



**3ª Comissão Permanente – Comissão de Ordenamento do Território,
Urbanismo, Reabilitação Urbana e Obras Municipais**

Relatório

Petição nº 12/2019

“STOP Torre 60m Portugália”

I. NOTA INTRODUTÓRIA

Nos termos e ao abrigo do disposto no artigo 85.º do Regimento da Assembleia Municipal de Lisboa (AML) em vigor, deu entrada, a 5 de Junho de 2019, na AML, uma petição coletiva subscrita por 318 (trezentos e dezoito) cidadãos, tendo como epígrafe “STOP Torre 60m Portugália”¹.

Considerando o teor da Petição nº 12/2019, o Sr. Presidente da AML, em exercício, Rui Paulo Figueiredo, por despacho datado de 06 de Junho de 2019, determinou o seu encaminhamento para a 3ª Comissão Permanente, a fim de, após a respetiva audição dos peticionários, ser apreciada e, conseqüentemente emitir relatório, pelo que cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML em vigor².

II. CONSIDERANDOS

1. Enquadramento

A petição em análise foi apresentada por um grupo de cidadãos, que demonstram a enorme insatisfação relativamente ao projeto anunciado para o denominado quarteirão da Cervejaria Portugália, na Avenida Almirante Reis.

São favoráveis à requalificação da área e reconhecem as potencialidades associadas a uma intervenção integral naquele espaço.

No entanto, de acordo com o conteúdo da Petição em apreço, o que está em causa é a construção de uma torre de 16 pisos com mais de 60 metros de altura acima do solo, o triplo da altura dos prédios circundantes, com uma volumetria muito superior à existente nessa parte da cidade.

Entendem que este projeto descaracteriza a identidade arquitetónica do bairro e constitui uma agressiva interferência no sistema de vistas com impacto negativo nas perspetivas dos miradouros da Penha de França, do Monte Agudo e do futuro Jardim do Caracol.

¹ Anexado ao presente Relatório, do qual faz parte integrante

² Aprovado pela Deliberação n.º 310/AML/2018, de 12 de julho, publicada no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1274, de 19 de julho de 2018, e alterado pela Deliberação n.º 404/AML/2019, de 29 de outubro, publicada no 2.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1343, de 14 de novembro de 2019. Daqui em diante designado apenas por Regimento.

Consideram, ainda, que o projeto cria uma violenta área de sombra sobre as casas e ruas circundantes.

Temendo que a construção referida possa não trazer uma melhoria da qualidade de vida na zona, os signatários da Petição solicitam que a Assembleia Municipal intervenha junto da Câmara Municipal de Lisboa para que não seja construída qualquer torre não conforme com a altura dos prédios circundantes, em devido respeito pela identidade arquitetónica dos bairros em que se insere, em defesa tanto do sistema de vistas como da leitura da paisagem do vale e das colinas de Lisboa e preservando a qualidade de vida da população desses bairros e da cidade.

2. O Projeto “Quarteirão da Portugália”

O projeto visa a construção de um conjunto edificado para habitação e comércio, a realizar na parcela particular sita entre a Avenida Almirante Reis e a Rua António Pedro, freguesia de Arroios. Trata-se de um terreno inserido numa área qualificada pelo RPDML como “Espaço Central e Residencial- Traçado Urbano B Consolidado”, no qual se registam como pré-existências relevantes a Fábrica e a Cervejaria Portugália. O terreno encontra-se atualmente baldio e a Fábrica totalmente devoluta, em estado de ruína, com registos pontuais de vandalismo e ocupação indevida.



Figura 1. Área de intervenção (Fonte: Apresentação do Projeto na audiência pública)

A proposta apresenta um conjunto de blocos autónomos, separados por atravessamentos que ligam ruas e se ligam a um logradouro que terá uso público. O projeto constitui-se pela reabilitação dos edifícios pré-existentes e construção de 4 edifícios que, juntamente com as pré-existências, conformam duas praças. Os três novos edifícios que confrontam com a Rua Pascoal de Melo e Rua António Pedro são de uso habitacional; o outro edifício proposto para

a Av. Almirante Reis é destinado ao uso habitacional de convivência. Os pisos térreos, para além dos acessos aos edifícios, são predominantemente ocupados por espaços comerciais.



Figura 2. Fotomontagem do Projeto (versão inicial, Fonte: <https://www.idealista.pt>)

A proposta considera como diretrizes fundamentais a valorização do património edificado, industrial, etnográfico que marcam o carácter singular da área de intervenção; a conceção de um projeto capaz de religar o passado, o presente e futuro do lugar, a criação de um novo espaço aberto à cidade com aproximadamente 3.000m² com uma rede de percursos que favorecem a dinâmica da vida urbana; a criação de uma nova centralidade em termos de recreio e lazer de ar livre; a implantação fluída das áreas construídas que potencie a ventilação transversal e longitudinal, que permite tirar partido da circulação de ar fresco e vento para arrefecimento, entre outras.



Figura 3. Fotomontagem do Projeto (nova proposta, Fonte: <https://www.publico.pt/2019/07/19>)



Figura 4. Imagens do Projeto (Fonte: Apresentação do Projeto na audiência pública)

Está prevista a cedência de um equipamento com cerca de 1.400m², que consistirá num espaço multiusos de âmbito cultural, localizado na parcela do quarteirão atualmente ocupada pelo edifício Planasa, que será objeto de intervenção numa fase subsequente do projeto.

3. Audições da 3ª Comissão Permanente

Atendendo à relevância do assunto, considerou a 3ª Comissão Permanente – Comissão de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana e Obras Municipais, ser necessário e vantajoso para uma melhor e mais abrangente apreciação das circunstâncias, proceder à audição das várias entidades intervenientes no processo, por forma a reunir a informação para a redação do presente relatório.

Esta audição desenvolveu-se num formato de audição pública sobre o Quarteirão da Portugália que decorreu no dia 18 de Julho de 2019, no Fórum Lisboa, Avenida de Roma nº14, Lisboa. Para além da audição dos peticionários, esta audição pública contou também com a apresentação do projeto do Quarteirão da Portugália por um representante do

promotor, ao que se seguiu um debate com entidades e munícipes, e intervenções das forças políticas da AML e da CML, concretamente o vereador Manuel Salgado.

Para a elaboração deste parecer foram consideradas as intervenções, do arquiteto José Mateus na qualidade de representante do projetista/promotor, do munícipe Miguel Pinto em representação dos Peticionários e do vereador Manuel Salgado, que podem ser objeto de consulta em <https://www.youtube.com/watch?v=hGV5R6tXTgo>

As intervenções dos munícipes, bem como das forças políticas e deputados municipais independentes estão refletidas no documento³ que transcreve as intervenções que tiveram lugar na Audição Pública e que constam em anexo.

3.1. Audição pública (18 de Julho 2019)

3.1.1. Intervenção do arquiteto José Mateus na qualidade de Representante dos Projetistas/Promotor

Considera que falar do Projeto da Portugália é, falar de uma oportunidade, dado tratar-se de um quarteirão com uma localização estratégica. É um projeto que vai ao encontro de uma ideia que é a cidade do encontro, a cidade sustentável, a cidade do desenvolvimento local, a cidade sustentável em termos sociais, económicos, ambientais e que promove o emprego e a cultura. Na estratégia que foi definida pelo Promotor deste cedo foi recusada a ideia de quarteirão inteiramente privado, de condomínio fechado.

Considera que o processo de consulta pública foi extremamente importante na consolidação das ideias, para confirmação de alguns aspetos e para revisão de outros. Da audição e dos debates e sugestões, e também da informação que chegou através da Câmara, o Projeto foi revisto e apresenta uma redução de 2.000m² relativamente àquele que anteriormente estava aprovado e começou a ser construído. A cércea do edifício mais alto é reduzido em 10,85m de altura.

A superfície de pavimento é também reduzida e relativamente à área prevista nos créditos de construção, recordou dois aspetos. Foram eliminados todos os créditos que tinham a ver com questões que se pudessem associar a benefício quase exclusivo do promotor como, por exemplo, a classe energética e a ventilação natural. Foram considerados apenas usos de

³ Anexado ao presente Relatório, do qual faz parte integrante

créditos com benefício direto para a população, nomeadamente, estacionamento suplementar e melhoria do espaço público exterior ao interior do quarteirão, nomeadamente, através de iluminação com sistemas de leds, benéficos em termos ambientais.

O espaço público abrangido por este projeto aumentou. Anteriormente considerava 3.000m² de espaço público no interior do quarteirão e nas aberturas no perímetro, e agora compreende 7.000m², porque foi integrado o redesenho total e arborização da Rua António Pedro, bem como todos os passeios envolventes na Rua Pascoal de Melo, na Rua Marques da Silva e na Avenida Almirante Reis.

A arborização aumentou bem como a permeabilidade, que foi uma questão várias vezes referida nos debates. No interior do próprio quarteirão, a equipa projetista está a estudar formas técnicas, que sejam impulsionadoras da infiltração da água nos solos, sendo que aquelas que demorarem mais tempo a serem infiltradas serão guardadas em reservatórios ou poços, para uso na rega e na lavagem dos espaços públicos.

Relativamente ao edifício da antiga fábrica, que está em ruínas, a ideia é fazer um restauro meticoloso através de uma arqueologia cuidadosa, mantendo o máximo de elementos possíveis deste edifício industrial que, no projeto anterior não era considerado.

Para definir em termos volumétricos, em termos da natureza e da linguagem da arquitetura para este projeto, foi feito um levantamento da cidade envolvente, porque se tem falado muito de incoerência e de rutura relativamente ao contexto. Porém, num olhar orientado sobre a Almirante Reis, não existe uma situação de coerência, ou antes, a coerência é a variação, a coerência é a contradição. Quando Ressano Garcia desenhou a Almirante Reis, bem como quando desenhou as Avenidas Novas, não definiu altimetrias. As altimetrias acabaram por ser definidas ao longo dos anos e com o mercado a funcionar. Variações entre um piso a catorze pisos na Almirante Reis é a demonstração, de facto, de que a oscilação altimétrica, tal como a oscilação de estilos arquitetónicos de tempos de construção de natureza do edificado, é a regra.

O espaço interior do quarteirão não será a grande praça magnífica Barroca ou Neoclássica, mas sim um lugar onde os cidadãos se revejam, se possam encontrar no dia-a-dia, como tem feito o arquiteto Siza Vieira no Chiado, que tem esculpido naqueles quarteirões, encostas e

escadas, para procurar ligar logradouros, pequenos espaços de refúgio, pequenas esplanadas, acrescentando espaço público à cidade.

Relativamente aos usos e, tomando como referência a Avenida Almirante Reis que é marcada por uma grande diversidade, o quarteirão objeto de intervenção será também o espelho, o reflexo dessa diversidade. O projeto prevê habitação para a venda, habitação para arrendamento, comércio, estacionamento para residentes do empreendimento e 219 lugares de estacionamento para os residentes exteriores a este empreendimento.

Inclui, ainda, o restauro da fábrica, que irá incorporar uma extensão da cervejaria, mas também um espaço de trabalho partilhado. O edifício mais alto destinado a habitação, terá também um espaço para programação cultural, de 1400 metros quadrados, que será entregue à Câmara Municipal. Os espaços verdes também estão previstos tanto ao nível do solo como ao nível das coberturas.

Em termos de evolução do projeto anterior, salientou a redução do volume maior, o edifício mais alto baixa cerca de 11 metros, e recua relativamente à Almirante Reis em 6 metros. Esclareceu que a informação divulgada sobre o ensombramento em redor do projeto é uma espécie de mito. Recorreu a imagens “3D” realizadas com suporte informático, com a precisão das orientações solares ao longo do ano e que evidenciam a passagem de luz pelas interrupções do quarteirão que ajudam a iluminar o interior, ao passo que sem a concentração de construção em altura todo o interior do quarteirão fica às escuras.

Terminou a apresentação referindo que contrariamente a uma visão demasiado unitária de uma arquitetura com uma única linguagem que percorresse todo o quarteirão e tal como identificaram a diversidade como uma qualidade fundamental da Almirante Reis, neste projeto também quiseram produzir edifícios distintos, cuja linguagem correspondesse a essa ideia de diversidade.

O arquiteto José Mateus utilizou como suporte à audição uma apresentação em PowerPoint que está disponível em <https://www.am-lisboa.pt/402500/1/012557,000584/index.htm>

3.1.2. Intervenção de Miguel Pinto, em representação dos Peticionários

A petição foi apresentada pelo munícipe Miguel Pinto em representação dos signatários, que sintetizou o conteúdo da petição. Segundo as declarações prestadas é objetivo desta petição

a suspensão da execução do projeto, como está previsto. São favoráveis à requalificação do quarteirão da Portugália e também reconhecem a mais-valia associada à existência de um projeto único e ao facto de este ser feito por uma boa equipa de arquitetos.

De qualquer forma, estão bastante descontentes com a forma como o debate público tem sido feito. Em primeiro lugar em relação aos elementos que estiveram até agora presentes para discussão. Os elementos que são colocados em debate público são, obviamente, passíveis de serem discutidos, mas não compete aos cidadãos fazerem a verificação do cumprimento dos requisitos técnicos e até administrativos. Aguardam dos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, uma melhor prestação neste tipo de situações. A participação pública deve ser diferente do que foi até agora. Não deve ser um mero cumprimento de um pró-forma, uma obrigação legal, mas um processo que envolva os cidadãos. Por exemplo, nos três debates que existiram até agora, onde a Câmara Municipal de Lisboa está a ser escrutinada, nunca esteve presente como está hoje. Entendem que se está a discutir cidade e não necessariamente a discutir um projeto de arquitetura.

Em segundo lugar não faz sentido debater um projeto quando o mesmo é disponibilizado com menos de 24 horas de antecedência desta audição, o que torna bastante confusa a análise. Têm algumas dúvidas sobre o porquê da torre de 49 metros, que era de 60 metros. Parece que é um bocado atirar o barro à parede. Este é um exercício de escrutínio cidadão, do qual a Câmara Municipal de Lisboa não está a sair nada bem. Ficaram perplexos com a falta de rigor e com o facilitismo dos serviços, e isso deixa-os preocupados com a cidade, com este projeto e com outros que estão em curso.

Consideram que este projeto não respeita o PDM e que o regulamento de incentivos, os créditos de construção, está mal desenhado, e que segundo o seu ponto de vista está a ser mal implementado. O que se está a discutir nesta audição é uma política da Câmara que permite a grandes investidores, neste caso a grandes investidores imobiliários, fazer mais-valias de dezenas de milhões de euros, sem qualquer contrapartida relevante para a cidade, e esse é um ponto a que a Assembleia Municipal tem que estar bastante atenta.

Foi a análise do projeto anterior que deu origem à petição, e apesar de alguns ajustes ao projeto, a questão de fundo mantém-se. Este processo nasceu enfeitado e mantém-se de alguma forma enfeitado. A torre serve como bandeira neste projeto e de facto a altura é elevada em relação à Almirante Reis. Uma torre de 60 metros ou de 49 metros não é elevada, mas é-o no espaço em questão, e é por isso que é sempre necessário

contextualizar. O PDM não o permite, apenas permite ultrapassar a altura média das fachadas em alguns contextos, nomeadamente, quando se está no remate de quarteirão e facilmente se percebe que esta torre não é um remate de quarteirão.

Outra questão, está relacionada com o sistema de vistas. O PDM define o sistema de vistas e percebe-se que o edifício está parcialmente inserido no ângulo de visão do Monte Agudo e inserido no ângulo da Penha de França. O PDM protege igualmente sistema de vales.

Têm algumas dúvidas quanto à capacidade dos serviços da Câmara de se pronunciarem de uma forma independente. Este argumento tem como suporte o que se passou com as vistas do Miradouro das Necessidades em Lisboa, em que a construção do hospital em alcântara roubou a vista de rio à cidade, e isso tem um valor.

Além do já referido questionam também o índice de edificabilidade. O PDM define-o, tem valores máximos e aqui mais do que se duplica esse valor. Não conseguiram encontrar nenhuma informação em relação a este elemento nas peças que estão disponíveis para consulta.

Outra questão que considerou relevante tem a ver com as cedências, as compensações que o PDM estabelece para este tipo de projetos. Reconhecem a existência de um equipamento de 1400m², que será cedido à Câmara, eventualmente na segunda fase do projeto. Não têm qualquer informação sobre as compensações, e quanto à requalificação da Rua António Pedro e de uma parte da Almirante Reis não corresponde a um aumento de espaço público por parte do projeto. Corresponde a obra no espaço público que já existe e que pertence à cidade de Lisboa. Isso poderá ser uma compensação, mas não é necessariamente um aumento de espaço público da responsabilidade deste projeto.

Consideram que mais relevante que os aspetos do projeto são os créditos de construção, que é uma bonificação que a Câmara de Lisboa atribui aos promotores imobiliários por adotarem determinado tipo de políticas. Na versão anterior, a superfície de pavimento base era de 18.000m² e um aumento de créditos de construção de 11 mil. Portanto, um aumento de 60 por cento, que valorizando cada um desses metros quadrados a 5.000 euros, permite um encaixe financeiro adicional ao promotor de 55 milhões de euros, o que é muito dinheiro.

Nesta audição pública ficou-se a perceber que houve alterações. Em primeiro lugar a superfície de pavimento passou de 18 para 21 mil metros quadrados, os créditos de

construção baixaram de 11 mil para cerca de 9 mil, mas nem todos vão ser utilizados neste projeto. Este projeto tem uma redução de 500 metros quadrados, mas, na verdade, o promotor fica com mais cerca 2 mil metros quadrados de construção, ou seja, o construtor tem um encaixe financeiro adicional face à posição anterior de 8 milhões de euros. Consideram que este facto é relevante e deve ser considerado futuramente com a iniciativa de novas petições, já que com a promoção de uma Petição um promotor imobiliário pode aumentar o seu encaixe financeiro potencial em 8 milhões de euros.

Também ficaram preocupados quando uma técnica da Câmara, na sua análise do projeto faz referência explícita à necessidade destes créditos serem conferidos pelo Departamento de Planeamento da Câmara, e o seu superior hierárquico, o Chefe de Divisão e depois o Diretor de Departamento, o Diretor Municipal e o Vereador consideram que conferir esses créditos não é relevante.

Esta situação não é inédita e deu como exemplo a Torre de Picoas. Questionou o que terá acontecido entre 2014 e 2019 para que a Câmara considere não ser necessário conferir os créditos, quando na altura o Diretor de Departamento referiu que *“a matéria relativa aos créditos de construção deverá ser novamente aferida no futuro procedimento, requerendo confirmação por parte do Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana”*.

Ainda relacionado com este assunto e tomando como exemplo a Torre de Picoas, a Câmara Municipal, porque o Regulamento dos Créditos de Construção o permite, vendeu os créditos de construção de 4 mil metros quadrados, ao promotor, por 2 milhões e 800 mil euros, ou seja, a 700 euros por metro quadrado, que é o valor patrimonial tributário. A torre foi vendida recentemente a 5 mil euros o metro quadrado. A Câmara permitiu uma enorme mais-valia ao promotor imobiliário em cerca de 10 a 12 milhões de euros. A Câmara recebeu 2 milhões 700 euros, que aplicou no Bairro Padre Cruz, e o promotor imobiliário terá lucrado 10 a 12 milhões de euros que terá investido, mas de certeza que não foi num Bairro Municipal.

Numa análise de pormenor à atribuição de créditos relacionados com a iluminação pública eficiente, o que acontece é que o interior do quarteirão não é um espaço público, é um espaço privativo de utilização coletiva e, portanto, a iluminação daquele espaço não deve entrar na rede de iluminação pública. Entretanto, na audição ficou-se a perceber que vão ser colocados candeeiros na Rua António Pedro, que já são eficientes. Por causa desta iluminação pública o promotor imobiliário recebe 3240 metros quadrados de créditos de

construção, o que corresponde a 16 milhões de euros a valor de mercado. Este valor é superior quando comparado com os cerca de 11 milhões de euros de toda a iluminação, com a eletricidade que a Câmara gasta em iluminação pública, o que testemunha a disparidade deste crédito.

Além disso, a tecnologia tem que ser 40% mais eficiente do que a referência da Câmara de Lisboa, isto significa que a Câmara de Lisboa não está a usar como referência a tecnologia que já utiliza, seja nos últimos concursos que lançou, seja nos objetivos que tem para 2020. O porquê deste valor é porque a fórmula dos créditos de construção utiliza como valor de referência toda a superfície do pavimento, e não a área que se pretende beneficiar. Independentemente deste crédito que até poder ser nulo, há todo um problema de desenho do sistema de créditos de construção e um problema de implementação desses mesmos créditos.

O mesmo acontece na recolha de águas pluviais para lavagem. O espaço é privado, não é um espaço público. Para esta temática há um crédito de construção de 3 mil metros quadrados, que corresponde a 16 milhões de euros. Com base nos preços da EPAL, para consumidores comerciais, este montante corresponde a 16% de toda a água gasta durante um ano em Lisboa, ou a 1300 anos de chuva no quarteirão.

O mesmo acontece nos créditos para o estacionamento, o incentivo para cada lugar dado pela Câmara é de 56000 euros. Analisados os créditos da EMEL, cada lugar de estacionamento das Portas do Sol custou 25000 euros, no Chão do Loureiro 18000 euros. A Câmara de Lisboa permite mais do dobro de mais-valia para o promotor.

Numa análise detalhada ao sistema de créditos de construção, que é o mais relevante, encontram um conjunto muito alargado de problemas, um volume excessivo, permite-se a impermeabilização e depois dá-se créditos pela recolha de águas pluviais, há falta de proporcionalidade, há créditos que são nulos, há medidas que não impulsionam, ou não estão relacionadas com o incentivo que se está a promover.

Consideram que o projeto tenha ele uma torre com 60 ou 49 metros, deve respeitar a cidade, respeitar o bairro, e sobretudo respeitar o quadro legal. O eixo da Almirante Reis precisa de uma intervenção integrada e o envolvimento da população não pode ser um mero proforma para cumprir um processo legal. Em relação ao processo, as decisões não devem

ser, ou pelo menos não devem parecer casuísticas, devem respeitar uma visão global para a cidade, e isto não respeita o PDM que é já em si uma visão global para a cidade.

O município Miguel Pinto utilizou como suporte à audição uma apresentação em PowerPoint que está disponível em <https://www.am-lisboa.pt/402500/1/012557,000584/index.htm>.

A análise sobre os créditos de construção está no documento entregue e que suporta a Petição. Está disponível em <https://www.am-lisboa.pt/401500/1/012283,000571/index.htm>

3.1.3. Intervenção do vereador Manuel Salgado

O vereador Manuel Salgado iniciou a sua intervenção informando que na operação urbanística do Quarteirão da Portugália, não se está perante uma folha em branco. É um processo que tem uma história, que começou em 2001 e que passou por aprovações em 2005 e em 2010. Não teria sido possível a reabilitação e a modernização da cidade, exclusivamente, através da iniciativa pública. A iniciativa e o investimento privado são essenciais para se alcançarem os objetivos de qualidade de vida que aspiramos, por isso, considera indispensável dar segurança, garantias e respostas céleres aos promotores privados, integrando as suas intervenções nos objetivos que a Assembleia Municipal consagrou no PDM e nos vários Regulamentos Urbanísticos que aprovou.

A operação urbanística da Portugália, um caso único na Avenida Almirante Reis, por abranger um quarteirão inteiro, foi aprovada em 2005. O alvará de construção emitido em 2006 e depois de pagas as respetivas taxas, as obras tiveram início em 2010. Depois veio a crise, e a obra parou em 2011. Não fora a crise e hoje teríamos no local um grande supermercado, um conjunto residencial em condomínio fechado, uma ocupação maciça do quarteirão, sem qualquer ganho de espaço público, totalmente impermeabilizado, repetindo o desinteressante modelo de ocupação da Avenida Almirante Reis.

Quando o novo proprietário retomou o processo, quis introduzir alterações ao projeto que estava aprovado. Para o efeito reuniu com o vereador e com os dirigentes da Direção Municipal de Urbanismo e propôs realizar um concurso internacional de Arquitetura, convidando arquitetos nacionais e estrangeiros de renome para conceberem uma intervenção marcante. A proposta vencedora foi aquela que constitui o projeto de alterações, submetido à Câmara Municipal em 2018. Dada a complexidade este processo foi

acompanhado de perto pelos técnicos e pelos dirigentes da Direção Municipal de Urbanismo, com o seu conhecimento.

As orientações políticas que, enquanto responsável pelo pelouro de Urbanismo transmitiu aos serviços para apreciação do processo foram as seguintes:

- Verificar se a licença de 2010 permanecia válida.
- No caso de a licença ter caducado, que o projeto fosse avaliado à luz do PDM, revisto em 2012 e de todos os regulamentos em vigor, incluindo o Regulamento de Créditos de Construção.
- Por se tratar de uma operação urbanística de dimensão relevante, deveriam ser feitas cedências ou pagas compensações urbanísticas, o que à época do primitivo licenciamento não tinha sido exigido. Que a área de construção não deveria em caso algum ultrapassar o valor do projeto aprovado que era de 30.221 metros quadrados de área bruta de construção acima do solo. Este teria sido o volume de construção que teria sido erigido naquele local, se a obra tivesse prosseguido e não tivesse havido a crise.

O Promotor considera que a licença titulada pelo alvará emitido em 2010 permanece válida. A Direção Municipal de Urbanismo considera que não. Considera que não obstante a obra se ter iniciado, o prazo para a execução da obra encontra-se findo. Nestas circunstâncias, há duas alternativas ou se declara a caducidade do licenciamento ou se concede novo prazo. Declarada a caducidade do licenciamento, posição que foi advogada, o processo de licenciamento tem de ser reiniciado aplicando-se o PDM em vigor.

A edificabilidade calculada de acordo com o PDM de 2012 é de 21.300 metros quadrados de superfície de pavimento, portanto, bem abaixo daquilo que previa o PDM de 1994, aprovado na altura pelo PS com o PCP. O atual Plano Diretor que foi aprovado nesta Assembleia em 2012, reduz significativamente os direitos de construção, em contrapartida instituiu o regime dos créditos.

Assim, o promotor, acima destes 21.300 metros quadrados propôs acrescer a essa área cerca de 7.000 metros quadrados, através de créditos de construção, atingindo um total de 28.523 metros quadrados.

O crédito de construção é um direito de edificabilidade, não inclui projetos, não inclui custos de construção, não inclui gestão, não inclui nada disso. Para que não houvesse dúvidas foi

solicitado à Direção Municipal de Gestão de Património, a indicação do valor de mercado de um metro quadrado atribuído através de um crédito de construção, que são 1.700 euros por metro quadrado.

Defende que o Regulamento de Créditos deve ser revisto, deve ser afinado, mas não defende que seja pura e simplesmente abolido. O PDM de 1994 previa índices de construção e o cálculo da edificabilidade em geral, era muito superior ao do atual Plano Diretor. Em contrapartida, o atual Plano Diretor prevê este incentivo, que no passado era atribuído sem qualquer limite em 25% acima da área calculada, sem qualquer regra que definisse critérios para atribuição desses direitos de maior edificabilidade.

Informou que o primeiro cálculo de créditos de construção, proposto pelo promotor foi recusado pelos serviços técnicos da Direção Municipal de Urbanismo, pelo que, após audiência prévia foi apresentado novo cálculo que reduziu os ganhos com créditos de construção para 7.000 metros quadrados, gerados através da reabilitação de bens da Carta do Património, da oferta suplementar de estacionamento para residentes na zona e de soluções bioclimáticas e eficácia energética.

Atendendo à relevância do projeto, este foi submetido a um procedimento de Consulta Pública, da qual resultou um primeiro Relatório de Ponderação e um conjunto de questões que foram transmitidas ao promotor em audiência prévia. Foram essas recomendações que transmitidas ao promotor deram origem às alterações que foram hoje apresentadas. Existem outras correções que têm que ser feitas e que os serviços irão transmitir ao promotor e aos autores do Projeto.

Mais informou que só quando for concluída a apreciação técnica pelos serviços municipais e ficar garantido que todas as disposições legais, PDM e os Regulamentos aplicáveis são respeitados, que o processo está bem instruído e corretamente informado, que as questões suscitadas na Consulta Pública ou estão esclarecidas ou foram corrigidas, é que o processo será proposto ao plenário da Câmara, que decidirá como entender, podendo sempre recorrer ao poder discricionário do Artigo n.º 121 do RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas), rejeitando o projeto, caso considere que a construção é suscetível de comprometer, quer pela sua localização, aparência ou proporção o aspeto dos conjuntos arquitetónicos em que se insere, e que o edifício não se integra corretamente na zona.

Pessoalmente considera que este é um bom projeto, que gera espaços públicos de qualidade que vão valorizar a zona envolvente e que a Proposta melhorou significativamente, relativamente ao Projeto aprovado em 2005 e 2010.

Concluiu a intervenção referindo que o Município de Lisboa é uma pessoa de bem, que deve ter um relacionamento fiável e previsível com todos aqueles que investem na reabilitação e modernização da cidade. Sem uma forte intervenção pública, regras claras e procedimentos de participação pública não se faz uma cidade para todos, mas sem promoção privada a cidade estagna.

3.2. Informação da Câmara Municipal de Lisboa (Ofício de 14 de Novembro de 2019)⁴

De acordo com informação prestada pelo atual vereador com o pelouro do urbanismo, Ricardo Veludo, os serviços da Direção Municipal de Urbanismo encontram-se a finalizar a elaboração do Relatório de Ponderação da Discussão Pública, que considera 45 participações escritas e 33 intervenções orais das duas sessões de debate público que tiveram lugar a 16 e a 21 de Maio de 2019 na sede da Ordem dos Arquitetos e no Mercado das Culturas, respetivamente.

A Câmara também confirmou que os Requerentes foram notificados para clarificar questões levantadas na discussão pública, bem como para retificar alguns erros entretanto detetados, sem prejuízo da apreciação final do projeto ainda não estar concluída.

III. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

1. Grupo Municipal do PCP

1 - A zona de Arroios, Regueirão dos Anjos e grosso modo o que hoje conhecemos como Av. Almirante Reis, é resultado da escorrência de uma Ribeira de importante caudal que até à sua canalização correu a céu aberto.

Dada ao fluxo que possuía a deposição de aluviões foi extremamente importante na constituição destes solos (situação aliás não inédita em Lisboa, onde pelo menos as Ribeiras de Valverde e de Alcântara impuseram situações idênticas).

⁴ Anexado ao presente Relatório, do qual faz parte integrante

2 - A construção de grandes edifícios com caves, na ausência do conhecimento das reais situações geológicas e hidrogeológicas, é um risco grande, não só relacionado com as questões de exposição a riscos sísmicos, uma vez que os solos de aluvião são aqueles onde melhor se propagam as ondas sísmicas, mas também os que mais sujeitos estão a fenómenos de liquefação (também na alteração da humidade dos solos a jusante), criando condições de desagregação do solo, com as consequências negativas na estabilidade das construções.

3 – Os materiais espelhados ou metálicos, usados nos últimos anos na construção em altura, afetam a temperatura das zonas envolventes. Se apenas a construção em altura é o suficiente para provocar alterações dos regimes de vento - o que neste caso não pode deixar de ser tido em conta, pois estamos num vale de orientação Norte-Sul, ou seja no sentido dos ventos dominantes - as correntes de convecção formadas pelas alterações pontuais das temperaturas potenciam os efeitos de redemoinho nesses locais, além de porem em causa o efeito de dispersão da poluição do ar, contribuindo para a sua acumulação dentro da cidade, especialmente nas zonas baixas;

4 - Os impactos negativos e permanentes que salientamos, sendo no terceiro caso passível de mitigação, através das opções de materiais de construção, contribuem para tornar inaceitáveis os impactos detetados.

2. Grupo Municipal do PAN

A preocupação que nos trás esta torre, é a rutura que cria nas atuais cérceas, e que pode ser usada para um futuro aumento gradual generalizado das cérceas na Almirante Reis. E isso vai ter consequências no futuro, como teve consequências no futuro a edificação do edifício do "totobola" para os restantes edifícios que agora aparecem no aterro da Boavista. O que nos preocupa pois, não é apenas o sombreamento que este edifício vai criar nos edifícios adjacentes mas sim as consequências futuras da multiplicação desta rutura em toda a avenida. E portanto devemos-nos questionar, se é essa Almirante Reis que queremos para o futuro.

E em relação aos créditos de construção, não será altura de rever a sua regulamentação? E porquê concentrar a sua aplicação num edifício único, senão para aumentar a rutura? E

quanto à amenização das ilhas de calor, não seria de valorizar a introdução do elemento água?

A reavaliação deste projeto será assim decisiva para o futuro desta avenida e será benéfica para o escrutínio de futuros projetos similares.

3. As restantes forças políticas representadas na 3ª Comissão Permanente e, bem assim, o Deputado Municipal Relator, reservam as suas opiniões e o seu sentido de voto para o Plenário da Assembleia Municipal, onde se procederá à discussão do presente relatório e à votação das recomendações que dele constam.

IV. CONCLUSÃO

Da análise dos documentos relativos a esta petição e das audições, pode concluir-se que:

- O exercício de uma cidadania ativa, nomeadamente o direito de petição, é uma saudável expressão de vida da cidade, que deve ser incentivada e tomada em elevada consideração, no sentido em que, dando voz aos munícipes, lhes permite alertar a AML para situações que os preocupam e colocar em perspetiva a procura de decisões alternativas no que tange às questões apresentadas;
- Os peticionários vieram apresentar as suas preocupações com a potencial descaracterização do denominado quarteirão da Portugália e demonstrar a sua enorme insatisfação relativamente ao projeto previsto para o local. Manifestaram o seu desagrado pelo facto da Câmara Municipal de Lisboa permitir a alegada construção. Fundamentaram de forma extensa e exaustiva as suas objeções e preocupações, que se encontram descritas no documento anteriormente referido.
- As questões suscitadas foram objeto de análise por parte da comissão, de obtenção de elementos junto da CML, que foram essenciais para melhor perceção das questões equacionadas pelos peticionários;
- De acordo com o exposto na informação prestada pelo vereador Ricardo Veludo aguarda-se a conclusão do Relatório de Ponderação da Discussão Pública pelo que a apreciação final do projeto ainda não está concluída.
- Não obstante, conclui a 3ª Comissão que o relatório está em condições de ser discutido e as suas recomendações em condições de serem votadas em plenário.

V. RECOMENDAÇÕES

Em face do exposto, recomenda-se à CML que:

1. Procure responder, quando questionada pelos munícipes, de modo mais célere, tendo em conta que a informação deve ser disponibilizada com clareza e transparência;
2. Em situações futuras, reforce os mecanismos de divulgação e participação junto da população diretamente e indiretamente afetadas e avalie a possibilidade de realização de sessões públicas;
3. Proceda a uma revisão do Regulamento de Atribuição de Créditos de Construção.
4. Realize estudos aprofundados da hidrogeologia, de forma a evitar impactos negativos relevantes e permanentes numa zona de grande fragilidade, com as consequências negativas na desagregação do solo e na estabilidade das construções;
5. Apresente os estudos de avaliação dos impactes ambientais resultantes deste projeto, nomeadamente, ao nível do tráfego, estacionamento, ruído e níveis de poluição naquela zona, procedendo ao seu envio à AML;
6. Que avalie a volumetria do projeto, que continua dissonante em altura dos edifícios da Av. Almirante Reis, bem como a obtenção de créditos ao abrigo do PDM em vigor quanto à permeabilidade do logradouro, regime de vento, temperaturas e riscos sísmicos;
7. O projeto tem que respeitar o PDM e a EMAAC, tem de ser contextualizado com a zona envolvente, protegendo também o sistema de vales que o PDM refere;
8. Tenha em conta as preocupações manifestadas pela população em relação ao excesso de volumetria deste projeto e aos impactos negativos, não aprovando o licenciamento deste projeto devido às características do mesmo;
9. Envie à Assembleia Municipal o relatório de ponderação da discussão pública que foi realizada.
10. Que a proposta urbanística a ser a apresentada seja previamente avaliada pela execução dum modelo Digital 3D que traduza o impacto urbanístico sobre a mobilidade, sistema de vistas, morfologia urbana do quarteirão da Portugália e Avenida Almirante Reis.

11. No que diz respeito às questões levantadas pelos peticionários, tanto a nível das cêrceas do quarteirão como a nível do sistema de vistas, a Câmara, com base no PDM de Lisboa, proceda a um relatório justificativo da decisão tomada e que o mesmo seja distribuído pelos peticionários.
12. Caso não encontre incompatibilidades do projeto face ao PDM de Lisboa, que proceda a uma revisão urgente do PDM sobre estes pontos, de forma a não suscitar mais dúvidas, tanto no projeto do quarteirão da Portugália, como em projetos futuros.

VI. ANEXOS

Para melhor análise de conjunto o Deputado Municipal relator considerou necessário a junção do seguinte anexo:

Anexo 1. Petição nº 12 /2019

Anexo 2. Transcrição da Audição Pública

Anexo 3. OF/34/GVRV/CML/19

Este Relatório foi aprovado por unanimidade de todas as forças políticas presentes e representadas na 3ª Comissão Permanente.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2020

O Presidente da 3.ª Comissão,

O Deputado Municipal Relator,

Miguel Gama

Miguel Teixeira