac{Cv}{9,45}$$

VT = valor patrimonial tributário, Vc = valor base dos prédios edificados, A = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação, Ca = coeficiente de afectação, Cl = coeficiente de localização, Cq = coeficiente de qualidade e conforto, Cv = coeficiente de vetustez, sendo A = Aa + Ab + Ac + Ad, em que Aa representa a área bruta privativa, Ab representa as áreas brutas dependentes, Ac representa a área do terreno livre até ao limite de duas vezes a área de implantação, Ad representa a área do terreno livre que excede o limite de duas vezes a área de implantação.

Tratando-se de terrenos para construção, A = área bruta de construção integrada de Ab.

* Valor arredondado, nos termos do nº2 do Art.º 36º do CIMR.

Mod 1 do IMI nº: 1286020 **Entregue em :** 2007/02/05 **Ficha de avaliação nº:** 1625228 **Avaliada em :** 2007/04/15

TITULARES

Identificação fiscal: 513315489 **Nome:** EMBRACE WISDOM LDA
Morada: RUA JAIME BRASIL 4, LISBOA, 1500-351 LISBOA

Tipo de titular: Propriedade plena Parte: 1/1 Documento: ESCRITURA PUBLICA Entidade: 143263862

ISENÇÕES

Identificação fiscal: 513315489

**Motivo: SUSPENSAO DO INICIO DE TRIBUTACAO (Predio P/Revenda) Início: 2018 Fim: 2020 N° de anos:
3 Valor isento: €344.219,87 Processo: 3047251**

Obtido via internet em 2018-05-14

O Chefe de Finanças

(Maria [REDACTED] Figueiredo)





VIEIRA FONSECA & ASSOCIADOS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Documento 2



Fig. 15 - Eliminação da via lateral na avenida 24 de Julho.

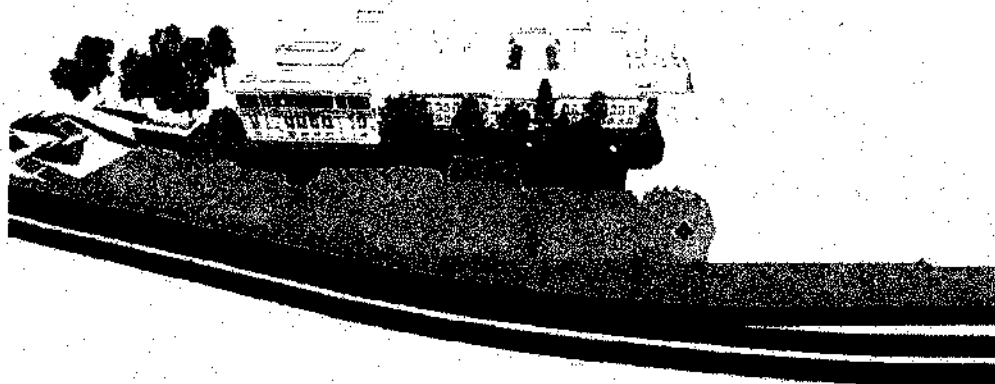


Fig. 16 - Sombreamento dos edifícios a desastiar para ampliação do museu (o edifício assinalado "♦" não foi incluído na proposta final de ampliação do museu).

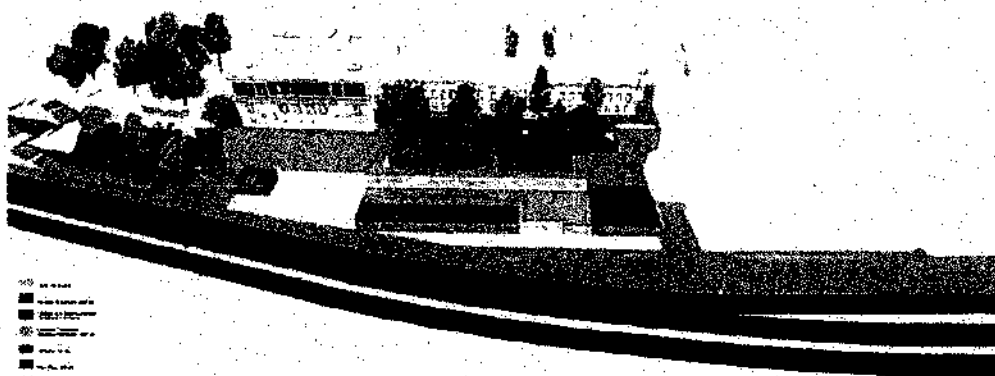


Fig. 17 - Programa do piso térreo de ampliação.

6007/EXP/2020

Reclamação no âmbito da Discussão Pública do PP de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes

Leonor [REDACTED] Carvalho | CRBA <[REDACTED]@crba.pt>

seg 12-10-2020 15:48

Para: dm.dpu.dpt <dm.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

Cc: Gonçalo Capitão | [REDACTED]

📎 2 anexos

formulário.pdf; Reclamação Discussão Pública PPRUV.pdf

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Exmos. Senhores,

Vimos pelo presente remeter uma Reclamação, no âmbito da Discussão Pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, ao abrigo do disposto no artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT") e nos termos do definido no Aviso nº 12363/2020, publicado no Diário da República, em 25 de agosto de 2020, em representação da Associação dos Amigos da Avenida 24 de julho, melhor identificada no introito da mencionada Reclamação.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me com os melhores cumprimentos,

Leonor [REDACTED] Carvalho

Advogada | Lawyer

[REDACTED]@crba.pt



LISBOA:
AV. DUQUE D'ÁVILA, 66, 5º
1050-075 LISBOA
TELEF. +351 210 131 660
FAX +351 214 088 363

PORTO:
RUA CALDAS XAVIER, 38, 4º ESQ.
4150-182 PORTO
TELEF. +351 220 188 759
FAX +351 226 067 007

NOTA DE CONFIDENCIALIDADE

Esta mensagem contém informação sujeita a sigilo profissional, nomeadamente pelo artigo 108º do estatuto da Ordem dos Advogados.
Se não for o destinatário da mensagem, por favor informe o remetente e elimine-a.

📧 Precisa realmente de imprimir este email?

CONFIDENTIALITY NOTICE

This message contains information protected by professional privilege, namely under the rules of the Portuguese Bar Association (article 108º).
If you have received this message in error, please notify the sender and delete it.

📧 Do you really need to print this email?

Participação

Discussão Pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

[Mais informação sobre o processo de discussão pública](#)

Nome*

Gonçalo Capitão

Na qualidade de mandatário/representante legal/gestor de negócios (se aplicável) de:

Morada

Código Postal

Lisboa

Freguesia

Nossa Senhora de Fátima

Concelho

Lisboa

Documento de identificação nº

E-mail*

@crbs.pt

Telefone

Vem apresentar, junto de V. Exa., Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, ao abrigo dos artigos 89º n.º 2 e 119º n.º 1 do Decreto lei nº 80/2015, de 14 de maio, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do Plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes, as seguintes reclamações, observações ou sugestões:

Face à dimensão da pronúncia pretendida e à inerente impossibilidade de introduzir o respetivo texto no presente espaço, será a Reclamação remetida em anexo a este formulário.

Esta participação será ponderada e divulgada publicamente nos termos da lei - artigo 89º n.º 1 do DL 80/2015, de 14 maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

A sua consulta pode ser efetuada no relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública na página de Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano - <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano>, no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) sito no Picoas Plaza, na Rua do Viriato n.º 13 a n.º 17 (mediante marcação prévia), no Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, n.º 25, 1.º F (mediante marcação prévia) ou na Junta de Freguesia da área de intervenção do PP.

Como tomou conhecimento deste processo participativo?

- www.lisboa.pt
- website da Junta de Freguesia
- www.lisboaparticipa.pt
- nas redes sociais
- na comunicação social online
- na comunicação social escrita
- no Boletim Municipal
- outra forma

Indique qual

Pretende receber futuramente mais informação sobre Urbanismo?

- sim
- não

Os dados pessoais recolhidos pelo Município de Lisboa no presente formulário, no âmbito do exercício de funções de interesse público, são os estritamente necessários para permitir a sua participação em sede de período de discussão pública no processo acima identificado, servindo para proceder aos contactos necessários para efeitos de análise e resposta às reclamações, observações e sugestões por si apresentadas.

Assim, nos termos do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD), aprovado pelo Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016, informa-se ainda o seguinte:

- a) O Município de Lisboa é a entidade responsável pelo tratamento de dados, como definido no RGPD. As comunicações devem ser dirigidas ao Departamento de Planeamento Urbano, sito no Campo Grande n.º 25, Bloco E, 3.º piso E, 1749-099 Lisboa, com o endereço de correio eletrónico dmu.dpu@cm-lisboa.pt.
- b) Os dados pessoais recolhidos destinam-se a ser utilizados pelo MUNICÍPIO DE LISBOA, não estando prevista nenhuma transmissão para outras entidades.
- c) Os dados pessoais recolhidos serão conservados pelo período de tempo necessário à prossecução da finalidade para a qual foram recolhidos, sem prejuízo da necessidade de armazenamento desses dados para efeitos do cumprimento de obrigações legais, adotando o Município de Lisboa as devidas medidas de segurança, integridade e confidencialidade.
- d) O não fornecimento dos dados pessoais obrigatórios terá como consequência a impossibilidade de não serem consideradas as suas reclamações, observações ou sugestões. A falta de preenchimento dos campos opcionais da morada ou do endereço de correio eletrónico impossibilitará o envio da resposta às reclamações, observações ou sugestões feitas por si.
- e) Os dados recolhidos não são usados pelo Município de Lisboa para decisões automatizadas, nomeadamente não são tratados para a definição de perfis.
- f) O titular, relativamente aos dados pessoais que lhe digam respeito, tem os seguintes direitos:
 - i. A exercer perante o Município de Lisboa: direito de informação; direito de acesso; direito de retificação dos dados inexatos; direito ao apagamento; direito à limitação do tratamento; direito de portabilidade dos dados; direito de oposição ao tratamento; direito a não ficar sujeito a decisões exclusivamente automatizadas, incluindo a definição de perfis; nas situações de consentimento, direito de retirar consentimento em qualquer altura, sem comprometer a licitude do tratamento efetuado com base no consentimento previamente dado.
 - ii. A exercer perante o Encarregado de Proteção de Dados (através do endereço de correio eletrónico dpo@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 2.º Piso, 1749-099 Lisboa); direito de apresentar exposições.
 - iii. A exercer perante a autoridade de controlo (nomeadamente, Comissão Nacional de Proteção de Dados); direito de apresentar reclamação.
 - iv. A exercer perante as instâncias jurisdicionais competentes; direito à ação judicial e a indemnização no caso de violação dos seus direitos.

Política de privacidade*

- Tomei conhecimento da [política de privacidade](#) e tratamento dos dados de acordo com a finalidade do formulário

* Campo de preenchimento obrigatório

ENVIAR

SOBRE NÓS

COMUNICAÇÃO


ACESSO RÁPIDO


CONTACTOS

+351 808 203 231
+351 218 170 552

Lojas de Atendimento

Contacte-nos

 Língua Gestual
Portuguesa

 Ajuda online

© Câmara Municipal de Lisboa

[Política de Privacidade](#), [Termos de Utilização](#) e [Política de Cookies](#).

Redes sociais:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Plano de Pormenor de Reabilitação

Urbana das Janelas Verdes

Discussão Pública

Exmo. Senhor Presidente,

Associação dos Amigos da Avenida 24 de julho, com domicílio escolhido para o efeito, na Avenida Duque de Ávila, n.º 66, 5.º, 1069-075 Lisboa e com o número de identificação de pessoa coletiva 514981890, tendo tido conhecimento da abertura do período de discussão pública, no âmbito do procedimento de elaboração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vem, muito respeitosamente, ao abrigo do disposto no artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ("RJIGT"), e nos termos do definido no Aviso nº 12363/2020, publicado no Diário da República, em 25 de agosto de 2020, apresentar a sua

RECLAMAÇÃO

O que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

I - Breve contextualização

1. A Reclamante é uma Associação composta por moradores da Avenida 24 de julho, cujos prédios se encontram compreendidos na área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação das Janelas Verdes, sendo ainda passíveis de integrar a

ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga – o que os sujeita a uma reserva de solo, com as consequências inerentes.

A presente reclamação serve o propósito de manifestar a oposição dos membros da Reclamante ao Plano de Pormenor em discussão pública, em duas vertentes distintas.

A primeira discussão que se impõe resulta da discordância dos seus membros, enquanto cidadãos portugueses, com o projeto que constitui a finalidade do Plano de Pormenor em discussão e que determinará a produção de danos irreversíveis para o interesse público, de âmbito simultaneamente financeiro e cultural.

A segunda discussão surge da manifesta inconstitucionalidade da restrição do direito fundamental à propriedade de todos os afetados pela reserva de solo, decorrente da violação dos princípios que limitam a discricionariedade da Administração, no que respeita à limitação de direitos fundamentais, assim como da ilegalidade resultante do erro sobre os pressupostos de facto que determina a sujeição dos prédios em causa a um projeto de reabilitação urbana.

II – A ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga enquanto pressuposto do PP de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes

2. Os Planos de Pormenor, enquanto instrumentos de gestão territorial utilizados no âmbito da atividade de planeamento do solo que compete aos municípios assegurar, enquadram-se, na sua essencialidade, na margem de discricionariedade da Administração.

E isto porque, o planeamento do solo pressupõe decisões que combinam elementos políticos, gestionários e técnicos que não se compadecem com uma regulamentação legal do pormenor.

Contudo, e porque não existe discricionariedade absoluta – aí estaríamos no domínio do livre arbítrio, repudiado pelo Estado de Direito -, a liberdade de apreciação conferida à Administração encontra-se balizada por limites, que se traduzem nos elementos vinculados decorrentes da sempre imposta subordinação ao princípio da legalidade.

São assim elementos vinculados da atividade de planeamento os princípios gerais da atividade administrativa, que encontram igual expressão no direito do ordenamento do território.

3. Entre os princípios fundamentais da atividade administrativa encontram-se o princípio da prossecução do interesse público, o princípio da boa administração, o princípio da proporcionalidade em sentido amplo e o princípio da razoabilidade.

O princípio da prossecução do interesse público, consagrado nos artigos 266º, nº 1 da Constituição da República Portuguesa, 4º do Código de Procedimento Administrativo e 8º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, *exige da Administração que adote em relação a cada caso concreto as melhores soluções possíveis, do ponto de vista administrativo (técnico e financeiro): é o chamado dever de boa administração*¹.

Por sua vez, o princípio da proporcionalidade em sentido amplo, consagrado nos artigos 266º, nº 2 da CRP e 7º do CPA, impõe uma impreterível aferição da adequação e necessidade das medidas que determinem a afetação de direitos e interesses privados, para efeito da obtenção do fim de interesse público almejado, assim como uma ponderação da relevância dos interesses em conflito, com vista ao alcance do pretendido equilíbrio.

Conforme ensinava o Professor Diogo Freitas do Amaral², a propósito das três dimensões do princípio da proporcionalidade, *a adequação significa que a medida tomada deve ser causalmente ajustada ao fim que se propõe atingir (cfr. CPA, artigo 7º, nº 1). Procura-se deste modo verificar a existência de uma relação entre duas variáveis:*

¹ AMARAL, Diogo Freitas do, Curso de Direito Administrativo, Volume II, 4ª Edição, Almedina, p. 35.

² AMARAL, Diogo Freitas do, op. cit., pp. 113 a 115.

o meio, instrumento, medida ou solução, de um lado; o objetivo ou finalidade, do outro. (...) A necessidade significa que, para além de idónea para o fim que se propõe alcançar, a medida administrativa deve ser, dentro do universo das medidas abstratamente idóneas, aquela que, em concreto, lese em menor medida os direitos e interesses dos particulares. (...) Finalmente, a vertente do equilíbrio (ou da proporcionalidade em sentido estrito) exige que os benefícios que se espera alcançar com uma medida administrativa adequada e necessária suplantem, à luz de certos parâmetros materiais, os custos que ela por certo acarretará.

Certo é que o controlo judicial da observação dos princípios impostos apenas será possível mediante a fundamentação das opções de planificação tomadas, que surge tão mais essencial quanto maior for a discricionariedade que caracteriza a atividade em causa.

Pelo que, a fundamentação das decisões discricionárias, constituindo uma garantia primordial da salvaguarda do interesse dos administrados, quer-se especialmente incisiva, face aos critérios de exigência que a proteção do interesse público impõe.

Sucedem que,

4. A desconsideração dos princípios descritos resulta clara do teor do Plano de Pormenor em discussão, que tem como pressuposto um projeto megalómano, irrazoável e inexequível, que importará custos financeiros elevadíssimos e que representa um evidente prejuízo para o interesse público.

Importa separar as várias insuficiências de análise e organização do projeto respeitante ao Museu Nacional de Arte Antiga, assim como a flagrante insensatez dos variados pressupostos em que assenta a decisão de ampliação que constitui o propósito e fundamento do Plano de Pormenor de Reabilitação das Janelas Verdes.

5. Em primeiro lugar, a ampliação do MNAA, nos termos pretendidos, apenas se poderia justificar por um acréscimo do número de visitantes, comprovado por estudos de cariz económico e estatístico, que permitisse a criação de uma convicção séria de que um

investimento tão financeiramente pesado seria compensado pela futura receita daí resultante.

Contudo, o que encontramos no Relatório de fundamentação é um simples quadro, do qual constam os números de visitantes de diversos monumentos de Lisboa, até à data de 2016.

Sendo ainda certo que o número mais elevado de visitantes do MNAA data de 2014, tendo-se verificado um decréscimo nos dois anos posteriores.

Pelo que, resulta absolutamente incompreensível à Reclamante de onde retira essa Edilidade qualquer contributo informativo passível de constituir um fundamento da ampliação despropositada pretendida.

Aliás, sempre se diga que a única informação relativa à expectativa de número de visitantes associada à ampliação projetada não é avançada por essa Edilidade, mas pelo MNAA, que, em documento publicado, anuncia que *as projeções de crescimento consideradas têm em conta o aumento em 3 fases do espaço de exposição, atingindo a estabilização em 2021 com cerca de 800 mil visitantes.*

Significa o referido que a expectativa de número de visitantes que justificaria a ampliação pretendida situar-se-ia em quase **o quádruplo** do máximo de visitas verificadas - o que ocorreu em 2014, com 221.675.

É certo que apenas a consideração de um número como o avançado pelo MNAA poderia justificar a área que se encontra sob reserva de solo, para efeito de uma eventual integração no Museu, **que equivale a cerca do triplo da área atual.**

É evidente que, em circunstâncias normais, a ambição subjacente ao projeto de ampliação já revelaria uma absoluta insensatez e despropósito, porquanto nenhum elemento poderia levar a concluir por um aumento do número máximo de visitantes que representa **mais 600.000 do que o máximo anteriormente verificado.**

Mas o que surge ainda mais absurdo é que as particularidades que caracterizam a realidade nacional e mundial, nos dias de hoje, foram absolutamente ignoradas por essa Edilidade.

Portugal e o Mundo atravessam uma pandemia como não há memória, desconhecendo-se por quantos anos se irão verificar as restrições impostas à circulação, agrupamentos de pessoas, horários ou até funcionamento dos diferentes géneros de estabelecimentos.

A cultura e turismo têm sido das áreas mais afetadas pelas medidas associadas ao Covid-19.

Contudo, essa Edilidade prepara-se para impor um sacrifício financeiro desmedido aos portugueses, para efeito da ampliação de um Museu, com vista a albergar o quádruplo da capacidade atual de visitas!

Acontece que, atualmente, e durante não sabemos quanto tempo mais, o MNAA não pode receber nem os 221.675 visitantes que se deslocaram ao museu em 2014.

O que torna ainda mais absurda a projeção de uma quadruplicação da capacidade do Museu.

Surge desde logo evidente, pela simples leitura das peças que constituem o PP, que a justificação da ampliação pretendida resume-se a afirmações genéricas, desamparadas de estudos que revelem uma investigação e conhecimento técnico, por quem de direito, que permitisse concluir pela fundamentação do projetado.

A configuração da fundamentação subjacente à proposta em discussão, tal como oferecida por essa Edilidade, e em virtude do até aqui referido, revela uma simples e grosseira violação do princípio da razoabilidade.

6. A acrescer ao referido, o PP não esclarece qual a solução concreta a conferir a uma das maiores vicissitudes associadas ao MNAA e que respeita à respetiva acessibilidade.

Com efeito, limita-se essa Edilidade a cair em generalismos enganosos, discutindo uma eventual opção pelo acesso ao Museu por autocarro, preterindo-se o acesso por automóveis particulares.

Sucedo que, não deixa essa de ser uma alternativa ainda assim inviável, porquanto a localização do MNAA, assim como a Avenida 24 de julho, não oferecem as condições necessárias à criação de um parque que permita a descarga do número de visitantes ambicionado por essa Edilidade.

Prefere a Reclamante crer que a solução para o problema não passará pela construção de um parque de estacionamento de autocarros à beira-rio, que permita o acesso ao MNAA por uma ponte pedonal.

E isto porque, as margens do Tejo constituem as zonas pior aproveitadas de Lisboa de momento, na medida em que, não obstante representarem uma das maiores mais-valias da cidade, encontram-se algumas ocupadas por contentores, outras em muito mau estado de conservação e a carecer de uma intervenção urgente, que as valorize.

A valorização não passa, com certeza, pela construção de parques de estacionamento de autocarros para visitantes de museus.

Serve o referido para sublinhar que o problema da falta de condições de acessibilidade ao MNAA não pode ser relegado para um momento póstumo, porquanto constitui uma condição sine qua non da exequibilidade de um projeto como o pretendido.

É também certo que a falta de solução para o referido problema inviabiliza em absoluto a capacidade de receber um número tão elevado de visitantes como o pretendido.

Pelo que, antes de determinar um investimento financeiro da ordem do previsto e de restringir os direitos fundamentais dos terceiros diretamente afetados, impõe-se a solução desse problema, que não é um mero pormenor, mas sim um pressuposto essencial do desenvolvimento de qualquer projeto.

7. A violação do princípio da razoabilidade na atuação, a que essa Edilidade se encontra sujeita, determinará a violação do princípio da proporcionalidade sumariamente descrito *supra*, na vertente da proporcionalidade em sentido estrito, i.e., o equilíbrio.

E isto porque, o projeto megalómano ambicionado nunca será suscetível de gerar a receita pretendida, porquanto o número de visitas do MNAA não vai, logicamente, quadruplicar - falhando, por conseguinte, o propósito de interesse público que, teoricamente, visa atingir.

Contudo, o investimento que seria necessário para a execução do Plano de Pormenor seria absurdamente avultado - porquanto pressupunha as operações urbanísticas necessárias, mas também as indemnizações devidas pelas expropriações a que a ampliação pretendida obriga.

Em momento algum podemos concluir que as vantagens, ao nível do interesse público, que resultariam do PP em discussão poderiam justificar os custos financeiros que impõe.

8. Sucede que, o que mais surpreende é que o interesse público que a ampliação do MNAA visaria, na teoria, prosseguir, extravasa em absoluto a competência dessa Edilidade que, sozinha, é inapta a obter os resultados almejados a final.

É que, a mera construção de um Museu quatro vezes maior do que o atual não é suficiente à criação das condições necessárias à atração do número de visitas pretendido.

Mais relevante do que proporcionar o espaço surge o conteúdo relevante que o MNAA tem para oferecer.

É certo que essa é uma matéria que cai absolutamente fora das competências da CML.

Com efeito, essa é a área de atuação do Ministério da Cultura, que, até o momento, surge como um simples terceiro à presente discussão.

Na verdade, o Ministério da Cultura, com o seu silêncio, revela um manifesto desinteresse pela ampliação que essa Edilidade, interferindo naquelas que não são as suas atribuições, entende ser de um interesse público primordial,

A lógica da repartição de funções administrativas ditaria que a ampliação do MNAA constituísse uma decisão da área da Cultura - que é precisamente a quem cabe definir a capacidade de oferta de determinado Museu e a reunião das condições necessárias a justificar as diligências de criação dos pressupostos espaciais associados.

É apenas na sequência dessa decisão que a CML intervém - não é ao contrário,

Caso contrário, corremos o risco de assistir ao que a Edilidade se prepara para fazer: a criação de um edifício de uma dimensão absurdamente grande, que será manifestamente desaproveitado, pela falta de iniciativa da área de Governo a quem compete desenvolver os projetos de índole cultural,

Pelo que, a medida em que o PP se traduz falha o crivo da adequação, que constitui uma das vertentes do princípio da proporcionalidade em sentido amplo, na medida em que o fim de interesse público pretendido não é, porque não pode ser, prosseguido pela CML, que apenas poderá intervir numa fase em concreto e já de implementação, mas que carece necessariamente da iniciativa e decisão da entidade legalmente responsável pela prossecução daquele interesse público específico, i.e., a Cultura.

O que equivale a dizer que o PP não é adequado ao alcance do resultado pretendido, porque absolutamente inócuo, se desamparado do investimento das entidades competentes à verdadeira prossecução do interesse público em causa,

9. Por fim, importa notar que o MNAA constitui um marco da cultura portuguesa, não apenas pelo seu espólio, mas pelo edifício - cujo carisma e charme assenta na respetiva arquitetura clássica.

O projeto almejado por essa Edilidade desvirtua em absoluto aquele que é um elemento emblemático da nossa cultura, transformando-o num armazém e retirando-lhe uma parte substancial do fundamento da atração de visitantes.

Como essa Edilidade pretende convencer que o planeado tem em vista a prossecução do interesse público é algo que a Reclamante nunca conseguirá alcançar.

O que é certo é que o PP em discussão determina a violação do princípio da prossecução do interesse público, do princípio da boa administração, do princípio da razoabilidade e do princípio da proporcionalidade em sentido amplo.

III - O MNAA enquanto pressuposto da reserva de solo

a) A desproporcionalidade da interferência no direito de propriedade dos proprietários dos prédios abrangidos pela reserva de solo

10. No âmbito do projeto de expansão do MNAA, decidiu essa Edilidade sujeitar os prédios pertencentes a membros da aqui Reclamante a uma reserva de solo, em virtude da possibilidade de virem estes mesmos a ser integrados na ampliação do Museu.

A reserva de solo impede os proprietários dos referidos prédios de promoverem quaisquer operações urbanísticas que valorizem os imóveis em causa – garantindo-se deste modo que essa Edilidade não terá de suportar custos financeiros acrescidos, no caso de avançar no sentido da expropriação.

Consequentemente, os particulares afetados vêm-se impedidos de fazer o normal uso do seu imóvel e de diligenciar por tudo o que constitui uma prerrogativa inerente ao direito de propriedade – no que se enquadra a valorização do património, nos termos do urbanisticamente admitido, com vista a um potencial proveito futuro.

Significa o referido que a reserva de solo, mesmo que não se verifique uma expropriação no futuro, determina uma interferência per se no direito fundamental à propriedade.

11. A legalidade das medidas que determinam a restrição de direitos fundamentais é judicialmente controlada através dos critérios proporcionados pelo princípio da proporcionalidade em sentido amplo, que assume uma configuração idêntica à já discutida a propósito dos princípios que norteiam a atuação da Administração.

Com efeito, as medidas adotadas pela Administração, no âmbito da margem de discricionariedade que lhe cabe, que determinem a restrição de um direito fundamental, querem-se adequadas e necessárias à obtenção da finalidade pretendida, cuja relevância de proteção justifique a compressão que se verifica no interesse conflituante.

São esses os três crivos do princípio da proporcionalidade de interferência nos direitos fundamentais, que permitem a análise da constitucionalidade da restrição, nos termos do regime consagrado no artigo 18º, nº 2 da Lei Fundamental.

Sucedede que,

12. A compressão do direito de propriedade dos particulares afetados pela reserva de solo é justificada, na teoria, pela necessidade de salvaguardar a hipótese de uma expropriação futura, com vista à integração dos respetivos prédios na área do MNAA ampliado.

O propósito de interesse público que constituiria um pressuposto de constitucionalidade da referida interferência reside no aumento de receita proveniente do acréscimo de visitantes do MNAA.

Acontece que o Ministério da Cultura permanece em silêncio em relação a qualquer projeto de desenvolvimento do MNAA, no sentido de acompanhar a triplicação da área do MNAA e **a quadruplicação da capacidade de visitas considerada pela CML.**

Sendo certo que o lógico sempre seria que a iniciativa do presente projeto partisse do Ministério da Cultura, enquanto entidade competente para decidir da capacidade de oferta de conteúdo que justificasse um aumento do espaço físico.

Apenas mediante uma decisão como a descrita poderíamos discutir o referido aumento do espaço físico.

Contudo, ao invés, discutimos a ampliação do espaço, com todas as inerentes consequências, sem que exista qualquer projeto de acréscimo da oferta de conteúdo, de exposições, entre outros.

Evidentemente, a simples expansão do edifício, desacompanhada do projeto de investimento cultural efetivamente relevante, não constitui uma medida apta a atrair mais visitas e a obter mais receita.

Razão pela qual a compressão dos direitos de propriedade dos membros da aqui Reclamante surge desadequada ao propósito de interesse público que essa Edilidade, sozinha e sem qualquer complementaridade com as entidades competentes, afirma prosseguir – ultrapassando em absoluto a sua esfera de atuação e chamando a si uma decisão que não é sua.

13. Acresce que, e conforme também já discutido *supra*, a expectativa que está na origem do projeto de ampliação surge manifestamente irrealista e, por conseguinte, irrazoável.

Isto porque, a CML decidiu diligenciar por uma expansão da área do MNAA, com vista a aumentar a capacidade de visitas, com base numa expectativa genericamente aludida de uma progressão do interesse de visitantes, com base em números recolhidos até 2016.

Sendo certo que o número mais alto de visitas ocorreu em 2014 – o que significa que até 2016 se verificou um decréscimo.

Mediante uma pandemia mundial, sem desfecho previsto e com as conhecidas limitações que tem determinado nas diferentes áreas - entre as quais, e com séria relevância, no turismo e na cultura -, e sem a certeza dos efeitos que produzirá na nossa vida futura, sempre se dirá que nenhuma expectativa de aumento do número de visitantes de um museu se apresenta admissível, porque irracional.

É ainda certo que, mesmo que se verificasse um aumento do número de visitas, nunca seria suficiente para dar resposta ao aumento exponencial da área, previsto por essa Edilidade.

Pelo que, e ignorando por momentos o verdadeiro prejuízo para o interesse público que daqui advirá, importa notar que, da perspetiva da proporcionalidade em sentido estrito da restrição, falha a relevância do interesse público associado à empresa em causa que pudesse de alguma forma justificar a compressão do direito de propriedade dos moradores da área.

Os interesses dos particulares, não obstante a necessária cedência, em face das finalidades de interesse público que surjam mais relevantes no caso concreto, não podem ser absolutamente desconsiderados, ao ponto de serem restringidos em nome de um qualquer propósito irresponsável, porque megalómano e cego à atualidade.

14. Acresce que, qualquer projeto consciente que tivesse em vista a melhoria das condições do MNAA, e até um aumento do número de visitantes, nunca tornaria impreterível a integração de uma área de tal forma ampla que chegue ao ponto de abranger os prédios colocados sob reserva de solo.

A restrição de direitos fundamentais, nos termos do já anteriormente aludido, será constitucional, se (e entre outros) resultar essencial à finalidade pretendida, i.e., porque não existem alternativas que o permitiam e que dispensem a interferência nos direitos e interesses dos demais.

Não é esse o caso.

A ampliação do MNAA poderia sempre existir sem a afetação dos prédios de habitação da Avenida 24 de julho, na medida em que a respetiva integração no Plano de Pormenor resulta de uma expansão desmedida da área prevista para o acréscimo edificativo pretendido.

É claro que, a integração dos prédios sob reserva de solo na área abrangida pelo Plano de Pormenor resulta de um simples e evidente menosprezo do direito de propriedade atingido, porquanto a respetiva afetação surge absolutamente desnecessária ao propósito da CML.

15. Certo é que a sujeição dos prédios dos membros da aqui Reclamante à reserva de solo constitui uma medida restritiva de direitos de propriedade flagrantemente desproporcional, porque desadequada à finalidade almejada; desequilibrada, na medida em que impõe um sacrifício excessivamente oneroso, face às vantagens que teoricamente o justificariam; assim como desnecessária, porquanto a ampliação do MNAA poderia sempre ser feita sem a afetação dos prédios de habitação da Avenida 24 de julho.

Ao que acresce que, a incipiente e inconclusiva intervenção do Ministério da Cultura é reveladora de estarmos perante um interesse público eventual e como tal inapto a uma lesão do direito de propriedade, enquanto direito com natureza análoga à dos direitos, liberdades e garantias.

Com efeito, a reserva de solos prevista mais não é do que a afetação de direitos com vista à realização de uma ideia que agrada a uma entidade que não tem qualquer competência para a executar.

Tudo sem que a entidade que detém essa competência assuma se o pretende fazer ou não e, se o pretender, se é naqueles termos ou noutros.

A questão, já de si grave pelo entorse que significa às regras de atribuições e competências das entidades públicas (gravidade que leva o legislador a cominar com nulidade a sua violação), assume um pendor ainda mais inaceitável se tivermos em conta que a ampliação de um museu não passa pela simples ampliação da sua área e pelo aumento sem critério do número de peças expostas.

Os estudos técnicos que teriam que ser feitos para uma tal ampliação do MNAA, nomeadamente da definição de critérios a obedecer numa tal decisão e da análise do

acervo existente para identificação das peças que têm condições para ser expostas sem prejuízo da qualidade global do Museu, são pura e simplesmente inexistentes. O que bem se compreende, pois o Ministério da Cultura, pura e simplesmente, não tomou qualquer decisão de ampliação do Museu.

Ora, o princípio da proporcionalidade, na sua vertente da necessidade, obriga a que o interesse público a prosseguir seja um interesse real e concreto e não um interesse meramente eventual e genérico.

É, aliás, revelador que a indefinição e não assunção do projeto por parte do Ministério da Cultura se mantenha no final de 2020 e que a CML, com a imposição de medidas preventivas, imponha, desde 2015, limitações e restrições aos direitos dos particulares.

E como se tal não fosse mais do que suficiente, acresce que a própria conduta da Câmara Municipal de Lisboa é reveladora da inexistência de uma vontade firme de executar o projeto invocado.

É que, na pendência deste procedimento de planeamento vários dos imóveis em causa foram objeto de alienação.

Sendo que, o Município de Lisboa e o IGESPAR foram notificados para efeitos do exercício do direito de preferência que a lei lhes atribui, não tendo qualquer deles exercido esse direito.

O que bem revela não existir a intenção de execução do projeto que é apresentado como base de sustentação de toda a atividade de planeamento.

Factos que bem evidenciam a violação grosseira do princípio da necessidade.

As restrições de direitos fundamentais que não passem pelos três crivos descritos são desproporcionais, e consequentemente, inconstitucionais, porque determinam a violação da norma vertida no artigo 18º, nº 2 da CRP, nos termos do qual a lei só pode restringir os direitos, liberdades e garantias nos casos expressamente previstos na Constituição, devendo as restrições limitar-se ao

necessário para salvaguardar outros direitos ou interesses constitucionalmente protegidos.

b) O erro sobre os pressupostos de facto

16. No Relatório de fundamentação, a CML afirma vezes sem conta que a área onerada com a reserva de solo é composta por prédios em péssimo estado de conservação ou devolutos.

É certo que esse teria de ser um pressuposto avançado por essa Edilidade, na medida em que se encontra em discussão um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, que seria sempre desnecessário e injustificado se os prédios se encontrassem remodelados e em perfeito estado de habitabilidade ou ocupação.

17. Sucede que, não obstante o ordenamento do território constituir uma área de atuação dos municípios que encontra um essencial enquadramento na respetiva margem de discricionariedade, em virtude do caráter técnico, político e de gestão que a caracteriza, é também certo que a liberdade de decisão não é absoluta e existem elementos que vinculam a Administração.

Exemplo desses elementos são os pressupostos de facto.

Não pode a CML fundamentar as decisões de gestão do solo com base em argumentos factuais que, muito simplesmente, não correspondem à verdade e estão em flagrante contradição com o teor das peças desenhadas que acompanham a proposta de Alteração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes.

Com efeito, o dever de ponderação que recai sobre a Administração obriga a uma recolha, correta, do material que será valorado no sentido de permitir ou não permitir o propósito pretendido.³

É essa uma regra essencial à limitação do poder discricionário da Administração, conforme ensina o Professor Gomes Canotilho⁴, que aponta para a distinção entre a discricionariedade de escolha e decisão, efetivamente admitida e a discricionariedade quanto a pressupostos de facto, que é absolutamente proibida.

É este um dos meios de garantir o afastamento da arbitrariedade da Administração.

18. Acontece que, e ao contrário do vertido no Relatório de fundamentação do Plano de Pormenor, os prédios abrangidos pela reserva de solo não se encontram no estado decrépito sugerido.

Muito pelo contrário, muitos foram remodelados, revestindo-se de perfeitas condições de habitabilidade ou ocupação.

Aliás, basta consultar a Planta do Estado de Conservação do Edificado (01.06) constante da documentação que acompanha a proposta de Alteração do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes para verificar que dos 14 edifícios integrados na proposta de Unidade de Execução do MNAA só um possui um a classificação de péssimo e apenas outros dois são classificados com o nível "mau".

Tal significa, que o estado de conservação de 78% dos edifícios integrados na área daquela futura unidade de execução é classificado pela própria CML como sendo médio ou bom.

Refira-se, aliás, que mesmo durante o período em que decorreu a preparação e elaboração do projeto de Plano em discussão, os proprietários dos edifícios da área de

³ OLIVEIRA, Fernanda Paula, *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Comentado*, Almedina, 2012, páginas 89 e 90.

⁴ CANOTILHO, José Joaquim Gomes, *Direito Constitucional*, 1991, Coimbra, pp. 805 e 806.

intervenção do Plano continuaram a proceder à sua recuperação e manutenção, apenas não o tendo feito com maior celeridade e eficácia, por força da demora burocrática dos procedimentos de licenciamento da responsabilidade dessa edilidade.

Já para não falar que, curiosamente ou talvez não, os edifícios que se apresentam em pior estado de conservação são propriedade do próprio Município de Lisboa.

Estamos, por isso, perante uma frontal violação do princípio da boa fé, em violação da proibição do *venire contra factum proprium*, o que se reveste de especial gravidade, na medida em que tal situação é invocada como pressuposto de facto em que a CML assenta a decisão de proceder a uma reabilitação urbana da zona.

Permitindo-se o recurso a argumentos de ordem factual incorretos e infundamentados com, por exemplo, as fotografias que o atestem, abre-se o caminho para a invocação do que seja necessário à admissibilidade legal de determinado propósito da Administração.

Pelo que, verifica-se um manifesto erro sobre os pressupostos de facto que constitui um vício de violação de lei, na medida em que afasta aquele que é o ponto que constitui simultaneamente fundamento e propósito legal do Plano de Pormenor da Reabilitação Urbana, i.e., a necessidade de intervenção assente no mau estado de conservação do edificado envolvente.

19. Em virtude do até aqui referido, resta apenas sublinhar que impende sobre essa Edilidade o dever de repensar aqueles que são os pressupostos que levaram a concluir pelo mérito e adequação de um projeto que surge absolutamente megalómano e cego à realidade atual e que determina um custo financeiro traduzido num sacrifício manifestamente desproporcional, face à finalidade de interesse público que poderá permitir atingir.

Assim, importa reduzir o planeado ao que efetivamente surja necessário e apto a determinar o alcance de resultados possíveis.

20. Para além do mais, impõe-se a reponderação do perímetro que surge necessário à execução do planeado e a conseqüente redução.

E isto porque o projeto que determinou a criação do PP em discussão não depende da abrangência da área correspondente aos prédios sujeitos a reserva de solo.

Com efeito, a oneração dos referidos prédios resulta de uma expansão irrealista e irresponsável da área de aplicação do PP, que resulta numa restrição desproporcional dos direitos de propriedade dos afetados, que determina a inconstitucionalidade do ato de aprovação do Plano de Pormenor em discussão.

A acrescer ao referido, é falso que se encontrem os prédios no estado decrépito sugerido, como forma de justificar a reabilitação pretendida - **o que constitui um erro sobre os pressupostos de facto que, escapando à margem de discricionariedade da Administração, determina a anulabilidade do ato de aprovação do Plano de Pormenor em discussão, por vício de violação de lei.**

Mais sublinha a aqui Reclamante que a desconsideração do aqui exposto merecerá o recurso aos meios contenciosos que garantam a proteção dos direitos fundamentais aqui desnecessariamente afetados.

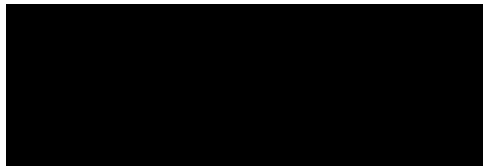
Nestes termos,

Requer a V. Ex.^a que seja alterada a proposta de plano, considerando que a proposta atual é: a) Inconstitucional, porquanto viola os princípios vertidos no artigo 266º, números e 1 e 2 da CRP, b) inconstitucional, porquanto restringe o direito fundamental à propriedade dos particulares afetados,

em desrespeito pelo princípio da
proporcionalidade, consagrado no
artigo 18º, nº 2 da CRP, c) anulável,
porque padece de um vício de violação
de lei por erro nos pressupostos de
facto.

O ADVOGADO,

que protesta juntar procuração
se assim for considerado necessário



GONÇALO CAPITÃO

Advogado

Ced. Prof.

Cont. n.º

Tel:

Fax:

@crba.pt


5992/EXP/2020

PPRUJV | Discussão Pública | Local: Avenida 24 de Julho 94

[REDACTED]@gmail.com>

seg 12-10-2020 21:02

Para: dm.dpu.dpt <dm.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

 1 anexo

Pronúncia CML_PPRUVJ.pdf;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Exmos. Senhores,

Envio em anexo a Pronúncia a apresentar pela LJ Investimentos, S.A. na fase de discussão pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, agradecendo que seja averbada a entrada da mesma nos serviços competentes da Câmara Municipal e confirmação da sua receção pela mesma via.

Com os melhores cumprimentos,

Luís Jervell

Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal do Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano
Divisão de Planeamento Territorial
Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes
Período de Discussão Pública

Exmo. Senhor
Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

L INVESTIMENTOS, S.A., pessoa coletiva n.º 505 075 130, com sede na Rua Dr. Sousa Rosa, n.º 369, 2.º Andar, Traseiras, 4150-720 Porto, vem, nos termos do disposto nos artigos 89.º, n.º 2 do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“**RJIGT**”), apresentar a sua

PRONÚNCIA

sobre a proposta de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (“**PPRUJV**”), o que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

I. Introdução

1. A Câmara Municipal de Lisboa submeteu a Discussão Pública, entre os dias 29 de setembro e 12 de outubro de 2020, a sua Proposta de PPRUJV.
2. Todas as pessoas, singulares e coletivas, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas dos planos territoriais, sendo que o direito de participação compreende a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento no âmbito dos procedimentos previstos no presente decreto-lei, às entidades responsáveis pelos planos territoriais (cfr. artigo 6.º, n.º 1 e 2 do RJIGT).

3. Como refere a doutrina especializada na matéria *“a questão da intervenção dos particulares no âmbito dos processos de gestão territorial não se coloca apenas como factor de promoção de um melhor ordenamento do território, ao permitir à Administração uma recolha mais completa dos interesses privados relevantes na ocupação do solo, mas, simultaneamente, como um direito dos interessados cujo respeito é essencial para se aferir da legalidade da actuação da Administração”*, sendo *“o direito de participação, (...) sancionado pela própria Constituição que, quer em geral, no âmbito da condução da actividade administrativa (artigo 267.º), quer em particular, no âmbito do planeamento urbanístico e físico (artigo 65.º, n.º 5), o caracteriza como um direito de valor constitucional”* Fernanda Paula Oliveira, in *“Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial Comentado”*, Almedina, 2016, págs. 43 a 48-

II. Enquadramento

4. A Pronunciante é dona e legítima proprietária da Fração Autónoma designada pela letra “B”, do prédio em regime de propriedade horizontal sita na Av. 24 de Julho, 94 a 94D e Pátio da Torrinha, 18, freguesia da Estrela, concelho de Lisboa, registado na Conservatória do registo Predial de Lisboa, sob o n.º 553, da freguesia de Santos-o-Velho, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 1630 da freguesia da Estrela (doravante, abreviadamente, designada apenas por prédio).
5. O prédio mantém-se inserido na Zona Especial de Protecção conjunta do Museu Nacional de Arte Antiga e dos imóveis classificados na sua área envolvente bem como na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa.
6. O prédio passa a estar inserido na Carta Municipal do Património da Câmara Municipal (CMP 37.61: conjunto de edifícios de habitação multifamiliar), passando a estar sujeito a um regime próprio restritivo quanto às operações urbanísticas a efetuar no futuro;
7. O solo onde o prédio se insere mantém-se classificado como urbano, passando, no entanto, a estar qualificado como Espaço consolidado central e habitacional - traçado

urbano A e, no corpo a tardoz do edifício, no limite do espaço qualificado como Espaço a consolidar de uso especial de equipamentos;

8. O prédio localiza-se, apenas no corpo a tardoz, dentro do limite da Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga, encontrando-se prevista, no seu âmbito, a demolição parcial do piso térreo do edifício sito na Avenida 24 de Julho, n.º 94, para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho.

III. Sugestões de alteração

9. Analisada a proposta submetida pela Câmara Municipal de Lisboa a Discussão Pública, a Pronunciante apresenta as seguintes propostas de alteração:
 - a) Determinação no plano financeiro de todos os custos, para as entidades públicas e privadas, decorrentes da execução do PPRUJV;
 - b) Avaliação no plano financeiro dos imóveis inseridos na área de intervenção do PPRUJV para efeitos de determinação da necessidade de estabelecer um mecanismo de perequação compensatória que determine a partilha dos benefícios e encargos dele decorrentes;
 - c) Desfasamento temporal entre a aprovação do PPRUJV e a delimitação da Unidade de Execução do Museu Nacional de Arte Antiga;
 - d) Ponderação das alternativas existentes à demolição parcial do piso térreo do edifício sito na Avenida 24 de Julho, n.º 94, para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho que sejam menos lesivas para os particulares.
10. Qualquer opção a nível da elaboração do PPRUJV, que não contemple as presentes propostas de alteração, implica inevitavelmente uma **“falha grave na ponderação de interesses (privados) envolvidos no planeamento e, portanto, em regra, a invalidade da norma do plano em causa, precisamente por falta de ponderação de interesses relevantes.”** – Fernanda Paula Oliveira, in Revista CEDOUA n.º 10.

11. Nos termos da Proposta de Regulamento levada a Discussão Pública, são objetivos do PPRUJV:

- a) Afirmar a área de intervenção como polo cultural de nível superior, nomeadamente através da reabilitação e ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga e da requalificação das Terceiras de José António Pereira para instalação de instituições ou equipamentos de carácter cultural, assegurando o equilíbrio e complementaridade entre os vários usos e funções urbanas presentes ou a instalar na área;
- b) Salvar o património cultural imóvel, através da definição de normas de proteção e valorização dos elementos de valor arquitetónico, paisagístico, histórico e arqueológico existentes e da requalificação do espaço público;
- c) Contribuir para a redução do risco de sinistros associado a incêndios, derrocadas, sismos, deslizamentos e inundações e para a melhoria das condições de segurança e de acessibilidade do espaço público para socorro em caso de sinistro;
- d) Reformular o sistema de mobilidade da área, fomentando a utilização do transporte público, garantindo ligação da área do plano à zona ribeirinha, requalificando os percursos pedonais de atravessamento da malha urbana e prevendo soluções de mobilidade suave.

12. No entanto, não obstante a definição de tais objetivos, donde decorre a necessidade de estabelecer uma reserva de solo para efeitos da futura ampliação do MNAA, a circunstância de o concreto projeto de ampliação ser atualmente desconhecido do grande público e de estar ainda em aberto, tal como reconhecido pelos órgãos municipais ao estabelecerem na proposta uma diferenciação de qualificação do solo e a possibilidade de dispensa de reserva de solo, aconselharia a outra cautela na definição das soluções apresentadas.

13. Desde logo, o plano financeiro, que acompanha a proposta, é completamente omissivo tanto relativamente aos fundos públicos necessários para suportar a execução da ampliação prevista, quanto relativamente à avaliação imobiliária dos prédios que se inserem na área de intervenção do PPRUJV, sem qualquer fundamento bastante.

14. E não se diga, em sentido contrário, que todos os prédios inseridos na área de intervenção serão valorizados com a proposta, dado que nenhuma avaliação foi efetuada, ou que a viabilidade económico financeira da execução do PPRUJV se encontra prevista no documento *MNAA: O futuro do primeiro Museu de Portugal*, para o qual o plano financeiro remete, dado que não se encontra no referido documento uma única linha relativa aos custos de execução do projeto, designadamente dos fundos que serão necessários mobilizar para o efeito e a respetiva fonte de financiamento.
15. Deste modo, deverá o plano financeiro ser reformulado no sentido de incluir todos os custos relevantes para efeitos da execução do PPRUJV, incluindo aqueles que terão de ser assumidos com vista à ampliação do MNAA, bem como no sentido de introduzir uma avaliação imobiliária de todos os prédios que se inserem na sua área de intervenção de modo a aferir da necessidade, no caso concreto, de estabelecer um sistema de perequação compensatório.
16. Acresce que o desconhecimento, na presente data, da concreta extensão do projeto de ampliação do MNAA aconselharia a um desfasamento temporal entre o momento da aprovação do Plano e a delimitação da Unidade de Execução.
17. Na verdade, ao aproveitar a aprovação do Plano para delimitar a Unidade de Execução, sem conhecer a concreta extensão do projeto de ampliação do MNAA, os órgãos municipais passam um *cheque em branco* ao Estado Português para poder executar PPRUJV no momento e da forma que melhor lhe aprouver.
18. E não se diga, em sentido contrário, que a delimitação da Unidade de Execução em momento posterior nunca careceria de ser precedida de discussão pública nos termos legalmente previstos para as unidades de execução localizadas em área de intervenção dos planos de pormenor, não apenas porque a Câmara Municipal sempre poderia fazê-lo, apesar de a tanto não estar obrigada, mas também porque o desfasamento dos dois momentos permitiria o controlo pela Câmara Municipal do projeto de ampliação mais próximo do momento da sua execução, que de outro modo não será possível considerando tratem-se de obras isentas de controlo prévio.

19. Deste modo, deverá a proposta apresentada ser alterada no sentido de a Unidade de Execução apenas ser delimitada depois da entrada em vigor do PPRUJV ao invés de o fazer num único momento.
20. Mas, e talvez mais importante, a delimitação da Unidade de Execução conjuntamente com a aprovação do Plano não permite estabelecer as soluções que sejam mais proporcionadas para a defesa do interesse público.
21. Ao prever, no âmbito da delimitação da Unidade de Execução, a demolição parcial do piso térreo do edifício sito na Avenida 24 de Julho, n.º 94, para restabelecimento da ligação pedonal entre o Corredor da Torrinha e a Avenida 24 de Julho, sem ponderar outras alternativas que sejam menos lesivas para os particulares, os órgãos municipais violam o princípio da proporcionalidade, na vertente da necessidade.
22. O princípio da proporcionalidade consagrado no artigo 266.º, n.º 2, da Constituição da República Portuguesa e no artigo 7.º, n.º 2, do Código do Procedimento Administrativo exige que as decisões da Administração sejam necessárias, adequadas e proporcionais em sentido estrito.
23. O princípio da proporcionalidade, na vertente da necessidade, exige que a lesão das posições jurídicas dos administrados se mostre necessária ou exigível, sem que por qualquer outro meio seja possível satisfazer o interesse público (cfr. Mário de Esteves de Oliveira e outros, Código do Procedimento Administrativo Comentado, Edições Almedina, Coimbra, 1997, pp. 103-105).
24. Deste modo, deverão ser ponderadas todas as alternativas existentes à demolição parcial do piso térreo do edifício sito na Avenida 24 de Julho, n.º 94, com vista à defesa do interesse público e que reflita a menor lesão possível da posição jurídica dos particulares para a defesa do interesse público antes da aprovação da versão final PPRUJV.

Termos em que se requer que a presente pronúncia seja ponderada ao abrigo do disposto nos artigos 89.º, n.º 2 do RJIGT com as devidas consequências legais.

A Pronunciante

(Porto, 12 de outubro de 2020)



Câmara Municipal de Lisboa
 Direção Municipal de Urbanismo
 Departamento de Planeamento Urbano

**Exmo. Senhor Presidente
 da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome MANUEL [REDACTED] FERNANDES

Na qualidade de mandatário representante legal gestor de negócios (se aplicável) de:

JAVAN - HOTELARIA, TURISMO E IMOBILIÁRIO, LDA.

Morada (opcional) TRAVESSA DO SALITRE, N.º 7

Código Postal 1269-066 LISBOA

Correio eletrónico (opcional) _____

Telefone/TM (opcional) _____

Documento de identificação nº _____

Vem apresentar ao abrigo dos artigos 89º nº 2 e 119º nº 1 do Decreto Lei nº 80/2015, de 14 de maio, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do **PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES**, a seguinte:

- Sugestão**
- Observação**
- Reclamação**

Tratamento de Dados Pessoais

- Autorizo**

Lisboa, 9 de Outubro de 2020

[REDACTED]
 Assinatura igual ao DI

Notas:

- Esta participação será ponderada e **divulgada publicamente** nos termos da lei - artigo 89º nº 1 do DL 80/2015, de 14 maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

- A falta de preenchimento dos campos opcionais da morada ou do endereço de correio eletrónico impossibilita o envio da resposta ao interessado. A sua consulta pode ser efetuada no relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública na página de Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano>, no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) sito no Picoas Plaza, na Rua do Viriato n.º 13 a n.º 17 (mediante marcação prévia), no Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, n.º 25, 1.º F (mediante marcação prévia) ou na Junta de Freguesia da área de intervenção do PP.

Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016)

Lei da Proteção de Dados Pessoais (Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto)

- São considerados dados pessoais quaisquer informações relativas a uma pessoa singular identificada ou identificável (titular dos dados), como por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrónica ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais:

O MUNICÍPIO DE LISBOA é o responsável pela recolha e tratamento dos dados pessoais que forem recolhidos. Para este efeito, o serviço municipal com competência é o Departamento de Planeamento Urbano que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dmu.dpu@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 3º Piso E, 1749-099 Lisboa. Para o exercício dos direitos dos titulares dos dados previstos na regulamentação comunitária e legislação nacional em matéria de proteção de dados pessoais, o MUNICÍPIO DE LISBOA designou um **Encarregado de Proteção de Dados** (Data Protection Officer), que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dpo@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 2º Piso, 1749-099 Lisboa.

██████████ (DMU/DPU/DPT)

De: dmu.dpu.dpt
Enviado: 12 de outubro de 2020 10:57
Para: ██████████ (DMU/DPU/DPT)
Assunto: Fw: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes
Anexos: Formulário de Participação Online.pdf; Exposição de Javan Hotelaria Turismo e Imobiliário sobre PPRU Rua das Janelas Verdes.pdf

**Secretariado da Divisão
Câmara Municipal de Lisboa**

Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento
Divisão de Planeamento Territorial
Campo Grande, 25 - 3.ºE | 1749-099 LISBOA
T. geral (+351) 217 988 000 | (+351) 217 989 063
www.cm-lisboa.pt | ██████████@cm-lisboa.pt



De: João Fernandes <██████████@heritage.pt>
Enviado: 11 de outubro de 2020 18:31
Para: dmu.dpu.dpt
Assunto: Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Exmos(as). Senhores(as),

No âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, queiram V. Exas considerar as observações enviadas em ficheiro anexo.

Atentamente,

Javan-Hotelaria, Turismo e Imobiliário, lda.

Exposição sobre o Plano de Pormenor de Reabilitação das Janelas Verdes (PPRUJV) do hotel «As Janelas Verdes» situado na Rua das Janelas Verdes, n.º 47.

Em primeiro lugar vimos congratular a iniciativa da Câmara Municipal de Lisboa na elaboração do PPRUJV que virá certamente a qualificar e modernizar esta zona da cidade marcada pelo tecido urbano consolidado e qualificado e também pela valorização do enquadramento paisagístico nesta zona ribeirinha da cidade.

Vimos, depois e para efeitos da Participação na Discussão Pública do referido plano, deixar três observações e uma sugestão que nos preocupam enquanto gestores da unidade hoteleira «As Janelas Verdes» situado na Rua das Janelas Verdes, n.º 47.

A primeira diz respeito à falta de dados no quadro apresentado no Desenho 01.05 - Esboço de Cadastro Geométrico; o nosso artigo é o n.º 175 e inclui um edifício com uma área de implantação XXX, e área do lote de XXX, proprietário «Particular» e tipo de uso «Privado».

A segunda diz respeito à salvaguarda do acesso à garagem do hotel que se encontra na Travessa de José António Pereira, dada a mudança da natureza desta rua para tráfego pedonal.

A Terceira diz respeito a uma preocupação que temos pela salvaguarda de um ambiente urbano que seja calmo dada a localização do hotel na Rua das Janelas Verdes. Segundo as peças desenhadas relativas ao ruído urbano o hotel encontra-se na zona mais ruidosa da rua da janelas verdes - $\geq 70\text{db (A)}$ na carta do Ruído Global (LDEN) referente à média ponderada de 24 horas e $>60\text{db (A)}$ na carta do Ruído Global (LN) referente ao ruído noturno (das 23h às 7h) -, sendo que é uma situação que se vai manter segundo a carta do Ruído Global - Situação Futura. Também é referido que o trânsito na rua das Janelas Verdes será limitado à velocidade de 30Km/h (alínea c, n.º 5 do artigo 12), o que acrescentará uma melhoria significativa na redução do ruído da circulação automóvel. No entanto deixamos a preocupação que o regulamento devia ser mais ambicioso na qualidade acústica de uma zona exclusivamente residencial, salvaguardando a interdição de determinados programas de comércio e animação cultural que geram ruído noturno, tais como bares, esplanadas, promoção de espectáculo, etc.

Finalmente o quarto ponto é uma sugestão. De acordo com Sistema de vistas que gostávamos de ser esclarecidos. O n.º 4 do Artigo 40.º (Unidade de execução do Museu Nacional de Arte Antiga) diz:

Sem prejuízo do estudo de impacte visual, no espaço de uso especial de equipamentos a consolidar, caso o projeto de ampliação do MNAA contemple a demolição e substituição dos

edifícios existentes identificados como “passíveis de integrar a ampliação do MNAA”, fica o mesmo sujeito às seguintes regras: a) A altura máxima da edificação não pode ultrapassar a atual cota altimétrica média do jardim do museu; e b) A implantação do novo volume edificado tem de respeitar os alinhamentos definidos na planta de implantação I, admitindo-se os ajustes necessários à sua compatibilização com as construções existentes, a manter; (...)

Da leitura do referido artigo fica a dúvida relacionada com o «sistema de vista», designadamente na possibilidade de algum «ajuste» crescer em dimensão (largura e altura) e retirar as vistas que o hotel tem actualmente para o lado sudoeste. Mas fica também a sugestão de que o anexo que está construído no museu, que é claramente desqualificado, não deverá ser mesmo retirado, abrindo a Travessa de José António Pereira para as vistas do Rio Tejo para quem inicia a sua descida a partir da Rua das Janelas Verdes, fazendo assim um convite à sua descoberta. Juntamos em anexo algumas ilustrações sobre esta sugestão.

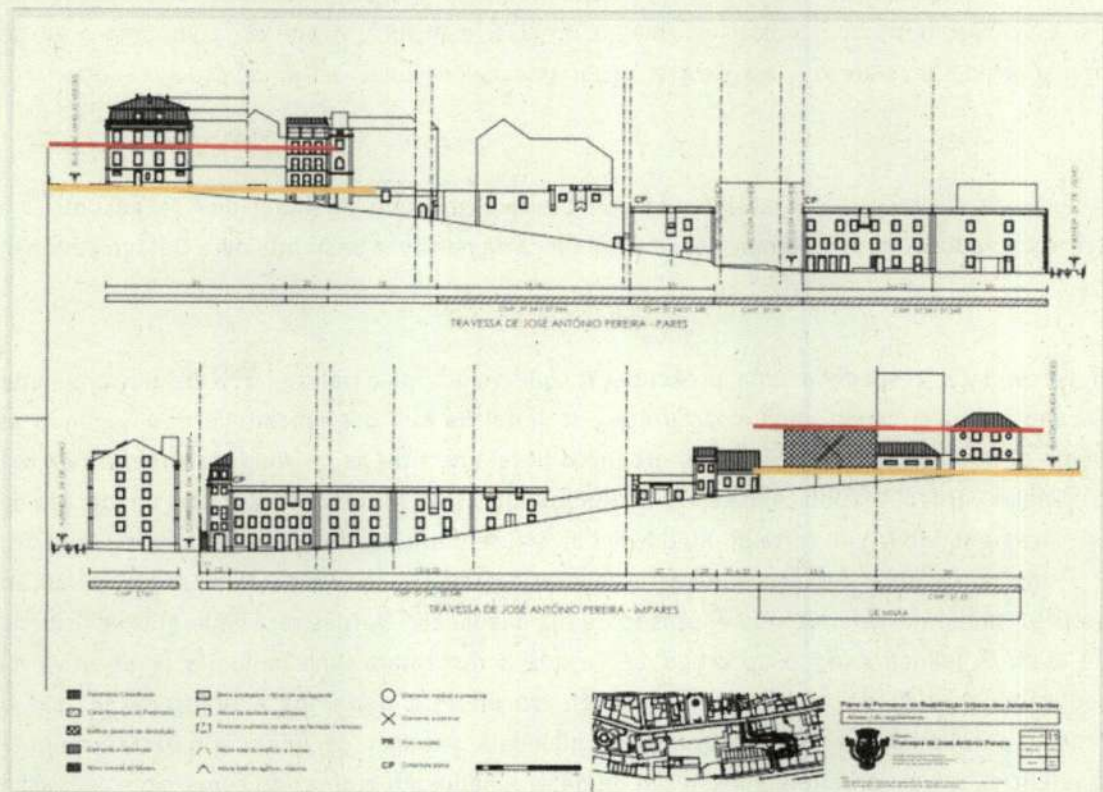


Figura 1 – indicação dos limites dos sistemas de vistas – amarelo cota da rua, vermelho altura do anexo ao MNAA.

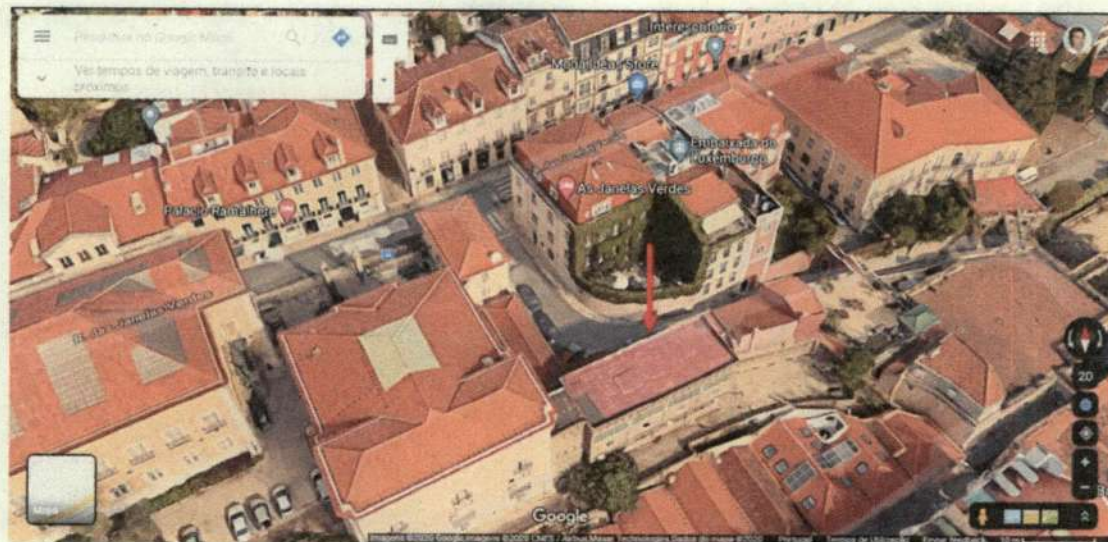


Figura 2 e 3 – Indicação da localização do anexo do MNA a vermelho (Google, 2020).



Figura 4 – Indicação do anexo ao MNAA a partir da rua das Janelas Verdes no início da Travessa de José António Pereira; o hotel «As Janelas Verdes» encontra-se à esquerda e o MNAA à direita (Google, 2020).

5965/EXP/2020

Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

Marta falcão <[REDACTED]@gmail.com>

seg 05-10-2020 23:13

Para: dm.dpu.dpt <dm.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Nome	Marta falcão
Na qualidade de mandatário/representante legal/gestor de negócios (se aplicável) de:	Marta falcão
Morada	[REDACTED]
Código Postal	[REDACTED]
Freguesia	Lisboa
Concelho	Lisboa
Documento de identificação nº	[REDACTED]
E-mail	[REDACTED]@gmail.com
Telefone	[REDACTED]
reclamações, observações ou sugestões	<p>ponto 1: O plano não é claro no seu programa financeiro, uma vez que não considera os custos de aquisição dos imoveis para a a ampliação do Museu. Apesar de ser considerado uma ação fora da esfera do Municipio, tem encargos públicos que deviam ser aqui clarificados, uma vez que consideram a rubrica da mais valia da ampliação do museu como fator de sustentabilidade económica e financeira do plano.</p> <p>ponto 2: as demolições do previstas no artigo das obras de demolição, não são claras as condições em que são permitidas. um artigo cheio de exceções e muito arbitrário e sem regrar as ações futuras. O projeto de arquitetura das novas intervenções decidirá tudo., o que não parece muito correto, uma vez que se trata de um plano com muito detalhe.</p>
Como tomou conhecimento deste processo participativo?	nas redes sociais, na comunicação social online
Pretende receber futuramente mais informação sobre Urbanismo?	sim
Política de privacidade	Tomei conhecimento

Discussão pública da proposta do plano de pormenor de
reabilitação urbana das Janelas Verdes

Miguel [REDACTED] Dentinho <[REDACTED]>

qui 10-09-2020 15:29

Para: dm.dmu.dpt <dm.dmu.dpt@cm-lisboa.pt>;

Nome Miguel [REDACTED] Dentinho

Morada [REDACTED]

Código Postal [REDACTED]

Freguesia Estrela

Concelho Lisboa

Documento de
identificação nº [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Telefone [REDACTED]

reclamações,
observações ou
sugestões

O Quarteirão dos Marianos deve ser tratado em função dos interesses directamente relacionados com a vocação que o sítio tinha no âmbito das artes e ofícios, dando também sentido à proximidade física que tem com o Museu de Arte Antiga, seguindo de resto a proposta do Plano Director que vinculava estes propósitos. Agradeço que haja em consideração estes cuidados.
Obrigado

Como tomou
conhecimento deste
processo participativo?

www.lisboa.pt

Pretende receber
futuramente mais
informação sobre
Urbanismo?

sim

Política de privacidade

Tomei conhecimento

5964/EXP/2020

Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

Nuno Velez <[REDACTED]@gmail.com>

qua 07-10-2020 11:12

Para:dmu.dpu.dpt <dmu.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Nome Nuno Velez

Na qualidade de mandatário/representante legal/gestor de negócios (se aplicável) de: Nuno Velez

Morada [REDACTED]

Código Postal [REDACTED]

Freguesia Lisboa

Documento de identificação nº [REDACTED]

E-mail [REDACTED]@gmail.com

Telefone [REDACTED]

reclamações, observações ou sugestões

Estimados, bom dia.

Enquanto residente na Rua presidente Arriaga, venho por este meio pedir/ sugerir que se instalem limitadores de velocidade como balizadores e lombas na mesma, uma vez que o limite de velocidade de 30km nunca é respeitado e os sinais dissuasores nao estão a funcionar. Há veículos que circulam nesta rua a mais de 70km/h.

O barulho (também por conta do pavimento em calçada) é ensurdecedor, impossibilitando que se possa estar em casa com as janelas abertas.

Sugiro também que a Rua do Olival seja recuperada e vedada ao trânsito, excepto moradores, como acontece em algumas ruas de Santa Catarina e Bairro Alto.

Uma vez que muitos dos prédios antigos da zona não tem estacionamento, seria uma forma de gerir o estacionamento no local e facilitar o mesmo aos residentes. De salientar que, também aqui, os condutores excedem, em muito, os limites de velocidade, podendo algum dia haver acidentes graves, uma vez que é uma rua com muitas crianças e pessoas de mais idade que a usam para "fugir" à Presidente Arriaga.

Desde já agradeço a Vossa atenção.

Os melhores cumprimentos
Nuno Velez

Como tomou conhecimento deste processo participativo? nas redes sociais

Pretende receber futuramente mais informação sobre Urbanismo? sim

Política de privacidade Tomei conhecimento

5958/EXP/2020

Discussão pública da proposta do plano de pormenor de reabilitação urbana das Janelas Verdes

Rogério [REDACTED] Gonçalves <[REDACTED]@gmail.com>

qua 07-10-2020 15:14

Para: dm.dpu.dpt <dm.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Nome Rogério [REDACTED] Gonçalves

Morada [REDACTED]

Código Postal [REDACTED]

Freguesia Estrela

Concelho Lisboa

Documento de identificação nº [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Telefone [REDACTED]

reclamações,
observações ou
sugestões

Exmos. Srs.

Antes do mais gostaria de saudar a iniciativa de elaboração do plano e de promover a sua discussão pública.

Quanto ao conteúdo do plano e sinteticamente destaco três questões:

1. Não me parece bem pensada nem desenvolvida a componente central da forma como poderá ser efectuada a ampliação do MNAA, desde logo quanto ao perímetro previsto, que inexplicavelmente não engloba a banda de edifícios que remata a poente o quarteirão em causa e não parece prever a manutenção / integração / adaptação do edifício de serviços bancários recentemente reabilitado de acordo com um excelente projecto do arq. Gonçalo Byrne.
2. Proponho que para a criação de um - indispensável - atravessamento pedonal do Jardim 9 de Abril à Av. de Brasília que seja retomado o projecto do Arq. Eduardo Souto de Moura, que este autor poderia certamente reformular face às exigências actuais.
3. Não me parece que o plano equacione e solucione devidamente um desafio essencial da cidade e da sua frente de água que é a criação de um verdadeiro e exemplar "corredor cultural" que ligue de forma consistente equipamentos culturais tão importantes como o próprio MNAA, o Museu do Oriente, o Maat, o MNC e os equipamentos culturais de Belém, integrando um conjunto de outros valores culturais que existem ao longo deste percurso.

Obrigado. Continuação de Bom Trabalho e Cumprimentos
nas redes sociais

Como tomou
conhecimento deste
processo participativo?

Pretende receber
futuramente mais
informação sobre
Urbanismo?

Política de privacidade Tomei conhecimento



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome ROSA RANA

Na qualidade de mandatário representante legal gestor de negócios (se aplicável) de:

COTIDIS, Sucursal da Sociedade Macasa Cotidis SA.

Morada (opcional) Av. de Beana, nº 52, 6º andar

Código Postal 1069-046 LISBOA

Correio eletrónico (opcional) [REDACTED]

Telefone/TM (opcional) [REDACTED]

Documento de identificação nº [REDACTED]

Vem apresentar ao abrigo dos artigos 89º nº 2 e 119º nº 1 do Decreto Lei nº 80/2015, de 14 de maio, no âmbito do período de Discussão Pública da proposta do **PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES**, a seguinte:

- Sugestão**
 Observação
 Reclamação

Tratamento de Dados Pessoais

- Autorizo**

Lisboa, 12 de Outubro de 2020

[REDACTED]
Assinatura igual ao DI

Notas:

- Esta participação será ponderada e **divulgada publicamente** nos termos da lei - artigo 89º nº 1 do DL 80/2015, de 14 maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- A falta de preenchimento dos campos opcionais da morada ou do endereço de correio eletrónico impossibilita o envio da resposta ao interessado. A sua consulta pode ser efetuada no relatório de apuramento e ponderação dos resultados da discussão pública na página de Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano <https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano>, no Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) sito no Picoas Plaza, na Rua do Viriato nº 13 a nº 17 (mediante marcação prévia), no Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, nº 25, 1.º F (mediante marcação prévia) ou na Junta de Freguesia da área de intervenção do PP.
- Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados** (Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016)
- Lei da Proteção de Dados Pessoais** (Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto)
- São considerados dados pessoais quaisquer informações relativas a uma pessoa singular identificada ou identificável (titular dos dados), como por exemplo um nome, um número de identificação, dados de localização, identificadores por via eletrónica ou a um ou mais elementos específicos da identidade física, fisiológica, genética, mental, económica, cultural ou social dessa pessoa singular.



Câmara Municipal de Lisboa
Direção Municipal de Urbanismo
Departamento de Planeamento Urbano

Política de Privacidade e Proteção de Dados Pessoais:

O MUNICÍPIO DE LISBOA é o responsável pela recolha e tratamento dos dados pessoais que forem recolhidos. Para este efeito, o serviço municipal com competência é o Departamento de Planeamento Urbano que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dmu.dpu@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 3º Piso E, 1749-099 Lisboa. Para o exercício dos direitos dos titulares dos dados previstos na regulamentação comunitária e legislação nacional em matéria de proteção de dados pessoais, o MUNICÍPIO DE LISBOA designou um **Encarregado de Proteção de Dados** (Data Protection Officer), que poderá ser contactado pelo Endereço Eletrónico dpo@cm-lisboa.pt ou por carta para Campo Grande, 25, Bloco E, 2º Piso, 1749-099 Lisboa.

Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes - Pronúncia COFIDIS

RANA Rosa <[REDACTED]>

seg 12-10-2020 18:54

Para:dm.dpu.dpt <dm.dpu.dpt@cm-lisboa.pt>;

📎 2 anexos

Pronúncia.pdf; Formulário.pdf;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Exmos. Senhores,

COFIDIS, sucursal da sociedade francesa Cofidis S.A., com sede na Avenida de Berna, n.º 52, 6.º, 1069-046 Lisboa, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o número de pessoa coletiva 980 125 995, tendo tomado conhecimento da abertura do período de discussão pública da proposta do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, vem, na qualidade de interessada apresentar e enviar, em anexo, o formulário e respetiva Pronúncia.

Com os melhores cumprimentos,



Rosa RANA

Responsável do Serviço Jurídico
Direção Financeira e Jurídica

[REDACTED]

Cofidis Portugal, Av. de Berna 52, 2º
1069 – 046 Lisboa
www.cofidis.pt



Great
Place
To
Work.

Best Workplaces™
PORTUGAL 2019



Este e-mail, incluindo os seus anexos, é confidencial e dirige-se exclusivamente ao(s) destinatário(s) indicado(s). Se recebeu este e-mail por engano, solicitamos o favor de notificar imediatamente o remetente, assim como a eliminação imediata do mesmo. Qualquer modificação não autorizada, edição, difusão ou utilização é proibida. O remetente não poderá ser responsabilizado por este e-mail, se o mesmo tiver sido modificado, alterado, falsificado, infectado por um vírus ou mesmo editado ou divulgado sem autorização.

This message and any attachments are confidential and intended for the named addressee(s) only. If you have received this message in error, please notify immediately the sender, then delete the message. Any unauthorized modification, edition, use or dissemination is prohibited. The sender shall not be liable for this message if it has been modified, altered, falsified, infected by a virus or even edited or disseminated without authorization.

Exmo. Senhor Presidente da
Câmara Municipal de Lisboa
Dr. Fernando Medina

COFIDIS, sucursal da sociedade francesa Cofidis S.A., com sede na Avenida de Berna, n.º 52, 6.º, 1069-046 Lisboa, matriculada na competente Conservatória do Registo Comercial sob o número de pessoa coletiva 980 125 995 ("**Cofidis**"), tendo tomado conhecimento da abertura do período de discussão pública da proposta do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (o "**Plano de Pormenor**"), vem, na qualidade de interessada, e nos termos dos artigos 89.º, número 2, e 119.º, número 1, ambos do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio ("**RJIGT**"), apresentar a seguinte

PRONÚNCIA

O que faz nos termos e com os fundamentos seguintes:

I. INTRODUÇÃO

- 1.** A Cofidis é a única e legítima proprietária e possuidora do prédio urbano sito na Avenida 24 de Julho, n.ºs 98-98B, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 314/19890224 da freguesia de Santos o Velho, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2489 da freguesia da Estrela (o "**Imóvel**").
- 2.** O Imóvel é propriedade da Cofidis que nele tem instalados os seus escritórios há mais de 14 anos.
- 3.** No ano de 2016, a Cofidis teve um primeiro contacto com o procedimento de elaboração do Plano de Pormenor, ao ser notificada, por via postal, da aprovação

de um conjunto de medidas preventivas em área adjacente ao Museu Nacional de Arte Antiga (o "MNAA"), motivadas na elaboração daquele normativo. Sinteticamente, estas medidas, que abrangiam o Imóvel, previam uma proibição genérica de realização de quaisquer operações urbanísticas pelo prazo de dois anos (eventualmente prorrogável por mais um).

4. Como seria expectável, esta comunicação foi recebida, por parte da Cofidis, com elevada apreensão, uma vez que fazia referência – ainda que em tons abstratos – a uma eventual ampliação do MNAA, a ser melhor regulada no Plano de Pormenor.
5. As medidas em causa sempre implicariam, durante um período de tempo significativo, uma importante restrição das faculdades de aproveitamento urbanístico que assistiam à Cofidis, enquanto legítima proprietária do Imóvel.
6. Em 2018, foi endereçada à Cofidis uma nova notificação, prorrogando a vigência das sobreditas medidas restritivas até 2019. Se, por um lado, se agravou ainda mais a oneração do direito de propriedade da Cofidis, manteve-se, ou pior, agravou-se, por outro, um clima de incerteza em torno dos exactos termos do Plano de Pormenor, e das eventuais repercussões que o mesmo poderia vir a ter sobre o Imóvel.
7. No entanto, em 22 de março de 2019, as medidas preventivas estabelecidas para as áreas adjacentes ao MNAA vieram a caducar, por decurso do prazo.
8. Entretanto, como é do conhecimento público, em março do corrente ano, a Cofidis realizou um avultado investimento com vista a relocar a sua sede e escritórios em Portugal, adquirindo para o efeito as "Natura Towers", em Telheiras.
9. Esperava a Cofidis que, com o fim das medidas restritivas e a ausência de notícias sobre o procedimento de aprovação do Plano de Pormenor, as entidades públicas

teriam libertado os imóveis do pesado ónus resultante da incerteza da aprovação deste instrumento de gestão territorial, permitindo assim uma livre disposição do Imóvel. Esta transação é essencial para compensar o largo investimento já efetuado e a realizar na nova sede da Cofidis.

10. No entanto, contra todas as legítimas expectativas dos munícipes, mais de um ano depois de terem caducado as medidas restritivas sobre a área adjacente ao MNAA, e em que se poderia pensar que o procedimento atinente à elaboração do Plano de Pormenor estaria na iminência de caducar – viu-se a Cofidis surpreendida com novos desenvolvimentos: a publicação do Aviso n.º 12363/2020, de 25 de agosto, que deu nota: (i) da prorrogação, por mais 600 dias, do prazo de elaboração do Plano de Pormenor; bem como (ii) da abertura de um período de discussão pública em torno do mesmo.

11. Tendo examinado a documentação disponibilizada na plataforma eletrónica dessa discussão pública – e constatado que é, efetivamente, uma das entidades diretamente visadas pela intervenção urbanística do Plano de Pormenor – vem a Cofidis, através da presente Pronúncia, expor a sua posição quanto a esta solução camarária, confiada em que essa Câmara V. Exa respeitará, como deve, os seus direitos e interesses legalmente protegidos no âmbito deste procedimento e da própria execução do Plano de Pormenor, que vier a ser aprovado.

II. POSIÇÃO DA COFIDIS SOBRE O PLANO DE PORMENOR

12. Percorrendo as soluções constantes da atual proposta do Plano de Pormenor – bem como dos demais elementos instrutórios que a acompanham – um dos seus objetivos matriciais consiste, conforme indiciado *supra*, na reabilitação e ampliação do MNAA, com vista ao alargamento das suas infraestruturas e ao reforço das suas condições de acessibilidade.

13. Para o efeito, está prevista a expansão deste polo cultural ao largo de uma área de ampliação, composta pelos vários edifícios que lhe são contíguos, e entre os quais se encontra o Imóvel da Cofidis.
14. Notamos ainda que este mesmo Imóvel é diretamente visado por várias das normas constantes da proposta do Plano de Pormenor, que admitem expressamente a realização, no mesmo, de obras de alteração, ampliação e demolição, tudo com o intuito de levar a cabo a ampliação do MNAA (cfr. os artigos 15.º, número 7, e 16.º, número 3, ambos da proposta do Plano de Pormenor)¹.
15. De igual modo se retira da proposta disponibilizada que a execução deste instrumento estará também a cargo da administração central (mais especificamente da Direção-Geral do Património Cultural), que o concretizará através do sistema de imposição administrativa, i.e., mediante o exercício de poderes de gestão territorial que se imporão unilateralmente aos administrados, entre os quais avulta a prerrogativa de expropriar (cfr. o artigo 46.º, número 2, da proposta do Plano de Pormenor).
16. Porém, quanto a esse relevante – diríamos o mais relevante – aspeto do Plano de Pormenor, a proposta do programa de execução é absolutamente omissa, nada dizendo sobre quais os instrumentos de execução que se pretende levar a cabo, deixando-se inequivocamente para data incerta tal definição, que, de acordo com a proposta de programa de execução “*cabera ao Estado*”.
17. No entanto, da análise da informação constante dos canais de discussão pública resulta, sem margem para grandes dúvidas, que a Cofidis corre o risco de, no âmbito da execução do Plano de Pormenor, vir a ser expropriada do seu Imóvel

¹ Mais se destaca o Anexo 1 da proposta de Plano de Pormenor, que contém os alçados de rua. Nos mesmos, o Imóvel da Cofidis é qualificado como um edifício passível de integrar a ampliação do MNAA, estando alocado ao novo volume do museu.

(que passaria a integrar o MNAA).

- 18.** Salvo o devido respeito, o modo como são propostas as soluções preconizadas no Plano de Pormenor quanto à ampliação do MNAA são manifestamente injustas e altamente lesivas dos direitos e interesses legalmente protegidos dos proprietários dos imóveis afetados, como é o caso da Cofidis.
- 19.** Antes de mais, não pode deixar de se lamentar a inexplicável – e inexplicada – morosidade deste procedimento, que se arrasta há mais de 5 anos, em total desconsideração pelos proprietários afetados. Aliás, com a divulgação dos elementos que afloram os contornos do Plano de Pormenor, parece confirmar-se um risco sério de expropriação, o que só agrava os danos latentes associados a este importante ativo da Cofidis.
- 20.** Como se tal não bastasse, não existem quaisquer garantias de que esta situação gravosa se venha a resolver tão cedo. De facto, mesmo que o Plano de Pormenor seja finalmente aprovado, a administração central sempre disporá de um prazo de 5 anos para adquirir os imóveis que integram a área de ampliação do MNAA (prazo este que corresponde ao período em que integram a reserva de solo do Plano de Pormenor – cfr. artigo 154.º, número 3 do RJIGT).
- 21.** Ademais, o contexto de crise económica que vivenciamos, imputável à pandemia da doença Covid-19, poderá obrigar a uma redefinição temporária – motivada em razões imperiosas de interesse público – das prioridades da administração central, em detrimento do planeamento urbanístico de índole cultural. De outro modo dito, não podemos descartar o risco de a execução do Plano de Pormenor ser posta de parte durante um longo período, perpetuando este “limbo” de incerteza que em muito prejudicará os proprietários dos edifícios contíguos ao MNAA.
- 22.** A presente situação bloqueia qualquer perspetiva de aproveitamento urbanístico ou comercial do Imóvel, não sendo razoável, nem admissível, que a Administração

prejudique *sine die* e sem qualquer indemnização os interesses e direitos dos munícipes, em especial num contexto de crise económica, agravado no caso da Cofidis pela realização de um investimento avultado, sem a possibilidade de venda do Imóvel e, pior, obrigada a continuar a suportar os custos da sua manutenção, incluindo impostos e taxas municipais.

- 23.** Por outro lado, a Cofidis entende que a expansão do MNAA não deveria ser efetuada em detrimento dos direitos dos munícipes proprietários dos imóveis vizinhos deste equipamento público, não só porque não existe um projeto concreto já elaborado para o efeito, como também porque existem alternativas viáveis que não prejudicariam os legítimos interesses dos particulares afetados.
- 24.** Finalmente, registre-se que no caso de existir um interesse público atendível que, após todo o tempo decorrido desde o início da discussão do Plano de Pormenor, justificasse reservar desde já o Imóvel para os efeitos visados no Plano de Pormenor, as entidades responsáveis deveriam retirar as consequências legais dessa decisão e proceder à aquisição do Imóvel pelos meios legais ao seu dispor e pelo respetivo valor de mercado (não afetado pela elaboração do referido Plano de Pormenor). Mais a mais, cremos que a determinação deste valor não poderá ficar indiferente à qualidade arquitetónica deste edifício, já atestada pela Câmara que V. Exa. preside, quando o galardoou com o prestigiado Prémio Valmor de Arquitetura, no ano de 2009.

A ser esta a decisão das entidades envolvidas, cabe-nos informar que estamos abertos a quaisquer negociações com V. Exa. – e, bem assim, com a administração central – que tenham em vista o alcance de uma solução justa e digna para presente situação.

III. CONCLUSÃO

- 25.** Face ao exposto, vimos pela presente apelar a V. Exa. para que diligencie no sentido de: (i) excluir o Imóvel da área de ampliação do MNAA e, por conseguinte, do âmbito do Plano de Pormenor;
- ou, caso tal não seja possível por se entender que o Imóvel é necessário à execução do Plano,
- (ii) promover os procedimentos necessários à negociação entre as partes interessadas da aquisição do Imóvel a preços de mercado.

NESTES TERMOS

Requer a V. Exa. que a presente pronúncia seja devidamente considerada e ponderada na aprovação (e subsequente execução) do Plano de Pormenor, com vista a salvaguardar os legítimos interesses da Cofidis, enquanto proprietária do Imóvel.

Pela Cofidis



5997/EX/2020

JFE | Consulta Publica PPRUJV | Comunicação

Susana Gaivoto <[REDACTED]>

seg 12-10-2020 20:31

Para: dm.dmu.dpt <dm.dmu.dpt@cm-lisboa.pt>;

Cc: [REDACTED]@jf-estrela.pt;

📎 1 anexo

PPRUJV_JFE_12out.pdf;

ATENÇÃO: Este email teve origem fora da CML. Não clique em links ou abra anexos, a menos que reconheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Exmo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa,

Encarrega-me o Senhor Presidente da Junta de Freguesia de Estrela, o Senhor Luís Newton, de apresentar a V. Excelência a nossa comunicação no âmbito da Consulta Pública ao Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes.

**Com os melhores cumprimentos,
Susana Gaivoto**

[Diretora]

Gabinete de Obras e Projetos



AVISO DE CONFIDENCIALIDADE: Esta mensagem e quaisquer ficheiros enviados em anexo são confidenciais e destinam-se exclusivamente a informação ou uso da pessoa ou entidade a que são dirigidos. Na eventualidade de não ser o destinatário da mensagem, de não ser responsável pelo encaminhamento da mensagem ao destinatário ou de ter recebido esta mensagem por erro ou engano, a Junta de Freguesia da Estrela informa-o que qualquer utilização, distribuição, encaminhamento ou outra forma de revelação a outrem, impressão ou cópia da mesma são expressamente proibidos, devendo ser destruída de imediato e informado o remetente. Solicitamos o favor de, caso tenha recebido esta mensagem por lapso, a possa reencaminhar para geral@jf-estrela.pt. Muito Obrigado!



Assunto: "Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV)" – discussão pública (aviso 123636/2020 – DR 165/2020, série II de 2020-08-25).

Notas prévias:

Nota 1: O PPRUJV é constituído por:

- a) Regulamento e anexos I, II e III
- b) Planta de Implantação I e II
- c) Planta de Condicionantes

O PPRUJV é acompanhado, entre outros, por Relatório de Fundamentação e Programa de Execução – ver artigo 3º, pontos 2 e 3, os quais são objeto desta análise

Nota 2: A área de incidência do PPRUJV é delimitada: Avª 24 de Julho (Sul); Rua das Janelas Verdes (Norte); Escadinhas da Praia (Este) e Escadaria José António Marques (Oeste). Integra uma "Unidade de Execução", a área de conjunto definida para a ampliação do MNAA e impactos na articulação com envolvente – ver Planta de Condicionantes.

Nota 3: Os objetivos do PPRUJV estão definidos no artigo 2º do Regulamento do PPRUJV.

Metodologia

Dada a informação disponível do PPRUJV, a complexidade dos elementos em análise (volume e conteúdo de informação), a área de estudo ter uma forte componente na área geográfica da competência da Junta de Freguesia de Estrela, considera-se que para a boa compreensão dos impactos de execução do PPRUJV, este Parecer Técnico possa salvaguardar os aspetos relacionados com o património, questões estruturais, usos e acessibilidades. Neste sentido, o Parecer será constituído na forma e conteúdo seguinte:

I. Descrição do método de análise e avaliação:

- a) Identificação e caracterização do PPRUJV
- b) Geografia da área de estudo;
- c) Elementos de análise e de avaliação (documentos em apreciação – nota 3):
 - c.1 – Regulamento e seus anexos I, II e III (artº3º), o Relatório de Fundamentação do Plano - volume II Relatório de Proposta (artigo 3º, alínea 2 do Regulamento) e o Programa de Execução e plano de Financiamento.
 - c.2 – qualificação da zona e programação – ver planta de implantação I, junho 2020;
 - c.3 – valores ambientais e culturais – ver planta de implantação II, junho 2020;
 - c.4 – planta de condicionantes, junho de 2020;
- d) A avaliação segue-se à análise metodológica dos documentos referidos em c) e tem em consideração aspetos relacionados com a salvaguarda do património; a questão estrutural e a segurança relacionada com as intervenções; os usos; acessibilidades; a duração do programa de execução e a participação dos fregueses em modelo de consulta pública é a unidade de execução do museu.

II. Conclusão e Recomendação

Parecer

I. Análise e avaliação

a) Identificação e caracterização do PPRUJV

A natureza da intervenção do PPRUJV é diversa ao abranger aspetos relacionados com arquitetura, urbanismo, engenharia de infraestruturas e equipamentos coletivos, acessibilidade e paisagismo. Nestes aspetos específicos, há questões de elevado risco cujos impactos merecem a nossa preocupação e atenção. Compete à Junta de Freguesia salvaguardar a melhor prática de execução para que o risco seja mitigado e que se coloque como prioridade a segurança da intervenção quer para as pessoas quer para o património.

Sendo o PPRUJV elaborado tendo como principal elemento a preservação e ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA) e toda a envolvente composta por edifícios seculares, compreende-se que o mesmo PPRUJV tenha como natureza de intervenção os aspetos relacionados com as questões estruturais de preservação do edificado e da acessibilidade, sendo uma mais-valia para Lisboa, dos quais evidenciamos os referidos na nota prévia 2 e que será objeto de análise – ver alínea c) da Descrição do método de análise.

Para a JF de Estrela é, também, importante ver a relação desta área de intervenção com a natural incidência que a mesma representa para os Fregueses da Estrela, nomeadamente, na integração do conjunto nas dinâmicas socio-económico-culturais existentes e a potenciar.

O conceito de polo cultural e a sua preservação é alimentado pelas acessibilidades que tentam revitalizar o interior da área de estudo, nomeadamente, a sua zona baixa junto à Av^a 24 de Julho mas, também, a interligação entre a Rua das Janelas Verdes e a Av^a 24 de Julho, cuja malha urbana é pouco conhecida (ex: a Travessa de José António Pereira, Pátio do Pinzaleiro, o Corredor da Torrinha, o Beco da Galheta e o Beco da Galharda). A ampliação do Museu exige estudos de impacto de tráfego de pessoas e de veículos, estando indicado um acesso em ponte pedonal com ligação entre Rua da Cintura do Porto de Lisboa e o Jardim 9 de Abril para beneficiar dos parques públicos de estacionamento existentes na Rua a Cintura do Porto de Lisboa, além do acesso direto ao edifício correspondente à ampliação junto à Avenida 24 de Julho, com a nova configuração do eixo rodoviário proposta pela CML.

Neste sentido, no lado poente da área de estudo, há a referir o impacto visual e paisagístico das propostas de ponte pedonal e ciclável (localização: enquadramento, diretriz e cota) e de ampliação do edifício do museu (edifícios da potencial expansão do museu) merecem particular atenção. No lado nascente, recorde-se que o perfil transversal da Av^a 24 de Julho tem vindo a alterar e do qual resulta maiores áreas pedonais e cicláveis, tendo-se reduzido o estacionamento na via pública, uma vez que este eixo é servido por várias carreiras de autocarro e elétrico, além da estação de comboio de Santos.



Por fim, na planta de condicionantes refere-se a existência do aqueduto – seus aferentes (Lg. José de Figueiredo) –, a área de proteção dos Fitomonumentos (Jardim 9 de Abril) e a escadaria José António Marques (Cruz Vermelha Portuguesa) na zona da ponte pedonal.

b) Geografia da área de estudo

A natureza da composição geográfica deve estar presente quer em relação à área residencial quer às atividades. Há um conjunto residencial que é significativo junto à Rua das Janelas Verdes e um conjunto de atividades económicas que é significativo na Av^a 24 de Julho. Ainda na Rua das Janelas Verdes e Largo de Santos, há atividade económica com potencial crescimento.

No entanto, no artigo 4^o do regulamento - conceitos -, referem-se "áreas destinadas a população vulnerável", "usos de equipamento" destinadas a bens e serviços destinados às necessidades coletivas dos cidadãos (item 2, alíneas a) e b)). Desta leitura, é possível considerar a alteração desta geografia, com reconversão da atividade em alguns dos edifícios na Av^a 24 de Julho? Outros conceitos são evidenciados nos "elementos estruturais" (item 3), ou seja, preservar, por exemplo, abóbodas em caves e nos "Bens Culturais imóveis de valor patrimonial relevante", de conservação do património.

Evidencia-se que existe a zona de aluvião ao longo da Av^a 24 de Julho e cuidado a ter-se nas intervenções de reabilitação do edificado em particular a operação de ampliação do museu-toda a zona do plano está abrangida por risco elevado de cheia; suscetibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes (elevada e moderada no Jardim 9 de Abril) e toda a área está na zona Vulnerável muito elevada, de acordo com o PDM (carta de riscos naturais e antrópicos I – planta de ordenamento) e entre a área de estudo e linha da costa, é considerada toda a zona de aluvião tem risco sísmico muito elevado.

Em termos de geração e atração de tráfegos, recorde-se que a Avenida 24 de Julho é um eixo de atravessamento, enquanto a Rua das Janelas Verdes é um eixo de distribuição e acesso local. A diferença das funções destes eixos, condicionam a composição de tráfego em cada um deles e os volumes e intensidades horárias.

c) Elementos de análise e avaliação (documentos em apreciação – nota 3):

c.1 – Regulamento e seus anexos I, II e III (art^o3^o) e o Relatório de Proposta do Plano (artigo 3^o, alínea 2 do Regulamento).

Tendo em consideração o Regulamento do PPRUJV com os normativos existentes referidos em "Relatório de Proposta – Peça Escrita" que acompanha o PPRUJV, junho 2020 -, em que dispensa o PPS (plano de pormenor de salvaguarda); a articulação deste Plano de Pormenor com o PDM e com os objetivos a que se propõe, ficam evidenciados nas alíneas seguintes os aspetos que deveriam



estar a montante das deliberações e decisões tomadas, no que se toma como possíveis impactos no enquadramento da atividade da sua execução durante todo o período previsto.

Ou seja, na absorção do PPRUJV na área geográfica administrada pela Junta de Freguesia, é importante que esta articulação seja adequada e respeitado todo o património edificado desde o Bairro da Madragoa e Lapa com a zona das Janelas Verdes e, por outro lado, com as vivências locais.

Questão: Pela leitura do Regulamento e do Relatório de Proposta que acompanha o Plano, há um enorme esforço de reabilitação de toda a área intervencionada. São regulamentados os aspetos essenciais na unidade de execução e elaborada uma estimativa de custos (ver ponto 3.3, pág.6/10) do Programa de Execução e Financiamento – identificação dos encargos previstos com o Plano) mas, neste Plano (1/3 gastos da CML e 2/3 de Privados. Onde está evidenciado o valor previsto, na orçamentação do Estado, para a unidade de execução, quando já em relação à ponte pedonal está previsto 1,6 ME? Ou seja, qual o valor previsto para a Unidade de Execução que é o motivo desta intervenção?

c.2 - qualificação da zona e programação – ver planta de implantação I, junho2020

Na estratégia e ordenamento (20.2 – da Peça Escrita/PPRUJV, Junho de 2020) as observações acerca dos espaços centrais e habitacionais - traçados urbanos tipo A e tipo C -, os espaços de uso especial de equipamentos, espaços verdes de recreio e produção (págs 6 e7) adequam-se a esta (re)qualificação.

Questão: os alojamentos residenciais não ocupadas, como forma de aumentar a população em 39 famílias e 86 - 100 indivíduos (ver 20.8 – quadro 1, pág.37 a 39) e equipamentos previstos (ver 20.8 – quadro 2, pág.39), as previstas execuções estão equacionadas de acordo com a preocupação de fixar mais população e justificar os equipamentos de utilização coletiva previstos. No entanto, algumas das propostas, por exemplo, ainda não se verifica a sua concretização (quadro 2) para que se possa confirmar estas expectativas. Alerta-se para a desatualização deste quadro, onde está previsto um equipamento coletivo no Palácio do Machadinho apesar deste ter sido vendido a um privado. No mesmo quadro 2 está prevista a reabilitação da escola nº72, recorde-se que à data de hoje a mesma está a funcionar no edifício da Junta em vez de ter transitado temporariamente para edifício nas proximidades do Rato. Esses alojamentos residenciais são direcionados para população jovem? Onde está prevista a localização desses equipamentos coletivos?

Na acessibilidade há dois aspetos a considerar: - ver 20.9 – "espaço público", pág.41 e 20.10 "rede viária e estacionamento", pág.45, da Peça Escrita/PPRUJV, Junho de 2020, pág.41. No que diz respeito ao "espaço público", o tema do jardim 9 de Abril ao jardim do museu e "os ecopontos" são temas de ordenamento a ser debatido publicamente, tendo em consideração a questão do espaço. Nos arruamentos interiores à zona, em que a circulação pedonal e de bicicleta é defendida com zona 30, no entanto, para o acesso a garagens interiores este limite deve ser reduzido a 10km/h



Questão: Em relação à ponte pedonal de ligação ao jardim 9 de Abril, dada a sua localização e cota, qual é o sistema previsto para aquela obra de arte? No que diz respeito à circulação, de acordo com o regulamento (artigo 12º) que medidas podem mitigar o ruído e a poluição? O limite de velocidade proposto para a rua das Janelas Verdes é de 30km/h. O que se prevê como execução deste controlo de velocidade?

Na unidade de execução do MNAA – ver ponto 20.7, pág.29, de relatório que acompanha PPRUJV, junho de 2020 -, destaca-se a colaboração com a direção do museu em janeiro de 2018 na elaboração do programa, sendo de referir que nesta unidade de 17400m2 se inclui um prédio do Estado, um prédio municipal, doze prédios privados e cerca de 1500 m2 do espaço público consolidado – ver Planta de implantação i.

Entre as volumetrias existentes e as previstas (Figs. 14 a 25, págs. 30 a 34 de Peça Escrita/ PPRUJV) se houve a preocupação de se respeitar a cénica do edificado junto à Avenida 24 de Julho, no entanto, chama-se à atenção que noutras intervenções na frente ribeirinha tem havido desproporção de carácter monolítico (ex: Hospital da CUF) em que deveria haver no projeto de execução, um equilíbrio da materialização deste conceito de embasamento respeitando uma escala, adequada à função como à morfologia existente e na proximidade com o visitante e com o habitante, ou seja, uma escala humana.

De facto, da leitura dos pontos 1 a 9, do artigo 40º do Regulamento do PPRUJV, a unidade de execução contempla as questões físicas e estruturais com as quais o Estado se revê em salvaguardar o património edificado e a parte visual de evitar impactos negativos. As ligações de acesso de todos os modos estão protegidas e afirma-se que as eventuais “demolições de edifícios identificados nas plantas de implantação II e do anexo I (ver ponto 3) ficam reservadas desde que contribuam para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área”.

Questão: além da direção do museu (consultada para o programa preliminar), nesta fase de consulta pública, não tendo ainda dados suficientes da unidade de execução em relação ao projeto de arquitetura no concurso internacional de ideias (? datas) do edifício a executar, é sempre importante haver a possibilidade de escolha entre opções ou cenários que envolvem não só o edifício como a articulação dos elementos estruturais e da obra de arte da ponte pedonal. Como vai ser debatida com as restantes entidades toda esta morfologia proposta para esta ampliação do MNAA? A Junta de Freguesia, portanto, os moradores poderão dar um contributo antes do projeto avançar ou vai ser só em consulta pública com o projeto escolhido?

Em relação ao momento de avaliação da valorização arquitetónica, na perspetiva da Junta de Freguesia, há a considerar, mais uma vez a necessidade dessa valorização ser escrutinada em consulta pública. O que está a ser preparado a esse nível?



c.3 - valores ambientais e culturais – ver planta de Implantação II, junho 2020

Na estrutura ecológica municipal (ver ponto 20.5, pág.21, de Peça Escrita que acompanha PPRUJV) e na planta de implantação, refere-se a continuidade do alinhamento arbóreo e sua intensificação reforçando o eixo da Av^a 24 de Julho no troço compreendido entre Santos e as escadinhas José António Marques (Rocha Conde d'Óbidos), recuperando o passeio à via ocupada por estacionamento longitudinal. O Jardim 9 de Abril vai ser expandido que por sua vez, é integrado na ligação ao Jardim do Museu. Através dos logradouros que se identificam neste plano é assegurada a continuidade dos sistemas biológicos entre o jardim de Nuno Álvares e o Jardim 9 de Abril.

Em relação aos valores do património edificado e paisagístico para além do património "azulejar" (ver ponto 20.6, da pág.23 a 28, da peça Escrita que acompanha PPRUJV), o conjunto de toda a intervenção do plano, corresponde a "área de nível arqueológico", nos termos do PDM e a "zona mista" para além da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, constituem "zona urbana consolidada" (ver nota da planta de Implantação II).

Com o prolongamento da zona arbórea, eliminação duma via de circulação rodoviária e recurso a pavimento poroso pode ter impacto positivo na questão do ruído. O mesmo não se pode dizer em relação à proposta da ponte pedonal que tem impacto visual e paisagístico na escadaria de José António Marques pois, além de retirar a sua monumentalidade afetará o lado sul, na zona de cintura do Porto de Lisboa. Antes de se avançar para esta proposta de ponte pedonal, há a revisão do perfil transversal do eixo viário da Avenida 24 de Julho, o qual pode oferecer maior condição de segurança de circulação, se houver uma atuação conjunta do eixo de transporte público (modo elétrico e autocarro) para o lado da entrada do Museu e redução significativa do número de vias rodoviárias para o transporte individual.

Questão: A proposta da ponte pedonal assenta (em intenção) em zona de risco de derrocada. A alteração do perfil transversal da Avenida 24 de Julho, com outra gestão de tráfego (redução do eixo rodoviário para 1x1 via) e maior área pedonal, a conviver com o Transporte Coletivo e bicicleta, permite a gestão de nível deste atravessamento. Em que se baseia a localização do traçado de ponte pedonal?

c.4 – planta de condicionantes, junho de 2020

Na planta de condicionantes (ver Regulamento "Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública" – artigos 6º, 7º e 8º), destacam-se a necessidade de Parecer Prévio da entidade do património cultural competente (artigo 7º) e dos Relatório de Intervenção sobre Bens Culturais Imóveis (artigo 8º) sobre as operações urbanísticas. As "recomendações" de vistorias técnicas por parte da CML para acelerar procedimentos de execução devem, contudo, ser sempre em colaboração com as entidades representativas do património cultural (alíneas 1 a 4, do artigo 8º), além dos relatórios finais (alíneas 5 e 6, artº 8º) segundo o Decº-Lei nº 140/2009. Nas instalações públicas, há que garantir o acesso



aos mesmos cumprir a lei 163/2006 de 8 de Agosto; o ambiente sonoro cumprir os valores regulamentares do PDM, em especial nas Ruas Presidente Arriaga e Rua das Janelas Verdes e na Avª 24 de Julho, ou seja, na zona especial de proteção do MNAA (ver "Relatório de Fundamentação do Plano, págs 51 e 52).

Questão: Ficando garantida as questões patrimonial, cultural e as áreas de utilidade pública, toda a articulação PDM com esta unidade de execução tem como objetivo a valorização/requalificação do território urbano. O cenário de acessibilidade pedonal ao Museu pressupõe estudos de viabilidade mais aprofundados, nomeadamente, na zona de acesso à área de expansão do Museu. Foi estudada a alteração do perfil transversal do eixo da Avenida 24 de Julho antes de se colocar como proposta outras intervenções de acessibilidade na área do plano? Em que estudos se baseiam estas alterações de traçados urbanos?

- d) Os objetivos do PPRUVJ são: a) afirmar a área de intervenção como polo cultural de nível superior com evidência no MNAA; b) salvaguardar o património cultural imóvel com especial destaque aos elementos de valor paisagístico, histórico e arqueológico e requalificação do espaço público; c) contribuir para redução do risco, em particular, derrocadas, sismos, deslizamentos e inundações e respetiva acessibilidade para efeitos de socorro; d) reformular a acessibilidade em transporte público e ligação à área ribeirinha com promoção aos modos suaves – andar a pé e bicicleta.

Ora, estes objetivos são comuns à CML e à Junta de Freguesia, uma vez que o espaço público e a zona de intervenção valorizam este território urbano.

Em termos de avaliação das propostas para se cumprir o primeiro objetivo – *polo cultural* –, o ponto crítico é compreender como é que a medida de recuperação do edifício para aumento do nº de famílias e população, asseguram o equilíbrio e complementaridade de usos existente e propostos, presentes ou a instalar, de equipamentos culturais e outros, de modo a atingirem-se aquelas metas de fixação de população e como é que na envolvente esse polo cultural ampliado pode ter impacto positivo. Em termos de usos mistos, o PPRUVJ planeou essa ocupação mas, deve-se garantir que essa mistura cumpra o artigo 24º, as recomendações sobre a habitação e equipamentos, em particular, no ponto 5, em que a Junta de Freguesia, através de auscultação à população, seja incluída nos pareceres acerca dos usos.

Em termos de salvaguardar o *património cultural imóvel*, o ponto crítico é a acessibilidade pedonal pela nova infraestrutura proposta em obra de arte (ponte pedonal) que tem impacto negativo no valor paisagístico e histórico da zona. O segundo ponto crítico e que suscita preocupação adicional é em relação à volumetria do edifício novo (?) e a qualidade dessa ampliação. É importante respeitar *cérceas* e que se compreenda a escala que caracteriza ou potencia o lugar e que na criação da entrada no novo imóvel seja respeitada essa escala humana e o seu enquadramento paisagístico na sua relação com o existente.



Em termos de contribuir para a *redução dos vários riscos*, acredita-se que a intervenção tenha em consideração medidas de reforço na contenção de deslizamentos e nas zonas de inundação, para além dos elementos estruturais serem condicionados à zona de risco de sismo.

Em termos de *acessibilidade* em Transporte Coletivo e modos suaves, a garantia da segurança e conforto ao promover-se o acesso destes modos em alternativa ao Transporte Individual, não está devidamente identificado. Uma vez que há a vontade de prolongar a arborização da Avenida de 24 de Julho, com redução da largura da faixa de rodagem (2x2 vias? ou 1x1 via?) e aumento da largura de passeios a sul e a norte da Av^a 24 de Julho com ciclovia até à escadaria de José António Marques, a ponderação de solução de nível deverá ser avaliada em estudos preliminares e de viabilidade de tal configuração, nomeadamente, nas condições geométricas com as novas condições de circulação e estacionamento. Ao poder alterar-se a configuração física e geométrica do eixo na zona frontal à entrada do museu na sua área de ampliação, a redução de velocidade de circulação pode beneficiar o aparecimento uma proposta alternativa à proposta de desnivelamento pedonal.

Para além deste ponto crítico, há no acesso, pelo lado norte, a limitação da velocidade de circulação na Rua Presidente Arriaga e Rua das Janelas Verdes, sendo de garantir que essa velocidade é respeitada por todo o tráfego rodoviário. Como é que essa limitação pode ser cumprida deve ser objeto de avaliação. Por último, a reformulação da acessibilidade do TC e modos suaves, deve conjugar a realocização das paragens de elétrico e autocarro, para essa nova configuração proposta da Avenida 24 de Julho, em particular, na necessidade de se alargar os passeios e colocação das paragens. No lado da cintura do porto de Lisboa há a referir espaço disponível para o acesso do TI e essa localização dos parques estão na proximidade do museu, sendo possível reduzir a necessidade de estacionamento na Av^a 24 de Julho. Ora, a inflexão que se verifica no eixo da Av^a 24 de Julho pode ajudar a repensar a configuração geométrica e alterar a diretriz do eixo reservado ao TP para o lado norte do eixo da Av^a, ficando este eixo na melhor proximidade da entrada do museu, o que aumentaria a segurança e conforto em TP de acesso ao MNAA.

II. Conclusão e Recomendação

Em termos de conclusão, referem-se os seguintes pontos:

- a) Tendo o PPRUVJ uma unidade de execução de ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA) e sendo a área de estudo composta por edifícios seculares, compreende-se que o mesmo PPRUVJ tenha como natureza de intervenção, os aspetos relacionados com as questões estruturais de preservação do edificado e da acessibilidade a esta vasta malha urbana. O conceito de polo cultural desta área, integra-se na envolvente histórico-cultural dos bairros adjacentes, nos quais tem havido uma política de preservação da sua memória alimentada pelos equipamentos existentes. A acessibilidade é entendida como um dos meios de revitalização do interior da área de estudo pois, a interligação entre a Rua das Janelas Verdes e a Av^a 24 de Julho permite conhecer a malha urbana do seu interior (ex: a Travessa de José António Pereira, Pátio do



ESTRELA

Pinzaleiro, o Corredor da Tominha, o Beco da Galheta e o Beco da Galharda). Para a JF de Estrela é, também, importante ver a relação desta área de intervenção com a natural incidência que a mesma representa para os Fregueses da Estrela, nomeadamente, na integração do conjunto nas dinâmicas socio-económico-culturais existentes e potenciais.

- b) A natureza da composição geográfica da área de estudo tem um conjunto residencial significativo junto à Rua das Janelas Verdes e um conjunto de atividades económicas que é significativo na Av^a 24 de Julho. Ainda na Rua das Janelas Verdes e Largo de Santos, há atividade económica com potencial crescimento. O conjunto de intervenções previstas para o edificado e arruamentos não pode ignorar a zona de aluvião ao longo da Av^a 24 de Julho, em particular, a operação de ampliação do museu com o muro de contenção do jardim, ao lado da empena do atual MNA e suscetibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes (elevada e moderada no Jardim 9 de Abril). Toda a área está na zona Vulnerável muito elevada, de acordo com o PDM (carta de riscos naturais e antrópicos I – planta de ordenamento) e entre a área de estudo e linha da costa, é considerada toda a zona de aluvião com risco sísmico muito elevado
- c) Em termos de acessibilidade, a Avenida 24 de Julho é um eixo de atravessamento, enquanto a Rua das Janelas Verdes é um eixo de distribuição e acesso local. A diferença das funções destes eixos, condicionam a composição de tráfego em cada um deles e os volumes e intensidades horárias. Mas, a acessibilidade deve cruzar dois aspetos: “espaço público” e “rede viária e estacionamento”. No que diz respeito ao “espaço público”, o tema do Jardim 9 de Abril ao jardim do museu e “os ecopontos” são temas de ordenamento a ser debatido publicamente, tendo em consideração a questão do espaço. Nos arruamentos interiores à zona, em que a circulação pedonal e de bicicleta são defendidas com zona 30, no entanto, para o acesso a garagens interiores este limite deve ser reduzido a 10km/h.

A ampliação do Museu exige estudos de impacto de tráfego de pessoas e de veículos, estando indicado um acesso em ponte pedonal com ligação entre Rua da Cintura do Porto de Lisboa e o Jardim 9 de Abril para beneficiar dos parques públicos de estacionamento existentes na Rua a Cintura do Porto de Lisboa, além do acesso direto ao edifício correspondente à ampliação junto à Avenida 24 de Julho, com a nova configuração do eixo rodoviário proposta pela CML. Neste sentido, no lado poente da área de estudo, há a referir o impacto visual e paisagístico das propostas de ponte pedonal e ciclável (localização: enquadramento, diretriz e cota) e do embasamento do edifício do museu (edifícios da potencial expansão do museu) merecem particular atenção. No lado nascente, recorde-se que o perfil transversal da Av^a 24 de Julho tem vindo a ser alterado e do qual resulta maiores áreas pedonais e ciclável, tendo-se reduzido o estacionamento na via pública, uma vez que este eixo é servido por várias carreiras de autocarro e elétrico, além da estação de comboio de Santos.

- d) As “recomendações” de vistorias técnicas por parte da CML para acelerar procedimentos de execução devem contudo, ser sempre em colaboração com as entidades representativas do património cultural (alíneas 1 a 4, do artigo 8^o), além dos relatórios finais (alíneas 5 e 6, art^o 8^o) segundo o Dec^o-Lei n^o 140/2009. Nas instalações públicas, há que garantir o acesso aos mesmos cumprir a lei 163/2006 de 8 de Agosto; o ambiente sonoro cumprir os valores regulamentares do



PDM, em especial nas Ruas Presidente Arriaga e Rua das Janelas Verdes e na Av^a 24 de Julho, ou seja, na zona especial de proteção do MNAA (ver "Relatório de Fundamentação do Plano, págs 51 e 52).

Em termos de Recomendações, referem-se os seguintes pontos:

1. Para o bom desempenho da operação urbanística de reabilitação e valorização deste território urbano, causada pela execução da unidade de execução associada à ampliação do MNAA, é necessária a sua completa integração com a área de estudo do PPRUJV.

É importante que seja garantido o compromisso com o programa de execução, nomeadamente no que deve ser a definição de prazos compatíveis com os resultados esperados, das expectativas definidas em programa de execução e financiamento. Neste sentido, para todos os intervenientes é importante saber os custos globais da operação, uma vez que o custo da unidade de execução não está explícito. Ora, estando esta área do PPRUJV sujeita à dinâmica da unidade de execução, é recomendável que a mesma tenha prazos e custos previstos, para desfazer dúvidas aos restantes atores.

2. Sendo preocupação e objetivo do PPRUJV de aumentar a população e outros equipamentos, a sua tradução deve ter como objetivo não gentrificar dentro da área de estudo e se possível equilibrar no contexto sócio-económico-cultural toda a área do plano.
3. Identificar e reconhecer as potencialidades de se definir como um "Corredor Verde Cultural" o eixo designado pelo Museu do Oriente e o Museu da Marioneta, em que está o Museu Nacional de Arte Antiga, Propor e tornar acessível um percurso histórico-cultural que atravessasse estes equipamentos (não excluindo possíveis ramificações a outros equipamentos na sua proximidade(por exemplo o teatro da Barraca e as estações Marítimas de Alcântara e Rocha Conde Óbidos onde se apresentam os painéis de Almeida Negreiros).
4. Sendo a acessibilidade um ponto-chave deste ecossistema, para além da área definida pelo PPRUJV, é importante caracterizar toda esta articulação interna-externa como urbana, ou seja, eliminar conceitos de hierarquias e estruturas viárias viradas para a circulação motorizada.

Neste sentido, recomenda-se que os cenários de acessibilidade devam ser construídos em soluções de nível e a partilha do espaço com prioridade ao TC e modos suaves (a pé e bicicleta). O ordenamento do eixo da Avenida 24 de Julho (alteração de perfil transversal) deve promover a mitigação do tráfego rodoviário em Transporte Individual e neste sentido, é recomendável ordenar a circulação de pesados e ligeiros no lado da Rua de Cintura de Lisboa e criar cenário alternativo à ponte pedonal.



ESTRELA

5. Na rede viária envolvente à área de estudo, é recomendável a diminuição da velocidade de circulação: na Rua das Janelas Verdes e Av^a 24 de Julho para 30km/h e no interior da malha de acesso só a moradores e emergência, classificar como zona de velocidade 10km/h.
6. Este processo do PPRUJV foi iniciado com uma apresentação e participação pública preventiva de 6.11.2015 a 26.11.2015. Entretanto, depois de em Janeiro ter sido pedido na AML uma prorrogação de prazos das medidas preventivas, elas só foram aprovadas na reunião de AM de Lisboa, de 6 de março de 2018, pela deliberação nº102/AML/2018. O processo tem sido moroso, dadas as condicionantes jurídicas e democráticas.

Neste caso do PPRUJV, a Junta de Freguesia recomenda que os modelos participativos sejam mais efetivos no que diz respeito ao envolvimento da população da freguesia e entidades públicas e privadas que estão afetadas a esta área do PPRUJV. O investimento é público e o Regulamento do PPRUJV só ganharia com o acompanhamento participativo no desenvolvimento do processo e não só na chamada em fase de procedimento final e consulta pública. Por exemplo, a criação dum Conselho Consultivo do PPRUJV, a população e as entidades são envolvidas em momentos chave e de modo eficaz e colaborativo.

Junta de Freguesia de Estrela

12 de Outubro de 2020

O Presidente,

(Luís

Parreira)

