

Pedro Serranito

De: Manuela Cirne [mailto:██████████@cm-lisboa.pt] em nome de Gabinete do Vereador Manuel Salgado [gab.manuel.salgado@cm-lisboa.pt]

Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 12:12

Para: Pedro Serranito

Assunto: FW: Petição em Defesa da Missão do Jardim Botânico e pela Revisão do PP Parque Mayer

De: manuela correia [mailto:██████████@gmail.com]

Enviada: sábado, 13 de Novembro de 2010 14:56

Assunto: Petição em Defesa da Missão do Jardim Botânico e pela Revisão do PP Parque Mayer

Caros amigas/os

Envio Petição online pela defesa do Jardim Botânico e pela revisão da Proposta do Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente.

Caso concordem com esta petição, agradeço desde já, a sua assinatura e divulgação da mesma.

Temos 10 dias para arranjar 4000 assinaturas para que este Plano altamente lesivo para a cidade de Lisboa, possa ser discutido e reformulado na assembleia a República.

Bem hajam

Manuela Correia

Assine e passe palavra: <http://www.gopetition.com/petition/39771.html>

Petição em Defesa da Missão do Jardim Botânico e da sua sustentabilidade ambiental, social e económica a longo prazo. Revisão imediata do Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente.

Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República
 Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa
 Exma. Senhora Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa
 Exmo. Senhor Ministro da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior
 Exma. Senhora Ministra da Cultura
 Exmo. Senhor Reitor da Universidade de Lisboa
 Exmo. Senhor Presidente da CCDR-LVT
 Exmo. Senhor Presidente do IGESPAR
 Exmo. Senhor Director Regional de Cultura

No seguimento da abertura pela Câmara Municipal de Lisboa do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente (PPPM), os cidadãos a seguir assinados e identificados, vêm por este meio, requerer a Vossas Excelências a reformulação do mesmo, por o considerarem desajustado, desintegrado e altamente lesivo para a salvaguarda deste quarteirão histórico, que se quer exemplar e que seja uma referência em termos de cultura científica, ambiental, social, cívica, económica, cénica e lúdica e que assegure a sua sustentabilidade a longo prazo.

Só com a inclusão destas intenções e de um trabalho conjunto de grande determinação e com objectivos muito claros, este Plano de Pormenor se poderá afirmar pela sua diferenciação.

Conclui-se que a proposta de Plano deve ser revista e detalhada nos diversos aspectos, justificados no presente texto, nomeadamente:

- A urgência de resolver a decadência do Parque Mayer, não pode destruir ou pôr em risco a área envolvente, nomeadamente o Jardim Botânico;
- Alguns aspectos e elementos devem ser melhorados, aprofundados e rectificadas de modo a que o PPPM cumpra a legislação e tenha o conteúdo normal de um Plano de Pormenor
- O PPPM propõe e incentiva a uma crescente impermeabilização dos logradouros;
- A eventual mais-valia dos novos arruamentos, com as suas áreas terciárias, não compensam a maior impermeabilização e edificação, trazendo um ganho marginal a esta zona da cidade. Especialmente quando estas edificações são contíguas ao Jardim Botânico, criando uma pressão inaceitável;
- Não é respeitada a protecção associada ao património classificado como Monumento Nacional, como é o caso do Jardim Botânico;
- Não é reconhecido o valor patrimonial da Cerca Pombalina do Jardim Botânico;
- O Plano de Financiamento é inexistente, e deve ser desenvolvido o sistema de execução e métodos perequativos que distribuam as mais-valias propiciadas aos privados por este PPPM.

PROPOSTA:

Os signatários requerem que a proposta do PPPM, seja revista e detalhada contemplando a inclusão das seguintes garantias:

1. Sustentabilidade a longo prazo. Queremos que este PPPM seja uma referência na área da preocupação ambiental, social e económica, transversal em todo o Plano.
2. Respeito integral pela Zona de Protecção do Jardim Botânico classificado como Monumento Nacional, criando uma verdadeira zona tampão do JB, que permita o adequado desfogo, e prevenindo que sejam propostas e edificadas novas construções junto ao muro do Jardim, mesmo que a cotas mais baixas que este, pela defesa do património arbóreo e permeabilização do solo nos logradouros existentes na zona envolvente do JB, i.e., Rua da Escola Politécnica, Rua do Salitre, Rua da Alegria e Calçada da Patriarcal.
3. Reconhecimento da Cerca Pombalina como elemento patrimonial inseparável do Monumento Nacional e como tal, a preservar e valorizar possibilitando a sua fruição.
4. Apresentação de estudos completos e fidedignos para o todo da área do Plano:
 - a) Hidrogeológicos;
 - b) Impacte no sistema de vistas;
 - c) Impacte na circulação do ar.
5. Necessidade do Plano garantir as condições microclimáticas e de solo, ventilação e insolação do JB e área envolvente, bem com a sua estrutura vegetal, edificações e traçado.
6. Justificação funcional, técnica e financeira - São propostas diversas demolições e alguns edifícios novos no interior do JB, em que as supostas vantagens não compensam a destruição causada e mudam, desnecessariamente, o funcionamento do Jardim:

- a) Para a construção de raiz na localização apontada (Rua do Salitre/Rua Castilho) e com a volumetria pretendida (4 pisos) de um Centro Interpretativo do Jardim Botânico;
 - b) Para a construção de mais equipamentos culturais (cerca de 11 Milhões €), face à oferta e procura existentes e a recuperar no Parque Mayer (Capitólio, Variedades) e nas imediações (São Jorge, Tivoli, Odéon); e também face ao comprometimento da continuidade e coesão da estrutura verde.
 - c) Para a construção de “Galerias Comerciais” no local onde sempre existiram Estufas.
7. Verdadeira expansão territorial do Jardim Botânico, para parte dos terrenos do Parque Mayer, com exposição de flora portuguesa, inexistente actualmente no JB.
8. Inclusão de um Programa de Execução, um Plano de Financiamento e mecanismo de perequação e/ou métodos de distribuição dos custos e benefícios entre todos os proprietários dentro da área do Plano, motivando-os para que partilhem de uma nova visão e invistam em princípios de vida e de negócios sustentáveis.
9. Criação de um Fundo de Requalificação do Jardim Botânico, de modo a garantir que haja um verdadeiro contributo de todos os proprietários que terão claras mais-valias, para os melhoramentos e gestão do Jardim Botânico, criando um compromisso cívico para com a comunidade onde estão inseridos.

Lisboa, 12 de Novembro de 2010

A PLATAFORMA EM DEFESA DO JARDIM BOTÂNICO DE LISBOA

Associação Árvores de Portugal, APAP - Associação dos Arquitectos Paisagistas, Associação Lisboa Verde, Cidadãos pelo Capitólio, Fórum Cidadania Lx, Grupo dos Amigos da Tapada das Necessidades, Liga dos Amigos do Jardim Botânico, OPRURB-Ofícios do Património e da Reabilitação Urbana, Quercus-Núcleo de Lisboa.

Petição em Defesa da Missão do Jardim Botânico e da sua sustentabilidade ambiental, social e económica a longo prazo.

Revisão imediata do Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente.

Exmo. Senhor Presidente da Assembleia da República
Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa
Exma. Senhora Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa
Exmo. Senhor Ministro da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior
Exma. Senhora Ministra da Cultura
Exmo. Senhor Reitor da Universidade de Lisboa
Exmo. Senhor Presidente da CCDR-LVT
Exmo. Senhor Presidente do IGESPAR
Exmo. Senhor Director Regional de Cultura

No seguimento da abertura pela Câmara Municipal de Lisboa do período de discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente (PPPM), os cidadãos a seguir assinados e identificados, vêm por este meio, requerer a Vossas Excelências a reformulação do mesmo, por o considerarem desajustado, desintegrado e altamente lesivo para a salvaguarda deste quarteirão histórico, que se quer exemplar e que seja uma referência em termos de cultura científica, ambiental, social, cívica, económica, cénica e lúdica e que assegure a sua sustentabilidade a longo prazo.

Só com a inclusão destas intenções e de um trabalho conjunto de grande determinação e com objectivos muito claros, este Plano de Pormenor se poderá afirmar pela sua diferenciação.

Conclui-se que a proposta de Plano deve ser revista e detalhada nos diversos aspectos, justificados no presente texto, nomeadamente:

- A urgência de resolver a decadência do Parque Mayer, não pode destruir ou pôr em risco a área envolvente, nomeadamente o Jardim Botânico;
- Alguns aspectos e elementos devem ser melhorados, aprofundados e rectificadas de modo a que o PPPM cumpra a legislação e tenha o conteúdo normal de um Plano de Pormenor
- O PPPM propõe e incentiva a uma crescente impermeabilização dos logradouros;
- A eventual mais-valia dos novos arruamentos, com as suas áreas terciárias, não compensam a maior impermeabilização e edificação, trazendo um ganho marginal a esta zona da cidade. Especialmente quando estas edificações são contíguas ao Jardim Botânico, criando uma pressão inaceitável;
- Não é respeitada a protecção associada ao património classificado como Monumento Nacional, como é o caso do Jardim Botânico;

. Não é reconhecido o valor patrimonial da Cerca Pombalina do Jardim Botânico;

. O Plano de Financiamento é inexistente, e deve ser desenvolvido o sistema de execução e métodos perequativos que distribuam as mais-valias propiciadas aos privados por este PPPM.

PROPOSTA:

Os signatários requerem que a proposta do PPPM, seja revista e detalhada contemplando a inclusão das seguintes garantias:

1. Sustentabilidade a longo prazo. Queremos que este PPPM seja uma referência na área da preocupação ambiental, social e económica, transversal em todo o Plano.
2. Respeito integral pela Zona de Protecção do Jardim Botânico classificado como Monumento Nacional, criando uma verdadeira zona tampão do JB, que permita o adequado desafogo, e prevenindo que sejam propostas e edificadas novas construções junto ao muro do Jardim, mesmo que a cotas mais baixas que este, pela defesa do património arbóreo e permeabilização do solo nos logradouros existentes na zona envolvente do JB, i.e., Rua da Escola Politécnica, Rua do Salitre, Rua da Alegria e Calçada da Patriarcal.
3. Reconhecimento da Cerca Pombalina como elemento patrimonial inseparável do Monumento Nacional e como tal, a preservar e valorizar possibilitando a sua fruição.
4. Apresentação de estudos completos e fidedignos para o todo da área do Plano:
 - a) Hidrogeológicos;
 - b) Impacte no sistema de vistas;
 - c) Impacte na circulação do ar.
5. Necessidade do Plano garantir as condições microclimáticas e de solo, ventilação e insolação do JB e área envolvente, bem com a sua estrutura vegetal, edificações e traçado.
6. Justificação funcional, técnica e financeira - São propostas diversas demolições e alguns edificios novos no interior do JB, em que as supostas vantagens não compensam a destruição causada e mudam, desnecessariamente, o funcionamento do Jardim:
 - a) Para a construção de raiz na localização apontada (Rua do Salitre/Rua Castilho) e com a volumetria pretendida (4 pisos) de um Centro Interpretativo do Jardim Botânico;
 - b) Para a construção de mais equipamentos culturais (cerca de 11 Milhões €), face à oferta e procura existentes e a recuperar no Parque Mayer (Capitólio, Variedades) e nas imediações (São Jorge, Tivoli, Odéon); e também face ao comprometimento da continuidade e coesão da estrutura verde.
 - c) Para a construção de "Galerias Comerciais" no local onde sempre existiram Estufas.

7. Verdadeira expansão territorial do Jardim Botânico, para parte dos terrenos do Parque Mayer, com exposição de flora portuguesa, inexistente actualmente no JB.

8. Inclusão de um Programa de Execução, um Plano de Financiamento e mecanismo de perequação e/ou métodos de distribuição dos custos e benefícios entre todos os proprietários dentro da área do Plano, motivando-os para que partilhem de uma nova visão e invistam em princípios de vida e de negócios sustentáveis.

9. Criação de um Fundo de Requalificação do Jardim Botânico, de modo a garantir que haja um verdadeiro contributo de todos os proprietários que terão claras mais-valias, para os melhoramentos e gestão do Jardim Botânico, criando um compromisso cívico para com a comunidade onde estão inseridos.

Lisboa, 12 de Novembro de 2010

PLATAFORMA EM DEFESA DO JARDIM BOTÂNICO DE LISBOA

Liga dos Amigos do Jardim Botânico

APAP - Associação Portuguesa de Arquitectos Paisagistas

QUERCUS-Lisboa

Associação Árvores de Portugal

Associação Lisboa Verde

Fórum Cidadania Lisboa

OPRURB - Associação de Oficinas do Património e Reabilitação Urbana

Grupo dos Amigos da Tapada das Necessidades

Cidadãos pelo Capitólio

Pedro Serranito

De: Manuela Cime [redacted@cm-lisboa.pt] em nome de Gabinete do Vereador Manuel Salgado [gab.manuel.salgado@cm-lisboa.pt]

Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 12:13

Para: Pedro Serranito

Assunto: FW: Contributo p/discussão pública sobre PP Parque Mayer/Lançamento de Petição

De: Fórum Cidadania Lx [mailto:forumcidadania lx@gmail.com]

Enviada: segunda-feira, 15 de Novembro de 2010 9:01

Para: gab.presidente@cm-lisboa.pt; emdiscussaopublica@cm-lisboa.pt

Cc: AML; Sr. Vereador Manuel Salgado; AML / BE; AML / CDS-PP; AML / PCP; AML / PS; AML / PSD; AML / MPT; AML / Os Verdes; AML / PPM; Junta de Freguesia de São Mamede; Junta de Freguesia de São José; Junta de Freguesia de São José; geral@drclvt.mc.gov.pt; igespar@igespar.pt

Assunto: Contributo p/discussão pública sobre PP Parque Mayer/Lançamento de Petição

Exmo. Senhor Presidente da CML,
Dr. António Costa

No seguimento da abertura da discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer (<http://ulisses.cm-lisboa.pt/data/002/004/index.php?ml=1&x=pmayer.xml>), e reconhecendo que algumas das nossas sugestões feitas aquando da Participação Preventiva (2009) tiveram bom acolhimento junta da CML, IGESPAR, DRC-LVT e CCDD-LVT, o que agradecemos (ex. eliminação de estacionamento subterrâneo na entrada Sul da Escola Politécnica e de anfiteatro enterrado com 2.000 lugares, rebaixamento de algumas das ampliações previstas ao longo da Rua do Salitre, manutenção de fachadas, etc.), somos agora solicitar a atenção de Vossa Excelência para alguns aspectos deste Plano de Pormenor que ainda nos parecem errados, sobretudo face à necessidade de preservar o sistemas de vistas, a morfologia arquitectónica da Zona Envolvente (R. Salitre, R. Escola Politécnica, Pç. Alegria, Cç. Patriarcal), a drenagem natural dos solos, e, obviamente, um santuário verde chamado Jardim Botânico.

Assim, gostaríamos de saber por que razão neste Plano de Pormenor:

1. Se defende o alinhamento de cêrceas na ZE pelo valor modal, promovendo-se uma morfologia standardizada e ignorando a heterogeneidade existente enquanto importante característica urbana a preservar?
2. Se defende a construção em logradouros, permitindo-se piscinas e estacionamento subterrâneo, este último com base em captação por tipologia de habitação/serviços que consideramos obsoleta à luz das boas práticas internacionais mais recentes?
3. Não se respeita a Zona Especial de Protecção do Monumento Nacional Jardim Botânico, i.e., as condições microclimáticas e de solo, a sua ventilação e insolação, mas também a própria estrutura verde do JB, edificações e traçado, desde logo a cerca pombalina?
4. Não se apresentam estudos hidrogeológicos, sobre a drenagem natural do local, a estabilidade das vertentes, o sistema de vistas e a circulação do ar?
5. No que toca às intervenções no edificado existente no perímetro do Parque Mayer e do Jardim Botânico, não se apresentam regras claras quanto à alteração das fachadas e dos interiores, ocupação e gestão do espaço público e de ocupação do interior dos logradouros?
6. No que toca ao Centro Interpretativo (C01) previsto para o Jardim Botânico, não se

apresenta justificação técnica-financeira (6,7 M€) nem para a sua construção de raiz naquele local (R. Salitre/R. Castilho) nem para a volumetria pretendida (4 pisos)?

7. No que toca aos equipamentos culturais, não se apresenta justificação económica-financeira para a construção do novo equipamento para 600 lugares (10,5 Milhões €), nem se têm em conta as dificuldades de exploração dos equipamentos já existentes nas imediações (São Jorge, Tivoli) e no investimento que tem que ser feito para recuperar outros no recinto (Capitólio, Variedades) e imediações (Odéon)?

8. Se entende como "área verde" e ampliação do Jardim Botânico o facto do edificado a construir em volta do Capitólio ter uma cobertura de relva? Não haverá artificialismo a mais e solução duradoura e viável a menos?

Finalmente, gostaríamos de saber qual o projecto para o importantíssimo jardim do Palacete Ribeiro da Cunha? Será só construção/adaptação das actuais cocheiras? Como é que se compatibiliza este projecto de Hotel de Charme (qual a capacidade?) com o ponto 4.3.4 Unidade de Execução IV – Cota alta/Rua Escola Politécnica e Cota alta da Rua da Alegria do Relatório do PP: "as únicas ocupações propostas nos logradouros deverão ser mantidas abaixo da cota do jardim para que esta zona não introduza variáveis nas características ambientais e hidrogeológicas da fronteira com o JB"?

Pelo exposto, lançámos uma PETIÇÃO, em parceria com a Liga dos Amigos do Jardim Botânico, a QUERCUS Lisboa, a APAP - Associação dos Arquitectos Paisagistas, a Associação Árvores de Portugal, a Associação Lisboa Verde, a OPRURB - Associação de Ofícios do Património e Reabilitação Urbana, o Grupo dos Amigos da Tapada das Necessidades e os Cidadãos pelo Capitólio, no sentido de mobilizarmos a opinião pública acerca deste assunto, estando a mesma já disponível em:

<http://www.gopetition.com/petition/39771.html>

Na expectativa, subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos.

Paulo Ferrero, Bernardo Ferreira de Carvalho, Ana Sartóris, Nuno Caiado, José Morais Arnaud, António Sérgio Rosa de Carvalho, Carlos Leite de Sousa e Luís Marques da Silva

--
<http://cidadania1x.blogspot.com>
<http://cidadania1x.tripod.com>



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

Informação Nº
432/DMP/UDP/10

Processo Nº

Data
19/08/2010

Código SIC

Freguesia:

LOCAL:

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Parque Mayer

RESUMO:

Informação

Despacho

Na sequência da Conferência de Serviços do Plano de Pormenor do Parque Mayer (PPPMP), realizada no passado dia 22 de Julho de 2010, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT), atentos às opiniões expressas e aos pareceres emitidos pelas entidades presentes, em articulação com a equipa projectista, apresentamos mediante este documento, as alterações/recificações consideradas pertinentes e entretanto introduzidas no plano, bem como a fundamentação para os aspectos referidos e que a Câmara Municipal de Lisboa (CML) entenda que devem ser mantidas na proposta.

Sublinhe-se em primeiro lugar, o facto de os pareceres das entidades presentes e de algumas das ausentes, mas que já emitiram informação, serem favoráveis, ainda que alguns deles condicionados à resolução de aspectos pontuais. É opinião generalizada, que se trata de um plano decisivo para a requalificação desta importante área da cidade, carente do necessário impulso transformador e que a proposta é uma solução que nos aspectos substanciais, alcança os objectivos pretendidos. Mesmo os assuntos que mereceram reserva, ou são estritamente de natureza formal, ou quando se reportem à qualidade da intervenção e dos seus efeitos sobre o território, estão de facto tratados na proposta, se bem que, nalguns casos, por explicitar.

Em segundo lugar, refira-se que a desadequação invocada, relativamente a alguns itens da legislação específica, decorrem, em grande medida, do percurso que o processo teve. Primeiro um Concurso de ideias, amplamente concorrido. Depois, um outro Concurso limitado, para apurar a equipa projectista. Finalmente, uma participação efectiva da sociedade civil no debate do projecto, assente numa muito divulgada exposição pública dos trabalhos e num número invulgar de debates abertos. Consensualizados muitos dos conceitos essenciais, houve eventualmente, a cristalização da forma de organizar a proposta. Contudo, é um aspecto menor, que fica ultrapassado com a rápida adequação aos requisitos formais, sem que tal consubstancie quaisquer desvirtuamentos ao essencial da solução, coerente, inovadora, com o potencial de operar a transformação desejada, como de seguida se expõe:

CONCORDO

20.06.10

Manuel Salgado
O Vice-Presidente
Câmara Municipal de Lisboa



1. Avaliação Ambiental

O sentido geral, é que o documento (Relatório Ambiental) garante o cumprimento dos requisitos estabelecidos para a sua elaboração e que se inscreve nos objectivos traçados no Relatório dos Factores Críticos anteriormente apresentado, que mereceu parecer favorável da mesma entidade, não obstante recomendar algumas rectificações, que foram atendidas:

- Referência no relatório ao parecer da CCDR-LVT, que havia sido enviado.
- Referência ao parecer da Autoridade Nacional da Protecção Civil (ANPC), que havia sido enviado
- Inclusão das preocupações da Universidade de Lisboa (UL) expostas no parecer enviado.
- Acrescentar, no que respeita ao Factor Crítico Património, uma análise mais aprofundada sobre as repercussões da implementação do plano ao nível da preservação do património, com o recurso à caracterização e posterior sistematização através de uma análise SWOT.
- Inclusão, nos Relatórios Ambiental e do Plano, do contributo acerca da caracterização arqueológica, efectivamente elaborado.

2. Plano

2.1. Parecer da CCDR-LVT

2.1.1. — Conteúdo Documental

- **Planta de Condicionantes do PPPM**
Foi reformulada a planta apresentada, desdobrada em 2 peças desenhadas contendo todas as servidões e restrições de utilidade pública;
- **Planta de Implantação**
A forma adoptada para representar todos os elementos que devam constar desta planta, tem como objectivo a legibilidade dessa mesma informação. Dal o desdobramento efectuado em 7 peças desenhadas. Apesar de considerarmos adequada esta apresentação procurou-se concentrar alguma dessa informação nomeadamente fundindo numa só planta a Qualificação do Uso do Solo, a Estrutura Ecológica Municipal com as Unidades de Execução previstas. Efectuou-se neste caso a adequação aos critérios definidos no DR, N.º 11/2009 e efectuada a correspondência regulamentação.
- **Parâmetros urbanísticos**
Os parâmetros urbanísticos apresentados, nomeadamente prédios, parcelas, área de implantação máxima, área de construção por usos, n.º de pisos acima e abaixo do solo e n.º de lugares de estacionamento, constam da planta de



implantação por terem sido considerados relevantes para o entendimento da proposta.

Conforme referido no art.º 90º do RJIGT, o plano de pormenor estabelece "... regras sobre a implantação das infra-estruturas e o desenho dos espaços de utilização colectiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização colectiva e a organização especial das demais actividades de interesse geral.

O PP do Parque Meyer tal como referido, assume características muito particulares atendendo à área urbana onde se insere e aos objectivos que prossegue. Fixar parâmetros como por exemplo o número de fogos é limitador da estratégia estabelecida na medida em que retira a flexibilidade desejada para uma zona da cidade com aptidões tão diversas. Refira-se contudo, que o número de fogos existentes na área de intervenção (324) está indicado na caracterização apresentada e que por outro lado a margem de flutuação possível se cinge aos eventuais pisos a acrescentar nos poucos edifícios indicadores e ainda assim limitados a apreciações de outra natureza. Os usos mistos estão, na maioria dos casos, vocacionados para actividades hoteleiras e outros.

Tratando-se de um plano que não pretenda ter efeitos registais, pelo contrário é claro que para três das quatro unidades de execução haverá que desenvolver projectos específicos para a sua concretização, tendo em conta que parâmetros como índices de construção, n.º de pisos acima e abaixo do solo, áreas de construção estão expressos, entende-se que no actual quadro não há necessidade de aprofundar mais os parâmetros urbanísticos.

O Regulamento do Plano estabelece um conjunto de regras relativas às intervenções possíveis na alteração das fachadas e na ocupação dos logradouros. Tal como o explicado, não se considerou adequado estabelecer neste documento regras para o espaço público quando se pretende concretizar projectos específicos de maior detalhe no âmbito da concretização das unidades de execução.

- O Relatório de compromissos urbanísticos da área do plano, foi organizado e considerado na elaboração da proposta. Teve particular importância para a análise e proposta, edifício a edifício, vertidas para as fichas de caracterização de lotes. Por lapso, não integrou o relatório, o que foi agora rectificado.
- O Programa de Execução e o Plano de Financiamento de um plano de pormenor é um documento essencial quando se perspectivam intervenções municipais na área do plano e é necessário conhecer os meios de financiamento. Não é o caso presente. O PPFM é um plano atípico, onde não há constituição de novo espaço público e todas as intervenções previstas se situam em parcelas do domínio privado do Estado, do Município ou de outros proprietários. Nessa medida é nosso entendimento que, por um lado não é obrigatória a apresentação deste documento visto não poder apresentar a especificação que consta do art.º 89º da DL 46/2009, por outro, a inclusão de uma estimativa do custo das obras, organizada por



unidade de execução, esclarece a dimensão das intervenções previstas.

- A Ficha de Dados Estatísticos, elaborada de acordo modelo da DGOTDU, habitualmente entregue com a Proposta final, foi preenchida e junta ao documento.
- Foram apresentados os extractos do Plano Director Municipal da Lisboa (PDML), em vigor. Apesar da menção ao Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE) no âmbito da caracterização plano, inserida no Relatório, não foi entregue extracto de zonamento do PUALZE para a área de intervenção o que agora se concretiza.
- No que diz respeito à cartografia homologada, de suporte à proposta de plano, nomeadamente o alerta do Instituto Geográfico Português (IGP) patente no ofício de Fevereiro de 2010, enviado à CML, refira-se o seguinte: A única que existe, nas condições exigidas, é um ortofotomapa à escala 1/ 10 000 a qual, por razões óbvias, não pode servir de base à elaboração de planos de pormenor. A Câmara encontra-se a desenvolver esforços, em articulação com o IGP, para a elaboração de nova cartografia digital, com as características definidas pela legislação em vigor.
- **Parâmetros de Estacionamento.**
Esta área da cidade, onde o PPPM se insere, é servida por uma importante rede de transportes colectivos, nomeadamente no vale da Avenida, pelas redes do Metro e da Carris. Acresce que há um Estudo de Recordenamento de Trânsito em desenvolvimento, para diminuir a acessibilidade automóvel individual na cota alta/ rua da Escola Politécnica e, em alternativa, potenciar o uso dos transportes colectivos, através de miniautocarros como sobretudo, reactivando a linha de Eléctrico nº 24, entre o Carmo e o Rato/Campolide.
Por outro lado, os termos de referência do plano, apontavam expressamente para a não utilização da área do Parque Mayer para efeitos de estacionamento; à excepção dos serviços particulares de funcionamento e manutenção do recinto.
A proposta definiu, que a nova oferta de estacionamento para as novas áreas de construção previstas, se deveria cingir a 3 parques de estacionamento, que perfaziam 440 lugares, cada um com objectivos específicos.
Em função de algumas críticas, que referem esta solução de estacionamento como eventualmente lesiva da estabilidade biofísica do Jardim Botânico, opta-se por retirar o parque situado à cota alta, na alameda lateral direita do edifício dos Museus da Politécnica. Assim a proposta mantém um parque de estacionamento nas traseiras da rua do Salitre com 200 lugares, que substitui o actualmente existente ao ar livre e um outro, com ligação à praça da Alegria, com 40 lugares, de serviço ao Parque Mayer.
Refira-se ainda que, no âmbito do PUALZE, estão previstos 5 parques de estacionamento, sendo dois na Avenida, com capacidade para 520 lugares no total, ainda que em contrapartida, se pretenda diminuir a carga existente à superfície.



- **Acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.**
Esta matéria está descrita no Relatório e é assunto que motivou muitas das soluções preconizadas no plano, tanto mais que constava dos termos de referência, como preocupação a atender. Numa área com diferença de cotas acentuada, os percursos estudados limitam-se à necessidade de se usarem meios mecânicos para vencer os desníveis mais significativos, em apenas dois locais: um junto à entrada do jardim Botânico pelo lado da rua da Alegria, o outro, no futuro acesso pela rua Castilho/ Salitre. De resto, a solução permite continuidades pedonais confortáveis em toda a área.

2.1.2. Conteúdo Material

- Para explicitar cabalmente o enquadramento da área de intervenção no PDML propõe-se redigir o capítulo respectivo da seguinte forma:
"A área do Plano do Pormenor do Parque Mayer integra as seguintes categorias de espaço urbano, definidas no PDML, publicado em D.R., em 29 de Setembro de 1994: Área Histórica Habitacional; Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva Terciária; Área Verde de Produção, Recreio, Lazer e Pedagogia e Área de Equipamentos e Serviços Públicos. Estas áreas encontram-se regulamentadas nas secções I, II e III, capítulo II do título III do Regulamento do PDM de Lisboa, nos artigos 31º, 32º, 33º, 34º, 35º, 36º, 37º, 62º, 63º, 82º, 87º, 88º e 89º.
A área do PPPM encontra-se, na sua maior parte, igualmente abrangida pelo PUALZE, publicado em D.R., a 9 de Setembro de 2009. O PUALZE estabelece uma sub-unidade operativa de planeamento e gestão (SUOPG 1). O seu conteúdo programático, definido no artigo 45º, determina o seguinte:
1- SUOPG 1 - Jardim Botânico/ Parque Mayer
a) Situação actual
O Jardim Botânico, juntamente com os Museus da Universidade, desempenha um papel ambiental, patrimonial e ecológico de maior relevância para a cidade de Lisboa.
O Parque Mayer possui um significado cultural e lúdico indiscutível na tradição e no imaginário dos portugueses. Está, no entanto, a atravessar uma fase de grande estagnação e degradação que se observa não só nos espaços e edifícios como na sua vivência urbana.
É estruturado por uma sequência de pequenos espaços que se organizam em função do Teatro Capitolino, Café dos Artistas e Entrada do Recinto, edifícios classificados pelo IGESPAR.
Esta SUOPG abrange ainda os prédios situados a Sul que confrontam com a Rua da Alegria, Praça da Alegria e Calçada do Patriarcado, bem como com a Rua da Escola Politécnica. A Norte é delimitada pela Rua do Salitre e pela Rua Nova de S. Mamede;
b) Objectivos
- Dinamizar a área, reforçando a sua componente lúdica e cultural;

- Viabilizar a operação através da inclusão de outras actividades, nomeadamente de comércio, escritórios e de empreendimentos turísticos;
- Reforçar a sua integração urbana nas estruturas viária, construída e ambiental envolvente;
- Beneficiar a articulação entre esta área e a malha urbana decorrente do Plano de Ressano Garcia;
- Promover o atravessamento pedonal do interior do quarteirão, ligando o Parque Mayer às ruas do Salitre, Castilho, Escola Politécnica e Alegria;

c) Execução

Esta área deve ser sujeita a um Plano de Pormenor que estabelecerá os conteúdos programáticos que viabilizem a consecução dos objectivos enunciados.

Até à data de publicação em Diário da República deste Plano de Pormenor, os edifícios existentes e com frente para a Rua Nova de S. Mamode, Rua do Salitre, Travessa do Salitre, Praça da Alegria, Rua da Alegria, Calçada do Patriarcal e Rua da Escola Politécnica poderão ser objecto de obras de reabilitação, desde que seja cumprido o estipulado nos Artigos 8º, 9º, 12º, 13º, 14º, 23º, 24º, 25º, 26º, 30º e 34º."

- O PPM cumpre os aspectos essenciais, nomeadamente os objectivos programáticos e os parâmetros urbanísticos, consagrados tanto no PDML como no PUALZE e, nesta medida, é conforme com os instrumentos de gestão territorial que vigoram. A excepção diz respeito aos parâmetros de estacionamento. Com efeito, atendendo à densidade de transportes públicos existentes na zona, às dificuldades em cumprir com a legislação do Ruído, e à percepção que uma oferta, tal como está preconizado no actual PDML, será factor da maior indução de tráfego e provavelmente maior perturbação e desqualificação urbana, considera-se apropriado, para além da oferta dos edifícios particulares, e em espaço público, já hoje existente, prever dois parques de estacionamento em estrutura com 240 lugares no total.
- As regras estabelecidas na normativa do plano foram entendidas como suficientes para atingir os objectivos apontados neste instrumento. Na fase de licenciamento, os projectos de arquitectura serão apreciados pelas entidades competentes na matéria.
No entanto, considerados pertinentes algumas das observações formuladas, densificou-se o Regulamento tanto ao nível do Património como das Disposições gerais relativas à Ocupação do Solo.
- Conforme já referido, não será elaborado Programa de Execução e Plano de Financiamento.
- Pelas razões invocadas para a não apresentação do documento acima referido, o plano não prevê mecanismos directos de perequação, uma vez que a operação não determina distribuição de benefícios e de encargos, nem a realização de acções urbanísticas no espaço público. Os mecanismos indirectos, ou seja as taxas de urbanização, estão

- previstos em sede de licenciamento de cada operação urbanística.
- Pelas mesmas razões defende-se que para a implementação do plano, os sistemas de execução mais adequados são o de Compensação, em que a iniciativa é dos particulares, e o de Cooperação, em que a iniciativa pertence ao município com a cooperação dos particulares interessados.

- Relativamente ao ponto a.2 sobre a Reserva Ecológica Nacional (REN) há a referir:

Em sede de Revisão de PDM foram identificadas duas manchas na área de intervenção do plano como sendo eventuais áreas afectas ao regime da REN, relacionadas com a instabilidade de vertentes. No entanto estas manchas foram sujeitas a uma série de critérios relacionados com a dimensão e localização (malha urbana consolidada e jardim urbano) que as excluam desta afectação, conforme também é descrito no parecer da CCDR-LVT.

No que se refere à avaliação dos factores de risco relacionados com a instabilidade de vertentes, foi acrescentado um novo estudo intitulado Monitorização Geotécnica do Muro de Suporte Junto ao Observatório Astronómico do Jardim Botânico, realizado pela C&G& em 2010 e fornecido pela Universidade de Lisboa. De acordo com este estudo, o muro de suporte em causa está estabilizado e que não existe evolução na inclinação do muro nem dos terrenos de intradorso relativamente à campanha realizada no ano anterior.

Considerando ainda a sugestão no parecer, contemplou-se no regulamento um artigo sobre a obrigatoriedade de realização de estudos técnicos de âmbito geológico e geotécnico que sirvam de base ao projecto de execução de novos edifícios.

Desta forma considera-se estar salvaguardada qualquer situação de risco relacionada com as novas construções e a estabilidade de vertentes.

2.1.3. Regulamento Geral do Ruído

As deficiências apontadas são supridas mediante as seguintes acções:

— A classificação de zona mista é vertida para o regulamento do plano, com o seguinte teor: "Artigo 10º Ambiente Sonoro - . Para efeito da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/ 2007, de 17 de Janeiro, a área de intervenção do plano de, é classificada como Zona Mista."

— O Mapa de conflitos acústicos, para o período nocturno, parte integrante do estudo acústico, que por lapso de paginação não foi entregue, é agora apresentado.

— Conforme já referido a propósito do estacionamento automóvel, a Câmara está a estudar e irá implementar uma alteração no ordenamento do trânsito, nomeadamente na cota e/ou da área de intervenção, que determinará diferenças substantivas na atractividade e estima-se, na melhoria da qualidade de vida dos habitantes da zona.

O funcionamento previsto de um só sentido de trânsito em alguns dos troços, como na parte final da rua de S. Bento e sobretudo na ligação entre S. Pedro de Alcântara e a rua da



Misericórdia, vai alterar substancialmente os fluxos na rua da Escola Politécnica, com vantagem ao nível da redução do ruído. Esta medida é essencial para viabilizar a reintrodução da linha de eléctrico nº 24, o que só é sustentável se cumulativamente, houver redução do tráfego automóvel. Tráfego esse, que como é assumido, é a principal fonte com influência no ambiente sonoro. Em simultâneo, será introduzido um novo tapete viário, na rua da Escola Politécnica, o que é factor acrescido para a redução de ruído ao nível da fonte e do meio de propagação do ruído.



Legenda

----- Rua de Alameda

----- Rua de Santa

----- Rua de Trás do Paço Mayor

- Em função destas alterações, o Estudo Acústico – Anexo I, foi reformulado, bem como o Regulamento no que concerne ao Ambiente Sonoro, no qual para além da classificação de zona mista, foram consagradas as medidas de minimização de ruído adoptadas.

2.2. Parecer da Direcção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo (DRC-LVT)

2.2.1. O parecer favorável, aponta sugestões e rectificações a ponderar, que foram tidas em conta nos seguintes pontos:

- Para além do exaustivo levantamento fotográfico, edifício e edifício em toda a zona histórica, apresentado no anexo ao regulamento, (ficheiros de caracterização de lotes periféricos), será igualmente disponibilizada informação de conjunto. No anexo ao regulamento, serão adicionadas no início de cada rua, fotografias de conjunto que permitam contextualizar cada um dos edifícios caracterizados no seu contexto imediato.
- Será elaborado um relatório justificativo acerca de cada edifício a demolir, para além do que já se encontra expresso no Relatório no que concerne a esta matéria.
- O número de pisos indicados nos perfis, foram rectificadas nos casos a seguir assinalados, apesar de em todas as situações indicadas, o plano não prever aumento das cercas e modificação da leitura das fachadas. Por outro lado, os processos são acompanhados pelo IGESPAR. Estão neste caso os números 86 a 90 e 98 a 104 de rua da Alegria; 38 a 46 da rua da Escola Politécnica (Palacete dos Condes do Restelo); 20 a 26 da Praça do Príncipe Real (Palacete Anjos); 26 da Praça do Príncipe Real (Palacete Ribeiro da Cunha).
- Na rua do Salitre, 125 a 129, aceita-se a alteração de admitir a ampliação de 1 piso e não os 2 propostos, por uma questão de maior equilíbrio do conjunto.
- No Regulamento, o termo "zonas supletivas de protecção" é substituído por "zonas de protecção".
- Foi acolhida a sugestão de incluir disposição regulamentar de salvaguarda do património arqueológico, introduzindo um artigo que estabelece: "em toda a área de intervenção do PPPM, o regime de protecção do património Arqueológico que se aplica, é o das "Áreas de Potencial Valor Arqueológico de Nível 2, conforme PDML".
- O estacionamento na U.E. 1 foi retirado, conforme já referido.

2.2.2. Algumas das soluções do plano mantêm-se, justificadas pelo carácter da intervenção, valorizadora do património em presença:

- A entrada que se prevê no correspondente ao edifício 123, rua do Salitre (enfrentamento da rua Castilho), sempre foi entendida como suficiente. A entrada em causa é exclusivamente pedonal e não nos parece que exista necessidade de ampliá-la.
- O lote em causa (54-56 rua da Alegria) tem estado vago já há algumas décadas. A ligação visual ao Parque Mayer não existe, apesar de entendermos que uma permeabilidade é fundamental. De facto, desde as fases iniciais de concurso que



essa solução sempre esteve contemplada e caracterizada na proposta. As suas dimensões aparecem definidas na planta de modelação.

- A actual fase do plano já não tem os lotes H05 ou H06, mas julgamos tratarem-se dos lotes H04B e H04C respectivamente. Os lotes em questão aparecem na planta de modelação (PP-01) definidos como "edifícios propostos com cobertura vegetal". É nesta planta que são definidas também as zonas "verde existente" e "verde proposta". Os lotes em causa não estão nem na primeira (jardim botânico) nem na segunda uma vez que detêm estatuto diferente. Avançamos ainda que as opções foram amplamente discutidas e ratificadas pela Universidade de Lisboa no sentido de se assegurar o consenso quanto à sua inocuidade em relação à estrutura verde existente.
- A zona do palmário será convertida em termos de função mas não do ponto de vista construtivo. A actual estrutura do palmário é ligeira, feita de madeira e não tem elementos perenes. Na proposta, apesar de se poder converter a zona numa função destinada a crianças, as estruturas deverão ser também ligeiras não representando impactos diferentes por comparação a actual condição gerida pelo próprio Jardim Botânico.
- Quanto às propostas relativas às Unidades de Execução, esclarece-se que:
 - todas as intervenções foram discutidas e as soluções encontradas em consenso com a administração do Jardim Botânico, por isso as aberturas foram já ponderadas e ratificadas.
 - a proposta prevê todas as intervenções autónomas em relação ao existente. Não existem demolições de muros existentes.

2.3. Parecer da Inspeção Geral das Actividades Culturais (IGAC)

- Face à posição do IGAC relativamente à prévia autorização de demolição de dois teatros existentes (ABC e Maria Vitória), nomeadamente a escassez de informação para avaliação no que respeita às valências, lotação das salas, características dos palcos e número de camarins, ficou acordada a elaboração de uma Declaração que, no âmbito de um plano de pormenor, explicitasse a mudança da actual situação, de teatros obsoletos e fechados, em salas modernas, adequadas às exigências de hoje, detalhadas em fase de projecto, que se transcreve:
"Em resposta à dúvida suscitada pela Inspeção Geral das Actividades Culturais no que concerne à demolição dos teatros Maria Vitória e ABC, colocada na Conferência de Serviços do Plano de Pormenor do Parque Mayer, realizada a 22 de Julho de 2010, declara-se, em relação aos equipamentos culturais, que se mantêm o cinema Capitólio e o teatro Variedades, o qual será remodelado, e que será criado um novo Auditório de 500 lugares, polivalente e nomeadamente com capacidade para albergar teatro de revista.



Transcreve-se o ponto 4.2.2 do relatório do plano que descreve as directrizes definidas:

"O recinto apresenta sintomas de desadequação em relação às actuais necessidades de acessibilidades e entretenimento urbano. Algumas construções apresentam-se em avançado estado de ruína, e outras apresentam patologias irreversíveis. Todo o recinto é repensado em função do estabelecimento de novas lógicas de conexão urbana, com funções menos especializadas e por isso mais versáteis e adaptáveis às evoluções programáticas.

O edifício do Capitólio pelo seu valor patrimonial, histórico e peculiaridade mereceu um processo autónomo. Neste momento é objecto de recuperação e requalificação em consequência de concurso de arquitectura promovido pela Câmara Municipal de Lisboa.

O edifício do Teatro Variedades pela memória histórica que produz, e pela afectividade cultural que gera, deverá ser conservado enquanto recinto e evocação de um legado lúdico. A sua reconversão necessitará de projecto que estabeleça novas directrizes e formatos de usos. Sabendo que a adequação ao uso de teatro implica alterações profundas no sentido de oferecer-lhe condições técnicas de funcionamento, acessibilidades e dotação de parâmetros contemporâneos de emergência, é previsível que o seu dimensionamento sofra alterações em relação ao anteriormente existente. A par com os novos espaços agora previstos, pertencerá a uma nova geração de espaços cénicos disponíveis para albergar a actividade teatral convencional. Para isso, durante a fase de projecto deverá contar com terra e fosso de orquestra compatíveis com as exigências de encenação actuais.

A sua recuperação de forma profunda, deve ser associada ao desenho geral, não devendo funcionar enquanto objecto urbano autónomo.

Os edifícios de restauração existentes serão demolidos uma vez que o plano cria as condições para que todas essas actividades sejam realojadas em condições mais adequadas em termos de área, acessibilidades e características técnicas de funcionamento.

A entrada do Parque Mayer, será recuperada de modo a restabelecer a monumentalidade que sempre assinalou a entrada no recinto.

Um dos lotes desta área será destinado a um auditório polivalente, com capacidade para teatro, conferências ou cinema. A dimensão do lote poderá albergar uma plateia até 600 lugares, apesar da sua dimensão exacta depender de um aprofundamento programático estratégico a definir pela Câmara Municipal de Lisboa.

Todos os outros lotes são genericamente associados a actividades terciárias.

A sua distribuição dependerá dos investidores mantendo estes âmbitos de programa.

Esta Unidade de Execução estará abrangida pelas definições geométricas e de acabamentos de fachadas, pavimentos e coberturas que serão detalhadas em documento a seguir descrito no ponto 4.5.2 a desenvolver posteriormente ao Plano de Pormenor."



Neste contexto, reafirmamos mais uma vez, o pedido de autorização de demolição das salas de espectáculo referidas, anteriormente apresentado."

2.4. Parecer da Universidade de Lisboa

- Os percursos considerados no plano, por exemplo o do acesso ao Jardim Botânico pelo vértice NE, são uma directriz fundamental da proposta, para o estabelecimento de permeabilidades dentro do quarteirão. É a garantia da ligação pública e contínua da cota superior à meia cota, junto à entrada pela rua do Salitre. A ligação dependerá dos horários estabelecidos pela entidade responsável pelo funcionamento do acesso ao Jardim.
- O plano define a possibilidade de 5 entradas. A gestão do controlo das entradas, como aliás já hoje acontece, depende da entidade responsável e nessa medida, todos os aspectos relativos à definição do número, das suas características e dos horários.
- O Plano de segurança contra incêndios detalhado da área do Jardim Botânico não cabe no âmbito do plano de pormenor, mas sim no âmbito das intervenções promovidas pela Universidade de Lisboa. Do mesmo modo os ramais de infra-estruturas são gerais, identificam os traçados gerais e não as ligações a cada lote ou edifício.
- A localização das oficinas obedece aos critérios solicitados. A área é acima do solo, em construção convencional e não em cave e sem interferir visualmente com a plataforma superior do Jardim.
- No texto Relatório foi adicionado o "tráfego de Serviço. O princípio da definição de acesso a veículos de emergência, cargas e descargas e tratamento de resíduos sólidos, pretende excluir apenas o acesso de ligeiros privados.
- Como já referido, opta-se por retirar o parque de estacionamento previsto para a cota alta.
- O plano é flexível ao nível do faseamento da intervenção na área da Unidade de Execução I. A sua concretização depende da estratégia e da capacidade da Universidade de Lisboa.

2.5. Parecer da Autoridade Nacional da Protecção Civil (ANPC)

O parecer é favorável, mas recomenda um melhor descrição de alguns assuntos tratados no relatório do plano e a introdução de maior detalhe no artigo do Regulamento respeitante à Segurança das Edificações. Foram considerados os seguintes aspectos:

- Foi incluído extracto da planta de Risco Sísmico e texto descritivo no Relatório.
- Foi introduzido maior detalhe na descrição da proposta, quanto ao caudal/fluxo da água, inserido no Relatório.



- Foi alterado o artigo do Regulamento sobre segurança das edificações que passa a ter a seguinte redacção:
Na elaboração dos projectos devem ser observadas as prescrições e os requisitos destinados às condições de segurança e acessibilidades, constantes do Regulamento de Segurança contra Incêndios.
Relativamente à prevenção e redução da vulnerabilidade sísmica, devem ser observadas as relações entre as novas construções e a envolvente, nomeadamente no uso de materiais com comportamentos sísmicos distintos, bem como considerar as diferenças de volumetria, por serem factores susceptíveis de aumentar a vulnerabilidade sísmica do conjunto edificado.

2.8. Parecer do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR)

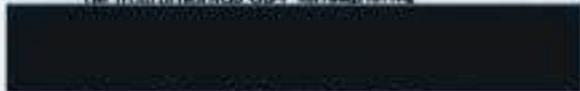
- Conforme já referido, foi introduzida a caracterização do património arqueológico, elaborada em articulação com o Museu da Cidade.
- Também já foi indicado que será elaborado um relatório justificativo acerca de cada edifício a demolir, para além do que já se encontra expresso no Relatório no que concerne a esta matéria.
- Quanto ao Regulamento, foi adequado ao que foi expresso como " ... operacionalização das intervenções sobre os valores culturais/ambientais em presença.", com a seguinte redacção:
 1. A planta de condicionantes, no âmbito da salvaguarda do património cultural, localiza os bens imóveis classificados e em vias de classificação, bem como as respectivas zonas de protecção.
 2. Nas operações urbanísticas de execução do plano, que tenham por objecto bens imóveis classificados, bens imóveis em vias de classificação, ou bens imóveis localizados nas zonas gerais ou especiais de protecção, devem ser previamente observadas as disposições estabelecidas no regime jurídico de protecção e valorização do património cultural.
 3. O pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia relativos a obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de bens imóveis classificados ou em vias de classificação inclui obrigatoriamente um relatório prévio elaborado nos termos dos artigos 14.º e 15.º do Decreto-Lei n.º 140/2008, de 15 de Junho.
 4. Todas as intervenções, trabalhos ou obras com impacto a nível do subsolo previstos no presente plano deverão ser objecto de acompanhamento arqueológico.
 5. Se na execução de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra, forem descobertos ou for indicada a existência de vestígios de natureza arqueológica, devem aqueles ser interrompidos, dando-se do facto conhecimento imediato à Câmara Municipal e à entidade da administração central que tutela a área do património arqueológico, de modo



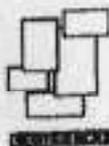
a que possam ser desencadeados os procedimentos de identificação e proteção preconizados no regime legal específico.

6. Os resultados obtidos durante os trabalhos referidos no ponto anterior poderão fundamentar intervenções de salvaguarda subsequentes.

O Chefe de Divisão de Coordenação
de Instrumentos de Planejamento



Eduardo Campelo
(Arqt.º)



ACTA DE REUNIÃO

CONFERÊNCIA DE SERVIÇOS - Artigo 75º-C - D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro - *Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial*

Data: 22 de Julho de 2010

Hora: 10H00

Local: CCDR-LVT - Rua Braamcamp, N.º 7 - 5.º piso, Lisboa

1. PARTICIPANTES

Lista de presenças anexa.

2. ORDEM DE TRABALHOS

"PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÁNICO, EDIFÍCIOS DA POLITÉCNICA E ZONA ENVOLVENTE" - Lisboa

1. Avaliação Ambiental (AA) - Relatório Ambiental (RA)
2. Proposta de Plano de Pormenor (PP)

3. ASSUNTOS TRATADOS

a) NOTAS GERAIS

A Sra. Vice-Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR-LVT) deu início à Conferência de Serviços com representação das entidades indicadas na lista de presenças anexa. A Câmara Municipal de Lisboa (CML) fez-se representar na qualidade de observadora.

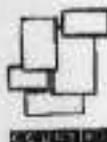
A CCDR-LVT fez o enquadramento da Conferência de Serviços no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Constatou-se a ausência das seguintes entidades convocadas para a Conferência de Serviços: Turismo de Portugal; Rede Ferroviária Nacional, E.P. (REFER); Instituto Geográfico Português (IGP); Autoridade Nacional de Comunicações (ICP-ANACOM); Aeroportos de Portugal (ANA); LisboaGás GDL; Instituto da Mobilidade e dos Transportes Terrestres (IMTT).

A ANA informou previamente da sua ausência, remetendo à CCDR-LVT o respectivo parecer favorável (que fica anexo à presente Acta). O IGP informou (cf. fax anexo à Acta) que não estaria presente na Conferência de Serviços, referindo que a sua posição já tinha sido anteriormente apresentada. De igual modo, o Turismo de Portugal informou que não estaria presente na Conferência e que oportunamente enviaria o respectivo parecer (fax anexo à Acta).

A Empresa Portuguesa das Águas Livres (EPAL), a Universidade de Lisboa (UL) e a Inspeção-Geral das Actividades Culturais (IGAC) entregaram pareceres escritos que ficam anexos à presente Acta.

O Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR) e a Direcção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo (DRC-LVT) entregaram Credenciais de poder de representação dos organismos.



O parecer da CCDR-LVT ficará igualmente anexo à presente Acta.

A CCDR-LVT relembrou que as posições a assumir pelos presentes em reunião constituem, nos termos do RJIGT, as posições dos organismos que representam.

b) AVALIAÇÃO AMBIENTAL

As entidades com responsabilidades ambientais específicas presentes, concretamente a CCDR-LVT, o IGESPAR, a DRG-LVT e a Autoridade Nacional de Protecção Civil (ANPC) pronunciaram-se sobre o Relatório Ambiental que acompanha o Plano de Pormenor nos termos expostos de seguida. A UL considerou que, neste âmbito, teria também uma palavra a dizer.

A ANPC informou que irá enviar o seu parecer escrito a integrar na presente Acta. No entanto, teve desde logo algumas considerações sobre o documento. Referiu que se pronunciou em fase anterior no âmbito da AA do plano, não sendo feita qualquer alusão no RA a essa situação. Alertou ainda que não sendo referenciadas as questões atinentes ao risco sísmico, gostaria que as mesmas fossem vertidas para este documento.

O IGESPAR referiu que a convocatória para a Conferência de Serviços deu entrada naquele organismo a poucos dias úteis da realização da mesma, situação que não permitiu uma atempada análise do plano. Neste sentido, informou que irá enviar parecer escrito, que ficará anexo à Acta.

Não obstante não se encontrar em condições de apresentar posição formal, relembrou que a CML acatou as recomendações feitas anteriormente em fase de proposta preliminar relativamente ao património cultural. Acrescentou ainda que, à data, transmitiu à CML que o mais adequado ao caso presente seria a realização de uma avaliação ambiental de impactos e não de uma avaliação ambiental estratégica. Verifica, no entanto, que a entidade não acatou tal opinião, situação que considera não ter sido benéfica para o processo de avaliação. Destacou ainda que não se afigura claro quais as intervenções a realizar no jardim.

De igual modo, a DRG-LVT corroborou da observação feita pelo IGESPAR, razão pela qual não emitiu parecer, informando que irá fazê-lo e ficará também anexo à Acta.

A UL relembrou que emitiu parecer no âmbito da AA, transmitido à CML em Outubro do ano passado, tendo entregue uma cópia que fica anexa à Acta. Do referido parecer destaca as propostas de alteração apresentadas e as dúvidas então colocadas, questionando especialmente a metodologia adoptada para a aferição do impacto ambiental no Jardim Botânico. Relembra que as questões da optimização da utilização da água não estão respondidas, pelo que gostaria de as ver consagradas no RA do plano.

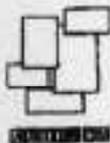
Finalmente, a CCDR-LVT relembrou que se pronunciou anteriormente sobre o âmbito e alcance da AA, não sendo feita tal referência no RA. De um modo geral, considera que o RA apresenta alguma insuficiência no tratamento e aprofundamento da avaliação de riscos. Não obstante, considera que surgindo numa fase adiantada de reflexão, poderá garantir minimamente o cumprimento das directrizes de gestão e de monitorização, sendo fulcral a fase seguinte do processo de AA.

c) PLANO DE PORMENOR

A EPAL entregou parecer escrito favorável com recomendações, designadamente alertando para que todos os desvios ou desactivações devam ser identificados e analisados de forma faseada e informando que se responsabiliza pelo fornecimento de água aos lotes em causa, de acordo com a legislação em vigor.

A EDP emitiu parecer favorável à proposta de plano, sendo que qualquer questão será tratada em sede de licenciamento.

A ANPC emitiu parecer favorável condicionado à proposta de plano. Reiterou as referências já feitas à questão do risco sísmico, recomendando que sejam vertidas na proposta de plano. Quanto ao risco de incêndio, recomendou que fosse feita referência ao regulamento de segurança contra incêndios, eventualmente no art.º 16º do Regulamento do plano. Relembrou que já existem distâncias de segurança não cumpridas em edifícios existentes. Aproveitou a presença da CML para questionar sobre o que são as "indústrias artesanais" como tal designadas no plano. A CML



esclareceu que o plano concentra uma lógica de complementaridade de funções, pretendendo-se que as mesmas consubstanciem actividades económicas de teor artístico, sendo essencialmente serviços. Por fim, a ANPC vê com alguma preocupação o facto do plano reduzir caudal/fluxo de água, solicitando uma melhor descrição daquilo que se irá fazer.

O IGESPAR, pelos motivos já invocados, reservou a sua posição para fase posterior. Não obstante, apesar de não ter tido tempo para avaliar profundamente a nova proposta, pensa ser muito semelhante à proposta preliminar sobre a qual se pronunciou, mantendo deste modo as mesmas exigências.

De igual modo, a DRC-LVT não se pronunciou. Destacou, no entanto, o facto de terem vindo a ser realizadas reuniões com a CML, onde têm sido dirimidas algumas das questões colocadas anteriormente sobre a proposta preliminar, designadamente relacionadas com a falta de leitura de algumas peças. A clarificação desses aspectos tem vindo a ocorrer, mantendo-se no entanto a necessidade de vir a ser apresentada justificação e fundamentação clara para a demolição de algum edifício (estudos, levantamentos fotográficos). A CML informou que já existem.

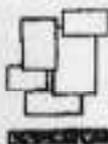
A UL informou que o plano tem vindo a ser acompanhado pela Universidade, sendo que o seu parecer (anexo) é favorável à proposta, condicionado a que a edilidade pondere e esclareça sobre as questões colocadas. Não obstante reconhecerem o mérito da proposta, mantêm algumas interrogações a requerer uma avaliação ambiental mais profunda. Das questões colocadas destacam o risco de incêndios e o facto do plano de segurança contra incêndios não contemplar o Jardim Botânico, sendo opção da CML que tal não venha a ocorrer. A UL considera que, contrariamente ao proposto, deve ser prevista circulação de veículos no interior do jardim. Outra das preocupações da UL prende-se com o estacionamento junto ao jardim que, não obstante se reconhecer a sua importância, pode ter implicações futuras ao nível dos gases.

A IGAC informou que mantém o parecer anteriormente transmitido. Alertou para o facto do PP prever a demolição de 2 teatros e que a demolição ou desafecção de teatros carece de prévia autorização do membro do Governo responsável pela Cultura. A CM já diligenciou nesse sentido, tendo a IGAC solicitado mais elementos. Assim sendo, gostaria de ver maior fundamento na demolição do ABC e Maria Vitória, questionando-se ainda se os espaços a ser criados respondem às características técnicas exigidas. Sobre esta questão, a CML esclareceu que os teatros em causa estão obsoletos e que, obviamente, nunca seriam aceites pela IGAC nessas circunstâncias. Atendendo ao facto de estar em causa um plano de pormenor e que, obviamente, os detalhes e pormenorização dos espaços ocorrem em fase de projecto, ficou acordado que a CML irá elaborar uma Declaração junto da IGAC ao abrigo da qual reconhece que todos os procedimentos de legalidade para efeitos de demolição dos teatros serão observados no momento próprio.

Por sua vez a DGES informou que face ao reduzido prazo para pronúncia irá enviar o seu parecer posteriormente. Esclareceu que a missão da Direcção-Geral reporta-se a toda a rede de infra-estruturas do ensino superior, sendo nesse âmbito que será elaborado o seu parecer.

Relativamente à posição da CCDR-LVT a Sra. Vice-Presidente referiu que, não obstante as insuficiências da proposta de plano, as mesmas poderão vir a ser colmatadas pela CML, pelo que a CCDR-LVT emite parecer favorável condicionado às clarificações que se propõem, recomendando-se que a edilidade habilite a CCDR-LVT até ao momento de envio do plano para discussão pública com os elementos presentes no parecer anexo.

Do referido parecer, a CCDR-LVT destacou alguns aspectos relacionados com o RJIGT, designadamente a ausência de peças constituintes do plano e insuficiência em matéria de conteúdo material. Das peças em falta sublinhou a ausência da planta de condicionantes do plano, planta de implantação contendo todos os parâmetros urbanísticos, relatório dos compromissos urbanísticos, projecto de execução, plano de financiamento. Alertou ainda para o parecer do IGP relativo à cartografia homologada. Destacou a necessidade de vir a ser devidamente clarificada a conformidade com os IGT de nível superior, a saber PDML e PUALZE, alertando para que a área de intervenção é abrangida parcialmente por estes dois instrumentos eficazes, sendo distintas as regras aplicáveis a cada uma das zonas. A questão da ausência de mecanismos de perequação também foi focada, bem como a necessidade do plano ter de atender aos D.R. n.º 9/2009, 10/2009 e 11/2009. Quanto às condicionantes legais que impendem sobre o território, a CCDR-LVT pronunciou no âmbito da REN tendo alertado para que, mais do que a questão procedimental que se encontra a ser revolvida em sede de revisão do PDM (e que o PP terá de acutelar), haverá que atender à questão dos riscos associados à instabilidade de vertentes. Neste domínio e tal como assumido no estudo de geologia anexo ao plano, o mesmo tem carácter generalista, sendo assim necessária uma maior avaliação nesta fase quanto ao grau de instabilidade existente na área abrangida pelo plano, tanto mais que as propostas de plano apontam para a construção de caves e estacionamento subterrâneo, sendo esperadas deste modo obras significativas. Alertou ainda para a necessidade do plano vir a clarificar a captação de estacionamento por usos, sendo que em caso de alteração de parâmetros face aos IGT, deve a mesma ser devidamente fundamentada (alertou-se que o estudo de geração de



tráfego anexo ao plano é também ele pouco clarificador, destacando-se o facto de não contemplar a vinda de novos equipamentos). Em matéria de ruído, a CCDR-LVT verificou que em alguns locais não se encontra cumprido o RGR, sendo ultrapassados os valores limite em mais de 5dB(A). São apresentadas medidas para minimizar esta situação, que apenas se aplicam em zonas com valores inferiores a 5dB(A). Assim, para que as mesmas possam vir a ser aceites terá a CML de demonstrar que foram esgotadas todas as outras possibilidades e qual a entidade responsável pela sua execução. Em suma, não obstante se verificar com apreço a proposta de reconversão de uma área central da cidade, a análise realizada aponta para um conjunto de situações que o município deverá acautelar.

Tendo ainda a CCDR-LVT verificado da importância que é atribuída pelo plano ao recurso à água, designadamente na avaliação ambiental realizada, a CCDR-LVT aconselha a CML a proceder à auscultação a ARH do Tejo neste âmbito, alertando que o INAG aborda no seu parecer este organismo como competente no âmbito da AAE.

Finalmente, recolhidas as posições das entidades e com consenso dos presentes, foi dada a palavra à CML que entendeu por bem tecer algumas considerações, concretamente sobre o parecer da CCDR-LVT. Destacou, desde logo, a stipidade do plano de pormenor e o facto de considerar inoportuna a exigência de programa de execução e de financiamento, sendo que a execução dependerá sempre da vontade dos proprietários. Quanto à cartografia homologada, lembrou que o município está a trabalhar nesse sentido, sendo irreal face aos prazos que o plano possa aguardar pela conclusão do processo de homologação. Sobre este ponto a CCDR-LVT lembrou que o IGP em sede de revisão do PDML deixou clara a sua posição. A questão da parequação foi também referida pela CML, que lembrou o facto de se tratar de uma área consolidada da cidade, sendo que a distribuição dos benefícios e encargos far-se-á, à semelhança de outros planos, por via das taxas. Quanto ao conteúdo material e documental considera inoportuno solicitar informação como seja o n.º de fogos para uma área consolidada da cidade, entendendo de igual modo que o RJIGT não o exige. Sobre a ausência da planta/relatório de compromissos refere que o plano contém fichas do edifício que respondem a esta exigência. Sobre a questão da REN, lembrou que a CML entende que deve ter tratamento similar ao município do Porto, por se verificar situação idêntica, tendo essa posição sido já comunicada à tutela. Quanto ao ruído, informou que existem actualmente um conjunto de medidas que prevêm alterações nas ruas, mas não se trata de matéria a ser tratada por este plano. Finalmente, sobre a questão dos riscos e da estabilização da encosta, a CML refere que o muro já estabiliza a encosta, tendo a UL informado ter sido realizado um estudo/relatório onde se comprova que houve uma monitorização na zona do muro no sentido de verificar a sua condição, tendo-se apurado que a situação existente é estável, apesar de algumas oscilações "naturais" mas considera não haver perigo na situação actual. A UL vai enviar esse relatório à CML.

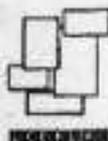
Por solicitação da CML, foram disponibilizadas à edilidade cópias dos pareceres das entidades entregues em reunião, bem como as apreciações realizadas pela CCDR-LVT ainda não compiladas em parecer autónomo.

d) PROCEDIMENTOS SEQUENTES

Foi acordada com os presentes a metodologia adequada para validação da Acta da Conferência de Serviços, o seu envio às entidades ausentes e posteriormente o seu envio à CML.

4. DECISÕES TOMADAS

1 - AA	Sobre o RA e AAE realizada, a ANPC enquanto ERAE emitiu parecer favorável condicionado. De igual modo, a UL pronunciou-se favoravelmente com ressalvas. O IGESPAR e a DRC-LVT não se pronunciaram e irão fazê-lo posteriormente.
2 - PP	Quanto à proposta de Plano de Pormenor, resultam da Conferência de Serviços os pareceres favoráveis da EDP (remitendo algumas questões para fase de projecto) e favoráveis condicionados da EPAL, ANPC, UL e IGAC, devendo a CML dar cumprimento e ponderar as várias questões produzidas em reunião e constantes dos pareceres anexos. O IGESPAR, a DRC-LVT e a DGES não emitiram parecer final e irão fazê-lo posteriormente.
3 - Parecer da CCDR-LVT	A CCDR-LVT, enquanto entidade com responsabilidades ambientais específicas, emitiu parecer favorável condicionado à clarificação das questões colocadas no seu parecer.



	<p>Quanto à proposta de plano de pormenor, não obstante as insuficiências do plano, a CCDR-LVT emitiu parecer favorável condicionado, nos termos expostos em reunião e no parecer anexo.</p> <p>Em conclusão, a CML deverá proceder conforme referido pelas entidades presentes na Conferência de Serviços e ausentes (que enviaram o seu parecer previamente) e ponderar as várias posições transmitidas e constantes dos pareceres anexos, diligenciando ainda como proposto.</p>
--	---

5. TAREFAS A REALIZAR

	Tarefa	Responsável	Prazo (máx)
1	Elaboração da Acta da reunião e envio às entidades para validação (correio electrónico)	CCDR-LVT	3 dias (úteis)
2	Validação da Acta ou introdução de alterações (correio electrónico)	Entidades e CML	3/5 dias (úteis)
3	Envio da Acta final às restantes entidades	CCDR-LVT	5 dias (úteis) pr resposta das entidades
4	Envio da Acta à Câmara Municipal de Lisboa	CCDR-LVT	3 dias (úteis)

6. ANEXOS

- Lista de Presenças
- Pareceres das entidades (presentes e ausentes, estes últimos remetidos previamente)



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo



"PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO, EDIFÍCIOS DA POLITÉCNICA E ZONA ENVOLVENTE"

Câmara Municipal de Lisboa

PARECER DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DE LISBOA E VALE DO TEJO

(Artigo 75º-C - D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT)

1 - INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal de Lisboa (CML) solicitou à CCDR-LVT a realização da Conferência de Serviços do "Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente", prevista no n.º 3 do artigo 75º-C do RJIGT, enviando para o efeito a proposta de Plano de Pormenor e o Relatório Ambiental.

Em reunião de 28/01/2009 a CML deliberou proceder à elaboração do Plano de Pormenor, tendo aprovado os *Termos de Referência* que fundamentam a sua oportunidade e fixam os respectivos objectivos.

A área de intervenção abrange cerca de 14,5 ha, nas freguesias de S. José e S. Mamede em Lisboa e pretende organizar, caracterizar e articular com a cidade três grandes zonas de uso público e relacioná-las com as áreas envolventes. Tem como limites: a norte a Rua do Salitre, a nascente a Travessa do salitre e Rua da alegria, a sul a Rua da Escola Politécnica e a poente a Rua Nova de S. Mamede.

2 - AVALIAÇÃO AMBIENTAL

O princípio constante do RJIGT é o de que todos os planos estão sujeitos a Avaliação Ambiental (AA), apenas podendo ser dispensados deste procedimento aqueles que incidam sobre pequenas áreas a nível local e não sejam susceptíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A AA dos planos é obrigatória quando estes enquadrem projectos susceptíveis de vir a produzir impactos ambientais significativos.

A CML, no âmbito do regime da Avaliação Ambiental (D.L. n.º 232/2007, de 15 de Julho), deliberou qualificar o plano para efeitos de AA, tendo solicitado parecer às entidade com responsabilidades ambientais específicas (ERAE), incluindo a CCDR-LVT que se pronunciou favoravelmente sobre o Relatório de Factores Críticos para a Decisão (RFCD), com pequenos alertas.

O Relatório Ambiental (RA), apresentado pela Câmara Municipal no âmbito da Avaliação Ambiental Estratégica do plano, procura enquadrar-se no referido regime legal. Da sua leitura transparecem várias as lacunas, especialmente a não referência aos contributos/comentários da CCDR-LVT em sede de definição de âmbito e alcance da informação. Verifica-se ainda que este documento não é conclusivo, optando essencialmente por valorizar os aspectos positivos, não reflectindo a ponderação das dificuldades/efeitos negativos e das oportunidades associados às opções específicas do plano e a sua relação com o território abrangido e envolvente. Regista-se ainda, tal como antes referido pela CCDR-LVT, que o RA deveria ter tido em atenção o facto do PROT-AML se encontrar em alteração e o PDM em revisão.

Segundo o RA dado que o plano se encontra em fase conclusiva, optou-se por apresentar as medidas de protecção ambiental já interiorizadas e integradas nas linhas estratégicas do plano. São



elencadas por FCD e por factor ambiental os objectivos de protecção ambiental e sustentabilidade. Registe-se que a avaliação que é realizada centra-se num único cenário, afirmando-se que seria pertinente uma avaliação dos riscos associados à não concretização do plano.

Registe-se ainda que as questões das acessibilidades e estacionamento são colocadas como preocupações, pelo que deveriam ter sido objecto de maior tratamento.

Verifica-se que o RA surge numa fase adiantada de reflexão, adquirindo assim, essencialmente, uma lógica de avaliação de impacto que fica aquém do esperado. Esta lógica de abordagem conclui ou faz surgir como resultado a proposta de medidas de minimização dos impactes previstos.

Acresce que o Relatório Ambiental não integra a avaliação da adequação da proposta de plano ao local. Recomenda-se assim que este incorpore a caracterização geológica e geotécnica do território directa e indirectamente afectado pelas acções previstas, avaliando os efeitos da proposta sobre a estabilidade do local incluso das construções existentes.

Não obstante o referido, considera-se que o RA poderá garantir minimamente o cumprimento das directrizes de gestão e de monitorização, de importância fulcral em todo o procedimento, tendo sido apresentado um programa de acção, para seguimento da AAE, com a inclusão de indicadores e medidas de gestão, sendo fulcral a fase seguinte do processo de AA associado ao presente plano.

Regista-se ainda a importância atribuída pelo RA ao recurso água. Não obstante na área não existirem cursos de água subaéreos, a necessidade de captação e escoamento das águas para meio receptor mais próximo terá de se avaliar, bem como a dinâmica de níveis freáticos, infiltração e escorrência. Considera-se assim que a ARH do Tejo deve ser auscultada neste âmbito. Regista-se ainda que o Instituto da Água foi consultado enquanto ERAE tendo informado que a ARH é a entidade competente para a emissão de parecer sobre no âmbito da AAE.

3 - PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR

Conforme decorra do n.º 3 do artigo 75º-C do RJIGT, o parecer da CCDR-LVT incide sobre os aspectos previstos no n.º 4 do artigo 75º-A. Ressalve-se o facto do mesmo não aludir a questões relacionadas com a coerência formal das peças escritas e desenhadas do plano, cuja responsabilidade deve ser cometida a Câmara Municipal de Lisboa, como entidade responsável pela sua elaboração.

a) CUMPRIMENTO DAS NORMAS LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS

a.1 - RJIGT (D.L. n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, incluindo a Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro)

Considerando o disposto no RJIGT compete à CML a definição da área de intervenção do plano e dos respectivos *Termos de Referência*.

Em termos de conteúdo documental, os planos de pormenor devem obedecer ao disposto no artigo 92º do RJIGT e da Portaria n.º 138/2005, de 20 de Fevereiro, verificando-se que o plano apresentado não contém as seguintes peças escritas e desenhadas:

- Planta de Condicionantes do PP (a escala da planta de implantação) identificando todas as servidões e restrições de utilidade pública que incidem sobre a área de intervenção (em Regulamento e mencionada a sua existência com o n.º CT12)
- Planta de implantação com identificação da classificação e qualificação do uso do solo, nos termos do D.R. n.º 11/2009, de 29/05, incluindo o solo afecto à estrutura ecológica municipal.
- Planta de implantação (documento a publicar) contendo todos os parâmetros urbanísticos decorrentes da proposta, nomeadamente e por parcela, área de implantação máxima, área de construção por usos, área de impermeabilização, cerca/m.º de pisos acima e abaixo da cota de soleira e respectivas



funções; n.º de fogos; n.º de lugares de estacionamento exteriores e em estrutura edificada (alguns destes parâmetros não constam da planta).

O desdobramento da Planta de Implantação em 7 plantas a publicar afigura-se excessivo e não facilita a compreensão e posteriormente a gestão (tal recomendação já tinha sido transmitida em reunião de 10/02/2010).

- Planta/relatório de compromissos urbanísticos na área do plano - conforme estipula a alínea c) do n.º 2 da Portaria n.º 138/2006, de 2 de Fevereiro, os planos municipais de ordenamento do território devem apresentar um "relatório e/ou planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias em vigor".
- Programa de Execução das acções previstas e Plano de Financiamento - não se encontram tipicamente explicitadas as acções a desenvolver decorrentes do plano e os agentes responsáveis pela sua realização.
- Ficha de dados estatísticos elaborada segundo modelo da DGOTDU (cf. dispõe o n.º 5 da referida Portaria).
- Extractos das plantas de todos os IGT em vigor na área de intervenção do plano, com destaque para o PUALZE.

Em termos de cartografia, regista-se o parecer emitido pelo IGP em fase de proposta preliminar, onde alerta para a necessidade de ser apresentada cartografia homologada.

Tratando-se de um Plano de Pormenor para uma área central de Lisboa, consolidada e maioritariamente pertença de privados, considera-se que foi genericamente adoptado o conteúdo material adequado às condições da área territorial em apreço. Não obstante, verifica-se a ausência de um conjunto de aspectos que deveriam ter sido contemplados (cf. estabelece o art.º 91º do RJIGT). A saber:

- Enquadramento claro da área de intervenção no PDM eficaz e no PUALZE, designadamente ao nível das classes/categorias abrangidas, bem como das regras aplicáveis a cada área do plano. Demonstração completa, precisa e fundamentada ao nível do Relatório da conformidade do PP com os referidos IGT.
- Distribuição das funções/proporções e definição da globalidade dos parâmetros urbanísticos.
- Definição clara de regras de alteração de fachadas, de ocupação e gestão do espaço público e de ocupação do interior dos logradouros.
- Identificação do programa de financiamento (programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados).
- Estruturação das acções de perequação compensatória - de acordo com o art. 136º do RJIGT, os IGT devem prever mecanismos de perequação compensatória.

Regista-se ainda que não consta do plano qualquer menção à sua adequação ao preconizado nos Decretos Regulamentares referentes a *Conceitos Técnicos* (D.R. 9/2009), a *Cartografia* (D.R. n.º 10/2009) e a *Crítérios de Classificação e Reclassificação* (D.R. n.º 11/2009), alertando-se que os planos têm de se adequar às suas normas.

A *Planta de Condicionantes* do PP (ausente na proposta) e o *Regulamento* terão de identificar todas as restrições e servidões de utilidade pública em vigor na área de intervenção, em conformidade com os pareceres das entidades com competências específicas nas matérias. No que concerne às servidões e restrições de utilidade pública da competência da CCDR-LVT, a saber, respeitantes à Reserva Ecológica Nacional (REN) remete-se para o ponto a.2 do presente parecer.

O Regulamento do PP não coloca questões de ordem formal do ponto de vista da formulação e estrutura. No entanto, trata-se de um Regulamento muito genérico. As situações referenciadas no Relatório do plano como sendo intenções do próprio plano não têm correspondência no Regulamento. Uma vez que compete à CML assegurar a compatibilidade entre as várias peças escritas e desenhadas do plano, designadamente quanto à congruência das suas normas com a *Planta de Implantação* e *Planta de Condicionantes*, registam-se apenas as seguintes observações/incorrecções que importa salientar, e que são relativas a:



- Pelo facto do plano não proceder à classificação e qualificação do solo nos termos do D.R. 11/20009, não há correspondência entre as zonas que deveriam estar claramente identificadas na Planta de Implantação e a correspondente regulamentação.
- Capítulo II – Não é feita menção à totalidade das servidões e restrições que impendem sobre a área de intervenção.
- Capítulo III – Este capítulo integra as disposições gerais relativas à ocupação do solo, verificando-se que não existe um capítulo respeitante às disposições específicas por categoria de espaço.
- Artigo 1º: parece-nos escusada a referência à Portaria nº 138/2005, que é, como outros documentos de igual importância, legislação complementar do Decreto-lei nº 380/99, e que não se justificar estar a especificar; O n.º 2 do art.º 1º não faz referência à classificação que o PUALZE atribui ao jardim botânico.

Por sua vez, pensamos que é importante referir a redacção actual do RJGT,

- Artigo 5º: definições: o presente PP tem de respeitar o disposto no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, relativamente aos conceitos técnicos e definições a adoptar, pelo que é incorrecta, porque insuficiente, a referência à legislação geral
- Em termos de conteúdo material, o Regulamento não apresenta a necessária referência à "programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados", conforme consta da alínea j) do nº 1 do artigo 91º do RJGT.

Trata-se de um elemento obrigatório, que tem de integrar os documentos que constituem o conteúdo material dos planos, sendo necessário colmatar esta falha.

A questão da programação dos investimentos públicos e privados necessários para a execução do plano prende-se, naturalmente, com as questões da situação jurídica dos terrenos, que está por esclarecer e importa clarificar.

Neste âmbito, e porque este esclarecimento se prende directamente com o sistema de execução dos planos, interrogamo-nos se porventura não será necessária uma referência à eventual necessidade do recurso ao sistema de imposição administrativa, ou ao direito de preferência ou à expropriação, instrumentos de execução dos planos, de que pode vir a ser necessário lançar mão para a realização das acções previstas no PP.

Trata-se de uma questão que a nosso ver, não está esclarecida.

- Um outro aspecto fundamental é o da vinculação.

Do regulamento do PP deve constar uma referência clara à sua articulação com os outros planos, em particular o PDM e o PU da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente, esclarecendo de modo claro se procede a alguma alteração a estes planos, indicando inclusive quais as normas eventualmente em litígio; ainda relativamente à relação do PP com o PU que lhe serve de base legal, importa lembrar que tudo o que estiver dentro do limite do PP deve ser regulado, nomeadamente o que não tiver sido regulado pelo PU, que é válido e eficaz e aplicável na zona de intervenção do PP.

- Na planta de condicionantes não encontramos nenhuma referência à REN, cujo regime jurídico é necessário observar.
- Importa ainda referir a questão da perequação que é um dever, a ser respeitado em matéria de gestão urbanística e em particular na execução dos planos.

Neste PP, em que há previsão de demolições e de edificabilidade, consideramos que a questão da perequação tem de ser trabalhada, assim respeitando o princípio da distribuição dos benefícios e encargos decorrentes da execução do plano.

- O argumento utilizado no nº 5 do artigo 22º do regulamento não colhe, e a Câmara tem de colmatar esta falha.
- O art.º 11º refere a admissibilidade do uso turístico em qualquer edifício localizado na área de intervenção do plano, situação que não é consentânea com as funções atribuídas a alguns edifícios (cf. quadro da Planta de Implantação).
- O n.º 2 do art.º 14º referente à construção de caves em toda a área do plano deve ser revisto e adequado ao disposto no PDM e PUALZE que estabeleça outras regras, designadamente a apresentação de estudo hidrogeológico.



- Não são regulamentadas as áreas verdes do plano e mais concretamente as áreas a preservar do jardim botânico.

a.2 - Reserva Ecológica Nacional (REN)

A área de intervenção situa-se no concelho de Lisboa, o qual não possui delimitação da REN municipal.

No âmbito da presente análise cumpre salientar que muito embora a CML faça referência ao DL 166/2008, de 22/08, até à elaboração das orientações estratégicas nacionais e regionais previstas neste diploma o procedimento de delimitação da REN rege-se pelo DL 93/90, de 19/03.

Sobre esta matéria o artigo 41º, nº 2 do DL 166/2010, de 22/08, refere o seguinte "até à publicação das orientações de âmbito nacional e regional, a delimitação da REN a nível municipal segue o procedimento estabelecido no artigo 3º do DL 93/90 de 19/03, sendo aprovada por portaria do membro do Governo responsável pela área do ambiente e do ordenamento do território".

Neste sentido e de acordo com o referido no relatório apresentado a área em causa, apresenta três pequenas manchas com instabilidade de vertentes, que em nosso entender no DL 93/90, de 19/03, correspondem a áreas com risco de erosão e escarpas, sendo que no anexo IV do DL 166/2008 a correspondência faz-se unicamente com as escarpas.

Segundo o diagnóstico da autarquia cada uma das três manchas inventariadas tem níveis de instabilidade diferentes: muito elevada, elevada e moderada.

A mancha com risco moderado coincide com áreas edificadas e as restantes com o Jardim Botânico, que assume a classificação de área verde pública, tendo estas últimas cerca de 3375 metros cada uma (medição feita de forma muito rudimentar).

Considerando que este assunto foi analisado no âmbito do processo de revisão do PDML cumpre fazer referência à análise efectuada naquela sede. Assim, aquando a avaliação dos elementos apresentados no âmbito do PDM verificou-se o seguinte:

- conforme orientações da tutela transmitidas em reunião realizada a 4 de Junho, a CM só identificou as duas manchas localizadas no Jardim Botânico não tendo identificado a restante, que se localiza em área edificada;
- as manchas em causa não atingem 0,5 ha;
- inserem-se na malha urbana consolidada e
- localizam-se em jardim urbano.

Aienas aquelas circunstâncias considerou-se que as duas manchas em causa, no conjunto das 45 apresentadas, integravam o grupo das 18 que não assumiam características para integrar a REN.

Contudo a avaliação efectuada pela CM só teve em consideração as áreas com declive superior a 22%, sendo que poderiam existir no concelho formações rochosas que justificassem a utilização de declives inferiores.

No entanto, porque se está agora no âmbito de uma avaliação a escala maior, considerou-se de aferir se para a área em causa faria sentido a utilização do referido declive. Para o efeito, utilizou o documento mais recente do perito envolvido na elaboração das orientações estratégicas da REN, o qual identifica os limiares críticos dos declives em função da litologia presente, tendo concluído que o local em causa se integra, entre os grupos de rochas identificados no documento, no grupo das Rochas Sedimentares e Vulcânicas Estratificada para o qual é apontado um declive de 10%.

Atento o exposto, e uma vez que a área abrangida pelo plano insere-se na totalidade na mesma unidade geológica - *Argilas de Prazeres* - devemos co'ocar a possibilidade das manchas identificadas pela CML estarem representadas por defeito. Coloca-se assim a hipótese de pelo



menos a totalidade da área respeitante ao Jardim - cerca de 28 000 m² - apresentar instabilidade geológica/geotécnica.

Muito embora se coloque aquela hipótese, a qual se prende com a aplicação do factor declive, importa referir que numa avaliação mais rigorosa a instabilidade de vertentes deve incorporar outros indicadores para além do declive e da geologia. Segundo o documento do perito, já referido, o cálculo desta tipologia a nível municipal deve considerar:

- o declive;
- a exposição das vertentes;
- a curvatura das vertentes;
- a litologia;
- o coberto vegetal / o uso do solo.

Atento o exposto, verifica-se que desta análise à escala do PP, e aferindo a questão que já se colocava sobre os valores de declive utilizados na análise da REN do município, não resulta claro que a área afectada ao PP não apresente expressão relevante ao nível da instabilidade de vertentes.

A clarificação desta questão passa pela apresentação por parte da CML de fundamentação técnica sobre a metodologia utilizada na avaliação do risco / ou de uma avaliação mais rigorosa (através da aferição dos valores do declive, ou utilizando os factores indicados pelo perito).

Acresce contudo salientar a necessidade de ser devidamente avaliado o grau da instabilidade geológica/geotécnica existente na área abrangida pelo plano, e em função dos resultados assegurar a regulamentação necessária no PP no sentido de acautelar situações de risco para pessoas ou bens. Note-se que o plano prevê a construção abaixo da cota de soleira dos edifícios existentes, nomeadamente a construção de caves, donde é expectável a realização de obras de construção significativas numa área histórica que se desenvolve numa pendente com alguma expressão, pelo que importará assegurar que não é posta em causa a estabilidade presente e a prazo dos edifícios existentes.

Neste âmbito verifica-se que integra os elementos do plano um Estudo de geologia, geotecnia, e hidrogeologia que é essencialmente descritivo das características do local, em cujo capítulo final relativo às Recomendações se pode ler que o estudo tem carácter generalista, não abrange a totalidade da área em causa, e nalgumas situações os dados utilizados são de menor fiabilidade. Por sua vez, recomenda a realização de estudos específicos, nomeadamente em trabalhos de edificação ou mesmo remodelação de estruturas e infra-estruturas, no sentido da obtenção de informação mais pormenorizada e adequada que contemple as singularidades da área em questão.

Verifica-se assim que é reconhecida a necessidade do risco ser avaliado com maior profundidade.

É nosso entendimento que neste âmbito importará fazer uma avaliação geológica/geotécnica da totalidade do território abrangido directa e indirectamente pelas acções previstas no plano.

Deste modo, a proposta de ocupação preconizada no plano deve adequar-se tanto quanto possível às condições geotécnicas locais, no sentido de prevenir a afectação da estabilidade dos edifícios existentes, sendo imprescindível a realização atempada dos estudos técnicos que sirvam de suporte à elaboração dos projectos de execução dos novos edifícios.

De referir que a proposta de regulamento não faz qualquer referência sobre esta matéria, lacuna que julgamos dever ser colmatada.

Em suma, mais que uma questão REN (pertinente do ponto de vista processual/administrativo por não poder aplicar-se plenamente o Novo Regime Jurídico), trata-se de eventuais situações de risco para pessoas e bens, associadas a áreas de instabilidade de vertentes no perímetro do Jardim Botânico.

Independentemente da dimensão das áreas em questão (variável conforme os critérios de análise adoptados), a escala Plano de Pormenor permite, e o rigor técnico exige, seja feita uma avaliação Geológica e Geotécnica da área do Plano, suficientemente robusta para permitir a determinação de eventuais



medidas a observar a nível de Projectos e Obras e que, a confirmarem-se necessárias, deverão constar do Regulamento do Plano agora em análise.

a.3 - Outras servidões e restrições de utilidade pública

Para além das servidões e restrições de utilidade pública cuja competência se encontra cometida à CCDR-LVT, designadamente a REN, verifica-se que sobre a área de intervenção impende ainda um conjunto de condicionantes à ocupação e transformação do uso do solo, cuja competência na verificação do cumprimento legal recai sobre outras entidades, devendo a autarquia atender aos seus respectivos pareceres.

a.4 - Regulamento Geral do Ruído (RGR)

1. Integração da Componente Acústica no PPPM

1. Análise do estudo acústico

A CML procedeu ao mapeamento de ruído da área de intervenção do plano.

A fonte principal com influência no ambiente sonoro é o tráfego rodoviário que circunda e enquadra a área do plano. Segundo o estudo, os volumes de tráfego considerados para a situação de referência (sem a implantação do plano) são da mesma ordem de grandeza dos esperados com a implantação do plano, não sendo, deste modo, "previsível alteração significativa no tráfego rodoviário pelo que são utilizados os mesmos que para a situação de referência".

Os mapas de ruído gerados com recurso a modelação matemática, permitiram analisar a distribuição dos níveis sonoros na área do plano, para a situação de referência e para a situação resultante da implantação do plano.

Segundo o estudo, a situação de referência apresenta situações de não conformidade com os valores-limite legalmente impostos junto ao edificado existente na Rua da Escola Politécnica, na Rua Nova de São Mamede e na Rua da Alegria.

Relativamente à situação resultante da implantação da proposta, o estudo refere que se constata "uma situação de desconformidade superior a 5 dB(A) do valor regulamentar" junto aos eixos viários já referidos para a situação de referência.

No que respeita à Rua da Escola Politécnica, o estudo refere que apesar de, no período nocturno, haver uma redução de cerca de 50 % do tráfego rodoviário, tal não é significativo para se reflectir nos níveis sonoros. É ainda considerado no estudo que esta situação deve-se principalmente ao facto de se tratar de uma artéria relativamente estreita e com vários entroncamentos. Ora, no nosso entender, a situação prende-se mais com a diferença existente entre os limites máximos admissíveis para os períodos diurno (eis-se L_{den}) e nocturno, do que com a configuração física da via.

Ou seja, teoricamente a redução para metade do tráfego no período nocturno conduzirá a um abaixamento dos níveis sonoros em cerca de 3 dB(A), contudo, tal não tem grande expressão no grau de conflitualidade acústica, comparativamente com o período diurno, uma vez que a diferença entre os valores-limite é de 10 dB(A). Por outras palavras, o grau de redução sonora poderá ser mais elevado no período nocturno (apesar de se verificar uma redução de tráfego para metade) comparativamente com o período diurno.

De referir ainda que o mapa de conflitos acústicos, para o período nocturno, não acompanhou o estudo acústico.

Por fim, o estudo conclui que as fracções A01 e B03 da unidade de execução I e as fracções H01 a H04 da unidade de execução IV cujos usos previstos são terciário, habitacional e turístico, estão



expostos a níveis sonoros superiores aos limites legalmente admissíveis. Segundo o estudo, tratando-se de uma área urbana consolidada, em que não há viabilidade em intervir em termos de minimização, as fachadas predominantemente a Sul do Plano das fracções referidas, deverão ter um acréscimo de isolamento de fachada (alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral do Ruído).

2. Proposta de Regulamento do PP

O conteúdo documental da proposta de regulamento não faz qualquer referência aos mapas de ruído, tal como previsto na alteração à Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, introduzida pelo Regulamento Geral do Ruído.

A classificação de zona mista assumida pela autarquia para a área do plano foi entendida como uma condicionante e não como um acto de ordenamento. Assim, considera-se que a classificação deveria separar-se do capítulo relativo a Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública.

A proposta de regulamento contempla ainda a solução técnica referente ao reforço do isolamento sonoro prevista no estudo acústico.

II. Conclusões

Face à análise efectuada aos elementos do plano, considera-se que o PP não está em conformidade com os requisitos previstos no Regulamento Geral do Ruído (RGR), uma vez que:

- a classificação de zona mista deverá ser vertida para a planta de implementação ou, alternativamente, o regulamento deverá criar um artigo específico para o efeito;
- os mapas de ruído e afins deverão constar do conteúdo documental da proposta de regulamento;
- a área do plano apresenta usos expostos a níveis sonoros cuja magnitude ultrapassa em mais de 5 dB(A) os valores-limite.

De acordo com o RGR, o mecanismo inerente às zonas urbanas consolidadas (n.º 7 artigo 12.º) aplica-se a novos edifícios habitacionais, desde que a zona:

- a) seja abrangida por um plano municipal de redução de ruído; ou
- b) não exceda em mais de 5 dB(A) os valores-limite fixados.

Face ao exposto, consideramos que não é possível a aplicação da alínea b), uma vez que são excedidos em mais do que 5 dB(A) os níveis sonoros. Nestas condições, a situação terá que ser vista à luz da elaboração de um plano municipal de redução de ruído.

Por outro lado, alerta-se para o facto de se tratar de usos já existentes, que eventualmente serão reconvertidos, não estando demonstrada a viabilidade técnica da solução do reforço do isolamento sonoro, e caso seja possível, qual a entidade responsável pela sua execução.

Por fim, mas não menos importante, verifica-se que também não foi demonstrado tecnicamente, que não é possível implementar de medidas de redução de ruído ao nível da fonte e no meio de propagação sonora.

a.5 - Outras disposições aplicáveis

Em termos de estacionamento automóvel, não são indicadas as capacitação de lugares de estacionamento por usos, devendo ser cumpridos os parâmetros estabelecidos no PDML e PUALZE.



Atenta a ausência de informação não é claro se são adoptados rácios superiores aos previstos nos IGT e nível superior, sendo de ressaltar a questão do estacionamento público. Coloca-se a necessidade de claramente o plano vir a fundamentar as opções tomadas em matéria de estacionamento e a quantificar o n.º de lugares públicos previsível e necessário.

Refere-se, desde já, que não será aceitável remeter para fase posterior da elaboração do plano o dimensionamento do estacionamento automóvel subterrâneo. Verifica-se que o estudo da estimativa de geração de tráfego apresentado alude à indefinição existente quanto à disponibilidade de estacionamento público no Parque Mayer situação que, de igual modo e ao nível de um PP, não é aceitável. De facto, as questões do estacionamento e mais concretamente a capacidade dos parques devem desde já ser tratadas ao nível do planeamento.

Também a questão das acessibilidades deve ser tratada em sede de plano, designadamente a articulação da área do plano com a envolvente.

Verifica-se ainda que não é feita alusão ao cumprimento das normas técnicas destinadas a permitir a acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada (D.L. n.º 163/2006, de 8 de Agosto).

b) COMPATIBILIDADE OU CONFORMIDADE DA PROPOSTA DE PLANO COM OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL EFICAZES

b.1 - Plano Regional de Ordenamento do Território da AML (PROT-AML)

Segundo o Esquema de Modelo Territorial traduzido no PROT-AML (publicado em 04/04/2002 e em fase de alteração, cf. RCM n.º 12/2006, de 5/06) a área de intervenção insere-se em "Área Urbana Central a Revitalizar", para a qual são reconhecidos graves problemas de desertificação populacional e de decadência comercial.

Segundo este IGT o local insere-se na Unidade Territorial 2 – Lisboa Centro Metropolitano, nas sub-unidades "Área Central de Lisboa" (norma 1.3.1)

Em relação às dinâmicas e tendências dominantes de mudança, o PROT-AML identifica a área central de Lisboa como um dos "Espaços Problema", que denotam um acentuado declínio urbano e fortes processos de degradação.

Não estão em causa áreas da Estrutura Metropolitana de Protecção e Valorização Ambiental (EMPVA) definida no PROT-AML.

O Capítulo IV, ponto 3.3, estabelece um conjunto de acções urbanísticas a ter em conta na elaboração dos Instrumentos de Planeamento Territorial (IPT), aplicando-se ao plano em presença as acções identificadas nos pontos 3.1.

O PROT-AML estabelece ainda um conjunto de Normas Específicas para a elaboração de IPT (norma 2).

De entre as Normas Orientadoras do PROT (norma 1.3.2) destacam-se as seguintes orientações territoriais, com aplicação na área de estudo:

- Imprimir nova vitalidade e dinamismo ao centro tradicional de Lisboa através da implementação de actividades inovadoras e de qualidade;
- Revitalizar e requalificar os bairros históricos no sentido de criar condições favoráveis à reabilitação e manutenção da função habitacional e às actividades socialmente diversificadas;



- Controlar e inverter os processos de degradação física e funcional, criando mecanismos de sensibilização e apoio dirigidos à conservação e recuperação do parque habitacional.

Em termos de Normas específicas destacam-se as alíneas e), f), o) e p) salienta-se que os IPT devem:

- Promover a contenção da densificação e a qualificação de áreas urbanas excessivamente saturadas, bem como a requalificação do espaço público e da imagem urbana, com vista à resolução das debilidades ao nível do desenho urbano nas áreas consolidadas;
- Salvaguardar as áreas ainda livres de edificação para acolher os espaços públicos equipados e espaços verdes públicos necessários à resolução das questões de desafogo, de remate e de articulação de tecidos urbanos;
- Distinguir na definição das Áreas de Cadência, a parte correspondente a espaço público não edificado, a área afectada a equipamentos e os valores e parâmetros referentes a infraestruturas;
- Considerar no licenciamento de novos projectos localizados em áreas já densamente urbanizadas afectada a espaço público não construído, no mínimo, 75% da área de cadência.

Relativamente à Qualidade do ar devem os IPT assegurar que é favorecida a utilização de transportes públicos, planeados de forma integrada, destacando-se as ligações intermodais dos vários modos de transporte, a instalação de parques de estacionamento na periferia dos centros urbanos facilmente acessíveis aos meios de transporte públicos, e a redução dos lugares de estacionamento nas zonas urbanas centrais já servidas por uma adequada rede de transportes públicos.

Quanto às Acções Urbanísticas referidas para a "Área Urbana Central a Revitalizar" enumeram-se as seguintes acções:

- Implantação de actividades inovadoras e de qualidade;
- Criação de condições favoráveis à reabilitação e manutenção da função habitacional;
- Controlo e inversão dos processos de degradação física e funcional do parque edificado e do espaço público;
- Criação de espaços públicos qualificados;
- Dinamização do comércio, dos serviços e de actividades culturais e recreativas.

Analisada a proposta de plano apresentada, conclui-se que os objectivos traçados pelo plano vão ao encontro das directivas do PROT-AML.

b.2 - Plano Director Municipal de Lisboa (PDML)

O PDM de Lisboa (publicado em 29/09/1994 e sujeito a várias alterações ao longo dos anos) insere a área de intervenção parcialmente na UOP11 - Elxo Terciário as Avenidas e uma pequena área na UOP03 - Áreas Históricas Centrais, para as quais se encontra definido no Anexo 4 do seu Reg. um conjunto de objectivos a ter em consideração na elaboração dos PMOT.

O plano abrange as seguintes categorias/sub-categorias de espaço urbano do PDM (cf. Planta de Classificação do Espaço Urbano):

- Na periferia - "Área Histórica Habitacional" - art.ºs 31º a 37º do RPDM
- Jardim Botânico - "Área Verde de Recreio" - art.º 81º do RPDM
- Museu e zona envolvente da Escola Politécnica - "Área de Equipamentos e Serviços Públicos" art.ºs 87º a 89º do RPDM
- Parque Mayer e área de estacionamento junto à R. do Salitre - "Área Consolidada de Edifícios de Utilização Colectiva - Terciária" - Artigos 62 e 63º do RPDM.



• Rede Ferroviária Posada – Túneis Existentes

Por sua vez, de acordo com a "Planta de Ordenamento – Componentes Ambientais Urbanas 4A", a área do PP encontra-se na sua quase totalidade classificada como "Núcleo de Interesse Histórico", sendo a área da R. Politécnica classificada como "Conjunto Urbano Singular - conjunto edificado". Ainda de referir os "Sistemas de Vistas - vales e frente ribeirinha".

Na "Planta de Ordenamento – Componentes Ambientais Urbanas 4B" a área do PP encontra-se abrangida pela "Estrutura Ecológica Urbana - sistema seco" (Jardim Botânico). De referir a planta do PP nº CT09 identifica na R. Nova de S. Mamede o Sistema de Corredores.

As captações de estacionamento em função dos usos constam dos art.ºs 102º a 117º do RPDM.

Finalmente, regista-se o disposto no Artigo 116.º do Reg. do PDML referente a Planos, no que concerne à necessidade de fundamentação das suas propostas em estudos e elementos, de onde se destacam:

- Identificação da ocupação e avaliação da superfície de pavimentos afecta aos diversos usos para fundamentar a proposta de afectação de usos a constar na regulamentação;
- Programa para as áreas comerciais;
- Identificação das actividades de risco, por forma a estabelecer condicionamentos e medidas de segurança;
- Avaliação dos elementos e conjuntos com interesse patrimonial, a fim de propor regulamentação específica para obras de alteração, ampliação e restauro;
- Integração dos sistemas de vistas e respectivos elementos fundamentais identificados no PDM, estabelecendo os condicionamentos necessários à sua protecção e valorização;
- Programa de equipamentos colectivos, definindo a respectiva localização e reconversão dos equipamentos existentes;
- Integração de estudos de circulação e estacionamento realizados pela CM.

b.3 - Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE)

A área do PP insere-se na sua quase totalidade na área do PUALZE (publicado em 09/09/2009), fazendo parte do designado Sector B que compreende as encostas da Av. da Liberdade (disposições comuns – art.º 11 a 15º; disposições específicas – art.º 22º a 27º).

Por sua vez, a área abrangida pelo plano integra-se na SUOPG 1 – Parque Mayer/Salitre (art.º 44º do Reg. do PU). Segundo a alínea c) do n.º 1 do Reg. do PUALZE, esta área deve ser sujeita a Plano de Pormenor que estabelecerá os conteúdos programáticos que viabilizem a consecução dos Objectivos enunciados na alínea b) do referido n.º 1.

Dentro da SUOPG 1 o PUALZE destaca a área correspondente ao Jardim Botânico, integrando-a na Estrutura Ecológica Urbana e classificando-a como "Área Verde de Utilização Pública (n.º 1 do art.º 35º).

O PUALZE identifica como condicionantes: Imóveis classificados (ex. Capítolo, etc) e em Vias de Classificação (jardim botânico); Área de potencial valor arqueológico (nível 2 de intervenção); Bens de Valor Patrimonial elevado – grau 1 (jardim Botânico) e grau 2 (vários edifícios da periferia); Áreas Envolventes a Objectos ou conjuntos edificados;

4 - Conformidade com os IGT - PDML e PUALZE

A análise da conformidade do PP com os IGT de ordem superior é distinta consoante o IGT aplicável a cada zona. Serão veja-se:



- a maioria da área do PP insere-se no PUALZE recentemente publicado, pelo que nessa área haverá que atender às suas regras;
- na restante área, abrangida pelo PDML, aplicam-se as suas disposições (faculdade de ciências, parte do jardim e zona periférica da R. de S. Mamede).

O PUALZE não estabelece regras específicas para a SUOPG 1, apenas enuncia objectivos para o PP que, de uma forma genérica, se encontram minimamente assegurados (alínea b) do n.º 1 do art.º 45º). Deste modo, verifica-se que o PU deixou para o PP a definição de regras específicas, entendendo-se no entanto que as regras genéricas estabelecidas no PU para o Sector B devem ser acauteladas.

Quanto à área do jardim Botânico, classificada como "Área Verde de Utilização Pública", verifica-se a conformidade das propostas com o disposto no n.º 1 do art.º 35º. De facto, a construção do novo edifício e equipamento (C01) tem enquadramento no articulado do n.º 1, mantendo-se a identidade do jardim como espaço verde urbano.

Quanto à restante área da SUOPG 1, não obstante a necessidade de elaboração de PP e a ausência de disposições específicas, afigura-se a necessidade de cumprimento das disposições aplicáveis ao Sector B onde se insere a área do plano.

Assim, no que concerne às demolições previstas, o PUALZE admite-as em casos específicos. Em matéria de estacionamento remete para o RPDML (art.º 11 e 12). São também estabelecidas para o Sector B regras no que concerne ao n.º de pisos em edifícios de valor patrimonial, coberturas, profundidade dos edifícios, logradouros e caves. Verifica-se a conformidade genérica do PP, sendo certo que na ausência de regras mais concretas, aplicam-se cumulativamente as disposições do PUALZE (ex: o PP admite caves em toda a área de intervenção, mas não especifica a dimensão da frente do lote, devendo cumulativamente atender-se ao disposto no PUALZE sobre esta matéria - Sector B - art.º 27º).

Na restante área do PP apenas abrangida pelo PDML, classificada como "Área Verde de Recreio", "Área de Equipamentos e Serviços Públicos" e "Área Histórica Habitacional", verifica-se o seguinte:

- **Área Histórica Habitacional** - O PP prevê a demolição de edifícios nesta área e a constituição de novas parcelas, prevendo-se nos novos edifícios usos mistos (terciário, habitação e turismo), terciário e equipamentos e um n.º máximo de pisos de 5 (A01). Segundo o quadro da planta de implantação, não existe limite de proporções para o usos mistos, verificando-se assim alguma flexibilidade face ao PDM que prevê captações de usos em planos (n.º 1 do art.º 36). O plano não estabelece áreas máximas de construção para cada uma das funções, sendo certo que terá sempre de ser dado cumprimento ao PDM (ou caso se pretenda alteração, deverá a mesma ser devidamente justificada). Não obstante a intenção do plano no que concerne à versatilidade de usos, haverá que estabelecer áreas máximas para cada uma das funções.

Quanto aos lotes periféricos, o critério definido no PP para o aumento de densidade decorre da análise das cercas das ruas visando amenizar as discrepâncias que se verificam actualmente. Por essa razão são propostos aumentos de densidade em parcelas com menos pisos, e a não ampliação nos edifícios que apresentam actualmente mais pisos. No que diz respeito às parcelas já constituídas, não é possível com rigor concluir quanto à (des)conformidade com o PDM eficaz, atenta o rol de informação disponibilizada por parcela/edifício.

A construção de caves é permitida em toda a área do PP, sempre que acompanhada por estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução é viável e que não afecta o sistema de drenagem natural existente. Também neste ponto se verifica que o PP é mais flexível e não estabelece dimensão mínima de fachada (cf. tabela o PDM).

- **Área de Equipamentos e Serviços Públicos** - Abrange a faculdade de ciências e o lote B03 - O PDM admite mediante PP outros usos para além de equipamento, sujeitos a determinadas regras, não sendo possível confirmar se as mesmas se encontram salvaguardadas.
- **Área Verde de Recreio** - O Regulamento do plano e a planta de implantação não estabelecem suficientemente as intervenções a realizar na área do jardim Botânico, pelo que não é possível afirmar que se encontram salvaguardados os valores em presença. Não obstante, trata-se de matéria a ser tratada pelas entidades com jurisdição nesta área, designadamente a DRC-LVT.

Comparando a classificação e qualificação estabelecida no PUALZE e no PDM para a área de intervenção com o PP, afigura-se que o PP pretende manter a classificação de áreas.

No entanto, não é possível confirmar a afirmação constante do art.º 1.º, n.º 2, do Reg. do PP de que o mesmo se encontra em conformidade com os IGT de nível superior, afigurando-se poderem estar em causa divergências em matéria de estacionamento, construção de caves, construção em logradouros. O plano de pormenor não se encontra bem estruturado nem integra a informação sistematizada necessária para avaliar da conformação com o PDML e PUALZE.

As categorias e subcategorias do solo urbano a estabelecer no PP devem ter em consideração as constantes no D.R. n.º 11/2009, de 29/05.

Em matéria de condicionantes e tal como referido, o plano não integra a *Planta de Condicionantes* à escala da *Planta de Implantação*, sendo tão-somente apresentadas as várias *Planta de Condicionantes* do PDM.

Finalmente, quanto ao disposto no Artigo 118.º do RPDM, designadamente no que concerne à necessidade de fundamentação das propostas de plano em estudos e elementos, conclui-se que os estudos elaborados e anexos ao plano apresentam um reduzido grau de aprofundamento, conforme antes referido (com destaque para o estudo de geologia e estudo de estimativa de geração de tráfego).

c) FUNDAMENTO TÉCNICO DAS SOLUÇÕES DEFENDIDAS PELA CÂMARA MUNICIPAL

Atentos os *Termos de Referência* (T.R.) do plano e os objectivos traçados a montante, verifica-se de um modo geral que a proposta apresentada reflecte as preocupações e os objectivos que a CML estabeleceu para a área de intervenção.

Destaca-se um dos objectivos programáticos traçados nos T.R. que se relaciona com a sustentabilidade financeira, sendo necessário garantir, através de uma abordagem realista, a viabilidade do plano sob o ponto de vista económico-financeiro. Destaca-se ainda um dos aspectos ambientais elencadas que se prende com a estabilidade e drenagem hídrica da encosta, aspecto este que se considera ter ficado aquém do aconselhado.

Observadas concretamente as propostas apresentadas para os vários sectores do plano, verifica-se com interesse que a concretização do Plano de Pormenor permitirá ao Parque Mayer impulsionar uma forte marca cultural e enriquecedora da oferta turística de Lisboa. A requalificação e recuperação deste espaço, potencia-o como um novo pólo de atracção, animação e entretenimento.

Esta proposta aliada à ideia de prolongar o jardim a cota mais alta para cima dos novos edifícios localizados a cota mais baixa, que ficarão com uma cobertura verde, afigura-se valorizadora do espaço e determinante na continuidade e fruição do espaço público. A proposta inicia-se na Alameda das Palmeiras (cota alta - Rua da Escola Politécnica, Príncipe Real) até à cota baixa.

Na área do plano estão definidas várias zonas para uso turístico, reservado a empreendimentos com um "padrão mínimo de qualidade" de quatro estrelas, sendo matéria a ser tratada pelo sector do turismo. De igual modo as questões atinentes ao património e às intervenções em edifícios classificadas é matéria a tratar pela DRC-LVT.

Segundo os estudos anexos ao Plano de Pormenor, a proposta é viável a nível de tráfego, verificando-se no entanto que não se encontra assegurada a articulação com a zona envolvente, com destaque para os acessos aos parques de estacionamento.



Registe-se que o RA refere que o Plano de Pormenor "salvaguarda as componentes de património cultural e ambiental, maioritariamente" e "assegura a viabilização de um adequado instrumento de ordenamento do território", integrando "importantes acções de requalificação biofísica, paisagística e cultural".

Quanto às intervenções previstas para o jardim botânico apenas se alerta para a necessidade de ser tida alguma cautela no sentido de evitar eventual alteração das condições existentes, compatibilizando as várias funções com esta área verde de uso público.

Em suma, considera-se que o Plano de Pormenor apresentado é positivo e permitirá a recuperação de uma área central da cidade, reforçando o carácter e valor estratégico para o seu desempenho.

Afigura-se, no entanto, pelas razões expostas, que o plano não garante a sua efectiva concretização, uma vez que não aprofunda em estudos específicos as matérias mais sensíveis que se colocam na área em causa, tendo optado por remeter para fase posterior o seu aprofundamento. Senão vejamos a análise geológica, geotécnica e hidrogeológica realizada onde se considera necessária a realização de estudos específicos para obter informação mais pormenorizada. Também em matéria de tráfego e acessibilidades o plano fica aquém do esperado.

Vêm-se ainda com alguma preocupação as novas construções e ampliações de edifícios junto ao jardim botânico, com aumento da área de impermeabilização, imediatamente contígua a uma mancha verde importante da cidade e com protecção especial, situação que deveria ser objecção de maior ponderação.

4 - CONCLUSÃO

Analisada a proposta de Plano de Pormenor apresentada, nos termos e para os efeitos previstos no artigo 75º-C do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que republicou o D.L. n.º 380/99, de 22 de Setembro, e não obstante as insuficiências elencadas, mas considerando que as mesmas podem vir a ser colmatadas pela CML, a CCDR-LVT emite parecer favorável condicionado às clarificações que se propõem, recomendando-se que a edilidade habilite a CCDR-LVT até ao momento de envio do plano para discussão pública com os elementos presentes no parecer anexo.

A CML deverá igualmente atender às posições das restantes entidades com competências específicas nas matérias, no sentido de assegurar a necessária conformidade legal e regulamentar, importando ainda a ponderação das restantes questões levantadas.

A Vice-Presidente

Paula Santana

Julho/2010

MC *Aprovado Condicionado.*

DIRECÇÃO REGIONAL DE CULTURA
DE LISBOA E VALE DO TEJO

Tramita-se à CML o parecer no âmbito do PDI. Atendendo a que há aspectos que se ponderam para melhoria da técnica da proposta nos seus objectivos para uma revisão à CML.

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Parque Mayer, em Lisboa

CONCELHO: Lisboa

REQUERENTE: CCDRLVT

N.º PROCESSO: 2010/11-06/84/PPQ/235

INFORMAÇÃO N.º 704/2010

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA: - Zona da Avenida da Liberdade, em vias de classificação, por despacho de 22/12/99; *provisória;*
- Jardim Botânico da Faculdade de Ciências, em vias de classificação por despacho de 06/08/70; *21-6-01*
- Núcleo Principal da Antiga Escola Politécnica, em via de classificação, por despacho de 18/06/99;
- Z.E.P. conjunta dos imóveis classificados da Av. da Liberdade e envolvente, conforme Portaria nº 529/96 de 1 de Outubro, publ no D.R., I Série-B, nº 22;
- I.I.P. - Teatro Capitólio, classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto nº 8/83 de 24/01;
- I.I.P. - Picadeiro do Antigo Colégio dos Nobres, classificado como Imóvel de Interesse Público pelo Decreto nº 95/78 de 12/09.

Conceções de aspectos, no que foi referido pela Ar. Floris Lopes, a quem a DRCHVT nos esteve requerido C.S. 88503 revisão de concertação de 10.2.09

DATA: 2010.Março.09

DIRECÇÃO REGIONAL DE CULTURA DE LISBOA E VALE DO TEJO

Concordo.

2010-05-27

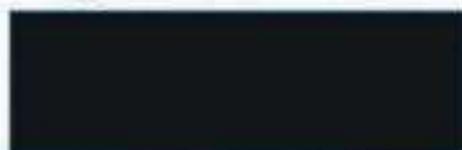


JOÃO SOALHEIRO
Director Regional de Cultura
de Lisboa e Vale do Tejo

DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DOS BENS CULTURAIS

Subscrito a informação nos termos do PDI

2010-05-17



Antónia Amaral

Directora de Serviços dos Bens Culturais
Nomeada em regime de substituição

4. ANÁLISE E MÉRITO DO PROJECTO

Analizadas as peças enviadas considera-se ser de referir o seguinte:

Documento Estratégico

O Documento estratégico define os objectivos programáticos e específicos para a solução urbanística da área de intervenção do plano, que se consideram positivas.

Refere-se apenas que o Jardim Botânico de Lisboa se encontra em vias de classificação, não sendo ainda classificado conforme escrito na pág. 9.

Estudos de Caracterização e Proposta Preliminar

A proposta define 4 unidades de execução: a área da Faculdade de Ciências de Lisboa e Jardim Botânico, a área do Parque Mayer, a área entre o Parque Mayer e a entrada pela Rua do Salitre, a área da cota alta da politécnica, resultantes da identificação dos 4 grandes proprietários, e características específicas mas que se interligam a nível do plano.

Duma forma global considera-se que as propostas apresentadas se integram na envolvente patrimonial, não obstante a sua análise mais detalhada em fase de projecto de arquitectura, se de sugerir ou rectificar as seguintes situações:

- A caracterização do local deverá ser complementada com um levantamento fotográfico todo o conjunto.
- Para os edifícios que se propõem demolir deverá ser apresentado documento que justifique essa opção.
- Eventual possibilidade de criar uma ligação física e visual mais ampla com o Jardim Botânico na entrada da Rua do Salitre (enfriamento da Rua Castilho), através da demolição do edifício com o nº 127, possibilitando uma maior fluidez de percursos e de perspectivas valorizadoras do conjunto urbano.
- Possibilidade de manter, tanto quanto possível, a ligação física e visual actualmente existente entre a Praça da Alegria e a área do Parque Mayer, através de uma solução arquitectónica contida para o edifício a construir no lote vago.



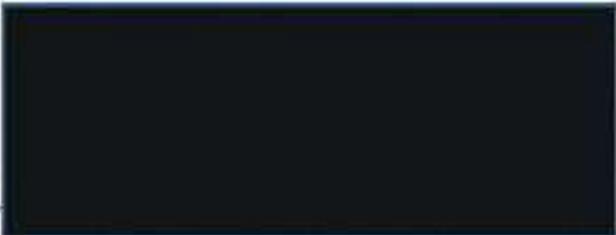
- No que se refere às construções propostas H05 e H06, que se situam em "área verde recreio", não se apresenta perfil com volumetria. Todavia carece de maior caracterização tendo presente a área verde onde se insere de enquadramento ao Jardim Botânico.
- Quanto aos perfis pelas ruas envolventes, indicando o número de pisos que poderão ser

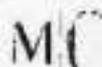
1. Travessa do Salitre nº 21 - A ampliação deverá manter um afastamento elementos verticais da entrada do Parque Mayer.
 2. Rua da Alegria 86 a 90 e 98 a 104 - O quadro constante na proposta de planta implantação de parcelamento indica 2 pisos acima do solo, conforme o existente. O desenho do perfil pela rua indica a possibilidade de mais 1 piso. Para além da divergência entre as peças processuais, é de referir que os referidos imóveis apesar do seu estado de conservação, apresentam fachadas com valor patrimonial pelo que, aliado a se encontrarem numa das entradas para o Jardim Botânico, deverão ser permitidas ampliações.
 3. Rua da Escola Politécnica nº 38 a 46 - O quadro constante na proposta de planta implantação de parcelamento indica 4 pisos acima do solo. O desenho do perfil pela rua indica os 3 pisos existentes, sem ampliação. O imóvel (Palácio Castilho/Condes do Restelo) apresenta valor patrimonial, não devendo ser ampliado, pelo que deverá ser corrigida esta divergência entre as peças processuais.
 4. Praça do Príncipe Real nº 20 a 22 - O quadro constante na proposta de planta implantação de parcelamento indica 4 pisos acima do solo. O desenho do perfil pela rua indica os 2 pisos com mansarda existentes, sem ampliação. O imóvel (Palácio dos Anjos) apresenta valor patrimonial, admitindo-se a ampliação de mais um piso. A divergência entre as peças processuais deverá ser corrigida.
 5. Praça do Príncipe Real nº 26 - O quadro constante na proposta de planta implantação de parcelamento indica 4 pisos acima do solo. O desenho do perfil pela rua indica os 2 pisos, sem ampliação. O imóvel (Palacete Ribeiro da Cunha) apresenta valor patrimonial, não devendo ser ampliado, pelo que deverá ser corrigida esta divergência entre as peças processuais.
 6. Rua do Salitre nº 125 a 129 - Para além da hipótese de demolição levantada anteriormente, no caso de se manter só deverá ser admitida a ampliação de 1 piso (e não os 2 propostos) dado que tem um impacto significativo na entrada do Jardim Botânico.
- g) A Proposta de Regulamento deverá substituir as "zonas supletivas de protecção" por "zonas de protecção ou zonas especiais de protecção".

Acresce-se que a proposta refere que a última fase do plano será complementada com Documento onde serão definidas geometrias, coberturas, cotas, acabamentos, pavimentos, mobiliário urbano, publicidade, sinalética, etc. Assim, só nessa fase poderá ser dado parecer sobre estas questões.

À consideração superior,

Maria  Parreira, arquitecta


João Telxeira, arquitecto



Museu Nacional de História

DIREÇÃO REGIONAL DE CULTURA
DE LISBOA E VALE DO TEJO

Proc.º 2010/11-06/84/PPO/235

Informação N.º 704/2010

impactantes que as presentes nas áreas do Museu da Politécnica e zonas adjacentes, do Botânico e do Parque Mayer. Este plano baseia-se num "programa variado de uso maioritariamente de usufruto público" de convergência das potencialidades locais preenchimento de lacunas residuais (Relatório Preliminar).

Embora não esteja explícito, depreende-se que a proposta procura garantir a identidade desta viabilizar usos e funções tradicionais na mesma, ou impor outros compatíveis.

Através desta abordagem pretende-se promover a fruição do espaço público.

2.2. METODOLOGIA

A metodologia compreende de forma adequada:

- a) Obtenção e processamento de dados (incluindo um registo das servidões administrativas património que terão que ser aferidas e listadas; ;
- b) Análise da informação;
- c) definição de unidades de execução e tipologias gerais de intervenção.

2.3. UNIDADES DE EXECUÇÃO

A proposta compreende intervenções nas unidades de intervenção:

- Unidade de Execução I: Área da Faculdade de Ciências de Lisboa e Jardim Botânico;
- Unidade de Execução II: Área do parque Mayer;
- Unidade de Execução III: Área entre Parque Mayer e entrada pela rua do Salitre;
- Unidade de Execução IV: Cota alta da politécnica.

A proposta envolve algumas soluções em termos de intervenção que podem ser questionáveis eventuais impactos sobre preexistências notáveis, abrangidas por servidões administrativas património:

d) Unidade de Execução - Área da Faculdade de Ciências de Lisboa e Jardim Botânico

- o documento apresentado não documenta suficientemente as intervenções pelo que não é possível aferir dos impactos negativos, decorrentes das ampliações propostas para alguns dos equipamentos, sobre os valores que suportaram a classificação de alguns imóveis nomeadamente o Jardim Botânico;
- as omissões a nível de soluções dificultam a compreensão da proposta de conversão do espaço numa zona lúdica infantil, a qual poderá não ser aceitável num contexto de salvaguarda



DIRECÇÃO REGIONAL DE CULTURA
DE LISBOA E VALE DO TEJO

Proc.º 2010/11-06/84/PPO/235

Informação N.º 704/2010

- a intervenção nesta área compreende soluções de feição funcional/aberturas, as deverão ser ponderadas face à capacidade de carga do Jardim Botânico;
- a intervenção contempla alterações a nível de áreas e estruturas (nomeadas estacionamentos, cisternas, viveiros e estufa), as quais deverão ser preteridas no caso perspectivarem impactes negativos no decurso de uma avaliação prévia em termos patrimoniais e funcionais;
- a proposta de coberturas verdes de uso público condicionado – extensão do jardim botânico não podem envolver derrube de muros limítrofes, enquanto garantia da identidade imóvel;
- a proposta de estacionamento automóvel subterrâneo com dimensões “a definir pela Câmara Municipal de Lisboa em fase posterior da elaboração do Plano” deverá ser preterida impactes negativos previsíveis sobre os valores patrimoniais em presença;

e) Unidade de Execução II: Área do parque Mayer

- a proposta apresentada para esta unidade afigura-se de uma forma geral e sob o ponto de vista da arquitectura paisagista como consentânea com a salvaguarda dos valores em presença;
- esta proposta baseia-se na promoção de áreas de jardim junto a lotes privados e na criação de percursos públicos a cota superior, junto aos limites do Jardim Botânico;
- das peças apresentadas depreende-se que as panorâmicas do jardim não são condicionadas por obstáculos visuais decorrentes da proposta, contudo esta questão deverá ser reforçada em todo o plano.

f) Unidade de Execução III: Área entre Parque Mayer e entrada pela rua do Salitre

- nesta unidade replica-se as soluções preconizadas para a Unidade de execução I nomeadamente a mesma solução em termos de cobertura e de percurso junto ao limite do jardim botânico;
- compreende a instalação de um elevador para pessoas com mobilidade condicionada, os impactes não são previsíveis de momento, pelo que a respectiva viabilização deverá ser condicionada pela salvaguarda dos valores patrimoniais em presença;
- das peças apresentadas depreende-se que as panorâmicas do jardim não são condicionadas por obstáculos visuais decorrentes da proposta, contudo esta questão deverá ser reforçada em todo o plano.

g) Unidade de Execução IV: Cota alta da politécnica

- incide sobre lotes privados, procurando não interferir com altimetria, relevo e de condicionantes ambientais evitando prejudicar o Jardim Botânico.

FAX

FAX n.º 21 361 42 02 n.º de pag.: 5 data: 2010.07.26 cs:

Para: Exma. Senhora n.º fax: 21 01 01 302
Dra. Teresa Almeida
Presidente da Comissão de
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento
Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Vossa Ref.: Proc. 16.05.07.01.000002.2009

De: Gabinete da Subdirecção.

C/c:

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Mayer.

Processo: 2009/1(626)

O parecer do IGESPAR, I.P. sobre os aspectos patrimoniais do *Plano de Pormenor do Parque Mayer* (Lisboa) adiante designado por PPPM, decorre da apreciação dos documentos remetidos pela CCDRLVT em suporte digital, abaixo discriminados:

- **Elementos constituintes:** 1. Regulamento; 2. Planta de Implantação (com respectivo desdobramento); 3. Planta de Condicionantes – servidões e Restrições de Utilidade Pública;
- **Elementos Complementares:** 1. Relatório; 2. Relatório Ambiental 3. Desenhos de caracterização e 4. Desenhos de Proposta.

1. Enquadramento

O *Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente* destina-se a organizar, caracterizar e articular com a cidade três grandes zonas de uso público e relacioná-las com as áreas envolventes (cf. *Relatório*, pág.4).

A área de intervenção do PPPM encontra-se delimitada na planta de implantação, correndo os seus limites pela Rua do Salitre, Travessa do Salitre, Praça da Alegria, Rua da Alegria, Calçada da Patriarcal, Praça do Príncipe Real, Rua da Escola Politécnica e Rua Nova de São Mamede (cf. Art.2º do *Regulamento*).

A elaboração do Plano foi assegurada pela Câmara Municipal de Lisboa (Direcção Municipal de Planeamento Urbano, Departamento de Planeamento Urbano) e pelo Gabinete Aires Mateus e

1.1. Servidões administrativas do Património Cultural

O Plano de Pormenor abrange as seguintes servidões administrativas:

- o Picadeiro do Antigo Colégio dos Nobres (IIP, 95/78, DR 210, de 12-09-1978) e ZP;
- o Teatro Capitólio (IIP, 8/83, DR 19, de 24-01-1983) e ZEP (Port. 529/96, de 1-10-1996);
- o Aqueduto das Águas Livres, seus aferentes e correlacionados (MN, 16-06-1910, DG.136, de 23-06-1910; Dec.5/2002, Dr. 42, 1ª Série - B, de 19-02-2002);
- o Palácio Bramão (IIP, 516/71, DG. 274, de 22-11-1971) e ZEP (Port. nº 529/96, DR nº 228, 1ª Série - B de 01-10-1996);
- o ZP conjunta dos imóveis classificados na Avenida da Liberdade e área envolvente (Port. 529/96 de 01-10-1996);
- o Núcleo da Antiga Escola Politécnica (em vias de classificação, Desp. de 18-06-1999) e ZP;
- o Jardim Botânico da Faculdade de Ciências (em vias de classificação, Desp. de 06-08-1970 e 02-11-1999) e respectiva ZP;
- o Zona da Avenida da Liberdade (em vias de classificação, Desp. De 22-12-1989) e ZP;
- o Edifício da Imprensa Nacional (em vias de classificação, Desp. de 25-04-2000) e ZP.

2. Avaliação Ambiental

Face ao parecer emitido em 15.10.2009 relativo ao âmbito da avaliação ambiental estratégica, bem como do resultado da *Reunião de Acompanhamento*, ocorrida na CCDRLVT em 10.02.2010, o IGESPAR, I.P. considera que, apenas parcialmente, foram atendidas as questões relativas à abordagem do Património em sede de Relatório Ambiental (RA).

Na verdade, o Relatório dos Factores Críticos de Decisão (RFCD) que em 2009 não incluía o Património no conjunto dos factores ambientais relevantes para o PPPM, não obstante a riqueza e a sensibilidade patrimonial da área em questão, passou agora, no âmbito do presente RA, a considerar os "factores culturais e patrimoniais" no conjunto dos FCD.

No entanto, este Instituto considerou que a AAE deveria seguir uma metodologia de avaliação de impactes ambientais, de natureza mais tradicional, mais consentânea com uma avaliação dos efeitos do plano nos factores ambientais, nos quais se inclui o património, e consequente definição das medidas destinadas a prevenir, reduzir ou eliminar os eventuais efeitos adversos que dali possam decorrer. Esta não foi, todavia, a opção escolhida, dado que se optou por uma análise de avaliação de efeitos e consequências de base estratégica, dificultando a percepção dos impactes nos valores culturais em presença.

Note-se que o Guia de Boas Práticas para a AAE não exclui a primeira solução metodológica, nem tão pouco se considera estar longe do sentido do disposto no artigo 6º do DL 232/2007, de 16 de Junho, quando este salienta que o RA "(...) *identifica, descreve e avalia os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano ou programa (...)*"

Verifica-se que no capítulo 6.9 *Factores Culturais e Patrimoniais*, a equipa do RA, procedeu, apenas, à identificação e descrição dos bens culturais classificados e em vias de classificação e à identificação dos conjuntos edificados constantes do Inventário Municipal de Património. Neste sentido, faltou o levantamento, caracterização e valoração das componentes ambientais e patrimoniais em presença na área do plano de molde a dotá-lo das garantias de sustentabilidade que se pretendem atingir. Salienta-se a ausência de qualquer referência ao património cultural em



Ministério da Cultura

**Iges
par**

INSTITUTO DE GESTÃO
DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO
E ARQUEOLÓGICO

área em questão, sendo que, sob esta matéria, a Câmara Municipal tinha acedido em Reunião de Acompanhamento, ocorrida em 10 de Fevereiro de 2010, a uma consulta do serviço de Arqueologia da Câmara, que presumivelmente deteria informação relevante.

3. Apreciação da proposta do Plano

Relativamente à documentação complementar do Plano, designadamente, o **Relatório**, que deveria apresentar a fundamentação técnica das soluções propostas, suportada na **identificação e caracterização objectiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção** (alínea a) do n.º 2 do Art.º 92º do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro), verifica-se que este apenas apresenta a caracterização do património arquitectónico sem contudo apresentar critérios de valoração. Salienta-se a **ausência de caracterização do património arqueológico e paisagístico**.

Relativamente ao **património arqueológico**, verifica-se que não foi realizada qualquer avaliação patrimonial arqueológica do espaço abrangido pelo plano, baseada em fontes documentais, arquivísticas, cartográficas ou bibliográficas, não tendo, por conseguinte, sido determinado o grau de sensibilidade arqueológica e consequentemente definidas medidas de salvaguarda específicas. Com efeito, na presente proposta, apenas algumas áreas estão sujeitas ao regime estipulado para as áreas de potencial valor arqueológico de nível 2, afigurando-se de difícil justificação em termos patrimoniais, os vazios referentes às áreas do Parque Mayer e do Jardim Botânico.

Não obstante toda a área de intervenção ser abrangida por servidões administrativas do património cultural¹, o conjunto patrimonial mais relevante da área do Plano é o conjunto da antiga Escola Politécnica / Jardim Botânico da Faculdade de Ciências, justificado quer em termos da área de ocupação face à área total abrangida pelo Plano, quer pela sua relevância na paisagem da cidade de Lisboa, quer ainda pelo seu valor cultural.

Com efeito, o Jardim Botânico, construído na cerca de um antigo convento, possui valor estético, artístico, histórico e científico que importam conservar. Neste sentido, para conservar o carácter e valor culturais do espaço é necessário assegurar os seguintes factores:

- 1- A manutenção das condições microclimáticas e de solo;
- 2- A manutenção das condições hidrológicas e de drenagem dos solos;
- 3- A manutenção das condições de ventilação e insolação;
- 4- A manutenção dos elementos e materiais vivos e inertes que compõe o espaço;
- 5- A manutenção da estrutura verde e do traçado do jardim, em conjunto com as edificações que o pontuam;
- 6- A conservação de uma envolvente coerente com o carácter do espaço no que se refere aos factores ambientais e aos valores estéticos, históricos e artísticos.

¹ Picadeiro do Antigo Colégio dos Nobres (IIP, 96/78, DR 210, de 12-09-1978) e ZP;
Teatro Capitólio (IIP, 8/83, DR 18, de 24-01-1983) e ZEP (Port. 529/96, de 1-10-1996);
Aquaduto das Águas Livres, seus aferentes e correlacionados (MN, 16-06-1910, DG. 136, de 23-06-1910; Dec. 5/2002, Dr. 42, 1ª Série - B, de 19-02-2002);
Palácio Brancos (IIP, 516/71, DG. 274, de 22-11-1971) e ZEP (Port. n.º 529/96, DR n.º 228, 1ª Série - B de 01-10-1996);
ZP conjunta dos imóveis classificados na Avenida da Liberdade e área envolvente (Port. 529/96 de 01-10-1996);
Núcleo da Antiga Escola Politécnica (em vias de classificação, Desp. de 18-08-1999) e ZP;
Jardim Botânico da Faculdade de Ciências (em vias de classificação, Desp. de 08-08-1970 e 02-11-1999) e respectiva ZP;



Ministério da Cultura

Iges
par

INSTITUTO DE GESTÃO
DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO
E ARQUEOLÓGICO

Nesta perspectiva, da análise dos documentos do PPPM concluiu-se o seguinte:

- o No que se refere às propostas de **demolições** a sua aceitação depende de uma avaliação, caso a caso, após a **demonstração da imprescindibilidade da sua execução**;
- o Considera-se ainda **insuficientemente caracterizada e justificada ao nível técnico diversas soluções propostas**, nomeadamente a gestão da água, a tipologia dos jardins a implantar nas coberturas dos edifícios a construir junto aos muros do Jardim Botânico, nomeadamente no que se refere ao tipo de vegetação a instalar (com estrato arbóreo e arbustivo ou só arbustivo e herbáceo) e quanto ao tipo de uso privado ou público, volumetrias de construção, alteração de cotas/movimentos de terra, etc.
- o É proposto no Plano a **aceitação de construção de caves** mediante um estudo hidrológico. Considera-se porém, que o estudo hidrológico lote a lote não tem qualquer significado e que na ausência de um estudo hidrológico que assegure que a construção de caves na área abrangida pelo Plano de Pormenor não afectará o equilíbrio hidrológico actualmente existente no Jardim Botânico, a regra deverá ser a **de não construção de caves**.

Quanto ao Regulamento, **considera-se que este não traduz, uma adequada operacionalização das intervenções sobre os valores culturais/ambientais em presença.**

Assim, o articulado deverá ser complementado e/ou reformulado, na perspectiva de melhor contribuir para a clarificação da salvaguarda patrimonial, nomeadamente incorporando o seguinte:

Artigo 7º

Património Cultural

(...)

2. *(...) ou bens móveis localizados nas zonas de protecção e/ou zonas especiais de protecção.*
3. *Todas as intervenções, trabalhos ou obras com impacte a nível do subsolo previstos no presente plano deverão ser objecto de acompanhamento arqueológico,*
4. *Os resultados obtidos durante os trabalhos referidos em 3 poderão fundamentar intervenções de salvaguarda subsequentes.*

(...)

Salienta-se que qualquer intervenção nas áreas classificadas e em vias de classificação enquadrada no Plano de Pormenor terá obrigatoriamente de se reger pelo disposto no Decreto-Lei nº 140/2009 de 15 de Junho, o qual, para além de estabelecer os princípios gerais destas intervenções, estipula a obrigatoriedade da apresentação de um Relatório Prévio.

Por último, salienta-se que as propostas apresentadas ao nível do património classificado ou em vias de classificação afiguram-se excessivamente concretas ao nível de projecto de intervenção, o que

MIC

Ministério da Cultura

iges
par

INSTITUTO DE GESTÃO
DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO
E ARQUEOLÓGICO

tais intenções seriam necessários os levantamentos e as análises prévios, exigíveis para qualquer projecto que incida sobre o referido património classificado.

Em face do acima exposto, este Instituto **emite parecer favorável condicionado às seguintes reformulações:** do **Relatório**, no sentido de vir a integrar os resultados de caracterização patrimonial; do **Regulamento**, conforme acima referido.

Com os melhores cumprimentos

O Director

(Gonçalo Couceiro)

PARECER:

Concordar-se com o exposto na presente informação de serviço.
Assim, considera-se essencial que a Câmara Municipal de Lisboa complemente o pedido de demolição dos dois Teatros, complementos que permitam responder de forma conclusiva que a actividade teatral se enquadra devidamente acastelada no novo projecto do Parque Mayer.
A este Director Superior
[Redacted]
Chefe de Divisão

DESPACHO:

1. Considerando a escassez de espaço que permite uma avaliação tão mais esta o prazo processo em 6 de ser remetido a S. Ex.ª do Ministério da Cultura para avaliação sua
 2. Oficiar-se a CML no sentido serem remetidos os elementos que possibilitem análise e parecer
 3. Dê-se cumprimento ao Gentilíssimo Ex.ª do Ministério da
- 4 2100.07-08
[Redacted]

Informação de Serviço n.º: 108 /DLC-RE/2010

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Mayer – Teatro ABC e Teatro Maria Vitória

Por Despacho do Chefe de Divisão de Licenciamento e de Certificação, de 2010.04.30, foi solicitado parecer sobre o pedido de autorização, apresentado pela Câmara Municipal de Lisboa para a demolição dos teatros ABC e Maria Vitória, sitos no Parque Mayer, em Lisboa, nos termos da Lei n.º 8/71, de 9 de Dezembro, que no n.º 1 da BASE XXIII, refere que a demolição e desafecção de teatros ou cine-teatros não se poderá efectuar sem a prévia autorização do membro do Governo responsável pela Cultura, que a poderá recusar quando o imponha o interesse da actividade teatral.

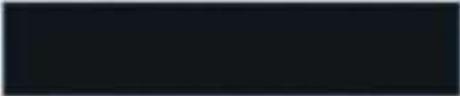
Da análise do pedido e do estudo preliminar do Plano de Pormenor anexo ao mesmo, constata-se que este ainda não apresenta detalhes suficientes sobre os novos espaços destinados à actividade teatral, que permitam avaliar minimamente as condições técnicas para a realização de espectáculo, e, consequentemente, se estes reúnem características para substituir com vantagem os dois teatros

efectuar a referida avaliação, designadamente, as valências e lotações das salas, as características dos palcos e o número de camarins.

À consideração superior,

Lisboa, 7 de Julho de 2010

A técnica,


Rita Carêlhas



UNIVERSIDADE DE LISBOA
Gabinete do Reitor

Exmo. Senhor
Presidente
Da Câmara Municipal de Lisboa
Paços do Concelho – Praça do Município
1100-365 Lisboa

Ex. Sr. António Couto,

Sua referência:
Of.361/DMPU/DPU/2009

Sua comunicação de:
17/09/2009

Nossa referência:
R- 260 -2009

Data:
02-10-2009

009000 09 OCT 24

ASSUNTO: Plano de Pormenor do Parque Mayer – Âmbito da Avaliação Ambiental

Em resposta ao ofício enviado por V. Exas., relativo ao Plano de Pormenor do Parque Mayer – Âmbito da Avaliação Ambiental, e depois de analisar o documento, apresentamos as seguintes propostas de alteração e dúvidas que gostaríamos de ver clarificadas:

- Propostas de alteração:
 - Pág. 3 – No enquadramento geral será importante referir que o Concurso de Ideias foi lançado pela CML em colaboração com a Universidade de Lisboa.
 - Pág. 11 (Nos dois docs entregues com a mesma paginação) - onde se lê Museu de Ciência e história Natural, deve constar: Museu Nacional de História Natural e Museu de Ciência ou Museus da Politécnica da Universidade de Lisboa.
 - Pág. 60 – onde se lê antigo colégio dos nobres / Faculdade de Ciências de Lisboa deve constar: Museu Nacional de História Natural e Museu de Ciência ou Museus da Politécnica da Universidade de Lisboa.

- Dúvidas:
 - Pág. 15 – Infraestruturas Urbanas: o estudo de soluções que levem à optimização do uso da água deve ser idêntico tanto no Jardim Botânico (JB) como na zona ajardinada adjacente ao Parque Mayer (PM). É disto que se trata ?
 - Pág. 18 – As necessidades acrescidas de rega - cerca de 10000 m³ ano – não creio que possam ser suportadas pelas águas recolhidas. No entanto, isso pressupõe que antes da obra de alargamento da área ajardinada as obras de drenagem e de recolha de águas tenha de ser executado. Isso devia ficar bem claro no plano e neste relatório.
 - Pág. 21-25 – Factores Ambientais e indicadores relevantes para o Plano de Pormenor. Quais são as medidas e as metodologias a implementar ? Porque não



UNIVERSIDADE DE LISBOA
Gabinete do Reitor

- o Pág. 54 – A área de intervenção do plano está abrangida pelo Sistema Seco (...) a vegetação a instalar deve ser predominantemente a da associação paraclimática seca. Isto significa o quê ? Julgo que ficaria mais correcto indicar-se que a vegetação a instalar resultaria de uma prévia discussão entre os investigadores do Jardim e os técnicos da CML.

Devido à urgência da resolução desta situação, desde já colocamo-nos à sua disposição para qualquer esclarecimento acerca destas dúvidas colocadas por nós, ao analisar este documento.

Com os melhores cumprimentos *Junho, a a universidade de Lisboa celebra felizes
vinte e quatro de agosto de 1974 / Jun. A. B.*

Reitor

Professor Doutor António [redacted] Nôvoa

PARECER

Plano de Pormenor Do Parque Meyer, Jardim Botânico e Zona Envolvente,
produzido pela
Câmara Municipal de Lisboa, Direcção Municipal De Planeamento Urbano,
Departamento De Planeamento Urbano

Maio 2010

Após análise detalhada do Plano de Pormenor elaborado pela equipa do Arq. Aires Mateus, com o qual a Universidade de Lisboa se congratula, verificam-se ainda aspectos de pormenor que podem suscitar dúvidas aquando da discussão pública.

Este parecer serve, essencialmente, para ajudar a melhorar o documento final do plano de pormenor para que fiquem claras e justificadas todas as propostas apresentadas.

Merecem, assim, ser destacados os seguintes pontos que poderão ter consequências negativas para o Jardim Botânico (JB), por não acautelarem os interesses actuais e futuros da sua salvaguarda e sustentabilidade.

1. Acesso ao JB no vértice NE

A hipótese de acesso ao vértice NE pela construção de uma escada / elevador deverá ser reavaliada uma vez que não estão definidas as características da obra a realizar. No relatório não se observam quaisquer circunstâncias atenuantes ou mitigadoras do enorme impacto decorrente da construção desta escada numa zona estreita, ocupada por colecções vivas do Jardim, em terrenos móveis de aterro do século XVIII, nas imediações e possivelmente às expensas por desmonte da muralha de suporte existente. Acresce ainda o facto deste itinerário não trazer qualquer vantagem para os utilizadores, uma vez que simultaneamente decorre nas traseiras do Jardim e nas traseiras dos prédios vizinhos privados, não existindo qualquer espaço público intermédio. Por outro lado, a eliminação deste acesso não contribui para a diminuição da rede de conexões geradas pelo projecto arquitectónico urbano, uma vez que a ligação do Jardim Botânico ao espaço público será satisfeita pelo edifício de nova entrada C01:

2. Acessibilidades ao JB

O plano de pormenor prevê ou possibilita *pelo menos* 5 entradas para o JB. De acordo com o PP proposto a entrada superior pode ser feita pela Av das Palmeiras. Mas nada fica dito relativamente à lateral da cantina, *única* que possibilita o acesso de deficientes e de carros à parte baixa do JB. Propõe-se ainda manter aberta a da Praça da Alegria, a que dará acesso ao edifício novo a construir (C01) e propõe-se o acesso junto ao vértice NE.

Para a sustentabilidade futura deste espaço é incomportável a manutenção de 5 guaritas e sua segurança subsequente. No máximo podem-se assegurar duas, mas isto pensando que no edifício C01 o acesso é controlado pela loja, o que rentabiliza o pessoal necessário ao controlo das entradas.

3. Plano contra incêndios

O Plano de Segurança Contra Incêndios não contempla o Jardim Botânico, nomeadamente pela instalação de marcos de água e no estabelecimento de vias de acesso com características de suporte adequadas às viaturas de combate.

4. Oficinas do Jardim Botânico

É considerada uma zona proposta designada por C02, "de realojamento de funções de apoio ao funcionamento agrícola do J.B." (sic), mas não é claramente indicado que esta zona poderia albergar também as oficinas. O tipo de espaço necessário à instalação deste equipamento não é conciliável com o espaço proporcionado por caves. Recorde-se que, tal como foi sempre afirmado em todos os documentos de suporte, as oficinas asseguram o funcionamento agrícola do Jardim e asseguram um pólo de manutenção de outros equipamentos, como mobiliário, caixilharia, coberturas, equipamentos eléctricos, etc.

Não é previsto um ramal de conexão eléctrica à referida zona C02, onde previsivelmente funcionarão equipamentos com consumo de corrente trifásica.

5. Circulação de veículos

Erradamente, o relatório desautoriza a circulação de veículos (excepto em casos de emergência). A circulação auto e os meios necessários designadamente na qualidade do pavimento, deverá prevalecer no acesso aos pontos de armazenamento e recolha de sobrantes agro-silvícolas (edifício C02), armazenamento de terras e módulos de produção de material vegetal, bem como, finalmente, às próprias oficinas.

6. Parqueamentos

Os requisitos de salvaguarda ambiental necessários ao parque de estacionamento sob a Antiga Cantina necessitam de definição clara e objectiva. A construção deste parque é indissociável do cumprimento desses requisitos, sendo por isso conveniente, desde já, evidenciar esse elo. Os aspectos de salvaguarda ambiental respeitam a instabilidade geotécnica dos terrenos nas imediações do lado Norte, e a libertação de fumos do interior do parque. A sua construção é, ainda, da responsabilidade da UL e não da CML, como está expresso no documento.

Não se percebe porque se exclui a possibilidade de construção de um parqueamento na outra ala do edifício do Museu, com a mais valla de poder ser prolongado até às actuais casas de função e ao Picadeiro. Ou seja, a área bruta de exploração seria muito superior e de maior interesse para a UL tirar partido num futuro, próximo, já que se situa numa zona da cidade onde os parqueamentos não existem e onde não se pode aparcas à superfície. Esta sugestão foi colocada por várias vezes e levanta menos problemas de fragilidade ambiental que do outro lado. As palmeiras, pelas suas características, não ficariam afectadas porque o seu raizame é superficial sendo, por isso, pouco susceptíveis ao impacto. Isto não significa que não fossem tomadas precauções de construção para evitar problemas para a sua manutenção. Neste caso, ainda, não se colocariam problemas de sustentabilidade ambiental ao JB, particularmente os que dizem respeito à libertação de fumos do interior do parque.

Por último, mas não menos pertinente, devia ser acautelada a cronologia de intervenções como está referida na página 50.

7. Cronologia das intervenções

Na unidade de execução I deverá modificar-se a cronologia para C, B, D, F e A. A primeira fase deverá ser a de recuperação e melhoramentos no Herbário e Edifício das Matemáticas, no sentido de vir a acolher os técnicos e investigadores das várias unidades espacialmente dispersas, construção de novas instalações para oficinas e alojamento de equipamentos agrícolas.

A construção do novo edifício designado por C01, deverá ser concomitante com as acções de recuperação dos espaços atrás referenciados, no sentido de ser assegurado, sem interrupções, a continuidade do serviço pedagógico em espaço fechado actualmente residindo num dos módulos das estufas. Não deverá ser confundido este espaço com o do Palmário, este último proposto para se tornar uma "zona lúdica infantil".

Só após terem sido satisfeitos estes requisitos se poderá proceder à demolição proposta dos espaços existentes.

Lisboa, 22 de Maio de 2010

António [redacted] Nóvoa
Reitor da Universidade de Lisboa

Maria [redacted] Loução
Vice-reitora da Universidade de Lisboa



MINISTÉRIO DO AMBIENTE E DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

02 MAR 10 16:29

INSTITUTO GEOGRÁFICO PORTUGUÊS

DSPR - DRFA

Exm.ª Senhora

Vice-Presidente da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo

Dr.ª Paula Sarmento

Rua Braamcamp, 7

1250-048- Lisboa

V. Ref.ª NUI-2010-001581,-S Proc. 11060020094, de 03-02/2010

Data: 26-02-2010 N. Ref.ª 25/DSPR-DRFA/2010

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Mayer – Câmara Municipal de Lisboa

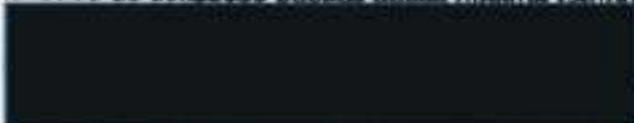


1.26 - Paula Sarmento

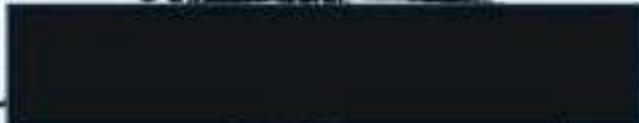
Na sequência do w/ ofício supra referenciado, relativo ao Plano de Pormenor do Parque Mayer, em Lisboa, e após análise do DVD enviado em anexo ao mesmo, cumpre informar V. Ex.ª que na área definida pelo plano de pormenor em apreço não existe nenhum vértice da Rede Geodésica Nacional da responsabilidade do Instituto Geográfico Português (IGP); salienta-se apenas a existência de um vértice geodésico do Instituto Botânico, pertencente à Rede de Triangulação de Lisboa, sendo esta propriedade da Câmara Municipal de Lisboa, não tendo neste aspecto o IGP qualquer observação a efectuar.

Adavia cumpre alertar V. Ex.ª, tal como foi transmitido pelo representante do IGP na reunião que decorreu nas instalações dessa Comissão de Coordenação no passado dia 10-02-2010, para o facto de a cartografia que suporta o referido plano de pormenor não estar homologada, situação considerada no número 1 do artigo 15º do Decreto-Lei n.º 202/2007, de 25 de Maio, diploma que procede à alteração e republicação do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de Julho, uma vez que estamos perante uma clara finalidade de utilização pública dessa mesma cartografia.

Com os melhores cumprimentos,



O Director-Geral



Carlos Nunes,

Pedro Serranito

De: Ana Gracindo [mailto: [REDACTED]@cm-lisboa.pt]
Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 13:11
Para: Eduardo Campelo
Cc: Pedro Serranito
Assunto: FW: Plano de Pormenor do Parque Mayer
Arqto. Eduardo Campelo,

Ontem recebemos este e-mail da Ordem dos engenheiros. Para conhecimento.

Ana Gracindo

Chefe de Divisão de Difusão de Informação Urbana

Câmara Municipal de Lisboa

Tel: 00351 21 798 89 96 / 21 79 8 91 54

[REDACTED]@cm-lisboa.pt

De: Cristina Coelho [mailto: [REDACTED]@cm-lisboa.pt]
Enviada: terça-feira, 23 de Novembro de 2010 17:53
Para: [REDACTED]@cm-lisboa.pt; [REDACTED]@cm-lisboa.pt
Assunto: Plano de Pormenor do Parque Mayer

De: Teresa [REDACTED] Fonseca [mailto: [REDACTED]@ordemdosengenheiros.pt]
Enviada: terça-feira, 23 de Novembro de 2010 17:34
Para: [REDACTED]@cm-lisboa.pt
Assunto: FW: Plano de Pormenor do Parque Mayer

Exma. Senhora
Dr^a Cristina Coelho

Por ausência do Sr. Bastonário, Eng^o Carlos Matias Ramos, só amanhã nos será possível enviar o contributo da Ordem dos Engenheiros ao assunto supra mencionado, apesar de o prazo previsto para a consulta pública terminar hoje.

Com os melhores cumprimentos.

Teresa Fonseca

SECRETÁRIA

ORDEM DOS ENGENHEIROS

SECRETARIADO NACIONAL

Av. António Augusto de Aguiar, 3-D

1069-030 LISBOA



[REDACTED]
[REDACTED]@ordemdosengenheiros.pt

WEB - www.ordemengenheiros.pt

From: Matias Ramos [mailto: [REDACTED]@ordemdosengenheiros.pt]

Sent: terça-feira, 16 de Novembro de 2010 10:38

To: Cristina Coelho

Cc: Paulo Correia

Subject: RE: Sessão de Esclarecimento: Plano de Pormenor do Parque Mayer- Teatro Maria Vitoria- 16 de Novembro, 18h30

Exma Sr^a. Dr^a. Cristina Coelho

Dado o curto prazo disponível para garantir uma representação condigna e eficaz da Ordem dos Engenheiros, não nos é possível estar presentes na Sessão de Esclarecimento. Contudo, é nosso propósito elaborar um texto que conterà as principais reflexões da OE sobre o Plano de Pormenor e que será enviado antes do final do prazo previsto para a consulta pública.

Com os meus cumprimentos

Carlos [REDACTED] Ramos

De: Cristina Coelho [mailto:[REDACTED]@cm-lisboa.pt]

Enviada: sexta-feira, 12 de Novembro de 2010 17:41

Para: Bastonario

Assunto: Sessão de Esclarecimento: Plano de Pormenor do Parque Mayer- Teatro Maria Vitoria- 16 de Novembro, 18h30

Importância: Alta

Exmo. Senhor
Bastonário da Ordem dos Engenheiros

No âmbito da Sessão de Esclarecimento sobre o Plano de Pormenor do Parque Mayer - que terá lugar no Teatro Maria Vitória, no próximo dia 16 de Novembro, pelas 18h30 - gostaríamos de convidar V.Exa. para estar presente na Sessão. - Convite anexo.

Gostaríamos igualmente de solicitar - se possível - o vosso melhor apoio para:

- divulgação do evento na vossa home page e junto dos engenheiros registados na ordem.

Desde já agradecemos toda a colaboração.

Com os melhores cumprimentos,

Cristina Coelho
Relações Públicas

Câmara Municipal de Lisboa
DMDIU- Divisão de Difusão de Informação Urbana
Campo Grande, nº 25, 4ºC 1749-099 Lisboa

Te [REDACTED]
[REDACTED]@cm-lisboa.pt

Pedro Serranito

De: Cristina Coelho [REDACTED]@cm-lisboa.pt]

Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 14:21

Para: [REDACTED]@cm-lisboa.pt

Assunto: FW: FW: PP do Parque Mayer. Consulta Pública

De: Teresa Antunes Fonseca [REDACTED]@ordemdosengenheiros.pt]

Enviada: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 13:44

Para: [REDACTED]cm-lisboa.pt

Cc: Paulo Correia

Assunto: FW: PP do Parque Mayer. Consulta Pública

Exma. Senhora
Dr^a Cristina Coelho

Junto reencaminho para conhecimento, e-mail enviado pelo Sr. Bastonário, Eng^o Carlos Matias Ramos, ao Sr. Arq^o Manuel Salgado, sobre o assunto supra mencionado.

Com os melhores cumprimentos.

Teresa Fonseca

SECRETÁRIA

ORDEM DOS ENGENHEIROS
SECRETARIADO NACIONAL
Av. António Augusto de Aguiar, 3-D
1069-030 LISBOA



[REDACTED]
[REDACTED]@ordemdosengenheiros.pt

WEB - www.ordemengenheiros.pt

De: Matias Ramos

Enviada: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 13:40

Para: 'gab.manuel.salgado@cm-Lisboa.pt'

Assunto: PP do Parque Mayer. Consulta Pública

Exmo. Senhor
Vice-Presidente
Arq^o Manuel Salgado

Junto envio o comentário da Ordem dos Engenheiros à "Proposta de Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Área Envolvente" matéria que foi, recentemente, objecto de Consulta Pública.

Esta Proposta foi elaborada, a meu pedido, pelo Sr. Eng^o Paulo Vasconcelos Correia, Coordenador-Adjunto da Especialização em Planeamento e Ordenamento do Território, da Ordem dos Engenheiros.

Com os meus cumprimentos e elevada consideração pessoal

Carlos [REDACTED] Ramos
Bastonário da Ordem dos Engenheiros
Ordem dos Engenheiros
Av. Sidónio Pais, 4E
1050-212 Lisboa
Portugal

24-11-2010



Tel. [REDACTED]
Fax [REDACTED]
www.ordemdosengenheiros.pt



COMENTÁRIO À PROPOSTA DE PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ÁREA ENVOLVENTE

O presente comentário corresponde a uma apreciação das principais questões suscitadas pela proposta de Plano de Pormenor do Parque Mayer e das principais limitações que enferma.

1. É louvável a forma como o processo de participação pública que foi seguido, desde o lançamento do concurso para a elaboração da proposta de Plano, que envolveu numerosas iniciativas de debate e de confronto de ideias que foram muito além do que a lei determina.
2. É certo que não faz sentido continuar produzir estudos inconsequentes e a adiar a definição de uma solução urbanística para o Parque Mayer e para a envolvente do Jardim Botânico, o que determina a sua crescente urgência, pois importa acautelar simultaneamente a salvaguarda e valorização dos valores em presença, no respeito pelo interesse público e pelos interesses privados. No entanto, a versão de plano que vier a ser aprovada deve explicitar com clareza todas as componentes próprias de um Plano de Pormenor e ser operacional.
3. Verifica-se que a proposta de regulamento é claramente insuficiente. A normativa proposta é vaga e assenta, quanto à planta de implantação e às categorias de uso do solo, fundamentalmente na proposta de regulamento da revisão do PDM de Lisboa, cuja aprovação só deverá acontecer após a entrada em vigor do PP do Parque Mayer. Por um lado, cria-se assim um relativo vazio normativo e, por outro lado, a natureza própria das normas de um PDM e distinta das de um plano de pormenor, que as deve detalhar e desenvolver para cada sítio específico, bem para além da disciplina do uso do solo, com vista à definição do desenho e composição urbanas e dos mecanismos para sua execução e gestão.
4. Os estudos especializados que acompanham o plano encontram-se pouco aprofundados face à importância e questões específicas que se verificam na área do Plano: são nomeadamente os casos do estudo geotécnico, do estudo hidrogeológico e do Relatório Ambiental.
5. Embora um Jardim Botânico não se confunda com um jardim ou um parque público urbano, nem na sua natureza, nem na sua utilização, a elaboração do Plano de Pormenor seria a via adequada a permitir adoptar um modelo de gestão urbanística segundo o qual as operações urbanísticas a realizar na sua envolvente contribuísem directamente para sua muito urgente reabilitação. Só assim se pode entender a inclusão de uma nova frente edificada em área que à partida deveria integrar o Jardim.
6. Note-se que uma boa parte das mais-valias das novas edificações previstas na envolvente do Jardim Botânico se devem precisamente à existência deste e não ao Parque Mayer, pelo que o Plano deveria conter e explicitar um sistema de perequação que, para além das novas infra-estruturas a construir (a abertura de um novo arruamento), permitisse assegurar não só a justa redistribuição de benefícios e encargos de entre os quais são evidentes aquelas mais-valias, mas também os encargos com a reabilitação do Jardim Botânico, que está na origem do seu surgimento. Note-se que a construção



dos parques públicos urbanos ingleses no final do século XIX seguiu precisamente este modelo, embora no caso do Jardim Botânico se trate da sua reabilitação (e não construção).

7. Por outro lado, sendo o Jardim Botânico um Monumento Nacional, deveria ser objecto de medidas de protecção especial, não apenas de reabilitação, mas também de protecção de vistas. Infelizmente já hoje, na envolvente próxima do Jardim, foram licenciadas novas edificações, algumas recentes, que embora exteriores ao perímetro do Plano, são muito visíveis do Jardim (por exemplo, o edifício de gaveto entre as ruas Barata Salgueiro, Rodrigo da Fonseca e Salitre).
8. A proposta de um passeio elevado, através de coberturas verdes, ao longo do novo perímetro edificado é uma opção que apenas ilude o aumento de impermeabilização, da carga construtiva e de alteração da imagem urbana ao longo do perímetro ao Jardim.
9. A Câmara Municipal de Lisboa deveria assumir um papel activo na condução do processo de implementação do Plano, seja por só assim ser possível assegurar a sua operacionalização com um sistema de perequação justo, seja por não nos parecer ser vocação da Universidade de Lisboa, responsável pela gestão do Jardim Botânico, a condução dos processos urbanísticos previstos para os terrenos confiados à sua gestão.
10. Em síntese, a proposta de plano em apreciação corresponde sobretudo a uma proposta de desenho urbano, muito carente no que respeita às suas componentes normativa e de gestão.

Lisboa, 23 de Novembro de 2010

Paulo XXXXXXXXXX Correia

ENTREGUE NO SIC - Sales
Instituição
Lx



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome JOÃO [REDACTED] JONA'
Morada RUA [REDACTED]
Código Postal [REDACTED] LISBOA
Contacto (e-mail, telefone, tm) [REDACTED]
Bilhete de Identidade n.º [REDACTED]

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor do Parque Mayer**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

TER O CUIDADO DE, NO NOVO ACESSO
PEDONAL A NORTE, ATRAVÉS DE UMA ESCADARIA
DE LIGAÇÃO ENTRE C01 E A8, SOLVOGUARDAR
AS ÁRVORES RARAS EXISTENTES, NOMEDAMENTE
A PAULETIA FURFICATA, DE BASTANTE IDADE,
SITUADA JUNTO AO MURO, E A BRAHEA EDULIS,
MAIS PARA O INTERIOR.
A PAULETIA (BOUHIMIA) É UMA ÁRVORE MEDICINAL
NO BRASIL, CAPAZ DE PRODUIR UMA ESPÉCIE DE
INSULINA, USADA EM TRATAMENTO DE DIABETES.

Lisboa, 22 de OUTUBRO de 2010

[REDACTED]
Assinatura igual ao BI

Pedro Serranito

De: Joao [REDACTED] Santos [REDACTED]@yahoo.com]
Enviado: segunda-feira, 8 de Novembro de 2010 21:45
Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt
Cc: quercus@quercus.pt; Publico - Cartas ao Director
Assunto: Cancelamento do plano de pormenor do Parque Mayer
Exmo Sr. Presidente da CML, Dr. António Costa,

Com conhecimento: Quercus e jornal Público

Foi com muito pesar que soube do plano de pormenor do Parque Mayer, ao ler o blogue dos Amigos do Botânico:

<http://amigosdobotanico.blogspot.com/2010/11/jardim-botanico-ameacado-pela.html>

De facto, acredito que não podem cometer o erro irreversível de apoiar um projecto que vai bloquear e matar um dos mais belos pulmões verdes de Lisboa, o Jardim Botânico da Escola Politécnica.

Não compreendo como podem ser tão negligentes ao ponto de privilegiar a habitação e espaços comerciais, ao invés de promover e valorizar o Jardim Botânico da Politécnica.

Trata-se de facto de um crime ambiental se pretenderem avançar com este projecto de pormenor do Parque Mayer.

Sinto-me envergonhado pela CML apoiar cegamente este projecto que tanto vai prejudicar um dos monumentos naturais mais preciosos de Lisboa, com espécies vegetais inexistentes no resto do país.

Dr. António Costa, tenha bom senso e reveja a sua posição. Os erros apenas se tornam erros quando se é orgulhoso demais para assumir que nos precipitámos numa decisão menos sensata.

Tratem sim de revitalizar e apoiar financeiramente a reabilitação urbana em Lisboa e, em particular do Jardim Botânico que tanto apoio financeiro necessita. O comércio tradicional também agradece o apoio da CML. Não invente mais mamarrachos para Lisboa!!!

Da minha parte, irei passar a todos os meus amigos, familiares e colegas este projecto terrível para Lisboa que nos vai enterrar mais umas toneladas em betão e da minha parte garanto-lhe que não votarei em si nas próximas autárquica, caso este aborto urbanístico avance!!!!

Dr. António Costa, trate mas é de construir, sem destruir património natural. Estou certo de que a equipa de arquitectos da CML consegue ser criativa sem passar por sufocar e arruinar um dos melhores jardins botânicos do país!!!

Muito obrigado.
Com os meus melhores cumprimentos,

João [REDACTED] Santos
[REDACTED]

Pedro Serranito

De: Christina Bravo ([REDACTED]@hotmail.com]
Enviado: terça-feira, 23 de Novembro de 2010 12:49
Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt
Assunto: Contestação Plano Parque Mayer

Porque?

Segue um modelo obsoleto de cidade: visão mercantilista dos solos não construídos; favorecimento do privado em detrimento do bem comum; impermeabilização de jardins e quintais (logradouros) da zona de protecção do jardim; mobilidade centrada na viatura particular. Propõem a diminuição da área do jardim e novos atravessamentos com impacto negativo. É muito especulativo: não há estudos fidedignos nem Plano de Financiamento sustentado.

Acima de tudo contra o desenvolvimento duma cidade em prol do bem individual e do lucro facil.
Conta o desenvolvimento duma cidade sem se pensar no seu futuro e acima de tudo na sua sustentabilidade

Lisboeta,
Christina Bravo

Pedro Serranito

De: [REDACTED]@sapo.pt

Enviado: terça-feira, 23 de Novembro de 2010 10:15

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: Preservar o Jardim Botânico de Lisboa

A urgência de resolver a decadência do Parque Mayer, não pode destruir ou pôr em risco a área envolvente, nomeadamente o Jardim Botânico;

Alguns aspectos e elementos devem ser melhorados, aprofundados e rectificados de modo a que o PPPM cumpra a legislação e tenha o conteúdo normal de um Plano de Pormenor

O PPPM propõe e incentiva a uma crescente impermeabilização dos logradouros;

A eventual mais-valia dos novos arruamentos, com as suas áreas terciárias, não compensa a maior impermeabilização e edificação, trazendo um ganho marginal a esta zona da cidade. Especialmente quando estas edificações são contíguas ao Jardim Botânico, criando uma pressão inaceitável;

Não é respeitada a protecção associada ao património classificado como Monumento Nacional, como é o caso do Jardim Botânico;

Não é reconhecido o valor patrimonial da Cerca Pombalina do Jardim Botânico;

O Plano de Financiamento é inexistente, e deve ser desenvolvido o sistema de execução e métodos perequativos que distribuam as mais-valias propiciadas aos privados por este PPPM.

Victor [REDACTED] Paulo

Pedro Serranito

De: Margarida Macedo [REDACTED]@sapo.pt]

Enviado: segunda-feira, 22 de Novembro de 2010 9:49

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: Jardim Botânico

Caros Senhores,

Bastante preocupada com a definição do plano de implantação para o futuro Parque Mayer, venho , por este meio, manifestar com veemência o meu respeito pela integridade do Jardim Botânico de Lisboa. Assegurar a integridade do jardim Botânico de Lisboa é preservar e respeitar um importante pilar do Património da cidade.

História, estudo e investigação, estética, equilíbrio ambiental para as espécies nele incluídas, o Jardim Botânico merece e exige o nosso cuidado e respeito.

Por isso, venho solicitar a máxima prioridade para este Património por parte da Vereação responsável, e a re-definição do actual plano para o Parque Mayer.

Despeço-me com os meus melhores cumprimentos,

[REDACTED] Margarida [REDACTED] Macedo

Pedro Serranito

De: [REDACTED]@sapo.pt
Enviado: sábado, 20 de Novembro de 2010 15:42
Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt
Assunto: Plano de Pormenor do Parque Mayer

Exmos. Srs.

Venho por este meio protestar contra o Plano de Pormenor do Parque Mayer em discussão pública, dado não estar salvaguardada a estabilidade ambiental do Jardim Botânico.

Com os melhores cumprimentos,

Fernando Wintermantel

Pedro Serranito

De: Almerinda Romeira [REDACTED]@hotmail.com]

Enviado: domingo, 14 de Novembro de 2010 16:28

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: Pede-se clemência para o Jardim Botânico de Lisboa!

Pede-se clemência para o Jardim Botânico de Lisboa!

Lisboa, os seus moradores, entre os quais me encontro, e o País agradecem que o Jardim se mantenha vivo.

Almerinda Romeira

Pedro Serranito

De: Maria [REDACTED] Santo [REDACTED]@lip.pt]
Enviado: quarta-feira, 17 de Novembro de 2010 16:58
Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt
Assunto: Jardim Botânico de Lisboa

Exmos. Sres,

como moradora da cidade de Lisboa e ex-aluna da faculdade de ciencias, entao ainda instalada na rua da escola politecnica, venho manifestar a minha profunda preocupacao quanto ao destino do Jardim Botânico. De facto, o plano de pormenor do Parque Mayer constitui uma seria ameaca a identidade e sobrevivencia do jardim tal como o conhecemos, bem como a saude de muitas das especies que nele habitam.

O Jardim botanico de Lisboa e um monumento nacional e um dos pulmões da cidade. Zelar pela sua integridade deve ser uma prioridade para a CML!!!

Catarina [REDACTED] Santo
Investigadora

Pedro Serranito

De: Hugo Jorge [REDACTED]@hotmail.com]

Enviado: sexta-feira, 19 de Novembro de 2010 15:10

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: Plano de pormenor do Parque Mayer

Boa tarde,

Venho por este meio manifestar o meu desacordo pelo plano de pormenor do Parque Mayer que compromete o Jardim Botânico pedir a mudança deste.

Hugo Jorge

Pedro Serranito

De: Mila Borges [REDACTED]@yahoo.co.uk]

Enviado: domingo, 14 de Novembro de 2010 14:59

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: Pedido de alteração do plano de pormenor do Parque Mayer

Bom Dia,

Envia-se o pedido acima solicitado.

Cumprimentos,

[REDACTED] Emilia [REDACTED] Borges

Pedro Serranito

De: Ana Ávila ([REDACTED]@gmail.com)

Enviado: segunda-feira, 22 de Novembro de 2010 22:36

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: Reclamação - Plano de Pormenor do Parque Mayer e Jardim Botânico

Exmos Senhores,

Relativamente ao plano de pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e zona envolvente venho manifestar as seguintes críticas:

Os edificios denominados A1 a A8 apresentam uma altura excessiva face à altura actual das estufas, sendo muito superior à altura actual do muro do jardim botânico. Desta forma,prevejo um impacto muito negativo na vegetação envolvente.

Aguardo pelo Vosso feedback.

Com os melhores cumprimentos,
Ana Ávila

Telm: [REDACTED]

Pedro Serranito

De: João [REDACTED] Correia [REDACTED]@mail.telepac.pt]

Enviado: terça-feira, 23 de Novembro de 2010 14:29

Para: participe.dmdiu@cm-lisboa.pt

Assunto: PP Parque Mayer

Exmo Senhor Presidente da CML

Junto envio os meus comentários à proposta do PPPMayer em discussão pública.

Com os melhores cumprimentos

João [REDACTED] Correia

**Comentários à proposta de Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente
(versão Setembro 2010 – Discussão Pública)**

É de salutar a iniciativa da Câmara Municipal de Lisboa (CML) de promover a elaboração do Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente (PPPM), especialmente quando este processo incluiu um concurso de ideias e uma maior transparência e participação em todo o processo, do que obriga a legislação dos Instrumentos de Gestão do Território. O PPPM abrange uma zona do centro de Lisboa, incluindo áreas de naturezas e funções bastante diferentes. Se por um lado estamos perante o Parque Mayer, zona que serve de motor ao Plano, e que claramente necessita de revitalização e reabilitação, por outro estamos perante o Jardim Botânico, área singular na cidade de Lisboa, e a área do museu da Politécnica, com todo o seu valor museológico e diversas áreas entre estes pólos, onde há intenções de reabilitação, reconstrução, etc nos respectivos imóveis. O mesmo é dizer que estamos perante um plano que terá que articular e conjugar as melhores opções para cada um dos pólos, sendo que em determinadas situações há claros conflitos que devem ser resolvidos.

A presente proposta do PPPM parece mais um projecto de arquitectura e um estudo urbano com uns toques de urbanismo, e não uma plena proposta de Plano, facto aliás globalmente criticado pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDR) na conferência de serviços. Diversos aspectos foram melhorados e algumas falhas foram colmatas pelos autores do PPPM mas urge ainda rectificar diversos aspectos. O regulamento continua a ser incipiente e demasiado genérico e deve ser mais desenvolvido.

O PPPM define como objectivo “organizar, caracterizar e articular com a cidade, três grandes zonas de uso público e relacioná-las com as áreas envolventes” (incluindo diversas áreas com a Rua de Escola Politécnica, Príncipe Real, Praça da Alegria, Av. Da Liberdade, Rua de Salitre, entre outras): Área do Museu da Politécnica e zonas adjacentes; Área do Jardim Botânico e Área do Parque Mayer. O PPPM procurou criar “ligações através do interior do macro quarteirão a todas as zonas envolventes”, através de um “programa variado de vocação maioritariamente de usufruto público”. Se por um lado é verdade que estamos perante um “macro quarteirão”, nomeadamente para a escala da zona envolvente, é importante perceber o que ocorre no miolo deste quarteirão. Este é ocupado pelo Jardim Botânico, que não é um parque ou um jardim urbano como existem outros em Lisboa. Tem um valor cultural e de investigação que significa que o mesmo tem de ser tratado com especial atenção. Ainda que o PPPM refira o “valor inquestionável” do Jardim Botânico, bem como que este é um “grande valor a defender”, não se crê que o proposto seja consentâneo com aquela afirmação. Existe aliás uma ideia perigosa de que o Jardim Botânico precisa de ser mais exposto à cidade, e mais visitado, o que pode resultar numa excessiva pressão sobre o mesmo. A ideia de expansão do Jardim Botânico, através de coberturas verdes, que muitas das vezes não serão mais que canteiros é uma ideia falaciosa e não aceitável.

O PPPM, nomeadamente através dos termos de referência, respeita as orientações para a SUOPG1 definidas no Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE), bem como o PDM. No entanto há alguma contradição em criar novos arruamentos e aumentar bastante a impermeabilização, quando o actual PDM, define regras e excepções claras que visam sempre a existência de logradouros largamente permeáveis.

Com base na leitura da acta da conferência de serviços e dos pareceres das entidades convocadas nota-se as observações de diversas entidades a lacunas várias da Avaliação Ambiental, nomeadamente como indica a CCDR “alguma insuficiência no tratamento e aprofundamento da avaliação de riscos. Como exemplo dos comentários das entidades, refere-se a Universidade de Lisboa questiona “a metodologia adoptada para aferição do impacte ambiental no Jardim Botânico”.

É positiva a indicação da intenção da CML em reintroduzir o eléctrico 24, como resposta aos problemas de ruído da Rua da Escola Politécnica. No entanto esta ideia do eléctrico é vaga e exterior ao plano, não podendo ser uma justificação plenamente válida.

Permitir mais construção não é o único modo de criar mais-valia nesta zona. A preservação e melhoramento do Jardim Botânico, bem como dos logradouros é em si uma mais-valia relevante.

Os novos arruamentos propostos, quer a ligação este-oeste e nordeste-sueste, entre o Parque Mayer e a Rua do Salitre e Rua da Alegria, respectivamente, apenas respondem em parte ao objectivo de criar ligações dentro do “mega quarteirão”, isto porque, ainda que sejam alternativas aos arruamentos existentes não trazem nada de novo. O quarteirão continua a ser grande comparativamente aos quarteirões vizinhos, mas este quarteirão tem a particularidade de ter no seu cerne o Jardim Botânico. Assim, os arruamentos propostos, apenas servem para rasgar novas ligações secundárias e permitir novas edificações e por consequência maior impermeabilização do solo. Mesmo que os princípios dos novos arruamentos sejam positivos (criação de uma zona dinâmica de actividades terciárias, bem como o desenho de ruas mais altas do que largas, mas com edifícios baixos, para conforto dos peões), no entanto uma questão pouco referida é o aumento de impermeabilização dos logradouros, algo que não é referido pelo relatório, tal como ocorre no Relatório Ambiental. Os arruamentos propostos ligam zonas com grandes diferenças de cotas. Estamos perante enormes diferenças de cotas, que em termos de diferença é comparável à diferença de cotas nos troços finais, no último quarteirão, de ruas transversais da Rua da Escola Politécnica (p.e. Calçada Miguel Pais), onde chegamos a ter diferenças de cota de 23 metros. Mesmo crendo que é cumprida a legislação da acessibilidade, não se crê que, quer a população idosa quer futuros utentes das áreas terciárias venham a usar estes novos arruamentos, quando estamos perante zonas que são muito fundas, e com enormes declives (resolvidos através de escadarias longas), sem excelentes acessibilidades de transporte, como ocorre por exemplo no Chiado. É bastante discutível que esta zona consiga no prazo de vigência do Plano (10 anos) dinamizar e criar um novo pólo terciário, veja-se o exemplo dos pátios interiores do Chiado, no projecto pós incêndio. Os benefícios descritos dos novos arruamentos não parecem superar a maior impermeabilização e os efeitos colaterais ao Jardim Botânico para além de não se crer que os arruamentos propostos funcionem como rua com vida, mas antes como vias traseiras.

De acordo com os índices e parâmetros apresentados na proposta do PPPM, a área de construção proposta é cerca de um terço da área de construção total da área de intervenção. Tendo em conta que uma boa parte da área de construção será edificada em zonas actuais de logradouro, é possível notar o volume de construção que irá impermeabilizar o solo. O índice de impermeabilização do PPPM é 53,59, ou seja mais de metade da área do PPPM é impermeabilizada, sendo que isto inclui a enorme área do Jardim Botânico. Uma vez que não é indicada a área permeável do Jardim Botânico, considera-se que

cerca de 2/3 da Unidade de Execução I é permeável, ou seja 44.736 m². Se à área do plano se retirar este valor (13,6 ha), temos que recalculando o índice de impermeabilização, sem a área permeável do Jardim Botânico, temos que o índice será de 61,3. Este cálculo rápido serve para ilustrar a brutal impermeabilização proposta, que é especialmente chocante quando comparada com o princípio estabelecido no PDM em vigor, onde é definido como referência que não deve ser superior a 20% a impermeabilização dos logradouros nas áreas históricas habitacionais, sendo que este valor em si já é uma excepção ao princípio de logradouros permeáveis descrito no PDM em vigor. Mesmo a ideia de no máximo a impermeabilização ser de 10% nos logradouros na zona histórica, que consta da actual proposta do novo PDM, é contrastante com o que é proposto no PPPM.

É proposto o aumento de densidade em Zona Histórica Habitacional, através do aumento de cêrceas dos edifícios com menor número de pisos. Se por um lado é de salutar que se incentive uma maior ocupação do centro da cidade, há diversas repercussões com esta opção. Para além da maior pressão nas infra-estruturas, quer no sub-solo quer a nível viário, há uma clara mais-valia para os proprietários que podem construir mais metros quadrados, nomeadamente os grandes proprietários da área do PPPM. O plano não tem qualquer referência como será redistribuída esta mais-valia, nem quais regras para perequação, ou qualquer outro método de compensação entre proprietários e a Universidade de Lisboa/Jardim Botânico, havendo uma vaga referência ao sistema de execução no final do Regulamento. Outra questão relevante, por exemplo na Rua do Salitre é o incentivo ao aumento de cêrcea numa rua com um perfil estreito, e onde cada vez mais é desprezada a "regra dos 45 graus", relevante para a salubridade dos arruamentos e edificações. Não faz sentido que na Rua do Salitre sejam permitidos edifícios com um número de pisos quase idêntico ao que ocorre na Rua Nova de São Mamede, sendo que esta última tem um perfil muito mais largo do que a Rua do Salitre. A Rua do Salitre, do seu lado que está fora do PPPM, é por si um mau exemplo de permitir aumentos de cêrceas desproporcionais, para a dimensão do arruamento em questão.

O relatório é algo ambíguo relativamente aos logradouros, uma vez que refere que "as construções nos logradouros que se encontrem licenciadas mas cujo plano tenha definido como áreas a demolir poderão apenas sofrer obras de conservação não sendo admissíveis quaisquer mudanças de uso. O princípio subjacente a esta medida é o de não lesar os proprietários actuais dos prédios nestas condições (interditando a sua utilização), mas inibir a sua perpetuação ao potenciar a sua conversão em zonas verdes. Todas as construções que se encontrem em estado de ruína, sem condições de salubridade, segurança estrutural ou em irrecuperável estado de conservação deverão ser demolidas." Esta questão é consubstanciada no número 2 do artigo 14º, não sendo claro o objectivo de uma solução transitória de obras de conservação. Até porque tal não se articula com o objectivo do Plano em limpar e preparar os logradouros, para a implementação dos novos arruamentos. Fica em dúvida como é garantida a execução do proposto na planta de implantação, nomeadamente no tempo de vigência do PPPM.

A CML manda os privados fazerem estudos hidrogeológicos, quando na maior parte dos casos, deve a CML apresentar a informação que já dispõe.

A liberdade dada aos empreendimentos turísticos, em alguns aspectos é excessiva. É também excessiva a possibilidade de fazer piscinas no logradouro, apenas na Unidade IV, mas é proibido fazer em cobertura,

a piscina. É bastante discutível a abertura dada pelo PPPM para a construção de uma piscina na unidade IV, e não em mais lado algum do Plano, bem como havendo várias áreas do Plano classificadas (na planta PP-04, como hotel, habitação e comércio), não sendo claro em que edifícios serão localizados os hotéis. Se por um lado é positiva a liberdade concedida pelo Plano, pelas opções do PPPM, o resultado será diferente se estivermos perante um edifício de habitação ou de um hotel, já que este último tem maior flexibilidade na implantação. O artigo 12º refere no número 2 que só são admitidas piscinas na zona verde proposta na unidade IV, e no número 3 é referido que na zona histórica habitacional só são permitidas piscinas em áreas de logradouro. Há aqui uma contradição, já que no desenho PP-04, os logradouros, por exemplo nas traseiras da Rua da Alegria estão marcados como zona verde proposta. Mesmo que nesta última zona referida, o cadastro seja mais complexo, não faz sentido haver duas regras para lotes diferentes, quando na sua natureza são muito semelhantes. A melhor opção seria a de não permitir piscinas em qualquer dos casos. Não é clara a opção referida no nº3 do artigo 11º do Regulamento, que permite empreendimentos turísticos em qualquer dos lotes que definem o perímetro do Plano. Isto aplica-se a todos os lotes, incluindo os novos e os existentes? Este aspecto deve ser esclarecido.

O edifício D06, que pode ter vocação de auditório, deveria ser outro tipo de equipamento, isto porque se considera que já existem auditórios e diversas salas históricas suficientes nesta zona da cidade.

O relatório refere que “todas as construções se encontram abaixo da cota do muro de suporte do jardim botânico sendo o edifício de maior cêrcea, o edifício do Capitólio” e que “pela baixa densidade das novas construções, o interior do quarteirão encontra-se sempre oculto dos principais pontos altos da envolvente.” O que é proposto não é assim tão pouco denso, e numa análise das edificações propostas juntas ao muro há casos onde a cota ultrapassa o muro, ou pelo menos ultrapassa a cota do terreno dentro do jardim botânico.

Não é representada qualquer zona de protecção ao Jardim Botânico (na planta CT-08), recentemente e finalmente classificado como monumento. Mesmo que tenha existido a preocupação de não propor construções acima da cota do muro do Jardim Botânico (JB), não é aceitável que se o JB seja cercado de construções e que seja permitida a impermeabilização dos logradouros em seu redor. Situação aliás que já ocorre hoje, antes da aprovação do PPPM. Ainda que fosse desejável uma zona *non aedificandi* em redor do Jardim Botânico, considera-se que fundamental garantir o desafogo possível face às construções existentes hoje, de modo a permitir que o Jardim Botânico não seja sufocado por construções em seu redor, para além da valorização do muro do Jardim botânico.

O IGESPAR lista as servidões aplicáveis e as respectivas ZP e ZEP quando aplicável. Esta informação não foi toda transposta quer para as peças escritas quer para as peças desenhadas.

O IGESPAR critica a “ausência de caracterização do património arqueológico e paisagístico” e reforça a relevância do conjunto antiga Escola Politécnica/Jardim Botânico da Faculdade de Ciências listando os factores que devem ser assegurados e que inclui a manutenção de condições e elementos relevantes para o Jardim botânico.

O IGESPAR refere ainda que não devem ser permitidas cave em qualquer caso, e que as demolições devem ser justificadas, através da demonstração da imprescindibilidade da sua execução. Refere ainda que se considera "insuficientemente caracterizada e justificada ao nível técnico diversas soluções propostas, nomeadamente a gestão da água, a tipologia dos jardins a implantar nas coberturas dos edifícios a construir junto aos muros do Jardim botânico, nomeadamente no que se refere ao tipo de vegetação a instalar (com estrato arbóreo e arbustivo ou só arbustivo e herbáceo) e quanto ao tipo de uso privado ou público, volumetrias de construção, alteração de cotas/movimentos de terra, etc.

A DRC-LVT refere relativamente à Unidade I que "o documento apresentado não documenta suficientemente as intervenções pelo que não é possível aferir dos impactes negativos, decorrentes das ampliações propostas para alguns dos equipamentos, sobre os valores que suportaram a classificação de alguns imóveis, nomeadamente o Jardim botânico"

A UL refere que o acesso NE ao JB não traz nenhuma vantagem e que em termos de acessibilidade apenas uma das entradas tem acesso para deficientes.

É referido que o Plano "desenvolve-se sobre dois axiomas fundamentais: proteger o património mais precioso encontrado no Jardim Botânico e na vitalidade dos Museus da Politécnica; interligar todo o interior do quarteirão ao seu perímetro e criar deste modo percursos possíveis nunca antes existentes com um carácter tão urbano quanto lúdico e cultural" e que na zona baixa do Parque Mayer, será criada "uma praça no espaço de maior vocação pública, com uma cércea única que nunca suba acima da cota do Jardim Botânico." São propostas diversas demolições de edifícios secundários no Jardim Botânico (dando lugar a diversos edifícios, maioritariamente com função terciária), sendo que os edifícios CO1 e CO2 acolherão as valências e actividades que ocorre nos edifícios demolidos, ainda que na descrição do programa, nada é dito neste sentido, sendo que está previsto um museu/centro interpretativo/cafetaria/loja do Museu. Não é necessário mexer demasiado na organização dos espaços existentes do Jardim, sendo que há, como refere genericamente o PPPM diversos edifícios obsoletos. O programa de usos dos edifícios dentro do Jardim deve ser repensado, prevendo novas estufas e viveiros e propondo que novas edificações usem materiais mais sustentáveis.

Diversos edifícios, nomeadamente os novos que se localizam no Parque Mayer e nas novas ruas propostas, terão cobertura vegetal. Todo o muro norte e nascente do Jardim Botânico será cercado por novas edificações que encostam ao mesmo. Na apresentação pública foi referido que as construções não irão encostar ao muro, mas não é isso que consta na proposta do plano, não foi compreensível qual será a distancia entre as novas construções e o muro. Algumas das edificações ultrapassam o muro existente, ao contrário do que é referido no plano, como são exemplo os edifícios E06, E07, E08, entre outros. Na referida zona nascente e norte, o muro nunca tem mais que 3 metros de altura, sendo que em vários locais tem bem menos que isso, nomeadamente junto do parque Mayer, onde tem poucos centímetros de altura. Basta comparar as cotas da base topográfica, da modelação e do topo dos edifícios, e o número de pisos previstos para cada edificação, para notar que muitos dos edifícios ultrapassam ou estão muito perto de ultrapassar o topo do muro do Jardim Botânico. O edifício C01 é um edifício de 4 pisos, que mesmo que aproveitando o desnível daquela área, é um enorme volume que não faz sentido ser implantado. Sem prejuízo da eventual mais-valia para os próprios edifícios da cobertura vegetal, em

termos climáticos, e do efeito visual das coberturas verdes, estas coberturas não podem ser consideradas “expansão” do Jardim Botânico. Tal como é exagerado referir que as coberturas com massa vegetal contribuem para o contínuo verde pela área do plano, na encosta do Jardim Botânico. As coberturas acabam por ser um canteiro/floreira, que por vezes tem 3 metros de profundidade na cobertura, em vez dos 70 centímetros referidos. É referido que com “maior permeabilidade das áreas periféricas do Jardim Botânico, fazendo-o efectivamente expandir em superfície, criar novas ligações em novos pontos de contacto com a envolvente e atrair novos públicos gerando mais receita, e em simultâneo, ganhar espaços de utilização restritiva para desempenhar mais livremente a sua vocação de espaço de ciência”. É falacioso falar em aumento de superfície do Jardim Botânico, quando tal não acontece, e não será uma solução como as coberturas vegetais que contribuirá para tal. Também não é líquido que para a saúde e manutenção do Jardim Botânico seja necessário, apenas, atrair mais público. Mais circulação junto ao jardim, significará mais pressão para o mesmo, e não significa que haja mais público no Jardim e que isso por si só gere mais receitas. As obras de restauro e manutenção descritas no capítulo do Paisagismo, são obviamente positivas e necessárias para a saúde do Jardim Botânico. Particularmente relevante será garantir a reutilização das águas pluviais que permitam a sustentabilidade da rega no Jardim Botânico. Não sendo claro que a UL garanta a sua execução. Aspecto aliás que é referido pela ANPC na acta da conferencia de serviços, onde se “considera importante que haja uma descrição pormenorizada das soluções de retenção de águas pluviais nas soluções preconizadas na proposta do plano”. Não é claro quem irá financiar todas estas obras, algumas das quais são faladas há anos, mas por razões orçamentais nunca foram executadas. As intervenções na zona F, ou seja o limite nordeste do Jardim Botânico, visam mais preparar a edificação CO2, que significa uma ocupação de área jardinada, que se considera nefasta. A planta do paisagismo induz em erro que a visualize, já que indica que os logradouros como zonas verdes, mas por exemplo no caso da Unidade 4, onde é desenhado como logradouro/jardim de uso privado, existirão na realidade dois edifícios (H04B e H04C). A legenda da planta do paisagismo é confusa, não só pelas cores e tramas usadas, mas por algumas das opções. Por exemplo a definição da uma classe “jardim botânico – encosta”, que não é mais que os edifícios na orla norte e este do Jardim Botânico, sendo que é exagerado dizer que haverá paisagismo ali.

É interessante a proposta de uma entidade comum para a gestão das zonas comuns e exteriores da área do plano, e toma-se boa nota do conteúdo sugerido para o “projecto de áreas comuns e espaço público”, bem como é positiva a criação de uma pequena praça junto ao picadeiro, bem como as demolições em redor do mesmo.

No que concerne o estacionamento e circulação é referido não existirá circulação automóvel dentro do PPPM, ainda que se creia que as novas ruas terão todos os requisitos de segurança, na prática estas novas ruas serão, em grande parte, uns becos porque vão sempre requerer escadas ou elevadores, tal é a diferença de cota, e em parte são fossos pois estarão entre grandes edifícios. Também não é claro como é feita a assistência, cargas e descargas e afins às áreas terciárias nestas ruas. É positiva a proposta de um estacionamento na alameda da Universidade, bem com os outros dois parques de estacionamento propostos, junto à rua do Salitre e no Parque Mayer. O regulamento nada diz em relação ao dimensionamento do estacionamento. Não se percebe para onde passa a localizar o estacionamento actualmente na alameda das palmeiras.

O PPPM reconhece que caberá à Universidade de Lisboa a gestão e estratégia para os seus espaços, ainda que define o programa de usos para toda a área dos terrenos de Universidade. O plano propõe a reabilitação de diversos edifícios, como é o caso do Observatório, mas não é claro, como será garantido que a referida reabilitação venha a ocorrer. É sabido dos constrangimentos orçamentais da Universidade, pelo que sem a ajuda do PPPM, e da CML, através do Plano de Financiamento e Programa de Execução, dificilmente ocorrerão quaisquer obras. A ideia de que as rendas dos novos espaços comerciais, por si só garantam à Universidade receitas para melhorar e manter as suas instalações, são poucas valias dadas, face ao ganho e à valência que é o Jardim Botânico para a maioria dos lotes da área do PPPM. Faltam elementos de perequação ou métodos que garantam a redistribuição das mais-valias e que garantam a execução do plano, por exemplo algumas das obras essenciais a realizar no Jardim Botânico. Propõe-se a criação de um fundo de requalificação do Jardim Botânico, onde todos os proprietários da área do PPPM contribuirão, nomeadamente os que podem realizar aumentos de cércea e construir novos edifícios. Uma solução destas, permitirá que a tão necessitada requalificação do Jardim Botânico ocorra após a aprovação do Plano. Não é aceitável a justificação dada na apresentação pública do PPPM que não há perequação porque não são abertas novas ruas, quando é obvio que são propostos dois novos arruamentos. Na mesma linha deve ser desenvolvido com maior detalhe o sistema de execução no relatório. A unidade IV devia ser mais desenvolvida no ponto 5.1 do relatório, há semelhança das restantes Unidades.

O Relatório Ambiental não é muito exaustivo, e como reconhece a CCDR no seu parecer, não é conclusivo. O RA fala dos diversos aspectos positivos da proposta, mas pouco fala dos aspectos negativos. A CCDR indica vários aspectos que devem ser mais detalhados e desenvolvidos, mas importa destacar a referência desta entidade que o RA “não integra a avaliação da adequação da proposta de plano ao local”. O RA reconhece que a “construção em altura de novas edificações influencia o índice (e qualidade) da radiação solar sobre a massa vegetal, podendo alterar os normais teores de humidade e temperatura normais para aquelas plantas”, mesmo que referindo que houve a preocupação de nunca ultrapassar a cota do muro do Jardim Botânico (como já foi referido nem sempre é verdade), os novos edifícios no Jardim Botânico, nomeadamente na parte baixa e média do Jardim, são um aumento de pressão sobre o Jardim. O Relatório Ambiental também refere que “a existência de uma faixa de protecção “tampão” consubstanciada pelas áreas de logradouros dos edifícios que ladeiam o Jardim, permite um estado óptimo de drenagem atmosférica e exposição solar para toda a massa vegetal a preservar.” No entanto o PPPM propõe, através das novas arruamentos, a ocupação desses logradouros. A desocupação e demolição de anexos nos logradouros é positiva, mas quando é proposta a criação de novas arruamentos e de novas edificações, esse efeito não só é anulado como invertido, pelo claro aumento da impermeabilização do solo.

Sugere-se que a planta da rede de drenagem seja revista ao nível da apresentação, uma vez que é difícil perceber onde está a rede, quando o que sobressai mais na planta, são as cores do limite do plano e das unidades de execução. A ANPC refere que “no que concerne às inundações é referido no documento que na execução do PP estão previstas medidas de minimização dos caudais superficiais em situações de precipitações intensas, neste caso recomenda-se que estas medidas sejam um pouco mais aprofundadas e descritas no documento”

A CCDR referia da versão do PPPM que foi à conferência de serviços que “não obstante as insuficiências da proposta de plano, as mesmas poderão vir a ser colmatadas pela CML”, e que foram em grande parte mas há ainda questões a resolver, conforme é referido no presente texto. A CCDR também refere que “este documento (o Relatório Ambiental) não é conclusivo”, que “o Regulamento é muito genérico” e que “os estudos elaborados e anexos ao plano apresentam um reduzido grau de aprofundamento”. Assim deve ser avaliado com maior profundidade a questão da geologia/geotécnica/hidrogeologia. A CCDR refere ainda que dada a estrutura singular da proposta do PPPM não é possível analisar completamente a sua concordância com o PDM e com o PUALZE, nomeadamente “afigurando-se pudermos estar em causa divergências em matéria de estacionamento, construção de caves, construção em logradouros”.

A CCDR lista nas páginas 2 a 4, várias lacunas na proposta do Plano, lacunas essas que foram em grande colmatadas na versão que está presentemente em discussão pública. No entanto considera-se que ainda não é cumprido o DR nº 11/2009, de 29 de Maio. O Plano não tem qualquer plano de financiamento e programa de execução, algo que é essencial, especialmente para garantir que as obras referidas são executadas no Jardim Botânico, conforme explicado anteriormente. A falta de detalhe na regulamentação da categoria do uso do solo, faz com que o plano não tenha detalhe a regulamentação para cada uso do solo, o que é grave. As insuficiências são listadas pela CCDR na acta da conferência de serviços nas suas páginas 3 e 4, e detalhadamente nas páginas 2, 3, 4 do seu parecer. A página 14 do referido parecer resume e bem, que o PP apresenta diversos estudos genéricos, em várias temáticas, que devem ser aprofundados e situações que devem ser mais ponderadas, como é o caso do aumento da área de impermeabilização.

A CML referiu na conferência de serviços que a “atipicidade do plano de pormenor e o facto de considerar inoportuna a exigência de programa de execução e de financiamento, sendo que a execução dependerá sempre da vontade dos proprietários”. Este aspecto não é aceitável, especialmente no que toca às urgentes obras de requalificação do Jardim Botânico. A CML tem o dever de definir um programa de execução e um plano de financiamento que garanta a protecção e valorização do Jardim Botânico.

A exaustiva apresentação das fichas, das áreas a demolir, valores de áreas de construção é positiva à execução do Plano. Em alguns casos o que é descrito e apresentado nas fichas não corresponde ao que é apresentado na fotografia aérea. Mesmo sem um trabalho de campo exaustivo, é possível notar que há construção existentes que não são demolidas, mas não há indicação se são legais ou ilegais. Em alguns dos casos é estranho não estar proposta a demolição na ficha do edifício, quando é proposta a sua demolição na planta das demolições. Estas situações parecem ocorrer em imóveis da Calçada da Patriarcal 38A-30, Rua da Alegria 58-62, 68-72, 116-120, 124-126, 128-132 e diversos lotes da Rua da Salitre. Uma simples visita ao parque de estacionamento existente na Rua do Salitre, permite observar a degradação e a fraca preocupação estética e arquitectónica de vários edifícios nas traseiras da Rua do Salitre. O Plano nada resolve nesse campo.

Está em falta o extracto das condicionantes do PDM em vigor, que aliás constava da versão anterior da proposta do PPPM.

É *sui generis* a opção de construir uma planta de implantação da proposta do PPPM com base na planta de proposta do PDM, que ainda nem foi a discussão pública. Mas bizarro e ferido na legalidade é o facto de no nº 2 do artigo 1º do regulamento remeter a regulamentação das categorias da planta de implantação para a proposta do PDM de Lisboa quando este está longe de estar aprovado e ainda não tem valor legal. É bastante provável que o PPPM seja publicado antes do novo PDM, havendo por isso um vazio legal se este aspecto não for colmatado. De qualquer modo sugere-se que seja listado e detalhado no regulamento do PPPM, cada categoria de uso do solo. Será também necessária a devida articulação com o DR que define as categorias de uso do solo.

Todo o plano deve ser revisto à luz do DR nº 9/2009, de 29 de Maio que define as definições a usar em IGT, expressões como *cércea* e *área bruta de construção* já não devem ser utilizadas. Bem como o regulamento não segue a classificação definida no DR nº 11/2009, de 29 de Maio, não sendo suficiente o que é descrito no artigo 12º, e com as consequentes e necessárias adequações nas peças desenhadas. Não se considera aceitável que os lotes existentes, nas orlas da área do PPPM, não sejam numerados, e sejam igualmente apresentados em tabelas, como os restantes lotes propostos. Não é por isso verdade o que é referido no número 1 do artigo 13º, já que nem todos os lotes estão listado e parametrizados. No desenho CT-04, que apresenta a planta de caracterização da situação fundiária, não se compreende a não indicação da propriedade dos lotes que não são posse de grande proprietários e que acabam por estar fora das unidades de execução. Aliás, esta informação para além de não surgir na planta, também não é referida nos textos da proposta do PPPM. Falta também informação relativa ao DR nº 10/2009, de 29 de Maio, nomeadamente detalhes da cartografia utilizada (referencial, etc...), mesmo com as ressalvas referidas pela CML na conferência de serviços.

No artigo 7 no ponto 3, deve ser relatório **prévio**. (algo referido pelo IGESPAR)

No artigo 13º existem dois pontos nº2, pelo que a numeração deve ser revista.

No artigo 14º – o disposto no número 5 deve ser quantificado e o número 2 é bizarro, especialmente no sentido de concretizar o desenho urbano proposto no PPPM.

No Relatório o enquadramento dos IGT é curto e falta o PROTAML, e o ponto 3.2.5 do Relatório descreve um pouco de história em termos da arqueologia e património, mas não se articula com as condicionantes

Sugere-se a inclusão de uma planta dos compromissos urbanísticos que seria um elemento que ilustraria melhor os compromissos urbanísticos existentes no PPPM.

Conclui-se que a proposta de Plano deve ser revista e detalhada nos diversos aspectos, justificados no presente texto, nomeadamente:

- A urgência de resolver a decadência do Parque Mayer, não pode destruir a área envolvente, nomeadamente o Jardim Botânico;

- Faltam elementos e diversos aspectos devem ser aprofundados e rectificados de modo a que o PPPM cumpra a legislação e tenha o conteúdo normal de um Plano de Pormenor, eliminando possíveis dúvidas ou vazios legais;
- O PPPM propõe e incentiva a uma crescente impermeabilização dos logradouros e não só, algo que viola os princípios definidos no PDM de Lisboa nesta temática;
- A eventual mais-valia dos novos arruamentos, com as suas áreas terciárias, não compensam a maior impermeabilização e edificação. Especialmente quando estas edificações são paredes meias com o Jardim Botânico, criando uma pressão inaceitável;
- Não é garantida a protecção ao recém classificado monumento nacional - Jardim Botânico;
- O Plano de Financiamento é inexistente, e deve ser desenvolvido o sistema de execução e métodos perequativos que distribuam as mais-valias propiciadas pelo PPPM, com a criação, por exemplo, de um Fundo de Requalificação do Jardim Botânico.

Lisboa, 23 de Novembro de 2010

██████ João ██████ Correia

(Engenheiro do Território, inscrito na Ordem dos Engenheiros com o nº ██████)

Exmo. Senhor.

Presidente da CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

MNF GESTÃO DE ACTIVOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO, S.A., com sede na Praça do Príncipe Real número 28, 1.º e 2.º, em Lisboa, registada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e identificação fiscal 507929934, na qualidade de sociedade gestora, administradora e representante do **PRÍNCIPE REAL FUNDO DE REABILITAÇÃO URBANA – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**, por ora INTERESSADO, vem, na sequência da publicação em Diário da República do Aviso n.º 20176 /2010, apresentar a respectiva

PARTICIPAÇÃO,

no decurso de discussão pública da Proposta do Plano de Pormenor do Parque Mayer (doravante, PPPM),

o que faz nos seguintes termos:

A. ENQUADRAMENTO PRELIMINAR

- i. Da relevância do PPPM no contexto da Cidade em regeneração urbana**

C. M. L.
Direcção Municipal Planeamento
Gestão Urbanística
Divisão de Adm. Relações Públicas e Apreciação Uliminar
Campo Grande, 25
1749-099 LISBOA

- 1) Os desafios que, no actual contexto socioeconómico, se colocam à tarefa de fazer Cidade são, como é consabido, múltiplos e complexos.
- 2) Esgotado o paradigma da construção nova nas margens e subúrbios e ultrapassado o modelo urbanístico expansivo que o sustentava, urge, hoje em dia, encontrar modelos de elaboração dos instrumentos de gestão territorial (e de execução dos projectos que deles decorrem) que respondam à premente necessidade de (re)encontrar e (re)ocupar a Cidade.
- 3) Numa palavra: é crítico assumir um paradigma urbanístico (de planeamento e de gestão) capaz de promover a reabilitação urbana.
- 4) Mais: se tal asserção é óbvia no que respeita à recuperação da própria estrutura edificada da cidade (reabilitação urbana em sentido próprio), mais cabal se revela quando consideramos a Cidade enquanto complexo modelo de organização espacial, no qual se entrecruzam tendências económicas, culturais e sociais (mais do que reabilitação, verdadeira regeneração urbana).
- 5) É ainda certo que tende hoje a aceitar-se que uma operação integrada de regeneração urbana se deverá estruturar em torno de alguns princípios básicos, designadamente¹:
 - a) Princípio da **responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios**, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta actividade;
 - b) Princípio da **subsidiariedade da acção pública**, garantindo que as acções de reabilitação urbana relativas a espaços privados são directamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

¹ Princípios que, de resto, encontraram entre nós recente consagração legislativa, por via da aprovação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- c) Princípio da **solidariedade inter-geracional**, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos correctamente ordenados e conservados;
 - d) Princípio da **sustentabilidade**, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;
 - e) Princípio da **justa ponderação**, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objecto de operações de reabilitação;
 - f) Princípio da **equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.
- 6) Ora, é neste contexto que se insere o presente Plano, e a operação de regeneração que lhe subjaz.
- 7) Com efeito, a proposta do PPPM, ora submetida a discussão pública, cumprindo – e devendo, no futuro, cumprir – os princípios enunciados, apresenta-se como uma oportunidade decisiva para:
- a) Promover a salvaguarda do Jardim Botânico, enquanto monumento nacional e relevantíssimo testemunho patrimonial;
 - b) Assegurar a sua articulação com a zona envolvente, com a criação das condições de sinergia necessária à revitalização do tecido económico-social de toda a área;
 - c) Respeitar o desiderato de manutenção do Parque Mayer como um espaço dedicado à cultura e ao teatro;
 - d) Implementar um modelo de gestão que assegure a sustentabilidade financeira de toda a intervenção.

- 8) Ora, o INTERESSADO, sem prejuízo do que se dirá adiante, deseja desde já expressar a sua cabal adesão aos objectivos de regeneração urbana preconizados no PPPM.
- 9) Aliás, é com base em tal concordância que o INTERESSADO, como é do pleno conhecimento de V.^a Ex.^a, preconiza um projecto para a área de intervenção do Plano, marcado por três notas fundamentais:
- a) A **singularidade** na respectiva abordagem;
 - b) A **escala** da intervenção (e as garantias de efectiva execução);
 - c) A **marca que se quer deixar na Cidade em regeneração** (contribuindo para a instauração do novo paradigma *supra* referido).
- 10) É, pois, neste contexto que se formulam as reclamações, sugestões e observações que se seguem e se assume que as mesmas radicam numa certeza firme: o sucesso da operação de regeneração urbana preconizada para o Parque Mayer e área envolvente joga-se, decisivamente, na medida em que a respectiva parametrização urbanística constitua o quadro para a implementação de projectos de qualidade, ambiental e patrimonialmente integrados, dotados da adequada sustentabilidade financeira.
- 11) Desiderato para o qual, pela presente participação, se procura contribuir.
- ii. **Da definição do âmbito preliminar da presente participação: a UE-IV e os princípios da justa ponderação de interesses e da legalidade na elaboração dos planos [em especial na vertente da (necessária) consideração das circunstâncias concretas]**
- 1) Neste preciso contexto, o INTERESSADO centrar-se-á, na presente participação, nos aspectos que incidem primacialmente sobre a Unidade de Execução IV (UE-IV).
 - 2) Ora, esta Unidade de Execução apresenta, do ponto de vista da determinação dos factores a considerar pelo PPPM, dois aspectos decisivos:

- a) Por um lado, existem **situações jurídicas consolidadas**, na medida em que, em momento anterior à abertura do período de discussão pública do Plano, foram aprovadas pretensões urbanísticas (com o deferimento de um e dois pedidos de informações prévia), relativas a parcelas da referida Unidade. Situações essas que carecem de ser devidamente sopesadas à luz do **princípio da justa ponderação de interesses**.
- b) Por outro lado, as **singulares circunstâncias da área de intervenção da UE-IV** conduzem a que a parametrização urbanística deva necessariamente tomar em consideração as externalidades positivas/vantagens comparativas do espaço em apreço.
- 3) Ambas as circunstâncias merecem um enquadramento preliminar.
- 4) Quanto à **existência de situações jurídicas consolidadas**, cumpre desde logo sublinhar que no que respeita à **aprovação do projecto de arquitectura**, a posição da doutrina e da jurisprudência é – hoje – pacífica e unânime:
- a) Como refere ANTÓNIO DUARTE DE ALMEIDA, no caso da aprovação do projecto de arquitectura estamos perante “*uma decisão prévia ou preliminar (Vorbescheid), integrando a pronúncia sobre o preenchimento de determinados requisitos que condicionam a concessão do pedido. O que caracteriza as decisões prévias ou preliminares é que, não constituindo o acto principal do procedimento, são decisões definitivas e vinculam a Administração Pública quanto aos aspectos sobre que dispõem. No caso da aprovação do projecto de arquitectura, o conteúdo da decisão prévia não é constituído pela pronúncia sobre condições pontuais, como acontece em vários outros procedimentos, mas antes sobre a admissibilidade urbanística do pedido.*” (destaque nosso)²;

² Cfr. ANTÓNIO DUARTE DE ALMEIDA, *A natureza da aprovação do projecto de arquitectura e a responsabilidade pela confiança no Direito do Urbanismo*, CJA, n.º 46, pág. 32.

- b) No mesmo sentido, MÁRIO ESTEVES DE OLIVEIRA *et alii*, mencionam que a aprovação do projecto de arquitectura, “*não sendo ainda o acto de autorização do direito de construir e não permitindo ao interessado o que quer que seja em matéria construtiva, já vincula, contudo, a decisão final de licenciamento quanto a algumas das condições ou requisitos construtivos sobre que ela versa, por exemplo, no que respeita à localização, à área de implantação e de construção, à volumetria e cêrceas*”³.
- c) Ora, como mencionam FERNANDA PAULA OLIVEIRA *et alii*, um ponto essencial para a compreensão do alcance jurídico do acto de aprovação do projecto de arquitectura prende-se, precisamente, com as “*hipóteses em que a câmara municipal tenha já aprovado o projecto de arquitectura e, entretanto, antes do acto final de licenciamento, as referidas regras urbanísticas se tenham alterado*”⁴, de tal modo que:
- i) Ou é o próprio instrumento de gestão territorial que aprova as novas normas urbanísticas que prevê, expressamente, a caducidade das aprovações dos projectos de arquitectura antecedentes. E neste caso

³ MÁRIO ESTEVES DE OLIVEIRA *et alii*, *Código de Processo nos Tribunais Administrativos – Anotado*, Vol. I, Coimbra, 2006, pg. 345. Posição que, de resto, é acolhida pela jurisprudência dos nossos Tribunais. Veja-se, por exemplo e com uma incontestável clareza, o recente Acórdão do Supremo Tribunal Administrativo (STA), de 9 de Dezembro de 2009, proferido no âmbito do processo n.º 19/09³, consultado em www.dgsi.pt, no qual se considera que “*no essencial, a aprovação desse acto [i.e., do projecto de arquitectura], já vincula a decisão final de licenciamento quanto a algumas das condições ou requisitos construtivos sobre que versa, como, v.g., no que respeita à localização, à volumetria e cêrceas, ou seja, o projecto de arquitectura constitui uma pré-decisão ou um acto prévio que decide já vinculativa e peremptoriamente sobre a existência ou requisitos de que depende a prática do acto final*” (destaque nosso). E ainda que “*como a apreciação do projecto de arquitectura visa aquilatar nomeadamente da sua conformidade com planos municipais de ordenamento no território, planos especiais de ordenamento do território, observância de normas legais e regulamentares relativas ao aspecto exterior e a inserção urbana e paisagística das edificações (veja-se a este respeito o disposto no citado artigo 20.º do RJUE), com a sua aprovação são introduzidos efeitos positivos na esfera jurídica do requerente*” (destaque nosso).

⁴ FERNANDA PAULA OLIVEIRA *et alii*, *Regime Jurídico de Urbanização e Edificação – Comentado*, Coimbra, pp. 240 e segs.

caberá à entidade licenciadora indemnizar o requerente de todos os danos daí decorrentes;

ii) Ou tal instrumento de gestão territorial nada refere quanto à caducidade dos processos pendentes. E, nesse caso, **não é aplicável (i.e., não obriga à reapreciação) dos projectos de arquitectura aprovados**⁵.

d) E, também no que respeita à **aprovação de um Pedido de Informação Prévia (PIP)**, a tutela da situação jurídica do particular é, *mutatis mutandis*, inequívoca:

i) Com efeito, por força do disposto na Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, é consabido que a Administração está obrigada à inclusão na planta ou relatório de compromissos que acompanham formalmente os planos municipais de ordenamento do território da listagem dos pedidos de informação prévia em vigor emitidos pela câmara municipal, o que denota a necessidade da sua ponderação no âmbito de elaboração do Plano;

ii) E, assim sendo – devendo a Administração ponderar os compromissos assumidos – a aprovação de regras urbanísticas que contrariem

⁵ Retomando as palavras de FERNANDA PAULA OLIVEIRA *et alii* (*idem, ibidem*) “*não há dúvida que, se o plano determinar a caducidade da aprovação do projecto de arquitectura, o particular terá (...) direito a uma indemnização*”. Já no caso contrário – i.e., se o plano não determinar a mencionada caducidade – “*não teria (...) lógica (...) que estando definitivamente decidida a questão da conformidade da pretensão com o plano, a mesma tivesse de voltar a ser apreciada no momento da emissão da licença de construção*”. Assim – prosseguem as Autoras – “*tendo em consideração que a conformidade do projecto com os instrumentos de planeamento territorial, deve ser verificada na fase de apreciação do projecto de arquitectura, qualquer alteração posterior daqueles instrumentos é irrelevante*”. Ou seja, e em suma: “*tendo em consideração o princípio (...) do tempus regit actum (que determina que a validade de um acto administrativo depende das normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor à data da sua prática) [e que está expresso no artigo 67.º, do RJUE] e a natureza de verdadeiro acto administrativo da aprovação do projecto de arquitectura, teremos de concluir que ele será validamente emitido se não contrariar as normas vigentes no momento em que for praticado, sendo indiferente qualquer alteração normativa que se venha a verificar posteriormente, tanto mais que o momento em que se deve verificar a referida conformidade é precisamente o da apreciação do projecto de arquitectura*”.

determinada pretensão deferida no âmbito de um PIP só pode significar uma de duas coisas:

(1) Ou que a Administração não efectuou a dita ponderação, “*o que pode significar uma falta de ponderação de interesses (privados) envolvidos no planeamento e, portanto, em regra, a invalidade da norma do plano em causa por falta de ponderação de interesses relevantes*”⁶;

(2) Ou que a Administração, tendo efectivamente realizado tal ponderação, entendeu, expressamente, contrariar a posição anteriormente assumida no deferimento do PIP, tendo, então e em princípio, o particular direito a ser indemnizado nos termos do disposto no artigo 143.º, n.º 2, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT);

iii) Aliás, neste preciso contexto, e como notam FERNANDA PAULA OLIVEIRA *et alii*, “*para evitar estas consequências nefastas tanto do ponto de vista do interesse dos privados, como do ponto de vista do interesse público, os planos municipais têm vindo, em artigos específicos destinados à salvaguarda de preexistências ou de compromissos previamente assumidos, a salvaguardar as informações prévias em vigor no momento da entrada em vigor do plano, dando cobertura normativa legítima para que os actos de licenciamento ou de admissão de comunicação prévia emitidos posteriormente a este momento se conformem com os termos das informações prévias favoráveis*”.

e) Ora, a existência de situações jurídicas consolidadas tem uma decisiva importância no procedimento de elaboração do Plano, na medida em que, por força do princípio da justa ponderação de interesses⁷, implica uma especial vinculação da entidade planificadora (*in casu*, a CML) ao respeito pelos compromissos urbanísticos anteriormente assumidos.

⁶ Cfr. FERNANDA PAULA OLIVEIRA *et alii*, *Regime...*, cit., pg. 229.

⁷ *Ex vi* do disposto nos artigos 5.º, alínea c), da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo e 6.º, n.º 4, 9.º, n.º 1, 33.º, n.º 5, 40.º, n.º 5, 48.º, n.º 5 e 8, 65.º e 77.º, n.º 8 e 9, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial)

- f) Por outro lado, o facto de a UE-IV possuir **singulares características** (patrimoniais, de potencialidade de combinação de funções urbanas e, até mesmo, de garantias materiais de efectiva execução do Plano) determina que a parametrização urbanística deva ser configurada em atenção às mesmas.
- g) É que, como refere ALVES CORREIA, “*os planos devem programar a evolução urbanística de uma determinada área, partindo de uma inventariação da realidade existente. (...) Os planos, sobretudo os planos com eficácia plurisubjectiva, não podem abstrair das situações ou das circunstâncias concretas existentes, antes devem tomá-las em consideração, sob pena de uma completa desadequação do conteúdo prescritivo à realidade*”⁸.
- h) Como facilmente se depreenderá nos pontos seguintes, esta “*obrigação da indole concreta da planificação*”⁹ constitui – e deverá constituir – um decisivo referencial na conformação final do Plano ora submetido a discussão pública.

iii. Da estrutura da presente participação

- 1) Realizado o enquadramento preliminar, uma breve nota para explicitar a estrutura da presente participação.
- 2) Em primeiro lugar, apresentar-se-á as **reclamações, observações e sugestões gerais** (i.e., que não se reportam a nenhuma parcela da UE-IV em concreto), as quais serão expostas do seguinte modo:
 - a) No **plano material** (implicando ponderação valorativa), no que respeita a:
 - i) Regulamento do Plano;
 - ii) Elementos constituintes do Plano;

⁸ FERNANDO ALVES CORREIA, *Manual de direito do urbanismo*, Vol. I, 4.ª edição, Coimbra, 2008, pp. 675 e 676.

⁹ *Idem, ibidem*.

- iii) Elementos de acompanhamento do Plano;
- b) No **plano formal** (determinando meras correcções de lapsos ou incorrecções), no que respeita a:
 - i) Regulamento do Plano;
 - ii) Elementos constituintes do Plano;
 - iii) Elementos de acompanhamento do Plano;
- c) De seguida, expor-se-á as **reclamações, observações e sugestões específicas** (i.e., reportadas a parcela da UE-IV em concreto).
- d) A final, formular-se-á uma brevíssima **nota conclusiva**.

B. RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES GERAIS

i. No plano material

1) Regulamento do Plano:

- a) Em relação ao Regulamento do Plano, o INTERESSADO, sem prejuízo de registar, com satisfação, a franca legibilidade e clareza do texto submetido a discussão pública, entende necessário formular algumas observações e sugestões, tendentes à cabal clarificação dos conteúdos prescritivos ali estabelecidos.
- b) Desde logo, cumpre solicitar – em nome da clareza das disposições do Plano – alguns esclarecimentos relativamente ao modelo de transformação fundiária preconizado, face ao disposto no **artigo 11.º, n.º 1:**

- i) Com efeito, dispõe o referido artigo: *“A organização espacial assenta no reconhecimento e criação de espaços homogéneos, com indicação daqueles que são susceptíveis de fraccionamento que dê origem a parcelas ou lotes autónomos vinculados a espaços, edificações e a núcleos de instalações funcionalmente interdependentes, bem como na determinação dos acessos a partir do exterior para a área de intervenção, dos espaços de circulação pedonal, das áreas de estacionamento e acessos próprios, de acordo com a planta de implantação - desenho PP-01, desenho PP-03 e desenho PP-05”;*
- ii) Ora, é consabido que, nas condições estabelecidas no artigo 92.º-A, n.º 1, do RJGT, um Plano de Pormenor pode proceder à alteração registral, por via directa, do território;
- iii) É ainda patente que o presente Plano possui as características de registabilidade directa ali fixadas;
- iv) Sucede, contudo, que não se afigura com a clareza desejável se o Plano preconizou tal efeito;
- v) Mais: tendo-o o feito, e mencionando expressamente o artigo 92.º, n.º 3, alínea c), do RJGT (*ex vi* do mencionado artigo artigo 92.º-A, n.º 1), a *“planta da operação de transformação fundiária com a identificação dos novos prédios”*, suscita-se ainda a dúvida de qual a planta assumida pelo Plano como adequada a tal efeito:
- (1) A planta PP-05, de *“divisão cadastral”*? ou
- (2) A planta PP-18, de *“transformação fundiária”*?
- vi) Finalmente, caso a resposta à última questão recaia na Planta PP-18, tão-pouco se afigura claro se, à luz do disposto no artigo do Regulamento em comentário, são expressamente admitidas operações de loteamento, como modo de subsequente operação de repartição fundiária;

- vii) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **observação**:
deverão ser ponderadas e esclarecidas as dúvidas *supra* elencadas, relativamente ao modelo de transformação fundiária preconizado pelo Plano.
- c) Depois, e face à redacção do **artigo 13.º, n.º 1** (“*O quadro inserido na planta de implantação - desenho PP-04 contém a identificação do fraccionamento por lotes e os respectivos parâmetros de ocupação, designadamente, área de lote, área de implantação, número de pisos, percentagem da área de pátio por piso, área de pátio por piso e área bruta de construção*”), importa notar os seguintes aspectos:
- i) O quadro efectivamente inserido na planta de implantação não menciona a área dos lotes, ao contrário do mencionado no artigo em apreço;
 - ii) Não resulta claro se a área bruta de construção indicada (quer no artigo, quer no quadro mencionado) se reporta à área bruta de construção **acima do solo**;
 - iii) A esta luz, formula-se, respectivamente, as seguintes **sugestões**:
 - (1) Quanto ao mencionado na alínea i., deverá corrigir-se o quadro inserido na planta de implantação, o qual deverá passar a exibir, também, as áreas dos lotes;
 - (2) Quanto ao mencionado na alínea ii., deverá esclarecer-se que a área bruta de construção indicada no artigo e no quadro mencionado se reporta à área bruta de construção **acima do solo**.
- d) Relativamente ao disposto no artigo **13.º, n.º 3** (“*Sem prejuízo de decisão a assumir no procedimento administrativo próprio, a ampliação do número de pisos de que podem ser objecto os edifícios concretamente identificados, integrados nos alinhamentos edificadas e consolidados da Calçada da Patriarcal, Rua da Escola Politécnica, Rua Nova de São Mamede e Rua do Salitre têm os limites determinados na planta de implantação*”), não é possível

determinar, com a clareza exigível, se a determinação da parametrização urbanística dos “lotes periféricos” (*ex vi* do disposto no n.º 2 do mesmo artigo) decorre, directa e necessariamente, do estabelecido na planta de implantação ou se, ao invés, as indicações aí fornecidas são meramente indicativas, sujeitas a concretização casuística (ainda que balizada por critérios de discricionariedade técnica), nos procedimentos de controlo administrativo prévio subsequentes:

- i) Assim sendo, e atento o princípio da legalidade na elaboração dos planos, em especial na vertente da obrigação de clareza dos mesmos, formula-se a seguinte **observação**: deverá ser promovido o esclarecimento da dúvida elencada, relativamente à redacção e sentido normativo do artigo 13.º, n.º 3, do Regulamento do Plano.
- e) No que respeita ao **artigo 14.º, n.º 3** (“*A construção de caves na área de intervenção é permitida em todos os edifícios, com excepção dos que se encontrem classificados ou em vias de classificação, para o efeito podendo ser ocupada a totalidade dos perímetros construídos e aérea de logradouro até ao limite percentual de 20%, podendo este limite ser ultrapassado desde que devidamente justificado, nas operações urbanísticas destinadas a empreendimentos turísticos*”), cumpre sublinhar uma aparente incongruência entre a disposição citada e dois relevantes passos do Relatório do Plano:
- i) Com efeito, por um lado, pode ler-se no Capítulo 3.3.6., do Relatório do Plano: “*A construção de caves é permitida em toda a área do Plano de Pormenor sempre que acompanhada por estudo hidrogeológico comprovativo de que a solução é viável e que não afecta o sistema de drenagem natural existente*”;
 - ii) E, por outro lado, no capítulo 3.3.7. do referido Relatório, menciona-se que “*É admitida a construção de tmeis de ligação a diferentes áreas dos empreendimentos turísticos na Unidade de Execução IV, sobretudo no Lote H04 em que várias funções se encontram disseminadas*”, admitindo-

se, ainda, que “em casos de Empreendimentos Turísticos se possam localizar em pisos enterrados zonas de serviço e apoio desde que sejam asseguradas condições de ventilação, segurança e salubridade”;

iii) Ora, uma interpretação ao pé da letra do artigo 14.º, n.º 3, do Regulamento do Plano poderia levar a concluir que a construção de caves é expressamente proibida nos edifícios “classificados ou em vias de classificação”;

iv) Sucede, contudo, que:

(1) No capítulo 3.3.6. do Relatório se admite a construção de caves em **toda** a área de intervenção do Plano;

(2) No capítulo 3.3.7. do mesmo Relatório admite-se, **expressamente**, a construção de caves na área da parcela H04 (na qual, como é consabido, se insere o Palácio Ribeiro da Cunha, em vias de classificação);

v) E, bem vistas as coisas, seria com efeito excessivo que, pura e simplesmente, se proibisse a construção de caves em edifícios classificados ou em vias de classificação (designadamente porque a salvaguarda dos valores patrimoniais em presença pode ser salvaguardada por vias procedimentais menos gravosas, em observância do princípio da proporcionalidade);

vi) Noutros termos: a solução que se afigura mais consentânea com uma justa ponderação de interesses – e que assegura, do mesmo passo, a clareza e coerência interna do Plano – é a preconizada nos capítulos do Relatório citados;

vii) Consequentemente, e atento o exposto, formula-se a seguinte **sugestão**: deverá ser alterada a redacção do artigo 14.º, n.º 3, do Regulamento do Plano, o qual deverá passar a mencionar que “*sem prejuízo do cumprimento das medidas de salvaguarda patrimonial legalmente*

exigíveis, a construção de caves na área de intervenção é permitida em todos os edifícios, para o efeito podendo ser ocupada a totalidade dos perímetros construídos e aérea de logradouro até ao limite percentual de 20%, podendo este limite ser ultrapassado desde que devidamente justificado, nas operações urbanísticas destinadas a empreendimentos turísticos”.

- f) Finalmente, também o concreto **modelo de execução do Plano**, delineado no **artigo 24.º do Regulamento**, suscita dúvidas cujo cabal esclarecimento se impõe:
- i) Com efeito, dispõe o artigo 24.º, n.º 1, que *“são definidas na planta de implantação - desenho PP-06 quatro unidades de execução, respectivamente, identificadas por unidade de execução I, unidade de execução II, unidade de execução III e unidade de execução IV”*;
 - ii) Em relação às Unidades de Execução I e II, estabelece o n.º 2 do mesmo artigo que a respectiva execução *“é efectuada através do sistema de cooperação de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor”*;
 - iii) Já no que respeita à execução das Unidades de Execução determina o n.º 3 – sempre do mesmo artigo – o recurso ao *“sistema de compensação, de acordo com o regime estabelecido na legislação em vigor”*¹⁰;
 - iv) E, finalmente, assume-se, no artigo 24.º, n.º 6: *“Para a implementação do plano não são estabelecidos mecanismos de perequação compensatória, atenta a natureza consolidada da estrutura fundiária existente na área de intervenção, e o facto de a capacidade de edificação, em concreto, ter sido calculada em função da realidade dessa mesma estrutura fundiária”*;
 - v) Ora, se nenhuma dúvida se coloca quanto às Unidades de Execução I e II, porquanto o sistema de cooperação de demonstra plenamente adequado à natureza pública das entidades em presença, já o mesmo não poderá dizer-

¹⁰ O n.º 4 do artigo em apreço reporta-se, ainda, à possibilidade de recurso ao sistema de imposição.

se quanto à (aparente falta de) regulamentação preconizada no Plano para a execução das Unidades de Execução III e IV, na exacta medida em que o mesmo pode conduzir à criação de desigualdades materiais entre titulares de direitos reais sobre prédios abrangidos na respectiva área de intervenção;

- vi) Com efeito, recorde-se que, nos termos do disposto no artigo 122.º, n.º I, do RJIGT, *“no sistema de compensação a iniciativa de execução é dos particulares, que ficam obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal”*;
- vii) Sendo certo que, à luz do estabelecido no n.º 3 do mesmo artigo, *“de acordo com os critérios estabelecidos na lei e nos planos, cabe aos particulares proceder à perequação dos benefícios e encargos resultantes da execução do instrumento de planeamento entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade abrangidos pela unidade de execução, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos”*;
- viii) Ora, no caso em apreço, o silêncio do Regulamento do Plano, relativamente à concreta implementação do sistema de imposição implica uma remissão para os termos gerais dos Regulamentos de Taxas do Município de Lisboa – regulamentos esses que serão, naturalmente, aplicados de igual modo à Unidade de Execução III e IV;
- ix) Nenhum problema se colocaria caso o tratamento material conferido pelo Plano às potencialidades edificatórias de ambas as Unidades de Execução fosse – também de um ponto de vista material – igual;
- x) Sucede, contudo, que os estudos preliminares efectuados indiciam a criação, por via da regulamentação urbanística do Plano, de uma situação de desigualdade material, no que se reporta aos direitos de construção atribuídos a cada uma destas Unidades de Execução;
- xi) Como é evidente, prescindindo o Plano da estruturação de mecanismos perequatórios, e preconizando-se uma aplicação igualitária das taxas

compensatórias, resulta evidente que o sistema de execução delineado na proposta de Plano não se afigura adequado a corrigir as referidas desigualdades materiais de tratamento;

xii) Ora, a lei proíbe expressamente esta circunstância, porquanto determina, mandatoriamente, que *“os proprietários têm direito à distribuição perequativa dos benefícios e encargos decorrentes dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares”*;

xiii) Assim sendo, afigura-se necessário reponderar o mecanismo de execução proposto, introduzindo variantes à aplicação geral das taxas compensatórias, que permitam repor a (necessária) igualdade material entre **todos** os titulares de direitos reais sobre prédios abrangidos pela área de intervenção do Plano;

xiv) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **sugestão**: **deverão ser ponderadas e introduzidas as alterações ao mecanismo de execução do Plano que se revelem adequadas à obtenção de um cabal tratamento igualitário de todos os titulares de direitos reais sobre prédios abrangidos pela respectiva área de intervenção.**

2) **Elementos constituintes do Plano**:

a) Em relação aos elementos constituintes do Plano, há a sublinhar, em especial no que se reporta às Plantas PP-01 (e quadros anexos) e PP-04, algumas incorrecções na determinação de áreas que importam corrigir, face:

i) Às pré-existências fácticas da área de intervenção;

ii) Aos concretos termos das situações jurídicas consolidadas existentes;

iii) Aos dados constantes do registo predial.

b) Assim, e no que se reporta à **área correcta da totalidade da Unidade Execução IV**, a mesma é de **12.326,99 m²**;

- c) Em relação à **parcela H01**, cumpre sublinhar o seguinte:
- i) A Área de Implantação decorrente da situação jurídica consolidada é de 1.206 m², e não 618m², como considerado no Plano¹¹;
 - ii) A Área Bruta de Construção decorrente da situação jurídica consolidada é de 2.482,22 m², e não 2.470 m², como considerado no Plano;
- d) Em relação à **parcela H04B**, cumpre sublinhar os seguintes aspectos:
- i) A Área de Implantação decorrente da situação jurídica consolidada é de 745 m², e não 445m², como considerado no Plano¹²;
 - ii) Em relação ao número de fogos previstos, e considerando a possibilidade de aproveitamento turístico da parcela, demonstra-se necessário adequar o n.º máximo de fogos previstos (15) face às exigências legais, em termos de dimensionamento de unidades de alojamento, as quais se estimam, na hipótese de instalação de um estabelecimento hoteleiro, em 33. Este desiderato pode ser alcançado por duas vias:
- (1) Ou pela expressa menção da estimativa referida, reportada a unidades de alojamento;
 - (2) Ou pela introdução de uma salvaguarda, nos elementos relevantes, com o seguinte teor: *“Sem prejuízo da possibilidade de instalação do*

¹¹ A diferença de área mais relevante é devida à inclusão no projecto de uma estrutura em piso térreo de uma zona de transição entre os logradouros privados e a universidade, nos termos que conduziram ao despacho de deferimento do PIP em questão.

¹² A área de implantação inicialmente prevista nos trabalhos preliminares de elaboração do Plano era, com efeito, de 745 m². Ao que foi possível apurar, o erro advirá de se ter posteriormente calculado a área de implantação dividindo a área de construção total uniformemente pelo número de pisos assumidos (4 pisos). Essa divisão uniforme por pisos não constitui o pressuposto subjacente ao projecto aprovado, decorrente da necessidade (e intenção) de garantir uma adaptação harmónica do edifício ao terreno e à envolvente.

número de unidades de alojamento admitidas, nos termos da lei, considerando os parâmetros de dimensionamento aí estabelecidos”;

- e) Em relação à **parcela H04C**, cumpre sublinhar os seguintes aspectos:
- i) A Área de Implantação decorrente da situação fáctica existente é de 374 m², e não 190m², como considerado no Plano¹³;
 - ii) Em relação ao número de fogos previstos, e considerando a possibilidade de aproveitamento turístico da parcela, demonstra-se necessário adequar o n.º máximo de fogos previstos (5) face às exigências legais, em termos de dimensionamento de unidades de alojamento, as quais se estimam, na hipótese de instalação de um estabelecimento hoteleiro, em 7. Este desiderato pode ser alcançado por duas vias:
 - (1) Ou pela expressa menção da estimativa referida, reportada a unidades de alojamento;
 - (2) Ou pela introdução de uma salvaguarda, nos elementos relevantes, com o seguinte teor: *“Sem prejuízo da possibilidade de instalação do número de unidades de alojamento admitidas, nos termos da lei, considerando os parâmetros de dimensionamento aí estabelecidos”.*
- f) Em relação à **parcela H04D**, cumpre sublinhar, em relação ao número de fogos previstos, e considerando a possibilidade de aproveitamento turístico da parcela, que se demonstra necessário adequar o n.º máximo de fogos previstos (8) face às exigências legais, em termos de dimensionamento de unidades de alojamento, as quais se estimam, na hipótese de instalação de um

¹³ Com efeito, a área de implantação actual é de 374m². Constituindo a parcela em apreço uma pré-existência a manter, a área de implantação mantém-se também, naturalmente. O erro advirá de se ter calculado a área de implantação dividindo a área de construção total uniformemente pelos 3 pisos considerados. Sucede contudo que tal divisão uniforme por pisos não é possível pela necessidade de garantir uma adaptação harmónica do edifício ao terreno e à envolvente.

estabelecimento hoteleiro, em 13. Este desiderato pode ser alcançado por duas vias:

- (1) Ou pela expressa menção da estimativa referida, reportada a unidades de alojamento;
- (2) Ou pela introdução de uma salvaguarda, nos elementos relevantes, com o seguinte teor: *“Sem prejuízo da possibilidade de instalação do número de unidades de alojamento admitidas, nos termos da lei, considerando os parâmetros de dimensionamento aí estabelecidos”*.

g) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se as seguintes **sugestões**:

i) **Deverão ser corrigidos os valores constantes da Planta PP01 no que concerne a:**

- (1) Área dos Lotes;
- (2) Área de Implantação;
- (3) Área Bruta de construção;
- (4) N.º máximo de Fogos.

ii) **Deverão ser corrigidos os valores constantes da Planta PP04 no que concerne a:**

- (1) Área de Implantação;
- (2) Área Bruta de construção.

3) **Elementos de acompanhamento do Plano:**

- a) Em relação aos elementos de acompanhamento do Plano, cumpre sublinhar a necessidade de correcção dos valores constantes da Planta PP-18, e do Relatório do Plano (capítulo 4.4.5. e página 80), pela mesma ordem de razões materiais elencadas no número anterior.

b) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se as seguintes **sugestões**:

i) **Deverão ser corrigidos os valores constantes da PP18 no que concerne a área da UE IV;**

ii) **Deverão ser corrigidos os valores constantes do capítulo 4.4.5. do Relatório do Plano (e recalculados os valores globais para a UE.IV após as referidas correcções) no que concerne a:**

- (1) Área dos Lotes;
- (2) Área de Implantação;
- (3) Área Bruta de construção;
- (4) N.º máximo de Fogos
- (5) Área da Unidade de Execução

iii) **Deverão ser corrigidos os valores constantes da página 80 do Relatório do Plano no que concerne a:**

- (1) Área dos Lotes;
- (2) Área de Implantação;
- (3) Área Bruta de construção;
- (4) N.º máximo de Fogos

ii. No plano Formal

- 1) Em relação ao **regulamento do Plano**, há meramente a apontar que o artigo 13.º apresenta dois parágrafos numerados como n.º 2.
- 2) Em relação aos **elementos constituintes do Plano**, cumpre assinalar que na Planta PP-07, a menção na “Unidade de execução IV” deverá incluir, expressamente, também o INTERESSADO, enquanto titular de direitos reais na respectiva área de intervenção.
- 3) No que toca aos **elementos de acompanhamento do Plano**, bastará sublinhar que nas Plantas PP-18, PP-19, PP-21 a PP-23 e CT-04, a menção na “Unidade de

*execução IV*º deverá incluir, expressamente, também o INTERESSADO, enquanto titular de direitos reais na respectiva área de intervenção.

C. RECLAMAÇÕES, OBSERVAÇÕES E SUGESTÕES ESPECÍFICAS

i. H01 (Rua da Escola Politécnica, 38 a 46)

1) Elementos de identificação:

a) **Morada:** Rua da Escola Politécnica, 38 a 46

b) Descrição na Conservatória do Registo Predial:

i) *Descrição n.º/Freguesia:* 69 / S. Mamede

ii) *Composição:* Edifício de rés-do-chão, 1.º e 2.º andares, águas furtadas, terraço, com a área coberta de 544,50 m², dois jardins e dependências com a área de 109 m².

iii) *Área(s):* 2.653,5 m²

c) Descrição na matriz predial urbana:

i) *Artigo/Freguesia:* 407 / S. Mamede

ii) *Composição:* Prédio composto de RC, 1º e 2º andares e mansarda com 5 vãos por pavimento. à parte posterior tem um jardim, dependências, logradouro do 1º andar.

iii) *Área(s):* SC 544,50 m², Jardim 2000,00 m² e D 109,00 m²

d) Identificação na proposta de Plano:

i) *N.º de parcela/n.º de desenho:* **H01**

2) Caracterização da situação jurídica consolidada relevante face ao princípio da justa ponderação de interesses

a) N.º de processo: 729/EDI/2010¹⁴

b) Tipo de processo: PIP

c) Estado do processo: Deferido por despacho do Sr. Vereador MANUEL SALGADO, de 19 de Agosto de 2010 (notificação n.º 13363/NOT/GTEC/GESTURBE/2010)

3) **Reclamações, observações e sugestões face à proposta de Plano:**

a) Deve sublinhar-se, desde logo, que no relatório do Plano, a referência aos **compromissos urbanísticos assumidos em relação à parcela em apreço** é realizada considerando que os respectivos projectos se encontram “*em apreciação*”:

i) Ora, como é do conhecimento de V.ª Ex.ª, os projectos apresentados para a parcela em apreço foram objecto de PIP favorável, com deferimento anterior à abertura do período de discussão pública do Plano;

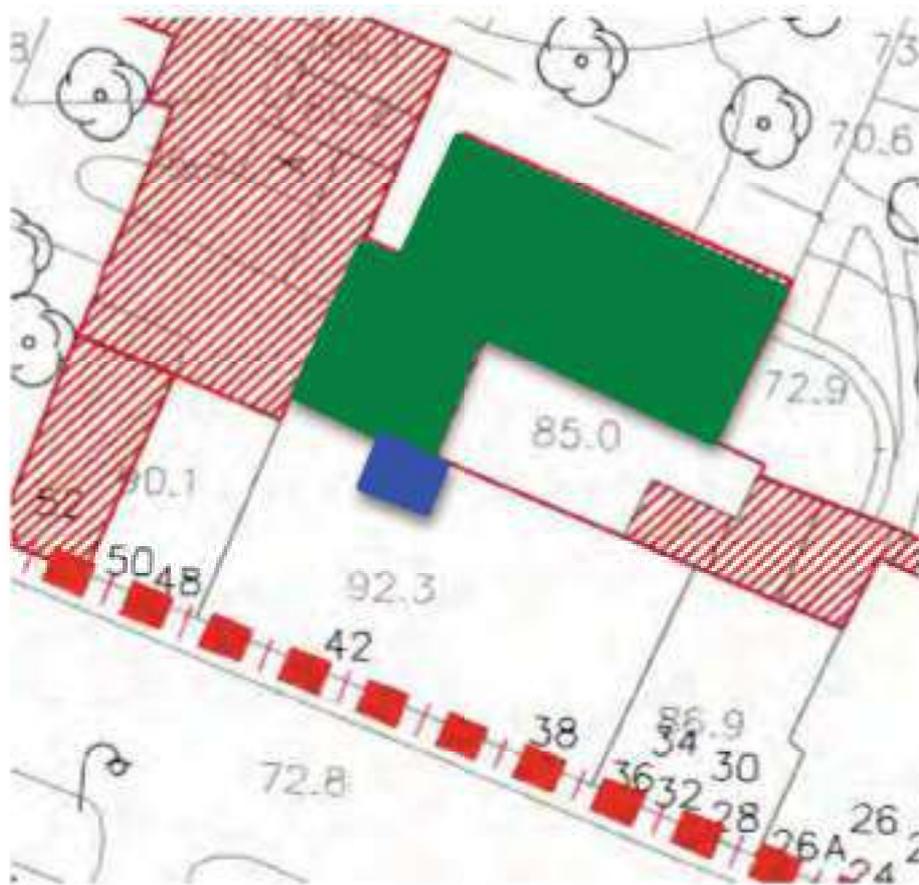
ii) Como ficou *supra* exposto, esta circunstância tem profundas implicações na justa ponderação de interesses que cabe à CML realizar, no âmbito de elaboração do PPPM;

iii) Assim sendo, e considerando o exposto, formula-se a seguinte **reclamação**: deverá a referência ao compromisso urbanístico assumido em relação à parcela em apreço ser corrigida, passando-se a fazer menção expressa ao PIP apresentado, por relação ao respectivo n.º de processo e data do despacho de deferimento da pretensão.

¹⁴ Sublinhe-se que o PIP em apreço titula uma pretensão urbanística conjunta para as parcelas H01 e H02. A divisão operada na presente participação, mencionando as parcelas separadamente, prende-se, em exclusivo, com razões de ordem metodológica e expositiva.

- b) Em segundo lugar, cumpre mencionar que, da análise realizada, decorre que na planta "PP20 - Planta de Edifícios a Demolir" parece preconizar-se a demolição dos anexos (R/C) da construção pré-existente¹⁵:
- i) Com efeito, e como melhor se pode depreender da imagem explicativa que se apresenta seguidamente, nos termos do PIP aprovado:
- (1) Por um lado, para a área representada a verde preconiza-se, efectivamente, uma operação de demolição, na sequência da qual se procederá à construção prevista no projecto. Noutros termos: ao contrário do que parece decorrer da Planta em apreço, na área em questão não existirá qualquer área livre ou desocupada;
- (2) Por outro lado, para a área representada a azul não se preconiza qualquer operação de demolição, ao contrário do que expressamente se prevê na Planta em apreço.

¹⁵ Sublinhe-se, desde já, que existe uma identidade material entre a situação das demolições seguidamente apresentada, para a parcela em apreço e a que se verifica na parcela H03. Nessa exacta medida, e *mutatis mutandis*, as observações seguintes também se aplicam à dita parcela.



- ii) Nestes termos, e considerando o mencionado, formula-se a seguinte **reclamação**: deverá ser a Planta em apreço ser corrigida, de modo a traduzir o projecto objecto de PIP favorável, nos termos expostos (junta-se em Anexo *Planta de vermelhos e amarelos - PISO 0 Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 - Planta 1*; e *Planta de vermelhos e amarelos - PISO 1, 1^a, 2, 3, 3a Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 - Planta 2*.)
- c) Acresce que o **Relatório do Plano (cfr. capítulo 3.3.5.)** menciona, expressamente, que nas áreas a demolir representadas na Planta PP20, apenas poderão realizar-se obras de conservação:
- i) Ora, uma interpretação literal e rígida desta indicação, quando conjugada com a representação gráfica assumida na Planta PP20, poderia sugerir uma parametrização urbanística que contrariaria os termos de aprovação do PIP para a parcela em apreço, considerando, em especial, os sucessivos

ajustamentos acordados com as entidades públicas em presença (*maxime*, o IGESPAR e o NREC), os quais são do pleno conhecimento de V.^a Ex.^ª;

- ii) Pese embora, como é evidente, se trate de uma mera indicação do Relatório, dotada, portanto, da força interpretativa (mas não prescritiva) própria de um elemento de acompanhamento do Plano, entende a INTERESSADA que será de todo o interesse, à cautela, corrigir a situação (sob pena de violação do princípio da justa ponderação de interesses, face ao PIP aprovado);
 - iii) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **sugestão**: deverá ser alterada a redacção do primeiro parágrafo do capítulo 3.3.5. do Relatório do Plano, da qual deverá passar a constar que “*Sem prejuízo dos compromissos urbanísticos assumidos pela CML, devidamente identificados no presente Plano, as construções nos logradouros que se encontrem licenciadas mas cujo plano tenha definido como áreas a demolir poderão apenas sofrer obras de conservação não sendo admissíveis quaisquer mudanças de uso*” (junta-se em anexo *Planta de vermelhos e amarelos - PISO 0 - Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 - Planta 1; e Planta de vermelhos e amarelos – PISO1, 1.º, 2.º, 3.º, 3a Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 – Planta 2.*)
- d) Concomitantemente às duas observações anteriores, também a **Planta PP-02** apresenta, *prima facie*, uma solução discordante com os termos de aprovação do PIP mencionado, nos mesmos termos:
- i) Neste particular, a situação reveste-se de maior relevância, considerando estarmos em presença de um elemento constituinte do Plano;
 - ii) Nesses termos, e considerando os termos de aprovação do PIP em apreço – que são do pleno conhecimento de V.^a Ex.^ª –, formula-se a seguinte **reclamação**: **deverá ser a Planta em apreço ser corrigida, de modo a traduzir o projecto objecto de PIP favorável** (Junta-se em Anexo *Planta de Implantação, Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 - Planta 4; e*

Planta de Implantação - Vermelhos e Amarelos, Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46- Planta 5).

e) Em quinto lugar, importa sublinhar que a análise efectuada permitiu descortinar uma **situação de incongruência, no que respeita à representação do edifício designado como “H08”:**

i) Com efeito, é possível constatar:

(1) A aparente integração do edifício H08 numa parcela única (compreendendo ainda as parcelas H01 e H02), nos termos representados na Planta PP-06;

(2) A aparente exclusão do referido edifício (H08) do perímetro da UE-IV, nos termos representados nas Plantas PP-19, PP-21, PP-22 e PP-23;

ii) Ora, importa assegurar a congruência entre as peças desenhadas do Plano.

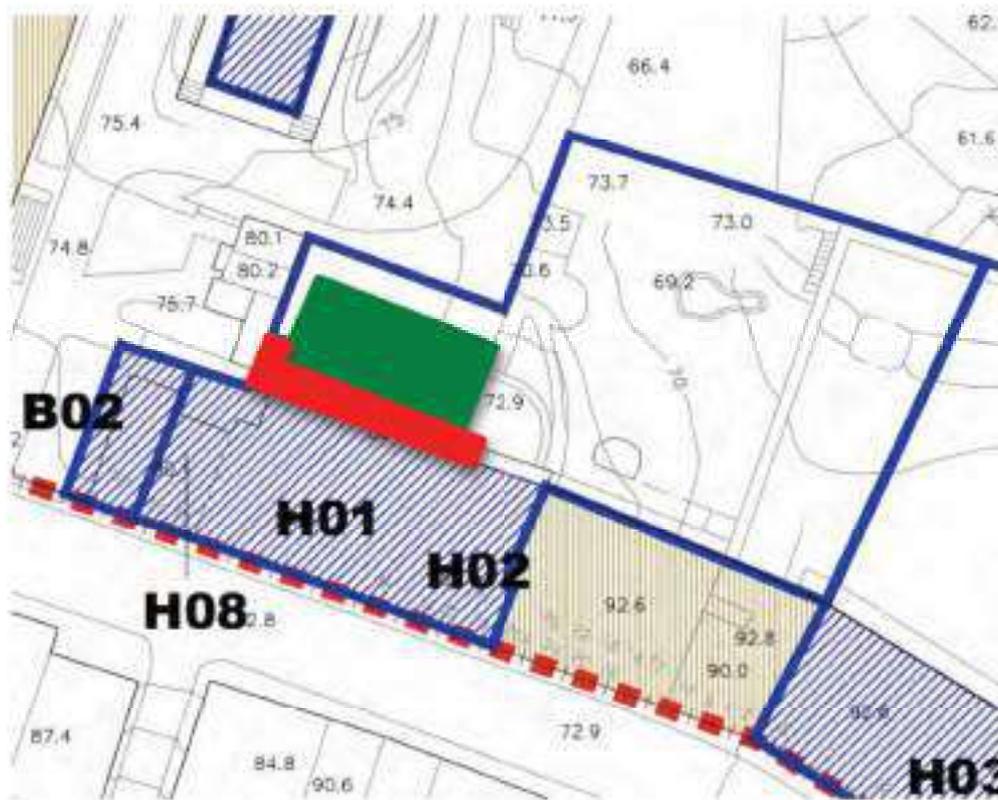
iii) Nesse sentido, formula-se a seguinte **sugestão**: **deverá promover-se a harmonização da representação do edifício H08 nas Plantas PP-06, PP-19, PP-21, PP-22 e PP-23, designadamente por via da manutenção do carácter autónomo do lote/edifício, incluso na UE-IV.**

f) Por último, a análise efectuada revelou que, na representação da parcela H01 na **Planta PP-06**, existe um **erro na delimitação do respectivo polígono de implantação**:

i) Com efeito, e como melhor se pode depreender da imagem explicativa que se apresenta seguidamente, nos termos do PIP aprovado:

(1) Por um lado, a área representada a vermelho reporta-se ao polígono de implantação a manter;

- (2) Por outro lado, para a área representada a verde preconiza-se a realização de operações de demolição, exclusivamente ao nível do 1.º piso, pré-existente.



- i) Nestes termos, e considerando o mencionado, formula-se a seguinte **reclamação**: deverá ser a Planta em apreço ser corrigida, de modo a traduzir o projecto objecto de PIP favorável, nos termos expostos (Ver em Anexo *Planta de vermelhos e amarelos - PISO 0 Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 - Planta 1*; e *Planta de vermelhos e amarelos - PISO1, 1.º, 2.º, 3.º, 3a Rua da Escola Politécnica 28 a 36 e 38 a 46 - Planta 2*.)

ii. **H02 (Rua da Escola Politécnica, 28 a 36)**

1) **Elementos de identificação:**

a) **Morada:** Rua da Escola Politécnica, 28 a 36

b) **Descrição na Conservatória do Registo Predial:**

i) *Descrição n.º/Freguesia:* 569 / S. Mamede

ii) *Composição:* Edifício de lojas, 1º, 2º e 3º andares e logradouro.

iii) *Área(s):* Total de 198,56 m2, coberta de 132m2 e descoberta de 66,56 m2.

c) **Descrição na matriz predial urbana:**

i) *Artigo/Freguesia:* 116 / S. Mamede

ii) *Composição:* Prédio composto de 4 pavimentos c/ 8 vãos. Destina-se a habitação e comércio.

iii) *Área(s):* SC 132 m2, SD 66,56 m2

d) **Identificação na proposta de Plano:**

i) *N.º de parcela/n.º de desenho:* **H02**

2) **Caracterização da situação jurídica consolidada relevante face ao princípio da justa ponderação de interesses:**

a) **N.º de processo:** 729/EDI/2010

b) **Tipo de processo** PIP

c) **Estado do processo:** Deferido por despacho do Sr. Vereador MANUEL SALGADO, de **19 de Agosto de 2010** (notificação n.º 13363/NOT/GTEC/GESTURBE/2010).

3) **Reclamações, observações e sugestões face à proposta de Plano:**

a) Deve sublinhar-se, desde logo, que no relatório do Plano, a referência aos **compromissos urbanísticos assumidos em relação à parcela em apreço** é realizada considerando que os respectivos projectos se encontram “em apreciação”;

- i) Ora, como é do conhecimento de V.^a Ex.^a, os projectos apresentados para a parcela em apreço foram objecto de PIP favorável, com deferimento anterior à abertura do período de discussão pública do Plano;
 - ii) Como ficou *supra* exposto, esta circunstância tem profundas implicações na justa ponderação de interesses que cabe à CML realizar, no âmbito de elaboração do PPPM;
 - iii) Assim sendo, e considerando o exposto, formula-se a seguinte **reclamação**: **deverá a referência ao compromisso urbanístico assumido em relação à parcela em apreço ser corrigida, passando-se a fazer menção expressa ao PIP apresentado, por relação ao respectivo n.º de processo e data do despacho de deferimento da pretensão.**
- b) Em segundo lugar, cumpre alertar para o facto de, a manter-se a redacção proposta do artigo 14.º, n.º 1, do Regulamento do Plano, se verificar uma contradição com os termos do PIP aprovado para a parcela em apreço:
- i) Com efeito, dispõe o referido artigo: *“A ocupação de desvãos de coberturas é permitida dispondo de iluminação e ventilação a partir do recurso a janelas na cobertura ou trapeiras que não ocupem na sua totalidade mais de 40% da largura total da fachada para onde estão orientadas, devendo, ainda, cada trapeira, não exceder 1,70 metros de largura e dispor de recuo em relação ao plano da fachada não inferior a 1,0 metro”*);
 - ii) Ora, analisado o projecto que foi objecto do PIP aprovado – o qual considera a intervenção integrada sobre a parcela em apreço e a parcela H01, e como tal deve, naturalmente, ser considerado –, verifica-se que, em relação às trapeiras e ao *“recuo em relação ao plano da fachada não inferior a 1,0 metro”* (proposto no regulamento), a ocupação de desvãos proposta das coberturas totaliza (no conjunto dos 2 edifícios) 43%, ou seja, 3% acima do valor permitido (nos termos exemplificados na imagem que se apresenta seguidamente)



iii) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **reclamação**: sob pena de violação do princípio da justa ponderação de interesses, face ao PIP aprovado para a parcela em apreço, deverá ser alterada a redacção do artigo 14.º, n.º 1, do Regulamento do Plano, a qual deverá passar a mencionar que *“Sem prejuízo dos compromissos urbanísticos assumidos pela CML, devidamente identificados no Plano, a ocupação de desvãos de coberturas é permitida dispondo de iluminação e ventilação a partir do recurso a janelas na cobertura ou trapeiras que não ocupem na sua totalidade mais de 40% da largura total da fachada para onde estão orientadas, devendo, ainda, cada trapeira, não exceder 1,70 metros de largura e dispor de recuo em relação ao plano da fachada não inferior a 1,0 metro”*.

c) Finalmente, o **Relatório do Plano (cfr. capítulo 3.3.5.)** menciona que nas áreas a demolir representadas na Planta PP20, apenas poderão realizar-se obras de conservação:

i) Ora, uma interpretação literal e rígida desta indicação, quando conjugada com a representação gráfica assumida na Planta PP20, poderia sugerir uma parametrização urbanística que contrariaria os termos de aprovação do PIP para a parcela em apreço, considerando, em especial:

(1) Os sucessivos ajustamentos acordados com as entidades públicas em presença (*maxime*, o IGESPAR e o NREC), que culminaram no despacho favorável de V.ª Ex.ª;

(2) Os posteriores contactos com tais entidades, tendo em vista a apresentação do subsequente pedido de controlo administrativo prévio, os quais são do pleno conhecimento de V.ª Ex.ª, e no âmbito dos quais se preconizou uma solução integrada de desenvolvimento do projecto, ponderando-se a eventual manutenção da fachada existente para a Rua da Escola Politécnica, até ao primeiro piso (no pleno respeito dos princípios de acompanhamento e salvaguarda patrimonial subjacentes à aprovação do PIP.

ii) Pese embora, como é evidente, se trate de uma mera indicação do Relatório, dotada, portanto, da força interpretativa (mas não prescritiva) própria de um elemento de acompanhamento do Plano, entende a INTERESSADA que será de todo o interesse, à cautela, corrigir a situação (sob pena de violação do princípio da justa ponderação de interesses, previsto no RJIGT, e do princípio da boa-fé nas relações entre a Administração e os particulares, previsto no artigo 6.º-A, do Código de Procedimento Administrativo, face ao PIP aprovado e subsequentes contactos com as entidades públicas competentes)¹⁶;

iii) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **sugestão**: **deverão ser ponderadas e introduzidas as alterações aos elementos de acompanhamento do Plano que se revelem adequadas à cabal clarificação da possibilidade de, em relação à parcela em apreço, ser**

¹⁶ Sublinhe-se que a solução em apreço encontra tradução regulamentar no artigo 14.º, n.º 2, do Regulamento, o qual é assim, *mutatis mutandis*, também objecto das considerações que ora se tecem.

apresentado pedido de controlo administrativo prévio, no âmbito do qual se preconize a eventual manutenção da fachada existente para a Rua da Escola Politécnica, até ao primeiro piso.

iii. **H03 (Praça do Príncipe Real, n.ºs 20, 21 e 22)**

1) **Elementos de identificação:**

- a) **Morada:** Praça do Príncipe Real, n.ºs 20, 21 e 22.
- b) **Descrição na Conservatória do Registo Predial:**
- i) *Descrição n.º/Freguesia:* 530 / S. Mamede
 - ii) *Composição:* Edifício de 5 pavimentos.
 - iii) *Área(s):* Total e coberta de 579m².

 - iv) *Descrição n.º/Freguesia:* 545 / S. Mamede
 - v) *Composição:* edifício composto de uma dependência denominada “estúdio” e logradouro.
 - vi) *Área(s):* Total de 1.685m², coberta de 26m² e descoberta de 1.659m².
- c) **Descrição na matriz predial urbana:**
- i) *Artigo/Freguesia:* 139 / S. Mamede
 - ii) *Composição:*
 - iii) *Área(s):* Área total do terreno: 579,0000 m² Área de implantação do edifício: 579,0000 m² Área bruta de construção: 2.498,0000 m² Área bruta dependente: 498,0000 m² Área bruta privativa: 2.000,0000 m²

 - iv) *Artigo/Freguesia:* 884 / S. Mamede
 - v) *Composição:* Prédio constituído por uma dependência denominada Estúdio e logradouro, com entrada pelo n.º 26 da Praça do Príncipe Real.
 - vi) *Área(s):* SC - 26m²; SD - 1.659m²; Total - 1.685m².

d) **Identificação na proposta de Plano:**

i) *N.º de parcela/n.º de desenho: H03*

2) **Caracterização da situação jurídica consolidada relevante face ao princípio da justa ponderação de interesses:**

a) **N.º de processo: 690/EDI/2010**

b) **Tipo de processo: PIP**

c) **Estado do processo: Deferido**, por despacho do Sr. Vereador MANUEL SALGADO, de **23 de Setembro de 2010** (notificação n.º 14675/NOT/GTEC/GESTURBE/2010)

3) **Reclamações, observações e sugestões face à proposta de Plano:**

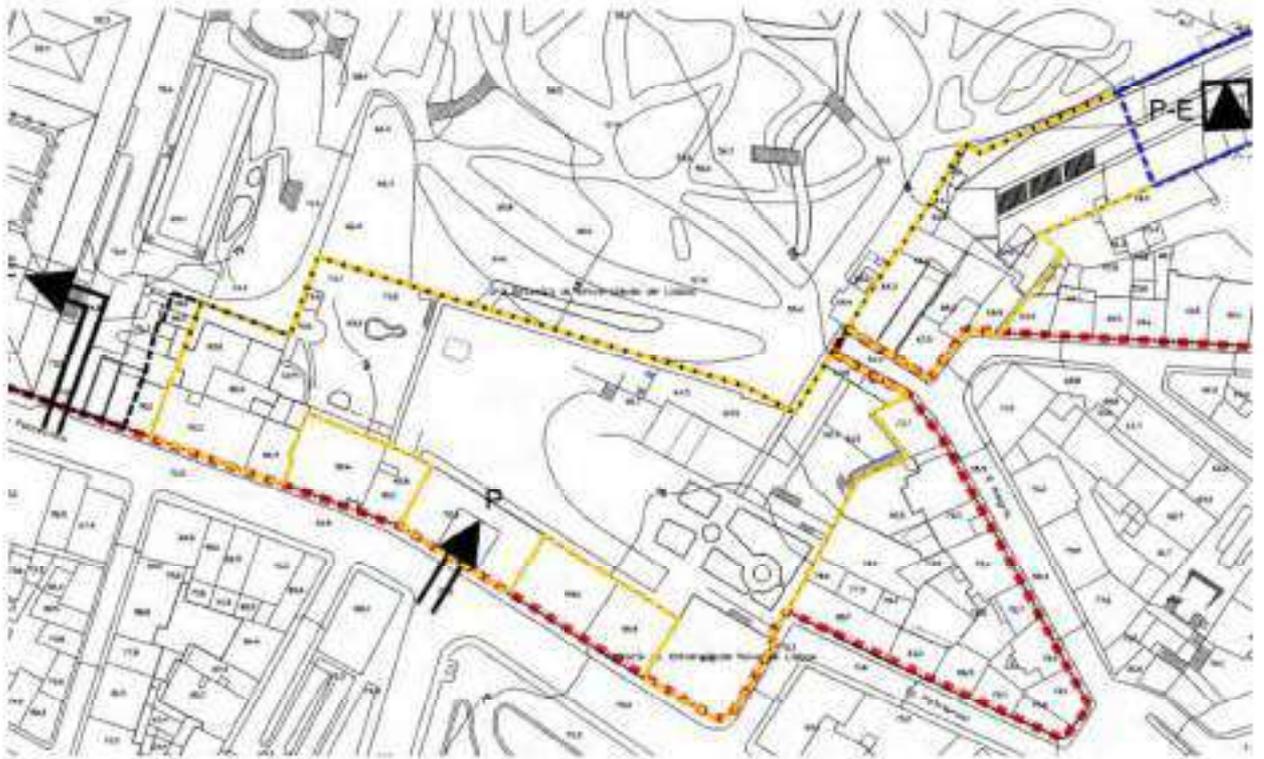
a) Deve sublinhar-se, desde logo, que no relatório do Plano, a referência aos **compromissos urbanísticos assumidos em relação à parcela em apreço** é realizada considerando que os respectivos projectos se encontram “*em apreciação*”:

i) Ora, como é do conhecimento de V.ª Ex.ª, os projectos apresentados para a parcela em apreço foram objecto de PIP favorável, com deferimento anterior à abertura do período de discussão pública do Plano;

ii) Como ficou *supra* exposto, esta circunstância tem profundas implicações na justa ponderação de interesses que cabe à CML realizar, no âmbito de elaboração do PPPM;

iii) Assim sendo, e considerando o exposto, formula-se a seguinte **reclamação**: deverá a referência ao compromisso urbanístico assumido em relação à parcela em apreço ser corrigida, passando-se a fazer menção expressa ao PIP apresentado, por relação ao respectivo n.º de processo e data do despacho de deferimento da pretensão.

- iii) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **reclamação**: sob pena de violação do princípio da justa ponderação de interesses, face ao PIP aprovado para a parcela em apreço, deverá ser alterada a redacção do artigo 14.º, n.º 1, do Regulamento do Plano, a qual deverá passar a mencionar que *“Sem prejuízo dos compromissos urbanísticos assumidos pela CML, devidamente identificados no Plano, a ocupação de desvãos de coberturas é permitida dispondo de iluminação e ventilação a partir do recurso a janelas na cobertura ou trapeiras que não ocupem na sua totalidade mais de 40% da largura total da fachada para onde estão orientadas, devendo, ainda, cada trapeira, não exceder 1,70 metros de largura e dispor de recuo em relação ao plano da fachada não inferior a 1,0 metro”*.
- c) Finalmente, da análise realizada não foi possível apurar, com o rigor e certeza jurídica e material necessários, se decorre da **Planta PP-19** a existência de Posto de Transformação (PT) público no interior da parcela em apreço.
- i) Com efeito, e como se pode facilmente depreender da imagem que se apresenta seguidamente, não é clara, nem a caracterização do PT mencionado, nem, tão-pouco, a respectiva e exacta localização (atenta a escala da representação gráfica utilizada);



- ii) Ora, assim sendo, e sob pena de violação do princípio da legalidade do plano, na vertente de obrigação da respectiva clareza, formula-se a seguinte **observação**: deverá ser esclarecido se o PT representado na planta PP-19 se localiza no interior da parcela H05 e, em caso afirmativo, se o mesmo é público.

iv. H04 (Praça do Príncipe Real, n.º 26)

1) Elementos de identificação:

- a) **Morada:** Praça do Príncipe Real nº 26
- b) **Descrição na Conservatória do Registo Predial:**
- i) *Descrição n.º/Freguesia:* 564 / S. Mamede
 - ii) *Composição:* Edifício de cave, 2 andares e águas furtadas.
 - iii) *Área(s):* Total e coberta de 4.621,79m².
- c) **Descrição na matriz predial urbana:**

- i) *Artigo/Freguesia*: 731 / S. Mamede
- ii) *Composição*: PRÉDIO COM 4 PAVIMENTOS, SENDO 1 CAVE E OUTRO ÁGUAS-FURTADAS.TEM NA PARTE POSTERIOR DEPENDÊNCIAS QUE SERVEM O 1º ANDAR.
- iii) *Área(s)*: S.T.= 4621,79 M2

d) Identificação na proposta de Plano:

- i) *N.º de parcela/n.º de desenho*: **H04**

2) Caracterização da situação fáctica de base, com relevância face aos princípios da justa ponderação de interesses e da legalidade na elaboração dos planos

- a) Sem prejuízo da complexidade e elevado valor patrimonial de toda a área compreendida na UE-IV, a verdade é que é na parcela H04 que se implanta o elemento arquitectónico que mais atenção requer na preservação da imagética própria do quarteirão: o Palacete Ribeiro da Cunha.
- b) Com efeito, o edifício apresenta um grande número de espaços arquitectónicos ricos, cujo detalhe ornamental e requinte espacial o tornam único:
 - i) Inserido numa corrente de revivalismo oriental de pouca expressão em Portugal, o Palácio Ribeiro da Cunha foi construído em 1877 com desenho do Arq.º CARLOS AFFONSO e revela diversas influências, das quais a mais clara é a do Pavilhão de Brighton de JOHN NASH;
 - ii) As influências orientais/muçulmanas são muito visíveis não só na morfologia do edifício como nos seus revestimentos, nomeadamente no átrio central com os seus mosaicos de pavimento e com as antigas pinturas decorativas das paredes da cariz marcadamente geométrico e remetendo de forma clara para a arquitectura do islão.
 - iii) O edifício é, devido ao seu gosto orientalizante uma peça única, no panorama da arquitectura Lisboaeta do Século XIX.

- iv) Para além disso é um edifício de grande riqueza decorativa no exterior e no interior, com as paredes e tectos profusamente cobertos por molduras, pinturas e papéis de revestimento que, dentro de cada compartimento, são de grande coerência programática.
 - v) A tudo isto junta-se a qualidade construtiva que é patente em todos os elementos do edifício mas especialmente visível na pormenorização dos vãos interiores e da caixilharia com a sua ligação ao sistema de portadas e alizares que permite um encaixe perfeito destes elementos na profundidade das paredes.
- c) Ora, considerando o exposto, crê-se que a parametrização urbanística para o referido edifício deve tomar em consideração a exclusividade que lhe está inerente, potenciando, do mesmo passo, a possibilidade de desenvolvimento de um projecto (integradamente multifuncional), no âmbito do qual, e no pleno respeito pelos valores patrimoniais em presença, se criem, pragmaticamente, as condições adequadas à preservação e potenciação da vivência do edifício, num contexto actualista (que não meramente actualizante).
- d) Desta asserção, conjugada com os princípios da justa ponderação de interesses (públicos e privados) em presença e da legalidade, na vertente da (mandatória) consideração das circunstâncias concretas, decorrem duas principais consequências:
- i) Por um lado, o Plano deve permitir uma parametrização urbanística que não obstaculize a possibilidade de desenvolvimento do referido projecto multifuncional;
 - ii) Por outro lado, o Plano deve tratar, com rigor, a realização das operações urbanísticas no próprio Palacete, a qual, em termos de filosofia de intervenção, para além da reabilitação do edifício, deverá centrar-se em torno da recuperação, restauro e limpeza dos elementos decorativos, tratamento das carpintarias, madeiras, mosaicos e pinturas, com a utilização de elementos contemporâneos limitada à leitura contemporânea do espaço.

3) **Reclamações, observações e sugestões face à proposta de Plano:**

- a) Atento o exposto, o primeiro aspecto que cumpre, desde logo, sublinhar é o de que, a manter-se a actual redacção do **artigo 10.º, n.º 2, alínea c), do Regulamento do Plano**, se criará, com toda a probabilidade, uma situação de impossibilidade de preservação da actual fachada do Palácio Ribeiro da Cunha:
- i) Com efeito, dispõe o referido artigo *“Tendo em conta que a área de intervenção integra a categoria regulamentar de área consolidada, nas áreas em que se verifiquem níveis de ruído ambiente exterior superiores a 65 decibéis, expressos pelo indicador Lden e superiores a 55 decibéis, expressos pelo indicador Ln, devem ser adoptadas as seguintes medidas de minimização do ruído (...) As intervenções que tenham por objecto as fracções A01 e B03 da unidade de execução I e as fracções H01, H02, H03 e H04 da unidade de execução IV, devem contemplar solução técnica prevendo um acréscimo de isolamento de fachada, de acordo com o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído”*:
- ii) Ora, sem prejuízo da observância das disposições imperativas do Regulamento Geral do Ruído (cfr., em especial, o disposto nos artigos 11.º e 12.º), a verdade é que, a seguir-se uma interpretação literal, rígida e formalista do preceito em apreço, existe o risco – tecnicamente demonstrado pelos estudos preliminares em curso – da impossibilidade do deferimento de qualquer pedido de controlo administrativo prévio relativo de operações urbanísticas no referido Palácio, sem a necessária alteração da respectiva fachada;
- iii) Com efeito, como todos os edifícios do Século XIX, cuja qualidade é em grande parte dependente dos programas decorativos e da pormenorização, o Palácio Ribeiro da Cunha é um edifício que corre sérios riscos de ser desvirtuado se não houver um enorme cuidado na intervenção;

- iv) Na realidade, a actualização do desempenho não pode ser feita sem que sejam cuidadosamente ponderadas as consequências que terá ao nível de alguns elementos fortemente caracterizadores do edifício e que contribuem para o seu valor patrimonial.
- v) E esta questão põe-se com especial pertinência em relação à acústica do edifício, já que, prototipicamente, as intervenções tendentes a otimizar tal aspecto implicam a alteração de elementos de fachada e de revestimentos existentes.
- vi) Em concreto, no caso em apreço não é possível aplicar sistemas de isolamento nem sobre o exterior das fachadas nem sobre o interior já que em qualquer dos casos existem revestimentos decorativos importantes que não podem ser destruídos;
- vii) Da mesma forma, é essencial que o sistema de vãos – caixilharia/alizares/portadas – seja preservado pelo que a sua substituição ou duplicação pelo interior não deverá ser uma possibilidade;
- viii) E, assim sendo, o bom comportamento acústico deve ser obtido dentro das possibilidades que a pormenorização do vão permita – e.g. melhoria do desempenho dos vidros, interposição de vedantes na caixilharia ou outros tecnicamente viáveis;
- ix) Considerando o exposto é necessário, portanto – e sob pena de violação do princípio da justa ponderação de interesses – alcançar uma solução regulamentar que permite a concordância prática entre os valores em presença (ambos de interesse público: a salvaguarda da poluição sonora, por um lado, e a defesa dos valores patrimoniais, por outro);
- x) Nestes termos, formula-se a seguinte **sugestão**: sob pena de violação do princípio da justa ponderação de interesses, face à situação fáctica existente na parcela em apreço, deverá ser alterada a redacção do artigo 10.º, n.º 2, alínea c), do Regulamento do Plano, a qual deverá passar a mencionar que *“Tendo em conta que a área de intervenção integra a categoria regulamentar de área consolidada, nas áreas em que se*

verifiquem níveis de ruído ambiente exterior superiores a 65 decibéis, expressos pelo indicador Lden e superiores a 55 decibéis, expressos pelo indicador Ln, devem ser adoptadas as seguintes medidas de minimização do ruído (...) As intervenções que tenham por objecto as fracções A01 e B03 da unidade de execução I e as fracções H01, H02, H03 e H04 da unidade de execução IV, devem contemplar solução técnica prevendo um acréscimo de isolamento de fachada, de acordo com o estabelecido no Regulamento Geral do Ruído, considerando, em especial, a necessária salvaguarda dos valores patrimoniais em presença, designadamente as fachadas e revestimentos existentes”¹⁷;

b) Em segundo lugar, a análise realizada revelou uma aparente **incongruência entre o teor do disposto no artigo 11.º, n.º 4, do Regulamento do Plano, por um lado, e o conteúdo prescrito no capítulo 3.3.10 do respectivo Relatório, por outro:**

i) Com efeito, dispõe o mencionado artigo 11.º, n.º 4, que *“a instalação de empreendimentos turísticos no interior de quarteirão é restrita a estabelecimentos com classificação oficial correspondente a 4 estrelas”;*

ii) E, em evidente contradição com esta formulação regulamentar, lê-se no capítulo 3.3.10 do Relatório do Plano: *“No recinto do plano existem duas identidades urbanas muito distintas: por um lado os lotes existentes periféricos; por outro o novo interior do quarteirão. Se nos lotes periféricos faz sentido que se permita a versatilidade e diversidade de*

¹⁷ Uma solução prefigurável será, ainda, a de combinar a disposição da alínea c) do n.º 2 do artigo 10.º com o disposto na alínea a) do mesmo artigo (*“Tendo em conta que a área de intervenção integra a categoria regulamentar de área consolidada, nas áreas em que se verifiquem níveis de ruído ambiente exterior superiores a 65 decibéis, expressos pelo indicador Lden e superiores a 55 decibéis, expressos pelo indicador Ln, devem ser adoptadas as seguintes medidas de minimização do ruído (...) Reordenamento da circulação viária e do estacionamento automóvel de acordo com o estabelecido no Relatório do plano”*). No caso da parcela em apreço, sublinhe-se que poder-se-á, com expectável proveito, em termos de prevenção da poluição sonora, preconizar a inversão de sentido do trânsito na Rua da Alegria e Calçada da Patriarcal.

todas as tipologias de empreendimentos turísticos, no interior do quarteirão pretende-se uma inequívoca e protegida requalificação. Por isto no interior do quarteirão o padrão mínimo de qualidade para empreendimentos turísticos deverá ser de 4 estrelas, pensando que o ideal será ter sempre níveis de qualidade acima desse padrão”;

- iii) Ora, é evidente que, atento o projecto multifuncional e qualificador que é requerido por uma área com as características da parcela em apreço, a solução ajustada às circunstâncias concretas será a de estabelecer, para o “interior do quarteirão”, o limite **mínimo** de quatro estrelas, relativamente aos empreendimentos turísticos a instalar;
 - iv) E, assim sendo, é patente e manifesta a existência de um lapso na redacção do artigo 11.º, n.º 4, do Regulamento do Plano;
 - v) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **sugestão**: sob pena de violação do princípio da legalidade na elaboração dos planos, nas vertentes de obrigação de clareza e consideração das circunstâncias concretas, deverá ser alterada a redacção do artigo 11.º, n.º 4, do Regulamento do Plano, a qual deverá passar a mencionar que “a instalação de empreendimentos turísticos no interior de quarteirão é restrita a estabelecimentos com classificação oficial correspondente a, **no mínimo, 4 estrelas**”.
- c) Em terceiro lugar, e ainda relativamente aos empreendimentos preconizáveis na parcela em apreço, cumpre sublinhar a **existência de uma menção no Capítulo 3.3.7. do Relatório do Plano que, atento o respectivo conteúdo prescritivo, deveria ter dignidade de tratamento regulamentar**:
- i) Com efeito, refere-se no dito Capítulo: “É admitida a construção de túneis de ligação a diferentes áreas dos empreendimentos turísticos na Unidade de Execução IV, sobretudo no Lote H04 (o BLG8) em que várias funções se encontram disseminadas. Dever-se-ão salvaguardar duas condições: que percursos de funcionários e clientes são autónomos; que todos os túneis cumprem regras de segurança e ventilação”;

- ii) Ora, crê-se que, em nome da clareza da regulamentação aplicável ao projecto multifuncional adequado à parcela em apreço, aqui considerando, em especial, a sua vertente turística, ambas as menções poderiam – *rectius*, deveriam – ter assento regulamentar;
 - iii) Assim sendo, e atento o princípio da legalidade na elaboração dos planos, na vertente da obrigação da respectiva clareza, apresenta-se a seguinte **sugestão**: dever-se-á reformular o artigo 14.º, n.º 4, do Regulamento do Plano, o qual deverá apresentar a seguinte redacção: “*Para efeito do disposto no número anterior: alínea a) Na instrução documental dos respectivos processos deve ser junto estudo hidro-geológico comprovativo de viabilidade e da não afectação do sistema de drenagem natural existente; alínea b) Admite-se a construção de túneis de ligação a diferentes áreas dos empreendimentos turísticos, no pressuposto de salvaguarda das regras de segurança e ventilação aplicáveis e da autonomia dos percursos de funcionários e clientes, desde que exigida por lei.*”
- d) Por outro lado, a análise que se levou a cabo não permitiu, com o rigor e clareza exigíveis, esclarecer uma **dúvida relativa à menção constante, no Capítulo 4.3.4., relativamente à cota abaixo da qual deverão ser mantidas as construções preconizadas no logradouro**:
- i) Com efeito, lê-se no referido Capítulo: “*As únicas construções propostas nos logradouros deverão ser mantidas abaixo da cota do jardim para que esta zona não introduza variáveis nas características ambientais e hidrogeológicas da fronteira com o Jardim Botânico*”;
 - ii) Ora, dos estudos preliminares levados a cabo, resulta que as pretensões edificatórias preconizáveis para os logradouros em apreço implicarão uma redefinição da actual cota, para o nível superior de +0,90 m;
 - iii) Surge, desde logo, a dúvida – atenta a formulação literal do trecho transcrito – de qual a cota em causa: reporta-se o texto à cota do Jardim

Botânico? Ou, ao invés, à cota do próprio Jardim do Palácio Ribeiro da Cunha?

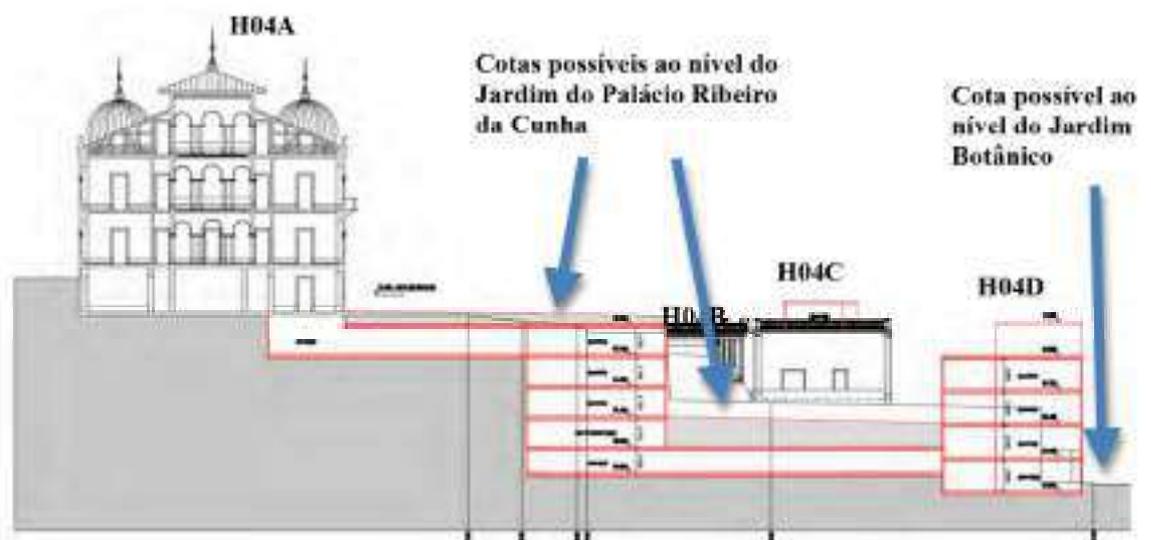
iv) A resposta a esta questão pode ter implicações profundas no desenvolvimento urbanístico da parcela em apreço, porquanto:

(1) Se a cota se reportar ao Jardim Botânico, tal inviabiliza, na prática, a implementação de qualquer projecto para os logradouros da parcela H04;

(2) Se a cota se reportar ao próprio Jardim do Palácio Ribeiro da Cunha (e como melhor se depreende da imagem seguidamente apresentada):

(a) O edifício correspondente à sub-parcela H04D não poderá ser construído;

(b) O edifício correspondente à sub-parcela H04B situar-se-á acima da cota permitida (+0,90m)

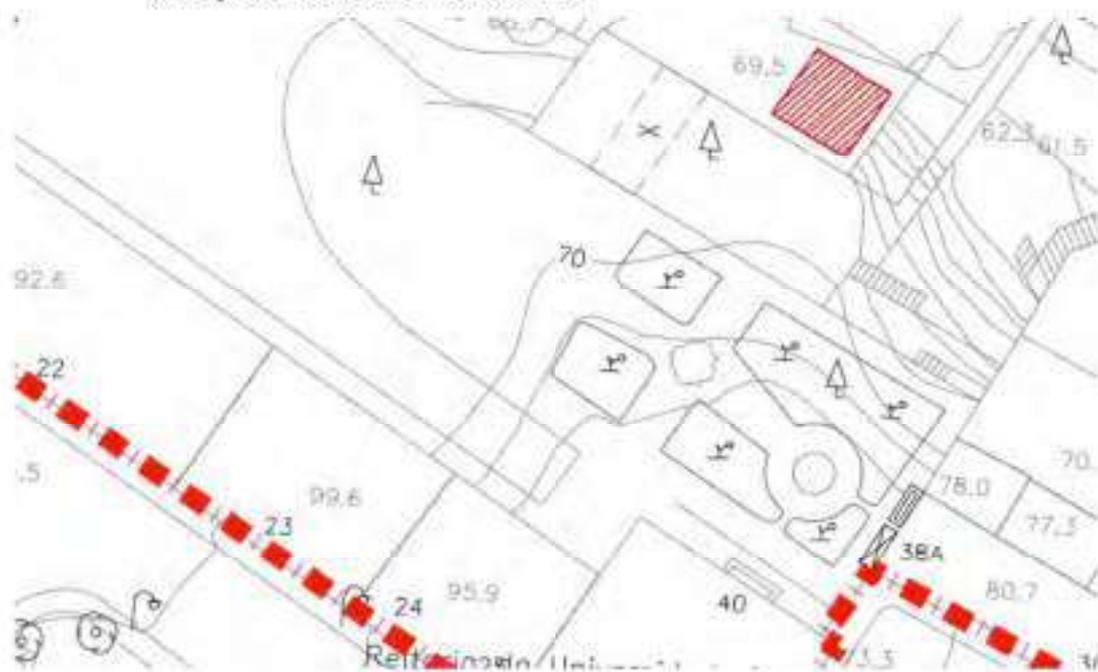


v) Ora, como é evidente:

- (1) A primeira situação representaria uma inadmissível desconsideração dos interesses urbanísticos em presença, os quais devem ser ponderados;
 - (2) A segunda situação, a ser adoptada uma leitura rígida e formalista da menção constante do Relatório do Plano, significaria uma desajustada consideração das circunstâncias concretas subjacentes à área de intervenção do Plano, porquanto obstaculizaria, em excesso, a possibilidade de desenvolvimento de um projecto urbanístico sustentado para a parcela *sub iudice*;
- vi) Pese embora, como é evidente, se trate de uma mera indicação do Relatório, dotada, portanto, da força interpretativa (mas não prescritiva) própria de um elemento de acompanhamento do Plano, entende a INTERESSADA que será de todo o interesse, à cautela, esclarecer a dúvida elencada e corrigir a redacção que lhe subjaz (sob pena de violação dos princípios da justa ponderação de interesses e da legalidade, na vertente de consideração das circunstâncias concretas);
- vii) Nestes termos, e face ao exposto, formula-se e apresenta-se, respectivamente, a seguinte **observação** e **sugestão**:
- (1) **Deverá o sentido do texto transcrito ser esclarecido**, com vista a determinar se a cota aí referida se reporta à cota do Jardim Botânico ou do próprio Jardim do Palácio Ribeiro da Cunha;
 - (2) Em todo o caso, **deverá ser alterada a redacção do último trecho do capítulo 4.3.4. do Relatório do Plano**, da qual deverá passar a constar que *“Sem prejuízo da adopção de solução de projecto diversa, devidamente fundamentada em estudo técnico demonstrativo da não introdução de variáveis nas características ambientais e hidrogeológicas da fronteira com o Jardim Botânico, as únicas construções propostas nos logradouros deverão ser mantidas abaixo da cota do jardim”*.

e) Em quinto lugar, decorre ainda da análise realizada que, na **Planta PP-20**, se preconiza graficamente a demolição de uma construção que não apresenta, actualmente, uma estrutura volumetricamente definida, numa área em que, adicionalmente, o próprio Plano prevê capacidade edificatória:

i) Com efeito, e como melhor se identifica na imagem que se apresenta seguidamente, a construção mencionada (e devidamente assinalada na imagem) constituía uma antiga estufa em metal, da qual apenas subsistem as respectivas bases em alvenaria;



ii) Nestes termos, e atento o exposto, formula-se a seguinte **sugestão**: sob pena de violação do princípio da legalidade na elaboração dos planos, na vertente de consideração das circunstâncias concretas, **deverá ser corrigida a Planta PP-20, com a eliminação da representação gráfica da estrutura referida.**

f) Existem, finalmente, uma série de **incorrecções formais nas plantas do Plano, relativamente à parcela em apreço:**

- (1) Assim, e desde logo, nas Plantas PP-01 a PP-09, PP-18 a PP-24 e CT-02 a CT-12, a parcela H04 consta com a identificação “*Reitoria da Universidade Nova de Lisboa*”, sendo consabido – porque tal decorre do registo predial e da publicidade que lhe é inerente – que a parcela em causa é propriedade privada;
- (2) Por outro lado, na Planta PP-02, os edifícios situados nos actuais jardins do Palácio Ribeiro da Cunha não estão representados, em clara contradição com as restantes peças gráficas do Plano [confrontar, v.g., a Planta PP-04, na qual tais edifícios são representados com a designação H04B, H04C e H04D];
- (3) Por último, na Planta PP-06, os polígonos de implantação dos edifícios mencionados no número anterior (H04B, H04C e H04D), pese embora identificados, não estão preenchidos a trama azul, como sucede com o polígono correspondente ao edifício H04A;
- (4) Ora, considerando o exposto e atenta a necessária observância legalidade na elaboração dos planos, nas vertentes de obrigação de clareza e consideração das circunstâncias concretas, formula-se as seguintes **sugestões**:
 - (a) Em relação ao descrito no ponto 1., **correção da designação do actual proprietário, de acordo com os dados do registo predial**;
 - (b) Em relação ao descrito no ponto 2., **representação dos edifícios H04B, H04C e H04D**, na planta indicada;
 - (c) Em relação ao descrito no ponto 3., **preenchimento com trama azul dos polígonos de implantação dos edifícios H04B, H04C e H04D**, na planta indicada.

v. **E13 (Rua da Alegria n.º 76 e Rua da Alegria n.º 78 a 104)**

1) Elementos de identificação:

a) **Morada:** Rua da Alegria n.º 76 e Rua da Alegria n.ºs 78 a 104

b) Descrição na Conservatória do Registo Predial:

i) *Descrição n.º/Freguesia:* 189 / S. José

ii) *Composição:* Cave, rés-do-chão, 1º andar, sótão, anexo e quintal.

iii) *Área(s):* Total de 219,74m², coberta de 127,28m² e descoberta de 92,46m².

iv) *Descrição n.º/Freguesia:* 188 / S. José

v) *Composição:* Lojas, sub-lojas, rés-do-chão, 2 andares e águas furtadas

vi) *Área(s):* Área Coberta - 256 m² – Traseiras com serventia para pátio - 216 m² - Oficinas - 188,70 m² - Quintais - 1.444,20 m² - Pátio com serventia - 140,50 m².

c) Descrição na matriz predial urbana:

i) *Artigo/Freguesia:* 326 / S. José

ii) *Composição:* Prédio composto R/c, Sobreloja, 1º andar e sótão. Destina-se a habitação. Tem um anexo.

iii) *Área(s):* Área total do terreno: 219,7400 m² Área de implantação do edifício: 127,2800 m² Área bruta privativa total: 381,8400 m² Área de terreno integrante das fracções: 92,4600 m²

iv) *Artigo/Freguesia:* 327 / S. José

v) *Composição:* Prédio composto de cave, lojas, sobrelojas, 1º, 2º andares e águas furtadas. Traseiras com entrada pelo n.º 94. Pateo. Comércio e habitação.

vi) *Área(s):* Área total do terreno: 2.245,4000 m² Área de implantação do edifício: 444,7000 m² Área bruta privativa total: 1.773,4000 m² Área de terreno integrante das fracções: 0,0000 m²

d) Identificação na proposta de Plano:

i) *N.º de parcela/n.º de desenho: E13*

2) **Caracterização da situação jurídica consolidada relevante face ao princípio da justa ponderação de interesses:**

a) **N.º de processo: 89/EDI/2010**

b) **Tipo de processo: Licenciamento**

c) **Estado do processo: Aprovação do projecto de arquitectura**, por despacho do Sr. Vereador MANUEL SALGADO, de **6 de Maio de 2010** (notificação n.º 6949/NOT/GTEC/GESTURBE/2010)

3) **Reclamações, observações e sugestões face à proposta de Plano:**

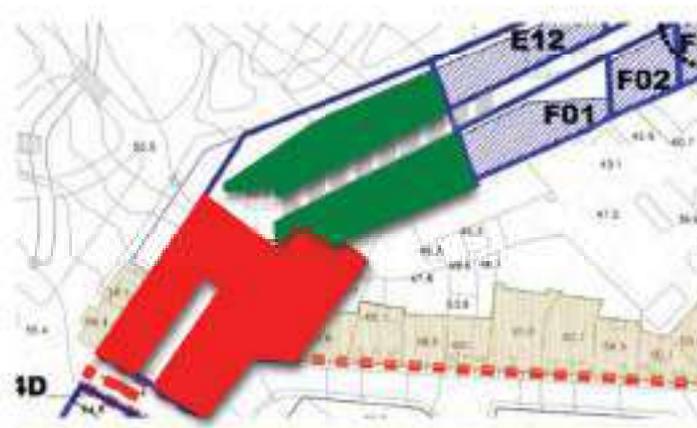
a) O primeiro e mais impressionante traço que cumpre sublinhar, no que respeita à parcela em apreço, é a **aparente imposição de uma “servidão pública de passagem”**, em relação à qual se suscitam **dúvidas relativamente ao preciso enquadramento jurídico, e cuja implementação determinaria um profundo obstáculo na prossecução de um projecto imobiliário, na área de intervenção, caracterizado pela obediência nos mais elevados padrões de qualidade e qualificação urbanística:**

i) Neste contexto, são várias as menções que, ao longo do Plano, se realizam a esta suposta “servidão pública de passagem”;

(1) Assim, e desde logo, dispõe o artigo 22.º, n.º 2, do Regulamento do Plano: *“Os espaços de circulação pedonal cobertos e descobertos que abrangem os bens imóveis de propriedade privada, estão sujeitos à constituição de servidão pública de passagem a estabelecer nos termos da legislação em vigor”;*

(2) Depois, e aparentemente, na Planta PP-02, os edifícios que consubstanciam a potencialidade urbanística adicional na parcela em apreço (ou seja, a acrescer à capacidade edificatória consolidada *ex vi*

da aprovação do projecto de arquitectura) são graficamente representados como dispendo de cobertura vegetal, de uso público – cfr. imagem que seguidamente se apresenta, com representação a vermelho da área aprovada e a verde da “nova” capacidade edificatória:



- (3) Finalmente, na Planta PP-03, e do que é possível apurar com base na representação gráfica disponibilizada para efeitos de consulta pública, considera-se a existência de áreas pedonais privadas de uso público cobertas (na passagem do edifício existente e nos edifícios ora preconizados pelo Plano) e de uma área pedonal privada de uso público descoberta (junto ao muro do jardim)¹⁸.
- ii) Considerando o exposto, a verdade é que a análise preliminar efectuada não permitiu determinar, desde logo, **qual o preciso enquadramento jurídico da servidão pública de passagem aparentemente preconizada pelo Plano.**
- iii) Com efeito, e como é consabido, a possibilidade de constituição de servidões administrativas está genericamente prevista no artigo 8.º, n.º 1 do Código das Expropriações, que dispõe: “*Podem constituir-se sobre*

¹⁸ Acrescendo, ainda, que no edifício cujo projecto de arquitectura se encontra aprovado, está também considerada a instalação de elementos mecânicos de apoio à circulação pedonal.

imóveis as servidões necessárias à realização de fins de interesse público”;

iv) Como é pacificamente aceite pela doutrina e jurisprudência nacionais, as servidões administrativas podem ser criadas por:

(1) Lei¹⁹; ou

(2) Acto administrativo, conquanto **previsto na lei e inserido na competência de um órgão administrativo em proveito de um bem utilizado para prosseguir os fins da entidade pública ou privada que dela beneficia.**

v) Ainda nos termos do disposto no Código das Expropriações (cfr. artigo 8.º, n.º 2), *“as servidões, resultantes ou não de expropriações, dão lugar a indemnização”*, em determinadas circunstâncias.

vi) Ora, considerando o exposto, cumpre sublinhar, desde logo, que a norma em comentário menciona a *“constituição de servidão pública de passagem a estabelecer nos termos da legislação em vigor”*;

vii) O que se compreende uma vez que, como vimos, a possibilidade de constituição de uma servidão pública de passagem está, **sempre**, dependente da respectiva previsão na lei;

viii) Sucede, contudo, que não descortina o INTERESSADO qual o diploma legal que possa estar subjacente à servidão pública de passagem aparentemente preconizada pelo Plano;

¹⁹ Como exemplo de servidões administrativas criadas por lei, temos, v.g., as necessárias à implantação e exploração das infra-estruturas das concessões de serviço público relativas ao gás natural (previstas no Decreto-Lei n.º 11/94, de 13 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 23/2003, de 4 de Fevereiro) ou, ainda, para efectivar os direitos de passagem concedidos às empresas que oferecem redes e serviços de comunicações electrónicas acessíveis ao público (previstas na Lei n.º 5/2004, de 10 de Fevereiro).

- ix) E, assim sendo, em nome da necessária clareza das disposições regulamentares do PPPM (e, aqui em especial, tendo em vista o cabal cumprimento do princípio da legalidade), cumpre formular a seguinte **observação**: deverá ser clarificada qual a base legal que subjaz à aparente consagração de uma servidão pública de passagem, a onerar a parcela em apreço;
- x) Acresce que, mesmo admitindo a existência de tal base legal, a verdade é que **a efectiva implementação da referida servidão pública de passagem²⁰ determinaria uma real e concreta diminuição do nível de qualidade urbanística do projecto preconizado para a parcela em apreço**, porquanto e desde logo:
- (1) Implicaria a criação de uma zona privada da adequada iluminação e exposição solar, com as respectivas janelas abertas, em exclusivo, para a rua pedonal;
 - (2) Poderia acarretar graves problemas de segurança pública, dado que se criaria um conjunto edificado constituído por edifícios baixos com muito fácil acesso pela rua e pela cobertura (pública);

²⁰ A qual, sublinhe-se, a ser constituída sem a observância da tramitação prevista no Código das Expropriações, sempre implicaria a regulação negocial dos respectivos termos (v.g., quem mantém o espaço; possibilidade de encerramento no período nocturno; repartição de custos relativos aos meios/elementos mecânicos que permitem o acesso a pessoas com mobilidade condicionada?), aspecto que deveria ser, de resto, objecto de previsão regulamentar. Aliás, e a esta luz, sublinhe-se que tão-pouco se afigura clara a referência, no Capítulo 4.5.2. do Relatório do Plano, aos “*estatutos e regulamento (...) [de uma] Entidade de Gestão [os quais] farão parte de um projecto autónomo de “Áreas Comuns e Espaço Público” que compatibilize e integre numa solução global todos os diferentes tipos de espaços de utilização pública, sejam do domínio público ou do domínio privado, por forma a assegurar a conformação de um espaço urbano e formal qualificado*”: qual a concreta configuração jurídica desta “Entidade”? Quais os mecanismos deliberativos e critérios representativos preconizados para a mesma? Qual o carácter – mandatório ou consultivo – das respectivas decisões? Qual o critério de repartição de custos para o respectivo funcionamento e encargos?

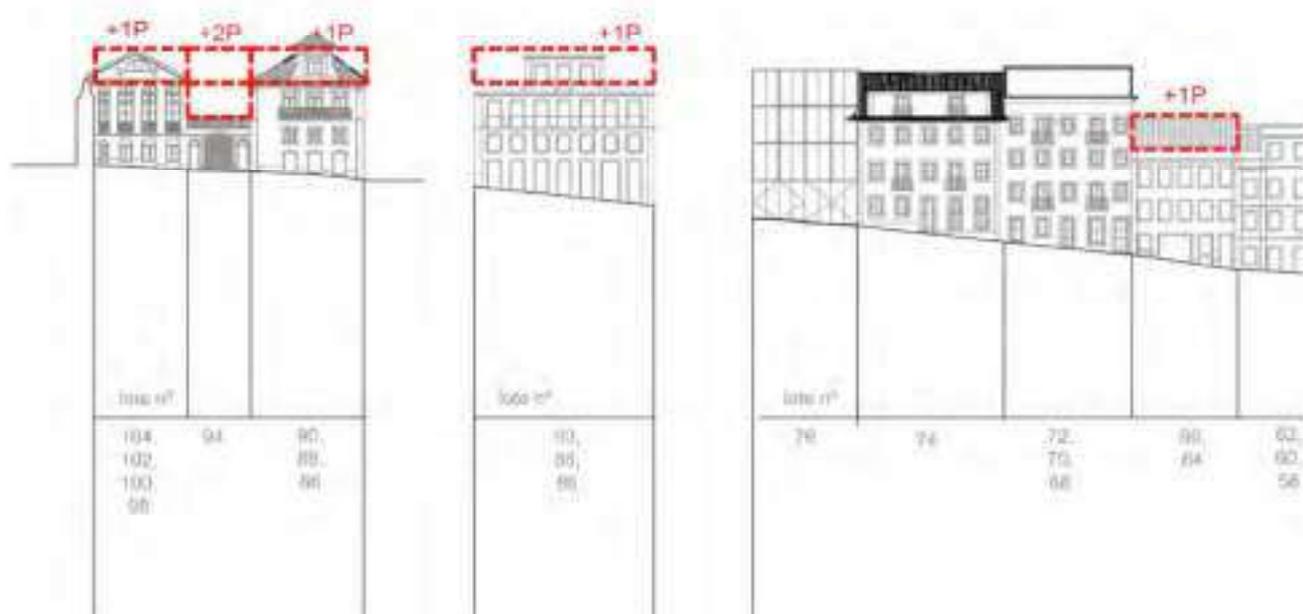
(3) Condicionaria o acesso às respectivas garagens de todos os cidadãos com mobilidade condicionada, proprietários de fracções autónomas ou meros visitantes dos espaços terciários preconizáveis para a parcela em apreço – em termos dificilmente compatibilizáveis com o disposto no respectivo regime jurídico²¹.

xí) Ora, resulta do exposto que, mesmo admitindo-se a existência de sustentação jurídica para a servidão pública de passagem em apreço, a verdade é que, como *supra* referida, a solução daí resultante seria incompatível com os elevados padrões de qualidade e exigência que, pelas razões *supra* expostas, devem reger os projectos a implementar na área de intervenção do Plano.

xii) Nestes precisos termos, formula-se a seguinte **observação**: deverão ser ponderadas, em momento prévio à aprovação do Plano, **soluções alternativas à aparente consagração de uma servidão pública de passagem, tendentes à plena compatibilização dos interesses em presença e à maximização da qualidade arquitectónica e urbanística da área de intervenção do Plano.**

b) Em segundo lugar, a análise realizada permitiu apurar uma **incongruência na definição do número de pisos admitidos para os edifícios a construir na parcela em apreço**, considerando os termos do projecto de arquitectura aprovado e as possibilidades de subsequente desenvolvimento urbanístico ora admitido pela proposta de Plano, como resulta das imagens seguidamente apresentadas:

²¹ Isto devido à existência de uma diferença de cotas de 16,19 metros (a vencer apenas em 47m de comprimento em planta), estando proposta no PPPM uma escadaria, inserida na sua quase totalidade na parcela em apreço (com 37m de comprimento e 78 degraus), que obstaculiza, na prática, e nos termos expostos, a utilização da área de construção disponível, dado o declive resultante da intervenção do Plano. E, para colmatar esta questão, foi, aparentemente, delineada a solução jurídica de constituição de uma servidão pública de passagem, em rampa, e num plano superior.



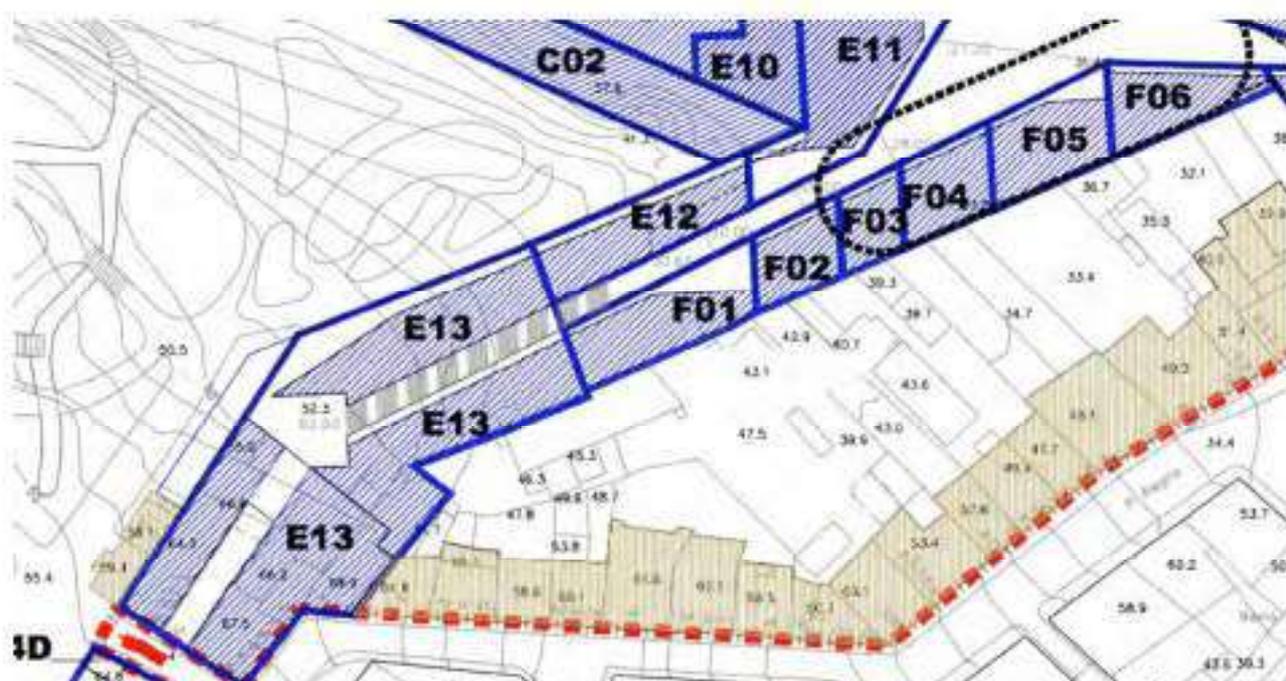
iii) Finalmente, nos termos do projecto de arquitectura aprovado, o edifício principal virado para o jardim apresenta 5 pisos de habitação (não referidos em qualquer documento do plano)²³:



iv) Nesses termos, e considerando os termos de aprovação do projecto em apreço, bem como as condições de subsequente desenvolvimento urbanístico preconizadas pela proposta de Plano, formula-se a seguinte **sugestão**: deverá a Planta em apreço ser corrigida, de modo a adequadamente traduzir os aspectos materiais *supra* expostos

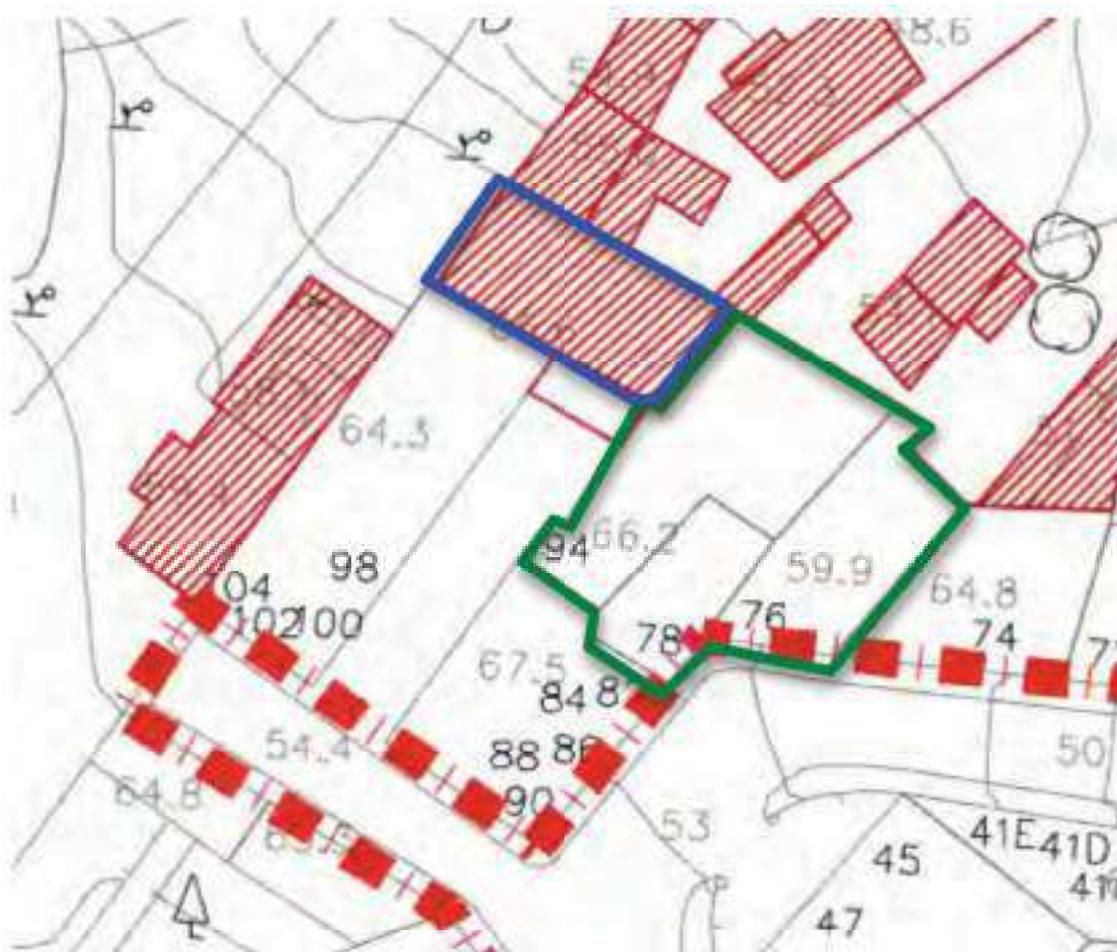
²³ Uma vez que o piso (-1) na fachada voltada para o logradouro está licenciado como habitação.

- c) Em terceiro lugar, a **Planta PP-06** suscita uma dúvida relativa à existência de uma eventual situação de incompatibilidade, por relação às restantes peças desenhadas, no que respeita às possibilidades de subsequente desenvolvimento urbanístico ora admitido pela proposta de Plano:
- i) Com efeito, e como resulta das imagens que seguidamente se apresentam, o polígono indicado situa-se em cota superior à proposta para o acesso de cidadãos com mobilidade condicionada:



- ii) Sucede contudo que esta passagem está indicada noutras plantas como zona de construção, que se verifica na cota inferior à mesma.
- iii) Ora, na prática, esta situação parece indicar uma incongruência dos desenhos relativamente à área de implantação proposta nos jardins da parcela em apreço, como é possível pela contraposição das soluções constantes das Plantas PP-04 e PP-05, por um lado, e PP-06, por outro:
- (1) Nas primeiras a construção ocupa toda a área disponível, até à confrontação com o muro do Jardim Botânico;

- (2) Na segunda, representa-se uma área “em branco”, entre o corpo do edifício preconizado e o dito muro;
- iv) Considerando o exposto e atenta a necessária observância legalidade na elaboração dos planos, na vertente de obrigação de clareza e coerência de todas as suas peças desenhadas, formula-se a seguinte **observação: deverá ser esclarecida a dúvida referida, assegurando-se a uniformidade de soluções, para a parcela em apreço, no que respeita aos aspectos mencionados.**
- d) Finalmente, cumpre sublinhar que, aparentemente, a **Planta PP-20** contém, no que se refere à parcela em apreço, incorrecções, face ao projecto de arquitectura aprovado e ao subsequente desenvolvimento urbanístico ora admitido pela proposta de Plano:
- i) Com efeito, na planta em apreço, não são devidamente assinaladas as áreas de edificado pré-existente:
- (1) A demolir, na íntegra;
- (2) A demolir, com subsequente reconstrução;
- (3) A manter.
- ii) Assim, por um lado e como melhor se identifica na imagem seguidamente apresentada:
- (1) A área representada a verde apresenta ainda construções a demolir, pese embora as mesmas tenham já ruído parcialmente por força das *m temperies*;
- (2) A zona representada a azul destina-se a demolição com subsequente construção de uma nova estrutura;



iii) Por outro lado, e como melhor se identifica na imagem seguidamente apresentada, a área representada a azul identifica a área de edificado pré-existente cuja manutenção se preconiza:



iv) Nesses termos, e de novo considerando os termos de aprovação do projecto em apreço, bem como as condições de subsequente desenvolvimento urbanístico preconizadas pela proposta de Plano, formula-se a seguinte **sugestão**: **deverá a Planta em apreço ser corrigida, de modo a adequadamente traduzir os aspectos materiais *supra* expostos.**

D. NOTAS CONCLUSIVAS

- a) Pela presente participação procurou o INTERESSADO alertar V.^a Ex.^a e a CML para um conjunto de preocupações referentes à proposta do PPPM ora submetida a discussão pública.
- b) Expostas e contextualizadas as reclamações, sugestões e observações que se entenderam pertinentes, é tempo de concluir, retomando a ideia inicial: **o sucesso da operação de regeneração urbana preconizada para o Parque Mayer e área envolvente joga-se, decisivamente, na medida em que a respectiva parametrização urbanística constitua o quadro para a implementação de projectos de qualidade, ambiental e patrimonialmente integrados, dotados da adequada sustentabilidade financeira.**
- c) Ora, este é o **tempo** de delinear a estrutura normativa adequada a esse objectivo.
- d) É com confiança na capacidade de V.^a Ex.^a levar a cabo tal tarefa que o INTERESSADO, num espírito de total colaboração e abertura, ora se lhe dirige, na certeza de que, ao fazê-lo, está – também – a criar as condições de sinergia imprescindíveis à implementação de um investimento que se quer estruturante.
- e) Assumindo, em paralelo, que assim se acautelam igualmente os interesses do Concelho a cuja Câmara V.^a Ex.^a preside e, **sobretudo**, da População que nele reside.

Lisboa, 23 de Novembro de 2010



António



Mendonça



ANEXOS

(PLANTAS 1 a 7)

ANEXO – PLANTA 1

EDIFÍCIO H01 E H02 (RUA DA ESCOLA POLITÉCNICA 28 A
36 E 38 A 46)

PLANTA DE VERMELHOS E AMARELOS - PISO 0.
CONFORME A CONSTANTE DO PROCESSO APROVADO
(729/EDI/2010)



Scale: 1" = 20'-0"

North Arrow

Legend:

- New Building Footprint
- Existing Building Footprint
- New Parking Space
- Existing Parking Space

Site Plan - [Project Name]

Sheet No. [Number]

Date: [Date]

ANEXO – PLANTA 2

EDIFÍCIO H01 E H02 (RUA DA ESCOLA POLITÉCNICA 28 A
36 E 38 A 46)

PLANTA DE VERMELHOS E AMARELOS – PISOS 1, 1A, 2, 3,
3A
CONFORME A CONSTANTE DO PROCESSO APROVADO
(729/EDI/2010)

ANEXO – PLANTA 3

EDIFÍCIO H03 (PRAÇA DO PRÍNCIPE REAL 20 A 22)

PLANTA DE VERMELHOS E AMARELOS - PISO 0
CONFORME A CONSTATANTE DO PROCESSO APROVADO
(690/EDI/2010)



ANEXO – PLANTA 4

EDIFÍCIO H01 E H02 (RUA DA ESCOLA POLITÉCNICA 28 A 46)

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
CONFORME A CONSTANTE DO PROCESSO APROVADO
(729/EDI/2010)



Legend:
Tree
Path
Other symbols

ANEXO – PLANTA 5

EDIFÍCIO H01 E H02 (RUA DA ESCOLA POLITÉCNICA 28 A 46)

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO – VERMELHOS E AMARELOS
CONFORME A CONSTANTE DO PROCESSO APROVADO
(729/EDI/2010)



Scale: 1:500

Legend:

- Building Footprint
- Roof
- Landscaping
- Path
- Water
- Other

North Arrow

Project Name: [Illegible]

Client: [Illegible]

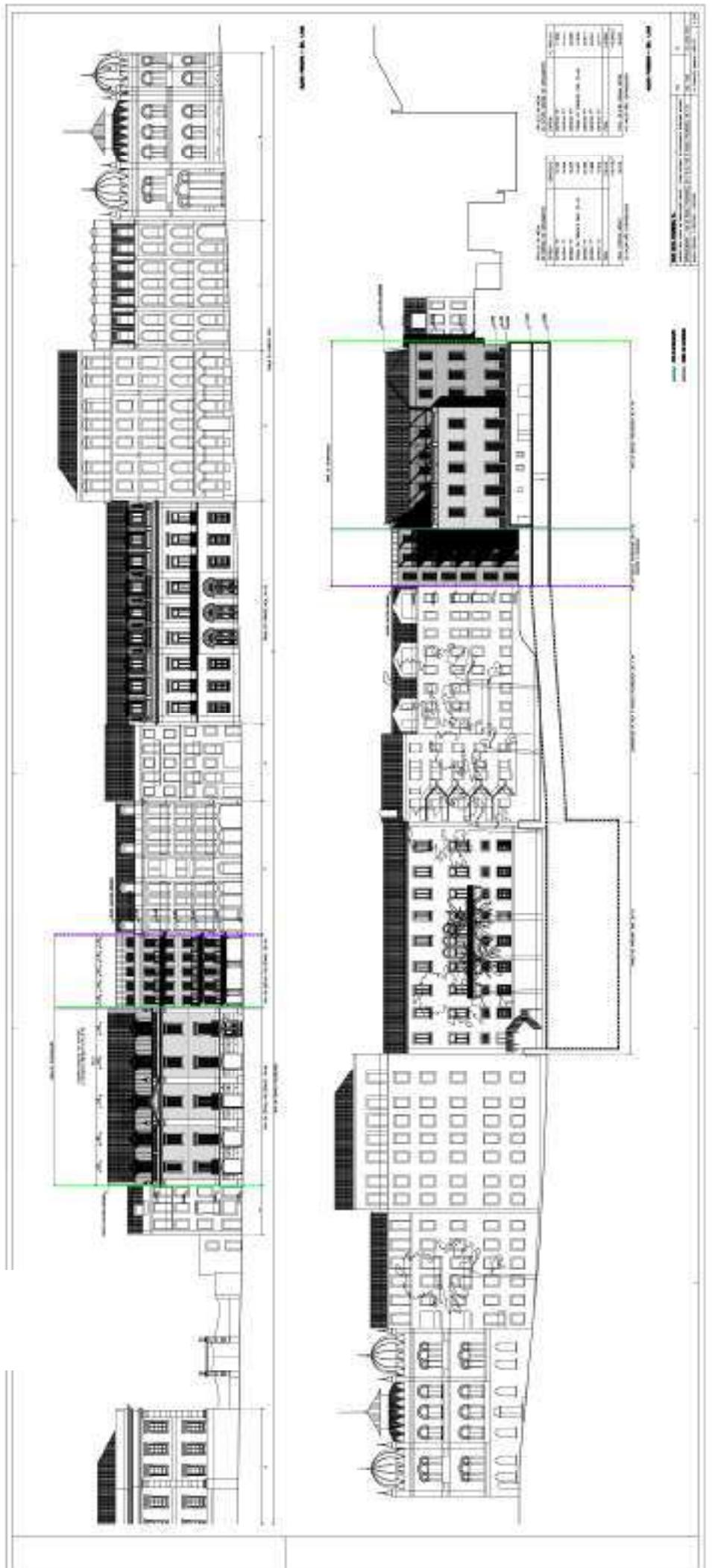
Architect: [Illegible]

Date: [Illegible]

ANEXO – PLANTA 6

EDIFÍCIO H01 E H02 (RUA DA ESCOLA POLITÉCNICA 28 A 46)

ALÇADO COM CÁLCULO DE OCUPAÇÃO DE DESVÃOS DE COBERTURA



ANEXO – PLANTA 7

EDIFÍCIO H03 (PRAÇA DO PRÍNCIPE REAL 20 A 22)

ALÇADO COM CÁLCULO DE OCUPAÇÃO DE DESVÃOS DE COBERTURA



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome José [redacted] Melo
Morada [redacted]
Código Postal [redacted] LISBOA
Contacto (e-mail, telefone, tm) [redacted] @ gmail . com
Bilhete de Identidade n.º [redacted] TM - 962500533

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor do Parque Mayer**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

~~Plano de Pormenor do P.º 1.º Jardim Botânico e Zona envolvente~~
 É plano de pormenor que para o edifício sito na R. Nova de S. Jacinto 70/72 a possibili-
 dade de ampliação de mais um piso.
 Com esta ampliação o edifício continuava a ser mais baixo do que os edifícios frontais.

Por isto, solicita-se que seja permitida a ampliação de +2 P para formar a torre mais equilibrada.
 Também se solicita a extensão da ampliação ao 1.º P.

(v.s.f.f.)

Lisboa, 22 de Novembro de 2010

Assinatura Igual ao BI



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome [redacted] Melo

Morada R. [redacted]

Código Postal [redacted] LISBOA

Contacto (e-mail, telefone, fax) [redacted] EMAIL.COM - 725584814

Bilhete de Identidade n.º [redacted]

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor do Parque Mayer**, a seguinte *Em relação ao PUALZE, (Terminus Proterminus)*

Reclamação

Observação

Sugestão

No plano de pormenor e suplicando várias vezes que nenhuma edificação continuasse a ser construída superior à este nível do muro do jardim histórico; contudo a edificação denominada A8 tem uma altura superior, prejudicando genericamente a vegetação de todos os jardins com o qual faz fronteira.
Com o intuito de evitar estes problemas propõe-se:

- i) Edifício A8 tenha apenas 1 piso
- ii) Edifício A8 tenha no topo alguns degraus

Com os melhores cumprimentos,

Lisboa, 22 de Novembro de 2010

[Redacted signature]

Assinatura igual ao BI



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome GINO MARABELLI

Morada Rua

Código Postal

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Bilhete de Identidade n.º Certificado de registo cidadão

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor do Parque Mayer**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

Como proprietário e morador na Rua do Salitre n-135, vem perguntar à CML se o novo edifício com irá ter uma cota mais elevada do que o existente actualmente naquele local.

Considera que se a cota for mais elevada irá prejudicar o ambiente local e o território. opõe-se vivamente a qualquer construção que altere o ambiente natural daquele lugar.

Lisboa, 19 de Novembro de 2010

Assinatura igual ao BI



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

Nome GINO MARABELLI

Morada Rua [redacted]

Código Postal [redacted]

Contacto (e-mail, telefone, tm) [redacted]

Bilhete de Identidade n.º Certificado de registo cidadão

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do **Plano de Pormenor do Parque Mayer**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

Como proprietário e morador na Rua do Salitre n-135, vem perguntar à CML se o novo edifício com irá ter uma lota mais elevada do que a existente actualmente naquele local.

Considera que se a lota for mais elevada irá prejudicar o ambiente local e o território. pois se realmente a qualquer construção que altere o ambiente natural daquele lugar.

Lisboa, 19 de Novembro de 2010

[redacted]
Assinatura igual ao BI

Conceição Peixoto

De: Maria [REDACTED] Pereira [REDACTED]@cm-lisboa.pt
Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 11:54
Para: Departamento de Planeamento Urbano; Divisao de Coordenacao de Instrumentos de Planeame
Cc: [REDACTED]@cm-lisboa.pt
Assunto: Pedido n.º CML-73968-Q46L | Recebido Via: E-mail CRM:0090791
Importância: Alta

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Direcção Municipal de Serviços Centrais
DIVISÃO DE INFORMAÇÃO E ATENDIMENTO
<http://atendimento.cm-lisboa.pt/imagens/logoBalcaoUnico.jpg>

Destinatário: Divisao de Coordenacao de Instrumentos de Planeamento
Departamento de Planeamento Urbano
Cc: Gabinete do Vice-Presidente Manuel Salgado
A/C Dra. Conceição Peixoto

Conforme acordado telefonicamente, remetemos à vossa consideração o pedido n.º CML-73968-Q46L com os seguintes elementos:

Dados do pedido:

Tipo de Incidente: Pedido

Assunto: Outros

Descrição: Participação no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer: CAPITÓLIO

Canal do pedido: E-mail

Estado: Activo

Prioridade: Média

Atendido por: Maria Pereira

Nota: E-mail recebido através do endereço: emdiscussaopublica@cm-lisboa.pt

Local do Pedido:

Local de Intervenção:

SIG:

Notas SIG:

Dados do cidadão/empresa:

Nome/Designação: Cidadãos pelo Capitólio

Morada: Avenida de Madrid 32 - 3.ºE

Freguesia:

Código Postal: 1100 - 196 LISBOA

Localidade:

Telefone/telemóvel: | | | 969091836 | |

E-mail: capitolio_tx@hotmail.com

Já houve resposta ao pedido? Não

Resposta:

Canal de Resposta:

Observações:

Relativamente a este pedido, caso se justifique:

- (1) Agradecemos informação pontual face ao desenrolar da vossa apreciação.
- (2) Agradecemos que nos informem da resposta dada ao município para fins estatísticos.

Para mais alguma questão não hesite em contactar-nos.

Com os melhores cumprimentos,

Maria Pereira
Centro de Atendimento ao Município
Câmara Municipal de Lisboa / Divisão de Informação e Atendimento
Tel.: (+351) [REDACTED] Fax: (+351) [REDACTED]
E-mail: municipio@cm-lisboa.pt
Site: www.cm-lisboa.pt

De acordo com o despacho nº 232/P/2004 (BM nº556 de 14 de Outubro de 2004):

«(...) 5.1 - Todos os Pedidos de informação devem ser respondidos, observando-se o disposto no nº1 do art.º 72.º do Código do Procedimento Administrativo, por uma das seguintes formas: a) directamente ao município, disso dando conhecimento ao Centro de Atendimento ao Município, no prazo de 10 dias úteis; b) Ao Centro de Atendimento ao Município no prazo máximo de 7 dias úteis, para que este responda ao município dentro do prazo legal. (...)»

Pedido Criado em: 24-11-2010 11:37 | Modificado em: 24-11-2010 11:37

----- Mensagem original -----

De: *DMSC/DIA/CAM

Recebido: 23-11-2010 23:54

Assunto: FW: Participação no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer: CAPITÓLIO

----- Mensagem original -----

De: capitolio_lx@hotmail.com

Recebido: 23-11-2010 23:54

Para: emdiscussaopublica@cm-lisboa.pt; participe.dmdiu@cm-lisboa.pt; Vereador Manuel Salgado

Cc: aso.projectos@sapo.pt; geral@drclvt.pt; igespar@igespar.pt; vera.pais@cm-lisboa.pt

Assunto: Participação no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer: CAPITÓLIO

Exmo. Senhor Presidente

da Câmara Municipal de Lisboa

Nome: Cidadãos pelo Capitólio

Morada: Avenida de Madrid 32 - 3ºE

Código Postal: 1100 - 196 LISBOA

Contactos (e-mail, telefone, telemóvel):

capitolio_lx@hotmail.com

Telemóvel: [REDACTED]

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer, as seguintes reclamações e observações:

Para além das críticas e sugestões incluídas na petição lançada pela Plataforma em Defesa do Jardim Botânico e que subscrevemos na íntegra, gostaríamos de acrescentar:

- 1- Assumir o CAPITÓLIO como centro do Parque Mayer é muito positivo. Desde a sua génese que o CAPITÓLIO foi concebido pelo Arquitecto Cristino da Silva como "novo centro" do Parque Mayer. O imóvel sempre gozou de grande protagonismo no contexto do Parque Mayer pois não só se implantou no coração do recinto como também se veio a erguer como construção-manifesto estético e técnico de grande impacto.
- 2- Vemos como muito positivo a proposta de uma nova praça pedonal anexa à fachada lateral nascente do CAPITÓLIO. Este espaço público contribuiria para a valorização deste imóvel classificado. A nova praça proporcionaria igualmente uma correcta leitura do edifício, em particular dos grandes vãos da sua fachada lateral.
- 3- Vemos como muito negativo a excessiva proximidade do novo edifício proposto em frente da fachada lateral poente do CAPITÓLIO. A simetria do CAPITÓLIO, na sua rigorosa correspondência directa dos grandes vãos das fachadas laterais, sairia muito prejudicada se uma das faces ficasse a poucos metros de um novo edifício. Para além do ensombramento provocado pela proximidade da nova construção, há também a assinalar o impacto visual negativo pois seria difícil ver convenientemente essa fachada. Nunca é demais chamar atenção para o facto das fachadas laterais do CAPITÓLIO, com os seus grandes vãos retractáveis, constituírem precisamente uma das características mais icónicas do imóvel. Portanto, é da maior importância salvaguardar esta característica arquitectónica de grande significado patrimonial. Sugerimos que a volumetria do novo edifício proposto a poente seja substancialmente reduzida para desafogar essa face do CAPITÓLIO.

Quando elaborou o projecto para o CAPITÓLIO entre 1925 e 1929, o Arquitecto Cristino da Silva tinha a garantia de bastante espaço livre junto das fachadas laterais para permitir a entrada de luz natural e a funcionalidade da ventilação natural através dos seis grandes vãos. As imagens de arquivo tiradas no ano da inauguração mostram amplo espaço livre junto das fachadas laterais. Provocar agora uma assimetria pronunciada entre as duas fachadas laterais, tanto na entrada de luz como na ventilação, é algo a evitar porque desvirtua demasiado os princípios do projecto original do CAPITÓLIO.

Com os melhores cumprimentos,

Maria [REDACTED] Forgal

Citizens for Capitólio

capitolio_lx@hotmail.com

Lisbon - PORTUGAL

Conceição Peixoto

De: Maria [REDACTED] Pereira [REDACTED] @cm-lisboa.pt]
Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 12:24
Para: Chefe da DCIP; Director DPU
Cc: [REDACTED] @cm-lisboa.pt
Assunto: Pedido nº CML-73974-X7SW | Recebido Via: E-mail CRM:0090793
Anexos: P-Em-Defesa-do-Jardim-Botânico-PPPM-23-NOV-2010 (2) 2010.docx

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Direcção Municipal de Serviços Centrais
DIVISÃO DE INFORMAÇÃO E ATENDIMENTO
<http://atendimento.cm-lisboa.pt/imagens/logoBalcaoUnico.jpg>

Destinatário:

Divisao de Coordenacao de Instrumentos de Planeamento
Departamento de Planeamento Urbano
Cc: Gabinete do Vice-Presidente Manuel Salgado
A/C Dra. Conceição Peixoto

Remetemos à vossa consideração o **pedido nº CML-73974-X7SW** com os seguintes elementos e anexo:

Dados do pedido:

Tipo de Incidente: Pedido

Assunto: Outros

Descrição: Segue em anexo participação no âmbito do período de Discussão Pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer

E-mail recebido através da "emdiscussaopublica@cm-lisboa.pt"

Canal do pedido: E-mail

Estado: Activo

Prioridade: Média

Atendido por: Maria Pereira

Local do Pedido:

Local de Intervenção:

SIG:

Notas SIG:

Dados do cidadão/empresa:

Nome/Designação: Liga dos Amigos do Jardim Botânico

Morada: sem morada

Freguesia:

Código Postal:

Localidade:

Telefone/telemóvel: | | | |

E-mail: amigosdobotanico@gmail.com

Já houve resposta ao pedido? Não

Resposta:

Canal de Resposta:

Observações:

Relativamente a este pedido, caso se justifique:

- (1) Agradecemos informação pontual face ao desenrolar da vossa apreciação.
- (2) Agradecemos que nos informem da resposta dada ao munícipe para fins estatísticos.

Para mais alguma questão não hesite em contactar-nos.

Com os melhores cumprimentos,

Maria Pereira
Centro de Atendimento ao Município
Câmara Municipal de Lisboa / Divisão de Informação e Atendimento
Tel.: (+351) 808 20 32 32 | Fax: (+351) 808 20 31 31
E-mail: municipe@cm-lisboa.pt
Site: www.cm-lisboa.pt

De acordo com o despacho nº 232/P/2004(BM nº556 de 14 de Outubro de 2004):

«(...)5.1 - Todos os Pedidos de informação devem ser respondidos, observando-se o disposto no nº1 do art.º 72.º do Código do Procedimento Administrativo, por uma das seguintes formas: a) directamente ao município, dando conhecimento ao Centro de Atendimento ao Município, no prazo de 10 dias úteis; b) Ao Centro de Atendimento ao Município no prazo máximo de 7 dias úteis, para que este responda ao município dentro do prazo legal. (...)»

Pedido Criado em: 24-11-2010 11:59 | Modificado em: 24-11-2010 12:00

----- Mensagem original -----

De: Maria Pereira
Recebido: 23-11-2010 23:54
Assunto: FW: participação no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer

----- Mensagem original -----

De: Liga dos Amigos do Jardim Botânico
Recebido: 23-11-2010 23:54
Para: emdiscussaopublica@cm-lisboa.pt; participe.dmdiu@cm-lisboa.pt
Assunto: participação no âmbito da discussão pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer

Segue em anexo participação no âmbito do período de Discussão Pública do
Plano de Pormenor do Parque Mayer

--
LIGA DOS AMIGOS DO JARDIM BOTÂNICO
Rua da Escola Politécnica, 58
1250-102 Lisboa

Tel./Fax: 21 392 18 28
<http://www.jb.ul.pt/>
<http://amigosdobotanico.blogspot.com/>

--
LIGA DOS AMIGOS DO JARDIM BOTÂNICO
Rua da Escola Politécnica, 58
1250-102 Lisboa

Tel./Fax: 21 392 18 28
<http://www.jb.ul.pt/>
<http://amigosdobotanico.blogspot.com/>

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

Nome: LAJB - Liga dos Amigos do Jardim Botânico

Morada: Rua da Escola Politécnica 58

Código Postal: 1250 – 102 LISBOA

Contacto (e-mail, telefone, telemóvel): amigosdobotanico@gmail.com [REDACTED]

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, no âmbito do período de Discussão Pública do Plano de Pormenor do Parque Mayer, as seguintes reclamações, observações e sugestões:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- 1 - É de louvar a iniciativa de elaborar um Plano de Pormenor para o Parque Mayer, Jardim Botânico, Edifícios da Politécnica e Zona Envolvente. Aplaudimos também a abertura de um Concurso Público de Ideias e a auscultação dos cidadãos promovida pelo Município de Lisboa.
- 2 - A cidade de Lisboa está perante uma oportunidade única para finalmente colocar este macro quarteirão em sintonia com o Jardim Botânico que é, sem dúvida, o elemento mais valioso deste conjunto, razão porque foi reconhecido pelo Estado Português como Monumento Nacional.
- 3 - Ao longo deste processo sempre oferecemos contributos para que a versão final do Plano de Pormenor se afirme pela mudança de paradigma do planeamento urbano da capital.
- 4 - Preocupa-nos que, de uma forma geral, esta versão do PPPM apresente uma tendência para se centrar em estilos de vida convencionais, insustentáveis, sob uma capa de consciência ambiental. Há uma tendência para a uniformização económica e social do tecido urbano.
- 5 - Vemos com preocupação a falta de humildade perante a cidade histórica consolidada. Características intrínsecas ao lugar (variedade de cotas, personalidade reservada do jardim, logradouros) são classificadas como problemas em vez de valores a cuidar e desenvolver.
- 6 - Este Plano de Pormenor deve ser um autêntico instrumento de protecção do Jardim Botânico, evitando novas construções, reciclando e reutilizando ao máximo os seus imóveis já existentes.
- 7 - O argumento de que para "dar vida ao Jardim" ou "ligar o jardim à cidade" é necessário criar novos atravessamentos e edifícios para o terciário é uma ideia que desvaloriza o património e a missão de um Jardim Botânico.
- 8 - Estranhámos que desde o início deste processo nunca tenha sido exigido um Plano Especial para o Jardim Botânico ao qual este PPPM se devia submeter. Questionamos também que se esteja a elaborar este PPPM sem esperar pela ZEP – Zona Especial de Protecção que será obrigatoriamente elaborada no seguimento do Decreto de classificação do Jardim Botânico como Monumento Nacional. A ZEP e o PPPM poderão conflitar.

Conclui-se que a proposta de PPPM deve ser revista e detalhada nos diversos aspectos, justificados no presente texto, nomeadamente:

1 - A urgência de resolver a decadência do Parque Mayer, não pode destruir ou pôr em risco a área envolvente, nomeadamente o Jardim Botânico;

2 - Alguns aspectos e elementos devem ser melhorados, aprofundados e rectificados de modo a que o PPPM cumpra a legislação e tenha o conteúdo normal de um Plano de Pormenor

3 - O PPPM propõe e incentiva a uma crescente impermeabilização dos logradouros. O índice de impermeabilização deste PPPM é de 53.59% correspondendo a mais de metade da área total do PPPM - mas este valor inclui a grande área permeável que é o Jardim Botânico. Se retirarmos a área permeável do Jardim Botânico o índice de impermeabilização será ainda maior. Este valor proposto é inaceitável quando comparado com o estabelecido no PDM em vigor, onde se diz que a impermeabilização dos logradouros nas áreas históricas habitacionais não deve ser superior a 20%. Alertamos ainda para este valor constituir uma excepção ao princípio de logradouros permeáveis descrito no PDM em vigor. Mas a actual proposta do novo PDM, indica que a impermeabilização não deverá ultrapassar os 10% nos logradouros em zona histórica. Como pode este PPPM desrespeitar o princípio do máximo de 10% de impermeabilização proposto para o próximo PDM? Acresce ainda que estamos a elaborar um Plano de Pormenor para uma zona histórica da cidade, com um Jardim Botânico classificado Monumento Nacional. É recomendável que o índice de impermeabilização seja igual ou de preferência menor a 10%.

4 - A eventual mais-valia dos novos arruamentos, com as suas áreas terciárias, não compensa a maior impermeabilização e edificação, trazendo um ganho marginal a esta zona da cidade. Opomo-nos à abertura dos dois novos arruamentos na zona de protecção do Jardim para a construção de quatro frentes urbanas com edifícios de 1 a 3 pisos destinados ao terciário. Estas edificações serão contíguas ao Jardim, criando uma pressão inaceitável.

5 - Não é respeitado o grau de protecção associado ao património classificado como Monumento Nacional. A Zona de Protecção de um monumento vivo, neste caso, o Jardim Botânico, tem exigências específicas ao nível do território envolvente, nomeadamente a permeabilidade dos solos. As boas práticas mandam que nos 50m a contar da cerca pombalina do jardim não se promova a impermeabilização nem a alteração radical da paisagem urbana.

As propostas edificações junto da cerca pombalina do Jardim Botânico resultaria em mais uma impermeabilização maciça e continua em quase toda a envolvente de logradouros confinantes com o Jardim - isto inviabilizaria as recomendações de manter um **anel de protecção ecológico** do jardim. Esta zona tampão não pode ser destruída pois é um garante do regime hídrico, da saúde do sistema radicular e da circulação de ar. Esta alteração radical na zona de protecção degradaria irreversivelmente o ambiente e os exemplares deste Monumento Nacional.

A afirmação que os novos edifícios para o terciário junto à cerca pombalina são "um aumento da área do Jardim Botânico" é abusiva porque um edifício com uma cobertura em laje de betão revestida de plantas nunca cumprirá a função na ecologia urbana de um logradouro ou jardim.

É dito no PPPM que todas as coberturas destes novos edifícios prevêem "uma espessura, entre a laje e o limpo, que, no mínimo, terá cerca de 70 cm e que chega a atingir, pontualmente, 3,0 metros, o que permite um enchimento correspondente com composto de plantação e a instalação de um dispositivo de drenagem adequado à viabilização de sistemas vegetais".

É dito ainda que estes sistemas serão predominantemente herbáceo-arbustivos, admitindo-se a presença de pequenas árvores. Mas ao analisar a "listagem mínima orientadora" do elenco de espécies vegetais para as coberturas ajardinadas encontramos árvores de grande porte como é o *Pinus pinea* (Pinheiro Manso) e *Quercus suber* (Sobreiro).

Assim, o conjunto de novos edifícios que se propõe para a zona de protecção do Jardim não pode ser considerado um "coroa de protecção" como tem sido vinculado. Apesar das coberturas verdes, será sempre uma nova coroa de construção. Criticamos também o facto das novas coberturas, de lajes de betão com jardins em terraço, acabarem por alargar a extensão da cota alta, acentuando desniveis na área deste PPPM.

Esta profunda "artificialização" da envolvente do Jardim Botânico é intrusiva, desnecessária e arriscada. Concluindo, o "continuo" proposto é apenas visual e não ecológico ou funcional.

6 – Novo parque de estacionamento subterrâneo no logradouro da Rua do Salitre 61-63.

Esta obra pesada, de impermeabilização com abertura de caves, implicaria o abate de várias árvores e palmeiras que formam, há muitas décadas, importante zona verde em plena zona de protecção do Jardim Botânico. O recente parque de estacionamento à superfície instalado neste logradouro tem de ser visto como um erro urbanístico e como tal não deve ser perpetuado no PPPM. Os eventuais direitos adquiridos por um privado não devem colidir com a conservação de um Monumento Nacional conforme está consagrado na Lei do Património. Se a actual semi-impermeabilização já é negativa, então o proposto futuro estacionamento subterrâneo comprometeria ainda mais a conservação do Jardim Botânico.



Rua do Salitre 61-63: Este grande logradouro arborizado, junto da cerca pombalina do Jardim Botânico, seria destruído para a construção de um parque de estacionamento subterrâneo.

7 - Não é reconhecido o valor patrimonial da Cerca Pombalina do Jardim Botânico. As novas construções para o terciário, propostas para os novos arruamentos, constituiriam uma barreira visual para a fruição total da cerca. Não se fala neste impacto negativo que iria impedir que este elemento patrimonial de grande valor para a cidade fosse plenamente valorizado. Os novos edifícios, com coberturas em jardim, por ficarem à cota alta da cerca pombalina, impedem a ligação física e visual entre esta estrutura monumental e a cidade.



Cerca pombalina junto aos logradouros da Rua do Salitre 61-63. Esta estrutura histórica terá a sua face exterior obstruída devido aos novos edifícios propostos com a altura da cota do muro.

8 - Desafectação de terrenos e demolição de infra-estruturas vitais a um Jardim Botânico

a) Nova rua pública de atravessamento do Jardim Botânico

A proposta do novo percurso pedonal que ligaria a Rua da Escola Politécnica à Rua do Salitre/Parque Mayer retira área ao Jardim Botânico, nomeadamente o trecho inicial proposto - Alameda das Palmeiras até ao topo Norte. Esta solução subtrai um corredor de jardim, com espécies internacionalmente protegidas, apenas para dar acesso a um novo edifício (ocupação terciária) em lugar da Estufa. A desafectação deste corredor de jardim obrigaria ainda a construção de um novo gradeamento para proteger, e definir, o novo limite poente do Jardim. Quais são os benefícios para o Jardim Botânico perante estas significativas perdas patrimoniais?

Devido aos impactos negativos já enunciados, esta proposta não é essencial para uma relação funcional entre a cota alta e baixa. Se analisarmos a distância que seria necessário percorrer entre a Rua da Escola Politécnica, através da Alameda das Palmeiras, descendo para o novo corredor a tardoz da Rua do Salitre, até chegar ao Parque Mayer, chegamos à conclusão que o novo percurso é mais longo, com complexas diferenças de cota para resolver e mais tortuoso que a ligação funcional já existente entre o Portão Sul do Jardim na Rua da Escola Politécnica que desce directamente para a Rua da Alegria através do Portão da Praça da Alegria. Por esta razão, estranhámos que o PPPM não preveja a abertura do Portão Sul do Jardim Botânico.

b) Estufas e viveiros retirados dos locais onde estão desde a fundação do Jardim em 1873

As estufas de exibição e as estufas viveiristas, os herbários e laboratórios e todas as oficinas de carpintaria, mecânica e armazéns de máquinas e alfaias (tractores, etc.) são propostos para demolição para darem lugar a novos imóveis que não servem a missão de um Jardim Botânico.

Como resultado destas perdas de território e equipamentos, o PPPM propõe a implantação de novos edifícios de substituição, dentro do jardim, sacrificando assim espaços de plantação.

Com que argumentos se vira do avesso a organização de um jardim botânico, histórico, classificado Monumento Nacional? Fundamental a perda de território e do local onde existem Estufas de Exibição desde 1875 na necessidade de "ligar o jardim à cidade" é o mesmo que dizer que o Jardim Botânico não consegue atrair públicos nem ser financeiramente mais sustentável no cumprimento da sua missão. O princípio que está subjacente à construção de um novo "edifício de acompanhamento" na nova rua pública assenta no equívoco de que o património e as actividades ligadas a um Jardim Botânico não são suficientemente atractivas ou lucrativas. Mas pela análise de jardins botânicos em todo o mundo, verificamos que a existência de Estufas constitui importantíssima atracção e fonte de rendimento. Assim, não se compreende que se proponha sacrificar o local destinado para estufas desde a fundação do jardim para implantação de novo edifício, para o terciário, cuja ocupação nem sequer está definida.

Mantemos que a alienação da área das Estufas (para comércio/ocupações fora da missão do Jardim Botânico), bem como dos canteiros contíguos da Classe (para circulação da nova rua pública de atravessamento) no prolongamento da Alameda das Palmeiras não é aceitável.

9 - Novo Edifício de entrada no Jardim Botânico pela Rua Castilho. Esta nova construção com 4 pisos, no alinhamento da Rua Castilho, ocuparia e impermeabilizaria a área dos actuais Viveiros do Jardim. A concentração de um Centro de Interpretação, Viveiros e Estufas num edifício de 4 pisos, é incompatível com as especificidades de três funções tão diversas.

Por exemplo, o plano propõe que as estufas passem para cima deste edifício. Esta solução não é viável porque as diferentes estufas de um Jardim Botânico têm características arquitectónicas e exigências de localização muito diversas. As estufas de investigação e viveiristas devem estar longe das entradas e circuitos de visitantes. As estufas de investigação devem estar junto dos laboratórios. Já as Estufas de Exibição, onde se incluem plantas de grande porte, precisam de pé direito alto e localização nobre e central. É uma das marcas mais constantes em jardins botânicos apresentarem a sua principal Estufa de Exibição como equipamento central, regulador do traçado do espaço, verdadeiro ícone da paisagem.

Quanto ao Centro de Interpretação do Jardim Botânico, deverá ficar em zona mais nobre, preferencialmente perto de uma das entradas históricas do Jardim: junto de um dos portões da Rua da Escola Politécnica ou do Portal monumental da Rua da Alegria.

10 - Ligação entre a cota alta e a cota baixa. Embora muito se fale da suposta falta de ligação entre a Av. da Liberdade/Parque Mayer e a Rua da Escola Politécnica/Jardim Botânico a verdade é que existem vários arruamentos centenários que ligam precisamente a parte alta e baixa da cidade. A Rua do Salitre/Rua Nova de São Mamede, a Rua da Alegria, a Calçada da Patriarcal, Rua da Mãe d'Água, o Arco do Evaristo e a Rua das Taipas são antigos arruamentos que só não são mais usados pelos cidadãos porque se encontram degradados e deprimidos nos seus vários aspectos urbanos. Lembramos ainda a existência da Calçada da Glória, com o seu Elevador, importante canal de comunicação entre a cota baixa e a alta desta zona da cidade. Assim, mais do que promover a abertura de duas novas ruas que duplicam no fundo a Rua do Salitre e a Rua da Alegria, julgamos ser mais recomendável estudar e investir na qualificação dos arruamentos históricos existentes e que definem o macro quarteirão do PPPM. A viabilidade financeira dos milhares de m² de terciário propostos para os dois novos arruamentos é demasiado especulativa e portanto uma aventura pouco aconselhável para a cidade histórica.

11 - O Plano de Financiamento é inexistente, e deve ser desenvolvido o sistema de execução e métodos perequativos que distribuam as mais-valias propiciadas aos privados por este PPPM. Apesar do PPPM reconhecer, em teoria, que o Jardim Botânico é o elemento mais valioso da área objecto do Plano de Pormenor, em demasiados aspectos força o Jardim Botânico a servir interesses alheios aos da promoção da cultura científica, posicionando o monumento nacional como grande logradouro fragilizado pela sujeição às agendas de interesses privados (unidades hoteleiras, habitação de luxo, actividades terciárias, estacionamento).

PROPOSTAS:

Tal como já enunciado na petição lançada pela Plataforma em Defesa do Jardim Botânico, vimos requerer que a proposta do PPPM, seja revista e detalhada contemplando a inclusão das seguintes garantias:

1 - Sustentabilidade a longo prazo. Queremos que este PPPM seja uma referência na área da preocupação ambiental, social e económica, transversal em todo o Plano.

2 - Respeito integral pela Zona de Protecção do Jardim Botânico classificado como Monumento Nacional, criando uma verdadeira zona tampão do Jardim, que permita o adequado desafogo, e prevenindo que sejam propostas e edificadas novas construções permanentes junto à cerca pombalina, mesmo que a cotas mais baixas que este, pela defesa do património arbóreo e permeabilidade do solo nos logradouros existentes na zona envolvente do Jardim (Rua da Escola Politécnica, Rua do Salitre, Rua da Alegria e Calçada da Patriarcal).

Para garantir a correcta preservação e conservação da colecção viva do Jardim Botânico é essencial libertar o máximo de solos actualmente impermeabilizados com estacionamento à superfície e/ou ocupados com construções permanentes com consequências graves para os recursos hídricos (Rua do Salitre 61-63 e Rua do Salitre 121-123). Não vemos como justificar índices de impermeabilização que ultrapassem os 10% já previstos como limite no novo PDM.

3 - Reconhecimento da Cerca Pombalina como elemento patrimonial inseparável do Monumento Nacional e como tal, uma estrutura monumental a preservar e valorizar possibilitando a sua efectiva fruição pública.

4 - Apresentação de estudos completos e fidedignos para o todo da área do Plano:

- a) Hidrogeológicos
- b) Impacte no sistema de vistas
- c) Impacte na circulação do ar

5 - Necessidade do Plano garantir as condições microclimáticas e de solo, ventilação e insolação do Jardim e área envolvente, bem com a sua estrutura vegetal, edificações e traçado histórico.

6 - Justificação funcional, técnica e financeira - São propostas diversas demolições e alguns edifícios novos no interior do Jardim, em que as supostas vantagens não compensam a destruição causada e mudam, desnecessariamente, o funcionamento do Jardim:

- a) Para a construção de raiz na localização apontada (Rua do Salitre/Rua Castilho) e com a volumetria pretendida (4 pisos) de um **Centro Interpretativo, Estufas, Viveiros;**
- b) Para a construção de mais equipamentos culturais (11 Milhões €), face à oferta e procura existentes e a recuperar no Parque Mayer (Capitólio, Variedades) e nas imediações (São Jorge, Tivoli, Odéon); e também face ao comprometimento da continuidade e coesão da estrutura verde.
- c) Para a construção de "Galerias Comerciais" em local nobre onde sempre existiram Estufas.

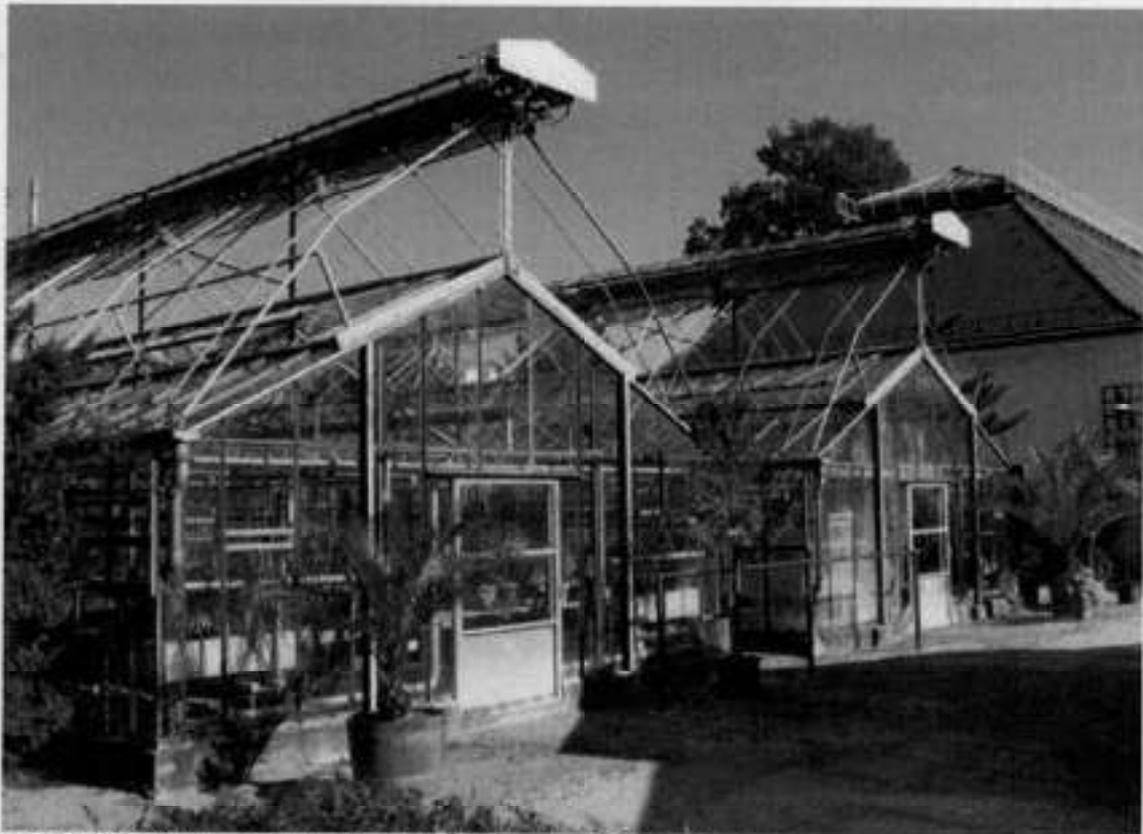
8 - Novas Estufas de Exibição - Construção de uma nova grande Estufa de Exibição no local estabelecido para esse equipamento desde a fundação do jardim em 1873. Deve ser também estudada a implantação de pelo menos uma segunda Estufa de Exibição noutra local do Jardim. Quanto às Estufas Viveiristas e de Investigação, devem ficar localizadas dentro ou junto do actual Viveiro. Equipar o Jardim Botânico com novas Estufas de Exibição, com projecto arquitectónico e museológico de qualidade, é uma questão vital não só para o cumprimento da sua Missão mas também para a sua sustentabilidade financeira. As Estufas de Exibição minimizam as circunstâncias negativas da sazonalidade, trazendo mais visitantes durante a época baixa do Outono e Inverno.



Estufa de Exibição: New York Botanical Garden



Estufas de Exibição: Botanischer Garten, Munique



Estufas Viveiristas e de Investigação: Botanischer Garten, Munique



Estufas de Exibição: Alpine House e Princess of Wales Conservatory, Kew Gardens, Londres



9 - Actualização e modernização dos actuais Viveiros. Este equipamento é vital para qualquer Jardim Botânico não podendo ser secundarizada a sua importância neste PPPM.

10 - Verdadeira expansão territorial do Jardim Botânico, para parte dos terrenos do Parque Mayer, com exposição de flora portuguesa, inexistente actualmente no Jardim Botânico.

Lembramos que Lisboa ainda é uma das capitais da Europa com menos m² de espaços verdes por habitante. A CML tem no Parque Mayer a última oportunidade de criação de uma estrutura verde no centro histórico da capital. Desde 1886 que o município de Lisboa tem tomado iniciativas com vista à criação de um jardim público no espaço do actual Parque Mayer. Num projecto datado de 22 de Novembro de 1886 a CML propõe um "*Projecto de Ligação da Avenida da Liberdade com o Jardim Botânico da Escola Polytechnica*" através de um novo espaço verde que aumentava a área do Jardim Botânico em 13.000 m². Em Janeiro de 1888 o município apresenta o "*Projecto d'ajardinamento do terreno confinante com o Jardim Botânico e pertencente ao prédio nº 95 e 97 da Rua do Salitre.*" Este recomendável projecto ainda foi defendido pela CML até à década de 20 do séc. XX mas acabou por não vingar simplesmente porque não foi disponibilizado a tempo os "vinte e dois contos e 450 mil reis" necessários para a compra do terreno e construção do jardim.

O assunto foi objecto de atenção, desta vez por parte do Estado, em 1962. Por diploma legal de Julho de 1962 (D.G., II Série Nº 158:4798) foi definida a zona de protecção do Jardim Botânico, onde se mostram os seus limites futuros, duplicando praticamente a área actual, o que permitiria abrir o Jardim para o eixo da Av. da Liberdade. No entanto, esta velha aspiração de Lisboa não seria materializada.

A Plataforma em Defesa do Jardim Botânico aplaude a renovação do interesse nos terrenos do Parque Mayer por parte da CML. Embora o Parque Mayer tenha uma história de oito décadas enquanto espaço de Teatro e Cinema, a cidade de Lisboa pode voltar a nutrir a ideia de um espaço verde de ligação entre a Av. da Liberdade e o Jardim Botânico - mas desta vez pontuado de teatros, em diálogo com outros equipamentos para a Cultura Artística e Científica.

11 - Inclusão de um Programa de Execução, um Plano de Financiamento e mecanismo de perequação e/ou métodos de distribuição dos custos e benefícios entre todos os proprietários dentro da área do Plano, motivando-os para que partilhem de uma nova visão e invistam em princípios de vida e de negócios sustentáveis. Por exemplo, a criação de um **Fundo de Requalificação do Jardim Botânico**, de modo a garantir que haja um verdadeiro contributo de todos os proprietários que terão claras mais-valias, para os melhoramentos e gestão do Jardim Botânico, criando um compromisso cívico para com a comunidade onde estão inseridos.

JARDIM BOTÂNICO

Lisboa, 23 de Novembro de 2010

As críticas e propostas apresentadas neste documento desenvolvem os pontos já enunciados na petição lançada pela PLATAFORMA EM DEFESA DO JARDIM BOTÂNICO:

Associação Árvores de Portugal

APAP - Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

Associação Lisboa Verde

Cidadãos pelo Capitólio

Fórum Cidadania Lx

Grupo dos Amigos da Tapada das Necessidades

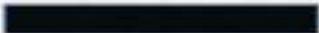
LAJB - Liga dos Amigos do Jardim Botânico

LPN - Liga para a Protecção da Natureza

OPRURB - Oficinas do Património e da Reabilitação Urbana

QUERCUS - Núcleo de Lisboa

Manuela Correia


(Presidente da Liga dos Amigos do Jardim Botânico)

Helia Loirinho

De: Conceição Peixoto [redacted]@cm-lisboa.pt]

Enviado: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 17:03

Para: Helia Loirinho

Assunto: FW: Pedido nº CML-73912-44SR | Recebido Via: E-mail CRM:0090802

Anexos: image001.jpg; Quercus Parecer sobre o Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente 2010.pdf

Conceição Peixoto

Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vice-Presidente, Arq. Manuel Salgado
Campo Grande nº 25 - 2ºE 1749-099 Lisboa
Telf (351) [redacted]
[redacted]@cm-lisboa.pt



Proteja o ambiente. Imprima este mail apenas se estritamente necessário.

De: Maria [redacted] Pereira [mailto:[redacted]@cm-lisboa.pt]

Enviada: quarta-feira, 24 de Novembro de 2010 15:05

Para: Chefe da DCIP; Director DPU

Cc: [redacted]@cm-lisboa.pt

Assunto: Pedido nº CML-73912-44SR | Recebido Via: E-mail CRM:0090802

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Direcção Municipal de Serviços Centrais
DIVISÃO DE INFORMAÇÃO E ATENDIMENTO

<http://atendimento.cm-lisboa.pt/images/logo/falcao/sico.jpg>

Destinatário:

Divisao de Coordenacao de Instrumentos de Planeamento

Departamento de Planeamento Urbano

Cc: Gabinete do Vice-Presidente Manuel Salgado

A/C Dra. Conceição Peixoto

Remetemos à vossa consideração o **pedido nº CML-73912-44SR** com os seguintes elementos:

Dados do pedido:

Tipo de Incidente: Pedido

Assunto: Outros

Descrição: Juntamos o Parecer da Quercus relativamente ao Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente

Canal do pedido: E-mail

Estado: Activo

Prioridade: Média

Atendido por: Maria Pereira

Local do Pedido:

Local de Intervenção:

SIG:

Notas SIG:

Dados do cidadão/empresa:

Nome/Designação: Quercus-Associação Nacional de Conservação da Natureza

Morada: Centro Associativo do Calhau - Bairro do Calhau

Freguesia:

Código Postal:

Localidade: 1500-045 Lisboa

Telefone/telemóvel: | | | 217788474|

E-mail: quercus@quercus.pt

Já houve resposta ao pedido? Não

Resposta:

Canal de Resposta:

Observações:

Relativamente a este pedido, caso se justifique:

(1) Agradecemos informação pontual face ao desenrolar da vossa apreciação.

(2) Agradecemos que nos informem da resposta dada ao munícipe para fins estatísticos.

Para mais alguma questão não hesite em contactar-nos.

Com os melhores cumprimentos,

Maria Pereira

Centro de Atendimento ao Muncípe

Câmara Municipal de Lisboa / Divisão de Informação e Atendimento

Tel.: (+351) 808 20 32 32 | Fax: (+351) 808 20 31 31

E-mail: municipe@cm-lisboa.pt

Site: www.cm-lisboa.pt

De acordo com o despacho nº 232/P/2004(BM nº556 de 14 de Outubro de 2004):

«[...] 5.1 - Todos os Pedidos de informação devem ser respondidos, observando-se o disposto no nº1 do art.º 72.º do Código do Procedimento Administrativo, por uma das seguintes formas: a) directamente ao munícipe, disso dando conhecimento ao Centro de Atendimento ao Muncípe, no prazo de 10 dias úteis; b) Ao Centro de Atendimento ao Muncípe no prazo máximo de 7 dias úteis, para que este responda ao munícipe dentro do prazo legal. (...)»

Pedido Criado em: 23-11-2010 18:37 | Modificado em: 23-11-2010 18:39

De: *DMSC/DIA/CAM

Recebido: 23-11-2010 16:35

Assunto: FW: Quercus Parecer Plano de Pormenor JB 2010

----- Mensagem original -----

De: quercus@quercus.pt

Recebido: 23-11-2010 16:35

Para: *DMSC/DIA/CAM/GERAL; emdiscussaopublica@cm-lisboa.pt

Assunto: Quercus Parecer Plano de Pormenor JB 2010

Exmos. Senhores

Juntamos o Parecer da Quercus relativamente ao Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente

Melhores cumprimentos

Direcção do Nucleo de Lisboa

Ana Ventura

Quercus-Associação Nacional de Conservação da Natureza

Centro Associativo do Calhau - Bairro do Calhau

1500-045 Lisboa

Tel: 217 788 474; Fax : 217 787 749

E-mail : quercus@quercus.pt



Análise à Proposta de Plano de Pormenor (PP) do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente

A Proposta de Plano de Pormenor em apreço tem de ser analisada à luz de dois axiomas fundamentais:

- 1 – A necessidade premente de resolução da situação do parque Mayer, com a manutenção preferencial das suas aptidões culturais;
- 2 – A preservação do Jardim Botânico, jardim de inquestionável valor científico e cultural, cujo património é precioso, irrepetível e único no mundo, como reconhecido na (tardia e recente) classificação como Monumento Nacional.

A esta luz, considera a QUERCUS-ANCN, através do seu Núcleo Regional de Lisboa, que:

- A Proposta de Plano de Pormenor (PP) apresentada afigura-se insuficientemente fundamentada no que concerne a diversos impactos ambientais das projectadas intervenções na área do PP e, em particular, na área do Jardim Botânico mormente no que diz respeito aos impactos hidrogeológicos, aos impactos no sistema de vistas e aos impactos na circulação do ar.
- A Proposta incentiva uma crescente impermeabilização dos logradouros;
- A Proposta é excessivamente permissiva em relação à construção de caves bem como à construção abaixo da Cota de Soleira em toda a área do Plano de Pormenor, para mais sendo esta uma das zonas muito acidentadas da Cidade.



- Na área do Jardim Botânico a Proposta apresenta potenciais efeitos de perda da harmonia, pela modificação do enquadramento visual sobre a cidade de Lisboa, especialmente na linha de horizonte do sector Sudeste, facto que decorre das novas edificações previstas e intervenções no edificado existente

- A eventual mais-valia decorrente dos novos arruamentos, com as suas áreas terciárias, não compensa a maior impermeabilização e edificação que deles decorrem - especialmente quando estas edificações são contíguas ao Jardim Botânico, criando uma pressão inaceitável sobre o mesmo,

- A presente Proposta apresenta uma insuficiente abordagem das questões de acessibilidade e estacionamento, prevendo vários parques de estacionamento subterrâneo nomeadamente um na entrada sul do jardim (pela Rua da Escola Politécnica), o que implicará a demolição da antiga cantina/associação de estudantes da Faculdade de Ciências, o abate de árvores e eventual afectação da colecção de plantas situada em espaço contíguo à área em questão, para além do negativo efeito indutor na utilização de transporte individual.

- A presente Proposta de Plano de Pormenor não reflecte a devida preocupação quanto a uma excessiva permeabilidade de acesso ao Jardim Botânico, não só pelos impactes ambientais decorrentes mas, também, pela previsível dificuldade de garantir o controle eficaz de 5 portarias por parte da Universidade de Lisboa, além de que, nos troços que afectem propriedades privadas confinantes, os encargos de expropriação onerarão desnecessariamente a intervenção prevista;

- Algumas das propostas contidas no Plano de Pormenor, se aprovado este, comprometerão a manutenção adequada das componentes essenciais do Jardim Botânico, nos seus desígnios específicos, e as perspectivas da sua valorização e alargamento da relação com sectores diversos da sociedade que não apenas os associados ao meio académico, porquanto propõem a desafectação de áreas hoje utilizadas pelos serviços afectos ao Jardim e a demolição de equipamentos de apoio (estufas e zona dos Serviços Pedagógicos e centros educativos) com alternativas de duvidosa eficácia para as funções que se propõem (viveiros de manutenção e investigação) ou com soluções arquitectónicas que acarretam maiores encargos de construção, gestão e manutenção.

**Análise à Proposta de Plano de Pormenor (PP) do Parque Mayer,
Jardim Botânico e Zona Envolvente**



Assim, e a título de mero exemplo, a previsão de construção de um grande edifício no extremo norte do Jardim, que visa incorporar novo acesso no alinhamento da Rua Castilho, representa acréscimo injustificado de construção de raiz de grande volumetria (4 pisos) com inequívocos impactos negativos no equilíbrio urbanístico da zona;

- As edificações preconizadas em redor do Jardim, tal como se encontram previstas na Proposta em apreço, com o subsequente aumento das temperaturas no seu interior, induzirão a alteração negativa irreversível das condições edificas hoje existentes na fronteira e no interior do Jardim Botânico
e essenciais à preservação do mesmo;

Em face de quanto antecede, apela a QUERCUS-ANCN a que do Plano de Pormenor que vier a ser aprovado, resulte:

- A defesa da estrutura vegetal, edificações e traçado do Jardim Botânico, bem como do património arbóreo e permeabilização do solo nos logradouros existentes na zona envolvente do mesmo;
- A preservação das condições micro climáticas e de solo, ventilação e insolação do Jardim Botânico e área envolvente
- O respeito integral pela Zona de Protecção do Jardim Botânico classificado como Monumento Nacional, criando uma verdadeira zona tampão ou de protecção, e prevenindo que sejam edificadas novas construções junto ao muro do Jardim, mesmo que a cotas mais baixas que este, dado que a construção em altura de novas edificações é susceptível de influenciar o índice e qualidade da radiação solar sobre a massa vegetal, podendo alterar os normais teores de humidade e temperatura essenciais para o equilíbrio biofísico daquelas plantas.
- O reconhecimento da Cerca Pombalina como elemento patrimonial inseparável do Monumento Nacional e como tal, património a preservar e valorizar possibilitando o seu conhecimento e fruição públicos;

**Análise à Proposta de Plano de Pormenor (PP) do Parque Mayer,
Jardim Botânico e Zona Envolvente**



- Numa palavra, o reconhecimento e a preservação do Jardim Botânico como espaço sob a influencia dos processos climáticos da massa vegetal estreitamente dependente da forte exposição solar e índice de humidade e ensombramento permitido por toda a envolvente que conta, ainda hoje, com a existência de uma faixa de protecção tampão que permite um estado óptimo de drenagem atmosférica e exposição solar para toda a massa vegetal, faixa essa que corresponde aos logradouros dos edificios que ladeiam o jardim e a qual deve ser imperativamente salvaguardada.

Lisboa, 22 de Novembro 2010

21 Presidente da Direcção do Núcleo de Lisboa



**Análise à Proposta de Plano de Pormenor (PP) do Parque Mayer,
Jardim Botânico e Zona Envolvente**

Quercus-Associação Nacional de Conservação da Natureza
Centro Associativo do Calhau – Bairro do Calhau 1500-045 Lisboa
Tel: 217 788 474; Fax : 217 787 749
E-mail : quercus@quercus.pt



Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

544/2010/OF/2010
CML
ENT/3352/GPCML/GAP/EG-GUPMS/10
25-11-2010 15:49:53

*Remete-se ao
sr. Arq.º Eduardo
Cunha.*

Exmo. Senhor Vereador
Arq. Manuel Salgado
Campo Grande, 27 - 2º E
1700-099 LISBOA

*26.11.10
Helena Caria
Gabinete do Vereador Manuel Salgado*

N/Ref: 2396/2010

Lisboa, 23 de Novembro de 2010

Exmo. Sr.,

Junto se envia o Parecer solicitado sobre o Plano de Pormenor Parque Mayer, que seguiu também por e-mail.

Ficando à disposição da Câmara Municipal de Lisboa, envio os meus melhores cumprimentos,


Margarida  Abreu
Presidente



Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

PLANO DE PORMENOR PARQUE MAYER *PARECER*

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente parecer surge no âmbito da discussão pública da proposta de Elaboração do PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE.

A elaboração do presente parecer tem por base a consulta dos Termos de Referência do Concurso, a consulta dos elementos do Plano disponíveis à data, a participação na discussão pública do Plano e os contactos estabelecidos com a equipa responsável pela elaboração do mesmo. O presente parecer centrou-se, fundamentalmente, na avaliação das componentes físicas, biofísicas, morfológicas e tipológicas da Paisagem, implícitas na proposta de Plano.

Congratulamo-nos com a iniciativa da Câmara de promover o concurso público para o Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente, que estabelece a discussão sobre um problema urbano concreto, centrado na ocupação e revitalização do Parque Mayer e que se tem vindo a arrastar no tempo.

Parece-nos importante a inclusão da área do Jardim Botânico (**reconhecido e classificado como Monumento Nacional**), dos Edifícios da Faculdade de Ciências e das Zonas Envolventes no Plano, na discussão do Parque Mayer, onde se pretende revitalizar o espaço público e articular os diversos usos previstos - como o comércio, o lazer e habitação com a revitalização das áreas de Equipamentos e de Serviços Públicos, em conjunto com a recuperação do espaço do Jardim Botânico.

A metodologia na elaboração do presente parecer consistiu: na avaliação do conteúdo documental do Plano; na interpretação das ideias fundamentais subjacentes à proposta do plano; no levantamento de dúvidas e questões que gostaríamos de ver esclarecidas e salvaguardadas no plano; e finalmente na elaboração de considerações que consideramos serem importantes de integrar na proposta, como contribuições para um enriquecimento e melhor esclarecimento das questões levantadas pelo plano.



Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

1. COMPOSIÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE MAYER, JARDIM BOTÂNICO E ZONA ENVOLVENTE

O Plano é composto pelos elementos fundamentais em seguida referidos:

- Regulamento,
- Planta de Implantação desdobrada
 - Planta de Modelação
 - Planta de Paisagismo
 - Planta de Estatuto do Solo
 - Planta de Parcelamento
 - Divisão Cadastral
 - Implantação Térrea
 - Qualificação do Solo, Estrutura Ecológica Municipal e Unidades de Execução
- Planta de Condicionantes I e II

O Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente é acompanhado pelos elementos adicionais complementares que constituem os desenhos/peças desenhadas de caracterização:

- Enquadramento e localização
- Caracterização da situação existente e fundiária
- Extractos das Planta de Ordenamento do PDM de Lisboa
- Extractos das Plantas de Zonamento do PUALZE.

As Peças escritas complementares, que integram O Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente, são compostas pelos seguintes elementos:

- Relatório
- Estudos de Ruído com Mapas de Ruído Global, diurno e nocturno,
- Estudo de Estimativa de Geração, Atracção de Tráfego
- Estudos de Geologia, Geotecnia e Hidrogeologia
- Caracterização Sócio- Económica
- Relatório de Avaliação Ambiental Estratégica

Os desenhos de proposta que acompanham e complementam o Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente são os seguintes:



- Perfis do Espaço Público
- Perfis pelas Ruas Envolventes
- Planta de Transformação Fundiária
- Planta de Demolições
- Plantas das Redes de Infra-estruturas e Planta de Circulação de Bombeiros

2. IDEIAS FUNDAMENTAIS DO PLANO

a) O Plano reconhece o Jardim Botânico como espaço central e estruturante da Encosta da Cotovia, integrando-o no tecido urbano da cidade imediata, através da articulação com os percursos pedonais e da integração volumétrica da construção proposta na sua envolvente.

Reconhece, também, o valor ambiental e paisagístico do Jardim Botânico e o impacto que a construção próxima pode causar, propondo soluções de construção que minimizam o referido impacto sobre o Jardim Botânico, nomeadamente:

- Propõe uma construção sem caves na proximidade do muro do Jardim Botânico;
- Propõe uma volumetria que não altera o grau de incidência solar no Jardim Botânico e os movimentos de massas de ar perpendiculares à Encosta da Cotovia;
- Respeita as características de transpiração e de drenagem do muro de suporte do Jardim e propõe uma construção afastada do mesmo;
- Propõe um sistema de captação de armazenamento e de infiltração da água, por poços drenantes e um retardamento de entrega da água nas redes de saneamento, através da construção de cisternas.

b) Constrói uma mobilidade e fluidez no espaço em torno do Jardim e a partir do Parque Mayer, com percursos pedonais. Propõe a demolição de construções nos logradouros e abertura de arruamentos pedonais no espaço entre a Rua de Salitre, a Praça da Alegria e o Jardim Botânico. Propõe um acesso a partir da Alameda das Palmeiras, constituindo deste modo uma ligação pedonal em continuidade de espaço público entre o "Festo" e o "Vale".

c) Propõe uma regulamentação da volumetria de construção, apresentando um perfil integrado de construção na Rua de Salitre e na Rua da Alegria.

d) Integra o Programa de Construção de 32.500 m² nos terrenos camarários do Parque Mayer, propondo uma engenhosa solução arquitectónica, de volumetria igual ou inferior à cota do Jardim e



Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

uma tipologia de construção com coberturas vegetais, que prolonga a cota do Jardim e cria um dispositivo de transição entre o sistema natural do Jardim Botânico e o sistema edificado do Parque Mayer. Reconhece o espaço público como factor fundamental de integração do Plano na cidade e dinamizador desta área e privilegia a necessidade da sua construção com qualidade.

e) Manifesta a intenção de dinamização da actividade museológica, patente no potencial existente nos museus da Faculdade de Ciências, e integra a construção de uma unidade hoteleira destinada a investigadores. Propõe a reabilitação e remodelação dos diferentes edifícios da Universidade Nova, do Picadeiro, da Sala de Conselho, do Observatório Astronómico e Museus da Politécnica, revertendo esses usos para viabilizar a manutenção económica e a dinamização do espaço.

f) No Jardim Botânico propõem-se a reabilitação de Viveiros, Armazéns de equipamento agrícola e Casa para pessoal de jardinagem, a criação de Zonas de compostagem, a reabilitação de Cisternas, uma rede de distribuição de água para condutas (marcos de água) nos arruamentos para combate a incêndios e a construção de um novo edifício destinado a Exposições Temporárias, em substituição das Estufas. Propõe uma nova acessibilidade ao Jardim com a construção de um novo edifício de 4 pisos - Centro de Interpretação e Centro Expositivo - articulado com a entrada na Rua Artilharia.

3. PRINCIPAIS CRÍTICAS AO PLANO

Considerando o desempenho positivo da proposta no que se refere à requalificação urbana, à mobilidade pedonal na cidade e à dinâmica cultural, social e económica, expressa através dos desenhos e das peças escritas, cabe-nos aqui apontar alguns aspectos que possam contribuir para um melhor esclarecimento e ilustração das soluções preconizadas na proposta, que consideramos estarem omissas ou não estarem totalmente esclarecidas, nomeadamente no que diz respeito à preservação e melhoria da qualidade ambiental.

Nomeadamente:

a) Como principal crítica ao programa definido nos Termos de Referência do Plano em questão, considera-se excessiva a densidade de construção proposta para a Zona Envolvente do Jardim na Zona do Parque Mayer, aproximadamente 30.000 m² no seu total. O cumprimento deste programa obriga a uma solução onde a construção ocupa grande parte do espaço disponível em detrimento do espaço livre. Considerando que a área do Parque Mayer se sobrepõe ao "sistema húmido" definido na Estrutura Ecológica Municipal do PDM em revisão, uma menor densidade de construção poderia permitir o desafogo da área do Parque Mayer e a criação de mais áreas de solo permeável,



Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

com inclusão de elementos naturais, responsáveis pelo contacto com o subsolo. Deste modo seria garantida, à partida, a certeza de manutenção das características biofísicas do Vale da Avenida da Liberdade, nomeadamente a preservação do ciclo da água, fundamental para o seu equilíbrio ecológico;

b) Não considera medidas preventivas relativas à delimitação do "sistema húmido" no Parque Mayer, constantes da Estrutura Ecológica Municipal da revisão em curso do PDM;

c) Verifica-se que não existe uma caracterização e um documento que permita a leitura da Proposta, integrada na unidade **tipológica e morfológica** do sistema construído da Encosta da Cotovia e na unidade paisagística do Vale da Avenida da Liberdade;

d) Considera-se que as peças desenhadas, que definem alterações morfológicas associadas à nova configuração do espaço, não permitem uma leitura e uma compreensão correcta da Proposta – concretamente no que diz respeito à definição de cotas de soleira, ao desenho de curvas de nível existentes e propostas (expressas na planta de modelação e nos cortes/perfis apresentados) e no que diz respeito às necessidades de aterros e escavações – pondo em causa, por consequência, toda a viabilidade urbanística da Proposta. Devem ser explicitadas as alterações topográficas relativas à construção de edifícios nos logradouros nas Unidades de Execução II, III e IV Rua de Salitre, Parque Mayer e Cota alta da Politécnica;

e) Considera-se ainda que o Plano não apresenta um estudo de síntese, vinculativo, relativamente às questões de prevenção das questões ambientais. Não existe uma descrição com base nos estudos elaborados, que justifique de que forma é que as alterações urbanísticas não interferem com a percolação das águas no subsolo, com a drenagem de superfície, com o sistema de brisas e com o sistema de vistas (ou se o fazem de que forma e quais são as medidas a tomar);

f) Verifica-se que alguns dos desenhos de implantação do plano são contraditórios com o texto do Regulamento, nomeadamente no que diz respeito à construção de caves;

g) Não está clara a inclusão de regulamentação relativa à construção junto ao Muro do Jardim Botânico, a articulação destes espaços com o percurso periférico superior e a preservação da drenagem do Muro periférico;

h) O Plano não apresenta um Plano de Execução e de Financiamento, onde as operações imobiliárias previstas contribuam para a criação de um fundo de reabilitação do Jardim Botânico.



Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas

4. ELEMENTOS A INTEGRAR NA PROPOSTA

- a) Face ao exposto, sugerimos que se proceda à elaboração de uma planta, que integre a Proposta do Plano na Estrutura Ecológica da Encosta da Cotovia e na Unidade do Vale da Avenida da Liberdade, com identificação das diferentes tipologias de espaços que a integram, justificando a permanência dos aspectos ambientais - como a estabilidade de encostas, a drenagem hídrica e atmosférica, a exposição solar do Jardim Botânico e os cuidados com a alteração das condições térmicas (ilhas de calor sobre o Jardim Botânico e sua envolvente).
- b) Sugere-se a adopção de uma escala de maior pormenor (1/500 ou 1/1000): no desenho da Planta de Modelação; nos cortes que representam a relação volumétrica da envolvente com o Jardim Botânico; no desenho das curvas de nível existentes e propostas - integrando a topografia da envolvente e as cotas de soleira propostas, de forma a tornar claro os trabalhos de aterros e de escavação subjacentes.
- c) Deve ser esclarecido e introduzido, em Regulamento, um índice mínimo de revestimentos das coberturas verdes definidas no Plano como "Uso Público Condicionado - extensão do Jardim Botânico", a forma de integração do percurso pedonal proposto para estas coberturas, a relação de construção com a preservação da drenagem do muro de suporte do Jardim Botânico e ainda tipologias de construção para as coberturas "Verdes de Uso Privado".
- e) Deve ser explicitada a razão entre índices de impermeabilização existentes e propostos, que não se encontra estudada/definida no Plano.

Desde já manifestamos a disponibilidade e o interesse da **Associação Portuguesa dos Arquitectos Paisagistas** em colaborar com a equipa projectista, no sentido de esclarecer qualquer dúvida suplementar, através de sessões de esclarecimentos e/ou debates a promover sobre as questões levantadas e outras que se venham a identificar e que contribuam para o desempenho e sucesso do Plano.

Lisboa, 23 de Novembro de 2010

100 ANOS 2011

Comemorações dos 100 Anos
Universidade de Lisboa

CML

ENT/2951/GPCML/GAP/EO-PR/11
16-03-2011 15:18:01

GABINETE DO REITOR
M AL da Universidade,
Cidade Universitária
1649-004 Lisboa, Portugal
T +351 210 170 109
F +351 217 941 990
E reitor@reitoria.ul.pt
W www.ul.pt

Exmo. Sr.
Dr. António Costa
Presidente
Câmara Municipal de Lisboa
Praça do Município
1149-014 Lisboa

Sua Referência:

Sua Comunicação:

Nossa Referência:

Data:

R-68-2011

002407 11 MAR 16

Assunto: Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente

A Universidade de Lisboa tem participado e colaborado nos trabalhos do **Plano de Pormenor do Parque Mayer, Jardim Botânico e Zona Envolvente**, tendo em conta a importância desta acção para a requalificação de uma zona central da cidade de Lisboa, na qual se incluem também os Edifícios da Politécnica e o Jardim Botânico, que fazem parte do seu património.

No quadro desta colaboração, após ter participado nas fases anteriores, a Universidade de Lisboa manifesta o seu acordo de princípio quanto a este Plano, no quadro da presente avaliação final em sede de consulta pública.

A Universidade de Lisboa considera que este Plano dará um importante contributo para pôr fim à progressiva degradação desta zona e, em particular, do Jardim Botânico, monumento nacional, segundo classificação recente, que importa preservar, recuperar e revitalizar nas suas diversas dimensões.

Para acompanhamento dos trabalhos do Plano de Pormenor, nomeei um grupo de trabalho de professores e investigadores, especialistas em disciplinas diversas, que redigiram o Parecer anexo.

No fundamental – e sem prejuízo do nosso apoio ao Plano de Pormenor – são suscitadas três questões que devem ser tidas em conta no Plano:

Primeira questão – Fazer preceder qualquer intervenção de estudos prévios, designadamente de âmbito hidrogeológico, que assegurem não haver consequências negativas para o Jardim Botânico.



UNIVERSIDADE
DE LISBOA

