

Proc. _____
 ENT 1014/SG/DAOSM/GAAM/14
 DATA 25/03/2014
 Eneida Pina



ASSEMBLEIA MUNICIPAL
 LISBOA

Comissão Permanente de Finanças, Património e Recursos
 Humanos

PARECER

PROPOSTA n.º 48/2014

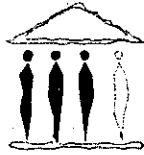
SUBMETER À ASSEMBLEIA MUNICIPAL A DESAFECTAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA O DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICÍPIO DE UMA PARCELA DE TERRENO SITA NO CAMPO DAS CEBOLAS E A CONSTITUIÇÃO EM DIREITO DE SUPERFÍCIE DE PARCELA DE TERRENO SITA NO MESMO LOCAL, COM DESTINO EXCLUSIVO A CONSTRUÇÃO E EXPLORAÇÃO DE UM PARQUE DE ESTACIONAMENTO EM SUBSOLO A FAVOR DA EMEL – EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E ESTACIONAMENTO DE LISBOA, EEM, BEM COMO A RESPECTIVA MINUTA DE CONTRATO PROGRAMA.

A Comissão Permanente Municipal de Finanças, Património e Recursos Humanos, reunida em 24 de Março de 2014, deliberou elaborar o seguinte Parecer, relativamente à Proposta n.º 48/2014.

PARTE I

A. Considerandos:

1. A Proposta em apreço consiste no que vai expresso na sua titulação, acrescendo os termos incluídos no corpo da Proposta e nas Condições de Acordo que a integram, assim como nas peças escritas e desenhadas anexas. *cf. Título, deliberações e Anexos às Condições de Acordo*
2. Constam do domínio público municipal várias parcelas de terreno sitas no Campo das Cebolas, propondo-se a passagem ao domínio privado municipal de uma parte dessas parcelas, com a área de 6 042,00 m². *cf. al.ºs a) e l) dos Considerandos da Proposta*
3. Propõe-se também constituir a favor da EMEL – Empresa Pública Municipal de Mobilidade e Estacionamento de Lisboa E.E.M., direito de superfície sobre essa área pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, prorrogável por períodos sucessivos de 25 (vinte e cinco) anos, à qual se junta uma área confinante com 2 198,00 m² já incluída no domínio privado municipal, do que resultará uma área total de 8 240,00 m², variável até ao máximo de 10%, de acordo com o que vier a ser fixado no respectivo



Projecto, ou seja alterado por despacho do Vereador com competência no Património Municipal. *cf. al.^a l) dos Considerandos, n.º 3. das Deliberações e n.º 8. das Condições de Acordo*

4. Em contrapartida deste direito de superfície e sem haver lugar ao pagamento de qualquer contraprestação de natureza pecuniária da sua parte, a EMEL procederá ao desenvolvimento nesses terrenos de estudos e sondagens arqueológicas e geológicas, de suporte à construção futura de um Parque de Estacionamento Automóvel com 230 lugares, número este também variável até ao máximo de 10% e 160 dos quais destinados a assinatura de 24 horas por residentes, adicionalmente aos estudos de viabilidade económica e financeira que já executou. *cf. al.^{as} j) e m) dos Considerandos, n.ºs 2. 3. e 4. das Deliberações e n.ºs 1. e 4. das Condições de Acordo*

5. Efectuará também a demolição das construções devolutas implantadas na área constituída em direito de superfície, assumindo o Superficiário a responsabilidade de todas as acções e respectivos encargos como necessário para a desocupação, demolição, remoção a vazadouro e tratamento da zona de intervenção. *cf. n.º 4. das Deliberações e n.º 2. das Condições de Acordo*

6. Procederá igualmente à construção do referido Parque de Estacionamento automóvel subterrâneo e à realização das obras de requalificação do espaço público à superfície, no integral respeito pelo projecto que vier a ser aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, suportando todos os custos associados, acautelando ainda que o desenvolvimento desse projecto e obra, se adequé e enquadre nos pressupostos dos estudos municipais para toda a zona do Campo das Cebolas, como consagrados nos estudos e projectos consequentes ao Concurso Internacional adjudicado e aprovado por maioria em Reunião de Câmara de 11DEZ2013 através da Proposta n.º 892/2013 que emitiu Parecer Prévio Vinculativo, favorável à Aquisição de Projecto do Campo das Cebolas/Doca de Marinha, na modalidade de Ajuste Directo, com Convite a uma única Entidade. *cf. n.º 4 das Condições de Acordo, al.^a k) dos Considerandos e Deliberação da Proposta n.º 892/2013*

7. A EMEL obriga-se a proceder à construção de Parque de Estacionamento em subsolo, estabelecendo as condições técnicas suficientes ao nível do projecto e da obra, para que o Município possa construir à superfície um imóvel destinado a equipamento e assegurará que uma das saídas do Parque se situará junto a esse edifício, dispondo também de acesso pedonal. *cf. n.ºs 5. e 6. das Condições de Acordo*



8. A Superficiária manterá o terreno em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, executando por sua conta e risco todas as reparações necessárias e no caso de destruição total ou parcial das construções em subsolo, procederá à sua reconstrução no prazo máximo de 3 (três) se total, ou em prazo razoável a definir pela Câmara, se parcial. *cf. n.ºs 11. e 12. das Condições de Acordo*
9. A Proposta n.º 48/2014 inclui ainda as condições de estabelecimento de Tribunal Arbitral, com renúncia expressa a qualquer outro, no sentido de dirimir eventuais conflitos advenientes da sua concretização. *cf. n.ºs 13. a 18. das Condições de Acordo*
10. Os custos especificados na Proposta em apreço, são para únicos efeitos da Escritura Notarial ou Documento Particular Autenticado de constituição do direito de superfície a favor da EMEL, de € 445 500,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e quinhentos Euros). Também para únicos efeitos de Escritura e para a desafecção do terreno com a área de 6 042,00 m², do domínio público municipal para o domínio privado municipal, atribui-se o valor simbólico de € 5,00/m², resultando num total de € 30 210,00 (trinta mil duzentos e dez Euros). *cf. n.ºs 2. e 3. das Deliberações*

B. Desenvolvimentos:

1. As acções relativas a esta Proposta não estão expressas na respectiva documentação sob uma lógica sequencial, tendo sido necessário desenvolvê-la como se descreve nos pontos A1. a A10. anteriores, para seu mais perfeito conhecimento e entendimento.
2. Em sede de Reunião de Câmara, o Sr. Vereador com competência delegada em questões de Património Arq.º Manuel Salgado, explicitou que a Proposta vem em sequência de outra no Mandato anterior que foi rejeitada pela Assembleia Municipal pelas principais razões de: (i) A construção e exploração de um espaço comercial pela EMEL que então se previa, não se coadunava com os Estatutos dessa Empresa municipal; (ii) Existia interferência e colisão com o túnel do Metropolitano; (iii) Houve contestação local por se tratar de construção enterrada, propondo em alternativa um auto-silo. Referiu também o agravamento da obstrução visual que o projecto implicava e eventuais problemas com o nível freático. *cf. pgs 1 e 2 da transcrição da gravação magnética (GM)*
3. Após rejeição pela Assembleia Municipal, a Câmara desenvolveu Concurso Público Internacional para o arranjo de toda a zona do Campo das Cebolas, já adjudicado e adquirido pela CML em sequência da



referida Proposta 892/ 2013, incluindo metade da Doca de Marinha. *cf. pg 1 da GM e Deliberação da Proposta n.º 892/2013*

4. Em ligação com esse Projecto de arranjo, a Câmara pretende ainda construir um edifício para instalação de *ludoteca* e *crêche* para 84 crianças, cuja infra-estrutura deverá ser preparada pela EMEL, visto não fazer parte do objecto social dessa E. E. M., construir equipamentos para o Município. *cf. pg 2 da GM*
5. Esse Projecto inclui uma modelação do terreno que sobreleva a área, criando uma *depressão* em direcção à linha de fachadas, assim cobrindo o soco do Parque de Estacionamento que terá um único piso semi-enterrado e implantado entre essa linha e o túnel do Metro. *cf. pgs 2 e 3 da GM*
6. Alguns Vereadores sublinharam nessa Reunião de Câmara a preocupação por se construir em sub-solo naquela zona da cidade, com historial de problemas graves, assim como o facto de o Projecto de arranjo não incluir a Estação Fluvial de Sul e Sueste e um nível considerado excessivo para os custos de Assinatura 24 horas para Residentes. *cf. pgs 4 e 5 da GM*
7. O Sr. Vereador Manuel Salgado referiu-se quanto à Estação Fluvial a circunstâncias por esclarecer quanto à área ribeirinha desde o Cais do Sodré até St.^a Apolónia e afirmou que provavelmente a cota de soleira do Parque de Estacionamento ficará acima do nível freático, desenvolvendo-se em comprimento e elevando-se através de uma modelação do terreno, com menos escavações e menos impacto. *cf. pgs 7 e 8 da GM*
8. A Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, procedeu à audição do Sr. Vereador em 19MAR14, tendo este declarado que estando a Baixa em geral já bem servida de estacionamentos, subsistem carências no extremo Sul e Nascente, para promover a dinamização do comércio nas áreas das Ruas da Alfândega, Arsenal e Bacalhoeiros, tendo em atenção o acesso pelo lado Nascente. Historiou seguidamente as objecções apresentadas por Deputados Municipais ao anterior projecto de Parque subterrâneo no Campo das Cebolas, pela coincidência com o túnel do Metro, vestígios arqueológicos e substituição de construções existentes por construção nova, assim como pelo facto de não ser aceitável a EMEL construir para outros usos além do estacionamento. *cf. Acta n.º 11 CFPRH*
9. Relatou o lançamento do Concurso de Ideias, o Acordo com a Marinha, ficando essa Doca dividida em duas partes, uma para as embarcações emblemáticas e outra para as lanchas de transporte para o Alfeite,



sublinhando que actualmente a área serve também de estacionamento que deverá ser transferido para o Parque a construir, implantado entre a muralha velha e a galeria do Metro. Em resposta a questões dos Deputados Municipais especificou que à EMEL corresponde a obrigação de assegurar o arranque dos pilares para sustentação do edifício a construir pela Câmara para *ludoteca e crêche* que terá apenas Piso térreo e que em resultado das sondagens arqueológicas e geológicas actualmente em curso, se constatou não aparecer água até 2,00 mts de profundidade. O soco acima do solo do Parque de Estacionamento terá a altura de 1,00 mts. Quanto ao edifício com o n.º 10 da Rua Vítor Machado e o arranjo geral da superfície, fará envio de clarificação e especificação da modelação, confirmando porém que o palmeiral actualmente existente será realmente sacrificado. *cf. Acta n.º 11 CFPRH*

PARTE II

Conclusões:

1. As Propostas n.º 48/2014 e n.º 892/2013 são inextricáveis, não podendo ser aferidas uma sem a outra, como se constata do facto da Proposta n.º 48/2014 referir na al.ª k) dos Considerandos que a obra a executar pela EMEL deveria acautelar os pressupostas resultantes dos estudos municipais e do Projecto de Arranjo adjudicado e adquirido a terceiros e também pelo facto de no n.º 3 das Deliberações dessa Proposta se esclarecer que alterações ao Projecto poderão ser aprovadas por despacho do Vereador com competência na área do Património, como da mesma forma se atribuiu ao mesmo Sr. Vereador o procedimento de nomeação de júri do Concurso de Ideias para o referido Projecto de Arranjo e selecção do adjudicatário do Projecto, como se expressa no Considerandos da Proposta n.º 892/2014.
2. Era assim indispensável proceder à Audição do Sr. Vereador responsável pelo Património, pela Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos, avaliando os méritos da Proposta tanto em termos financeiros como patrimoniais, quanto mais a Proposta n.º 892/2013 referir nos parágrafos 3.º e 7.º dos respectivos Considerandos, tratar-se de uma área da cidade extremamente sensível e de um lugar emblemático de Lisboa.
3. Foi extremamente útil essa Audição, esclarecendo pormenores relevantes, inclusivamente quanto às minudências legais relativas ao direito de superfície e ao facto de ser uma opção desta Câmara Municipal o apertado condicionamento do trânsito automóvel de atravessamento no local, competindo aos munícipes definirem os percursos alternativos.



Neste contexto, os Agrupamentos Municipais subscritores do presente PARECER, declaram reservar para o Plenário da Assembleia Municipal de Lisboa, a expressão do seu sentido de voto.

Este Parecer foi aprovado por maioria, com votos A Favor de todos os Grupos Municipais, excepto o CDS/PP que se Absteve, declarando que o faz por ter estado, por razões profissionais, ausente na reunião antecedente em que foi ouvido o Sr. Vereador Manuel Salgado.

Assembleia Municipal de Lisboa, 24 de Março de 2014

O Deputado-Relator

A Presidente da Comissão

PARTE III

Opinião do Relator:

1. Os elementos complementares solicitados não foram pela CML totalmente correspondidos, não tendo a Comissão conhecimento, nem podendo portanto transmitir à Assembleia Municipal o seguinte: (i) Qual o exacto procedimento quanto ao n.º 19 da Rua Vítor Machado que se inclui nos edifícios que a Câmara irá construir, mas que não consta dos que a EMEL irá demolir; (ii) Qual a volumetria da modelação de terreno e área de intervenção e quais os elementos patrimoniais eventualmente afectados; (iii) Quais os procedimentos para protecção e conservação das peças arqueológicas que irão ser encontrados, haja em vista os precedentes na Praça Duque da Terceira, Cais do Sodré, Corpo Santo e Terreiro do Paço; (iv) Como se coaduna esta intervenção com o P.P. de Salvaguarda da Baixa Pombalina, p.e. Art.ºs 13.º e 29.º, ao verificar-se que o Parque em sub-solo está em parte fora da UE4, como se vê nos Anexos 4 e 5 do Regulamento, prevalecendo nessa área sobrance o definido no Plano Director Municipal que aí muito restringe a construção de caves.
2. Considera-se perda irreparável o impiedoso abate da mancha florestal do Campo das Cebolas, como já antes se fez na Ribeira das Naus e Cais do Sodré, destruindo o magnífico maciço de palmeiras que é a única mancha verde visível a partir do Tejo, ao longo do seu percurso urbano.



3. É elevado o risco de execução naquela zona de uma vasta construção subterrânea, tão perto da galeria do Metropolitano e sobre um nível freático tão variável e propenso a rápidas enchentes.
4. Reconhece-se à Câmara Municipal de Lisboa a competência para tomar decisões sobre as soluções que entende adequadas para a cidade, mas a Câmara e o seu Presidente têm frequentemente declarado que uma maioria não pode significar absoluta discricionariedade.
5. Tanto a população local como vários responsáveis têm declarado a sua preferência pela execução de um silo-auto, implantado fora das linhas de vistas, com ajardinamento do espaço não viário do Campo das Cebolas.
6. Teme-se que os achados arqueológicos não venham a ser tratados como Lisboa pretende e merece, nos termos do Art.º 10.º e n.º 3. do Art.º 19.º do Regulamento do Plano de Pormenor de Salvaguarda, dada a vastidão da área intervencionada e a não intervenção directa da Câmara na obra.
7. Verifica-se existirem demasiadas indefinições nos documentos facultados, exponenciando as hipóteses de conflito, com resultados potencialmente negativos para a cidade.