



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

Relatório

Petição nº 03/2020

“Oposição ao Projeto Terraços do Monte na Colina da Graça”

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____
ENT 2205 AML 20
DATA 16/11/2020
Luis Rosa

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 10 de Fevereiro de 2020, na AML, uma petição coletiva subscrita por 363 (trezentos e sessenta e três) cidadãos, tendo como epígrafe *“Oposição ao Projeto Terraços do Monte na Colina da Graça”*¹.

Considerando o teor da Petição nº 03/2020, o Sr. Presidente da AML, José Leitão, por despacho datado de 12 de Fevereiro de 2020, determinou o seu encaminhamento para a 3ª Comissão Permanente, a fim de, após a respetiva audição dos peticionários, ser apreciada e, consequentemente 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 defendem que o projeto previsto para nos números 11 e 13 da Rua Damasceno Monteiro, é um erro e a sua concretização deve ser impedida pelas seguintes razões:

“- Num passado recente, nesta mesma rua, verificaram-se e foram, aliás, públicos, desabamentos de terras que colocaram vidas em risco e obrigaram à evacuação e realojamento de inúmeros moradores por vários meses. Não se conhece um estudo Geológico-Geotécnico que faça parte integrante do pedido de aprovação do projeto “Terraços do Monte”, que analise e fundamente, de forma clara e rigorosa, os impactes inerentes à fase de construção do projeto, sobre as habitações envolventes, bem como também não há conhecimento de um projeto de estruturas que garanta a segurança de moradores e transeuntes numa edificação desta magnitude numa colina, (ou que tal tenha sido solicitado pelos departamentos competentes da Câmara Municipal de Lisboa).

- Dada a volumetria e dimensão do projeto, é por demais evidente que o mesmo terá grande impacto nas vistas a partir de outros pontos da cidade, como por exemplo, da Praça do Martim

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.

Moniz, Castelo de S. Jorge, Colina de Santana ou do Miradouro de S. Pedro de Alcântara. Saliente-se que a Oitava Colina, observada a partir do Miradouro de S. Pedro de Alcântara, insere-se numa das mais emblemáticas imagens de Lisboa, sendo observada e registada por milhares transeuntes que diariamente, circulam entre o Príncipe Real e o Chiado.

- Acresce que a Graça é já uma zona urbana densa, com um edificado há muito consolidado, sendo manifesto e inequívoco que os edifícios que se pretendem construir entram em dramática rutura com o existente.

- Por outro lado, não se considera aceitável que se autorize a construção, na Zona Especial de Proteção do Miradouro da Senhora Monte, de edifícios de cobertura plana, com 4 piscinas descobertas no seu topo, diretamente observáveis por quem esteja no referido miradouro, em gritante violação do PDM- Traçado A.

- Igualmente, é incompreensível e inaceitável que venha a permitir-se que o referido projeto seja construído em área de domínio público, o que é manifestamente ilegal.

- Saliente-se ainda que o projeto não cumpre as regras relativas a logradouros, nomeadamente a preservação de logradouros verdes permeáveis e a Superfície Vegetal Ponderada, com a impermeabilização dos acessos ao estacionamento.

- O lote onde está prevista a construção deste projeto era anteriormente propriedade do município, tendo sido vendido em leilão camarário, após o que foi revendido, permitindo significativa especulação imobiliária com base em património municipal.”

Consideram ainda que:

“- A paisagem, como recurso territorial, assume um papel relevante para a memória e identidade das comunidades.

- A promoção da sustentabilidade cultural dos espaços urbanos plasmada na Convenção Quadro do Conselho da Europa relativa ao valor patrimonial para a sociedade refere que, para tornar o património sustentável, é necessário promover o respeito pela sua integridade, o que claramente não ocorre com este empreendimento.

- A Câmara Municipal de Lisboa publicita como sua política que “A cultura assume uma importância incontornável na vida das cidades e na sua economia, assim como na vida das pessoas que nelas habitam”.”

2. O Projeto “Terraços do Monte na Colina da Graça”

Este empreendimento localiza-se nos números 11 e 13 da Rua Damasceno Monteiro, ao lado das Escadinhas do Monte num terreno que é parte da Zona Especial de Proteção da Capela de Nossa Senhora do Monte.



Figura 1 Fotomontagem do Projeto - Rua Damasceno Monteiro³

“Desde que entrou na câmara, em 2016, o projeto sofreu algumas alterações, pois os serviços de Urbanismo pediram para o número de pisos dos edifícios ser revisto de modo a não afetar as vistas da Senhora do Monte.”⁴

“Apesar das alterações, o projeto mereceu uma aprovação condicionada da Direção Geral do Património Cultural (DGPC), por não reunir as condições de aceitação exigidas.”⁵

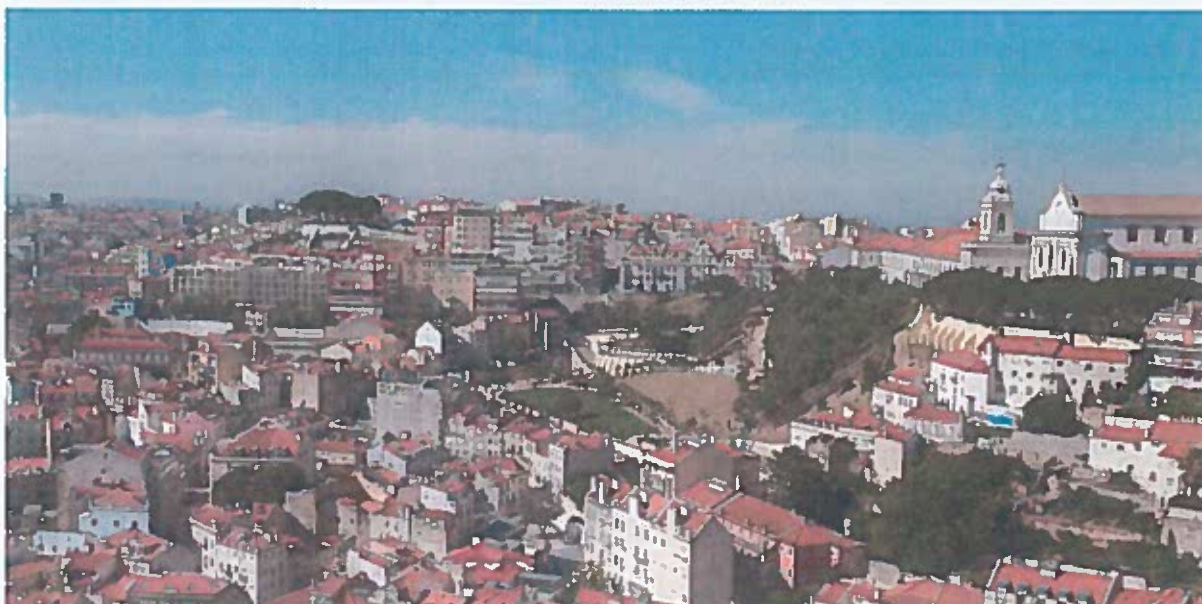


Figura 2. Fotomontagem do Projeto⁶

³ Fonte: <https://www.publico.pt/2018/12/12/local/noticia/ha-projecto-senhora-monte-contestado-1854406#&gid=1&pid=5>

⁴ Fonte: <https://www.publico.pt/2018/12/12/local/noticia/ha-projecto-senhora-monte-contestado-1854406>

⁵ Fonte: <https://ocorvo.pt/polemico-projecto-immobiliario-de-luxo-para-a-damasceno-monteiro-na-graca-viabilizado-pelo-psd/>

⁶Fonte: Proposta 110/2019

De acordo com os promotores do projeto, o complexo é constituído por dois blocos autónomos, correspondendo a um total de 28 apartamentos. Todos os apartamentos partilham uma cave comum nos pisos -2, -3 e -4, dedicada a estacionamento subterrâneo.

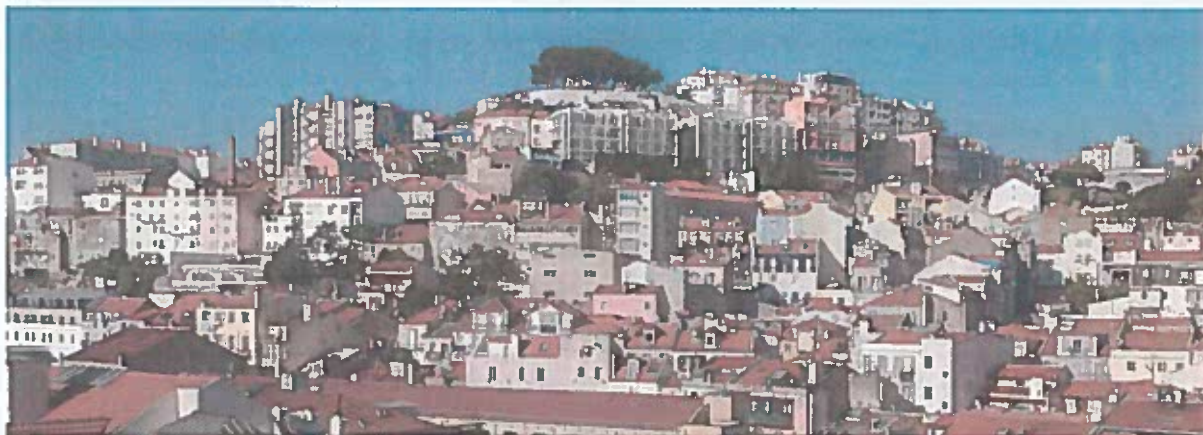


Figura 3. Fotomontagem do Projeto⁷

Do lado da Damasceno Monteiro, ficarão visíveis três pisos e uma cobertura parcialmente ajardinada.



Vista a partir da N. S. Monte

Figura 4. Fotomontagem do Projeto⁸

3. Síntese cronológica da transação do terreno

“Os terrenos para onde estão previstos estes imóveis são um conjunto de lotes que a câmara de Lisboa comprou nas décadas de 1950, 1960 e 1980 e que foi transferindo para a Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL). Em 2011, esta empresa apresentou um pedido de informação prévia (PIP), que foi chumbado tanto pela autarquia como pelo Igespar (atual

⁷ Fonte: Proposta 110/2019

⁸ Fonte: Proposta 110/2019

Direcção-Geral do Património Cultural). Em 2015, quando a EPUL foi extinta, os terrenos voltaram à posse da câmara, que os vendeu logo no ano seguinte.”⁹

4. 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 redacção do presente relatório.

4.1. Audição dos Peticionários (26 de Fevereiro 2020)

A petição foi apresentada pelo munícipe Filipe Figueiredo em representação dos signatários, que sintetizou o conteúdo da petição, que foi promovida por um grupo de moradores da Rua Damasceno Monteiro.

Consideram que o projeto em apreço representa uma carga excessiva de betão numa colina relativamente frágil e que dada a volumetria se prevê um impacto negativo que se passará a ter desde o vale do Martim Moniz, mas também desde a Colina de Santana.

Informaram que, ao tempo, o Projeto já tinha estado agendado para Reunião de Câmara, mas que não tinha chegado a ser votado.

Os deputados presentes na reunião saudaram a iniciativa tomada pelos munícipes e em resposta às questões enunciadas pelos peticionários, consideraram que é importante avaliar as limitações das vistas impostas pelo novo edifício, bem como se o impacto é grande na colina.

⁹Fonte: <https://www.publico.pt/2018/12/12/local/noticia/ha-projecto-senhora-monte-contestado-1854406>

4.2. Informação da Câmara Municipal de Lisboa (*emails* de 23 e 29 de outubro de 2020 e de 2 de novembro de 2020)

Na sequência de várias solicitações e insistências por parte da Comissão, e quando uma primeira revisão do Parecer já estava agendada em sede de Comissão, com ausência de resposta por parte da Câmara, a CML apresentou um primeiro esclarecimento a 23 de outubro. Em seguida, após duas diligências por parte da Comissão, reforçando os pedidos de informação suplementar, complementou os seus esclarecimentos com novos emails, em 29 de outubro e 2 de novembro. Da informação remetida pode referir-se que:

O processo, em apreço, decorre da alienação da parcela anteriormente referida, através de Hasta Pública, na qual foram fixados valores de referência, partindo da aplicação das regras e pressupostos constantes no RPDML, bem como das Condicionantes, Servidões e Restrições de Utilidade Pública para o local.

Em 15/04/2016, a Vanguard eagle IV – Investimentos Imobiliários, Lda, na qualidade de proprietária da parcela de terreno situada na Rua Damasceno Monteiro/Escadinhas do Monte, n.º 11-13, na freguesia de São Vicente, requereu à Câmara, ao abrigo do artº 4º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), o licenciamento de uma obra de construção nova, que veio a constituir o processo n.º 573/EDI/2016.

O projeto foi objeto de discussão na sessão de Câmara de 14 de março de 2019, na qual foram suscitadas dúvidas relativamente à viabilidade urbanística da proposta, designadamente quanto ao cumprimento das normas do PDM, em matéria de sistema de vistas ou de ocupação do logradouro, e quanto à correta integração do edifício na paisagem urbana.

Nesta sequência, a Câmara informou a entidade requerente da necessidade de montar uma estrutura metálica que simulasse a volumetria proposta, para confirmação das cotas previstas e das imagens de simulação apresentadas, o que se concretizou.

O levantamento topográfico e fotográfico efetuado pelos serviços municipais, confirmou os elementos das simulações 3D e fotomontagens apresentadas e que a proposta cumpre o que está estipulado no artigo 17º do RPDM, relativo ao Sistema de Vistas e mais especificamente o subsistema dos pontos dominantes e subsistema de ângulos de visão, designadamente do Miradouro da Senhora do Monte.

Em simultâneo, foram solicitados esclarecimentos à requerente que vieram a dar origem a uma apresentação de elementos complementares, conforme referido na informação 21946/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/202, de 14 de maio de 2020.

Posteriormente, também por solicitação da Câmara, foi entregue uma segunda versão do projeto, em 15/09/2020, com vista a dar resposta inequívoca a exigências regulamentares e a garantir, em particular, uma melhor integração urbanística no local.

Foi alterado o acesso ao estacionamento e eliminada a rampa de estacionamento junto à fachada tardoz e bem como a sua organização funcional dos pisos em cave, o que significou o aumento de área permeável e a diminuição do impacto visual do projeto, na fachada tardoz, em menos um piso, assim como diminuição da superfície de pavimento do projeto.

Foi, ainda, alterada a proposta e o acabamento das coberturas, que eram previstas com deck de madeira e passaram a ser coberturas ajardinadas.

Na versão em apreço a área bruta de construção é de 6.748,40 m², destina-se a habitação e estacionamento e organiza-se em sete pisos, três acima da cota de soleira e quatro abaixo da cota de soleira, em semicave, voltados a sul-poente. A superfície de pavimento é de 3.661,24m².

A presente operação urbanística ultrapassa a área de construção fixada na hasta pública municipal, através da qual o imóvel foi alienado.

A diferença (333,24 m²) está prevista no contrato elaborado entre as partes, no pressuposto de haver acolhimento por parte da Câmara e no cumprimento das regras urbanísticas consagradas no PDML. Entendimento este que foi avaliado conjuntamente com a DMGP. O cálculo atualizado desta compensação é de 319 552€, conforme informação INF/12/DEAI/DMGP/CML/20.

O projeto mereceu parecer favorável condicionado da Direção Geral do Património Cultural, ao parecer da arqueologia, assim como dois pareceres do Departamento de Espaço Público – Divisão de Estudos Urbanos (DEP/DEU), através das Informações n.º 30043/INF/DEU/GESTURBE/2016 e n.º 9668/INF/DEU/GESTURBE/2017.

As peças do projeto de arquitetura foram objeto de apreciação, nos termos das informações técnicas n.º 53937/INF/DIVPE/GESTURBE/2017 e n.º 27910/INF/DPEDI/GESTURBE/2018, assim como, na última fase, através da informação n.º

41280/INF/DMURB_DepLPE/GESTURBE/2020 e respetivos despachos, concluindo-se que observa as normas e regulamentos aplicáveis, designadamente as determinadas pelo Plano Diretor Municipal, pelo que se encontra em condições de merecer decisão favorável nos termos e condições estabelecidas. O que já ocorreu.

Ou seja, a CML aprovou já o projeto de arquitetura de um edifício destinado a habitação com estacionamento, situado na Rua Damasceno Monteiro/Escadinhas do Monte n.º 11-13, freguesia de São Vicente, que constituiu o processo n.º 573/EDI/2016, nos termos do artigo 20º do RJUE, de acordo com os pareceres, informações e despachos referenciados.

A presente operação urbanística é equiparada a uma intervenção com impacte relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento, estando a mesma sujeita ao regime de cedências e/ou compensações urbanísticas, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 44.º e nos n.ºs 5 e 7 do artigo 57.º, do RJUE.

Foi também, a pedido da CML, realizado um Estudo Geológico-Geotécnico.

A nota técnica enviada pela CML refere o seguinte:

“O Estudo Geológico-Geotécnico elaborado pela empresa da especialidade, Geocontrole (agosto2016), no local em estudo – Rua Damasceno Monteiro, 11 a 13, baseou-se na realização de 5 sondagens geotécnicas, tendo-se intersetado os seguintes estratos:

- até 6,60m de espessura de materiais de aterro de natureza muito heterogénea e sem capacidade de carga para suporte das estruturas a edificar;

- inferiormente (abaixo dos 6,60m), ocorre terreno “in situ” do Miocénico, constituído por grés intensamente friável areno-siltoso e/ou silto-arenoso, apresentando-se mais compacto a partir de cerca de 7,50m de profundidade, no domínio dos solos muito compactos, com valores de N_{sp}t predominantemente acima de 60 pancadas;

- até às profundidades prospetadas (15 a 17m) não foi detetada a presença de níveis de água subterrânea, não interferindo assim com os trabalhos a realizar.

Perante este cenário geológico-geotécnico, o estudo refere para a necessidade de recurso à adoção de medidas construtivas de contenção especial a acompanhar os avanços dos trabalhos de escavação, para a construção da nova estrutura, com 4 pisos enterrados em relação ao arruamento, que garantam adequadas condições de contenção provisória e/ou

definitiva, atendendo à natureza das materiais atravessados pelas sondagens geotécnicas realizadas no local.

O estudo salienta ainda, apesar de terem sido identificados no local materiais de aterro, que geotecnicamente são de desconsiderar, a construção dos 4 pisos enterrados em relação a este arruamento conduzirá à sua retirada, exceto na zona de cotas mais baixas, a Sul, prevendo-se apenas um piso totalmente enterrado, envolvendo profundidades na ordem de 3m, onde a espessura destes materiais de aterro chega aos 6,60m. Esta situação, mais desfavorável, deverá ser considerada aquando da definição das condições de fundação da nova estrutura, dado que obrigatoriamente deverão encastrar no substrato firme do miocénico.”

III. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

As 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 da audição, 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 Câmara e a AML para situações que os preocupam e colocar em perspetiva a procura de decisões alternativas no que toca às questões apresentadas;
- Na situação em apreço, a atividade dos peticionários bem como das diferentes forças políticas representadas nos órgãos municipais motivaram vários aperfeiçoamentos ao projeto;
- As questões suscitadas foram objeto de análise por parte da comissão;
- A encosta do bairro da Mouraria, constitui um tecido urbano heterogéneo. Para além do edificado representar diversas épocas da construção da cidade, há ruturas de vária ordem na

paisagem. Neste contexto, a proposta em apreço constitui uma solução equilibrada e qualificadora da paisagem urbana ainda que outras opiniões se possam admitir;

- O projeto revela estar de acordo com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, em especial do PDML, nomeadamente em matéria do sistema de vistas ou quanto à ocupação de logradouro atenta a análise efetuada pelos serviços da CML em articulação com as simulações efetuadas;

- A reorganização do acesso ao estacionamento determinou uma diminuição da superfície de pavimento, embora a mesma continue a ser superior à prevista na hasta pública e seja devido à CML o pagamento da correspondente e identificada compensação;

- A solução de coberturas parcialmente ajardinadas constitui uma mais-valia do ponto de vista ambiental, funcional e urbanístico, designadamente ao nível do seu impacto a que o local se encontra sujeito, a partir da panorâmica do miradouro da Senhora do Monte;

- O Estudo Geológico-Geotécnico realizado, baseado em 5 sondagens geotécnicas, foi também uma outra mais valia para a análise do projeto. Do mesmo modo, identifica várias matérias que já foram salvaguardadas e outras que, ainda, terão de o ser em fase de projetos de especialidades e de concretização de empreitadas;

O presente Parecer baseia-se nas informações prestadas pelos peticionários e pela CML não tendo a 3ª Comissão procedido à análise em concreto dos elementos escritos e desenhados que constituem o projeto em causa.

Em síntese, conclui-se que o parecer 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. Dê continuidade a processos participativos de análise de soluções urbanísticas que envolvam não só os moradores como também as forças políticas representadas nos órgãos municipais;
2. Na implementação do projeto, sejam respeitados os princípios e disposições do Plano Diretor Municipal, bem como outros instrumentos de gestão territorial e restrições emanadas da Zona Especial de Proteção da Capela de Nossa Senhora do Monte;

3. Tendo em consideração o risco geotécnico do local, aprecie com especial cautela os projetos de escavação e contenção periférica, por forma a assegurar que a estabilidade dos edifícios confinantes não é afetada. Em especial, é imperativo que seja cumprida a necessidade de recurso à adoção de medidas construtivas de contenção especial a acompanhar os avanços dos trabalhos de escavação que garantam adequadas condições de contenção provisória e definitiva;
4. Do mesmo modo, deverá ser dada especial atenção à definição das condições de fundação da nova estrutura, dado que obrigatoriamente deverão encastrar no substrato firme do miocénico;
5. Das referidas análises e suas conclusões, deverá a CML informar a AML através da 3ª Comissão, de modo a que a Comissão possa continuar a acompanhar o projeto e a empreitada; e,
6. Tome as diligências necessárias à criação da "*cidade 3D*", enquanto instrumento fundamental à análise da preservação do sistema de vistas e do património construído, como a AML tem vindo reiteradamente e recomendar.

VI. ANEXOS

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

Anexo 1. Petição nº 03 /2020

Anexo 2. Proposta 110/2019 e anexos

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

Lisboa, 13 de novembro de 2020

O Presidente da 3.ª Comissão,

O Deputado Relator,

Miguel Gama

Rui Paulo Figueiredo