



3.ª Comissão Municipal Permanente de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local

4.ª Comissão Municipal Permanente de Ambiente e Qualidade de Vida

Relatório relativo à apreciação da Petição n.º5 / 2015 “Preservação do terreno Parque Maria Droste construindo nele um espaço verde”

Entrada: 6 de Abril de 2015 | Território: Freguesia de Carnide

Promotor: Parque Carnide Telheiras, Associação Ambiental - PACATA | Subscritores: 700 peticionários

Diligências efetuadas pelas 3.ª e 4.ª Comissões Municipais Permanentes

1. Audições dos interessados
 - 1.1. Peticionários - PACATA - Parque Carnide Telheiras, Associação Ambiental (Luís Fábrica e José Martins)
 - 1.2. Juntas de Freguesia afetadas
 - 1.2.1. Presidente da JF de Carnide (Fábio Sousa)
 - 1.2.2. Presidente da JF do Lumiar (Pedro Delgado Alves)
 - 1.3. Câmara Municipal de Lisboa
 - 1.3.1. Diretor Municipal de Planeamento e Reabilitação, Jorge Catarino (em representação do Vereador Manuel Salgado)
 - 1.4. Promotor Imobiliário (Estamo)
 - 1.4.1. Presidente (Francisco Cal) e Arquiteto / Projetista (João Pedro Falcão de Campos)
2. Visita ao local

Documentos relevantes para a análise da petição

1. Entregues pelos peticionários
 - 1.1. Texto da petição
 - 1.2. Protocolo celebrado entre a Estamo e a CML a 27 de maio de 2011
 - 1.3. Primeira página do auto de publicitação e não reclamação para inscrição no registo predial em nome do Estado do terreno Maria Droste, lavrado em 31 de janeiro de 1995
 - 1.4. Registo Predial do terreno Maria Droste
 - 1.5. Análise Preliminar ao estudo de tráfego da Junta de Freguesia do Lumiar
2. Entregues pela CML
 - 2.1. Projeto de loteamento dos terrenos junto ao lar Maria Droste tal como se encontra entregue nos serviços da CML nesta data
3. Documentos da AML
 - 3.1. Recomendação do Grupo Municipal do PEV, aprovada por maioria em 26 de maio de 2009
4. Outros documentos
 - 4.1. Moção aprovada pela Assembleia de Freguesia do Lumiar em 29 de Abril de 2015
 - 4.2. Plantas do projeto tal como se encontra neste momento (já com alterações introduzidas após consulta pública) entregues pela Estamo aquando da audição na AML

I) CONSIDERANDOS

I. a) Sobre a petição

Os promotores da Petição, na qualidade de residentes e associados fundadores da “PACATA - Parque Carnide Telheiras, Associação Ambiental vêm através do direito de petição:

- Solicitar audição com carácter de urgência pela AML, dado que o projeto para o terreno Parque Maria Droste em “discussão pública” prevê o início das obras para Julho de 2015;
- Solicitar a preservação do terreno Maria Droste para a construção de um digno parque ambiental, que sirva Lisboa e especialmente os munícipes das freguesias de São Domingos de Benfica, Carnide e Telheiras-Lumiar, em compensação pela já densa área aí construída;
- Solicitar ainda que a CML e a Estamo defendam e compensem os munícipes, impedindo a aprovação da *betonização* desse espaço singular.

I. b) Sobre o projeto de loteamento

A Estamo na qualidade de proprietária submeteu à apreciação da CML um Pedido de Informação Prévia (Processo n.º 1/URB/2013) para uma operação de loteamento a realizar nos terrenos localizados junto da Travessa da Luz, na freguesia de Carnide.

O projeto caracteriza-se por apresentar uma cêrcea que varia entre seis e sete pisos acima do solo, composto por 12 lotes, a que corresponde uma superfície de pavimento de 55.851,40m², afetos aos usos de habitação, comércio e serviços.

A ocupação proposta visa a localização das edificações no topo norte/nascente dos terrenos, e a cedência da restante área para criação de um parque urbano.

O PDM qualifica esta área como Espaços a Consolidar, sendo de salientar o seguinte:

- A operação urbanística está dispensada de prévia delimitação de unidade de execução, por enquadramento no regime de exceções do RPDM;
- Índice de edificabilidade 1,2;
- Prevê que 20% da superfície de pavimento se destine a uso diferente do predominante;
- Uma superfície vegetal ponderada superior a 0,40 da área de referência;
- Na área qualificada como “Espaço Verde de Recreio e Produção” o projeto de loteamento prevê espaços verdes;
- Estão garantidas as áreas de cedência obrigatória para espaços verdes e de utilização coletiva;
- Estão acautelados os lugares de estacionamento público exigíveis.

Com base nestes pressupostos, constantes da Proposta n.º482/2013, foi aprovado a 11 junho de 2013, em Reunião de Câmara a decisão favorável do PIP, condicionada nos termos propostos pelos serviços municipais. 9 votos a favor (7PS e 2Ind), 4 votos contra (3PSD e 1CDS) e 1 abstenção (PCP).

O Pedido de licenciamento (Processo n.º 13/URB/2014), tendo por antecedente o PIP referido anteriormente, foi objeto da Deliberação n.º 482/2013 de decisão Favorável Condicionada.

De acordo com os serviços municipais, e embora esta proposta apresente uma melhoria significativa nos acessos viários, tanto ao estacionamento em cave, como no geral, privilegiando o espaço público, a



sua arborização e as circulações viárias e pedonais, existem algumas questões a acertar em sede dos projetos de obras de urbanização, nomeadamente no que respeita à iluminação pública, rede viária e estacionamento, na intervenção prevista para o parque urbano e nas questões relacionadas com a regulamentação da segurança.

De acordo com levantamento topográfico a intervenção abrange uma área de 62.120,38m².

Estão previstos 13 lotes com edificações com um máximo de 7 pisos acima do solo e 2 abaixo. O lote 13 é destinado a parque de estacionamento subterrâneo com uma capacidade de 230 lugares.

A SP total será 55.678,90m², sendo distribuída pelos usos de habitação (42.648,40m² – 264 fogos), serviços (8.222,80m²) e comércio/serviços (4.807,70m²), garantindo-se 20% de usos diversos predominantes.

Está prevista a cedência para espaços verdes e de utilização coletiva de uma área de 31.933,24m², superior em 4.093,79m² ao exigido no RPDM.

No período de discussão pública do projeto de loteamento, várias foram as manifestações contrárias ao projeto. Os interessados/ouvidos consideram que este espaço deve ser preservado como reserva ambiental para usufruto de lazer ou parque urbano de Lisboa, como compensação pela agressão ambiental provocada pelas opções ou escolhas do passado. “Não se enquadra no Compromisso Nacional para o Crescimento Verde, nomeadamente privilegiando a Reabilitação Urbana ao invés de nova construção, na Melhoria da Qualidade do Ar e na Redução das Emissões de CO₂.”

De acordo com o Protocolo assinado a 27 de maio de 2011, entre a CML e a Estamo, foi acordado entre as partes um conjunto de compromissos e responsabilidades tendo como objetivo a concretização das operações urbanísticas a realizar pela Estamo nos seguintes imóveis:

- Terrenos junto ao Iar Maria Droste – Carnide /Telheiras (61.953m²)
- Antigo hospital Miguel Bombarda (44.600m²)
- Hospital do Desterro (8.460m²)
- Terrenos na Av. Alfredo Bensaúde (42.155m²)
- Conjunto de imóveis entre a Av. Berna e o Hospital Curry Cabral
- Parcelas do Plano de Pormenor do Campus de Campolide
- Hospital dos Capuchos (31.740m²)
- Hospital de S. José (47.980m²)
- Hospital de Santa Marta (18.200m²)
- Antigo Convento de Santa Joana, na Rua de Santa Marta (6.250m²)

Como contrapartida para a viabilização destes projetos, foi acordada a reserva dos seguintes imóveis, propriedade da Estamo, a entregar ao Município em cumprimento das compensações que venham a ser devidas:

- Quartel do Cabeço da Bola, localizado na Rua Jacinto Marto
- Convento do Desagravo
- Complexo Desportivo da Lapa
- Frações autónomas na Av. 24 de Julho n.º 80

Nos termos do Protocolo em causa a disponibilização dos prédios identificados no parágrafo anterior em momento anterior ao da aprovação das operações urbanísticas da Estamo geradoras das compensações ficou dependente da celebração pelas partes de contrato oneroso relativo à utilização desse imóvel;



O referido protocolo encontra-se neste momento extinto, segundo informação escrita do Vereador Manuel Salgado, solicitada pelos Presidentes das 3.ª e 4.ª Comissões através da Presidente da AML, distribuída pelos membros das respetivas comissões, nos seguintes termos:

“Em 24 de abril de 2012 foi celebrado pelas partes um contrato de comodato para o prédio do Complexo da Lapa, com o prazo de um ano renovável, que cessaria pelo curso de tal prazo, ou porque o Município adquiriria a propriedade ou ainda porque esta resultaria do estabelecido no Protocolo;

Em 18 de outubro de 2013, de harmonia com as Deliberações tomadas pela Câmara e Assembleia Municipal em 12 de dezembro de 2012 e 5 de fevereiro de 2013, respetivamente, foi celebrado entre as partes contrato de compra e venda pelo qual o Município adquiriu a propriedade do Convento do Desagravo e do Complexo da Lapa, pelo valor global de € 17.770.842,10, correspondendo € 7.864.689,20 ao Convento do Desagravo e € 9.906.052,87 ao Complexo da Lapa;

Estabeleceu-se nesse contrato que o preço seria pago até 31 de dezembro de 2018 e que o contrato de comodato existente para o Complexo da Lapa era extinto;

O preço será pago pelo Município, em dinheiro, ou por compensação de créditos no momento em que venham a ser devidas compensações urbanísticas pela Estamo, sendo que se até dezembro de 2018 não houver lugar às operações urbanísticas das quais resulta a compensação, o valor em dívida se reduzirá em 20%;

Quanto aos terrenos do Lar Maria Droste, com a área de 61.953m², para os quais já existe um loteamento apresentado pela Estamo, e tendo em conta o que a este propósito foi informado pela gestão urbanística (DGU/DLU), é seguro afirmar que a área a ceder por aquela entidade é superior ao que estaria obrigada face ao quadro legal e regulamentar em vigor, pelo que nunca haverá lugar ao pagamento de compensação. Assim sendo, nunca haverá também o pagamento em espécie de parte do preço devido pelo Município.”

I. c) Audição dos interessados

Audição dos peticionários

Da audição dos peticionários, devem salientar-se as seguintes preocupações manifestadas aos deputados das 3.ª e 4.ª Comissões Municipais:

- Neste momento já são sentidos os efeitos das deficiências conhecidas na rede de saneamento em Telheiras, que provocam, segundo depoimentos dos moradores, inundações ao nível das primeiras caves de alguns edifícios, fenómeno que não seria expectável sendo esta uma zona alta da cidade. Este aparente subdimensionamento / deficiente funcionamento da rede de saneamento só poderá vir a agravar-se com mais construção nesta zona;
- Do ponto de vista de tráfego, os peticionários temem o efeito que a construção de 385 novos fogos terá no trânsito, nomeadamente nas entradas e saídas na Rua Fernando Namora, já atualmente muito congestionada, tendo sido realizado um estudo de tráfego que consideram manifestamente insuficiente;
- Estão adiados para o momento de obra alguns estudos e pareceres que os peticionários consideram fundamentais, como os pareceres dos Bombeiros e Proteção Civil relativamente ao novo projeto de urbanização;
- Consideram os peticionários que, tendo sido o Estado a adquirir este terreno em 1995, e por uso capião, não foi acautelado o interesse público ao cedê-lo à exploração comercial através de um promotor imobiliário detido integralmente por capitais públicos (Estamo);

- Consideram ainda que, por parte do município e das autarquias locais, não foi salvaguardado em PDM o uso deste terreno exclusivamente para espaço verde, permitindo que, após a aquisição por uso capião pelo Estado, o mesmo tenha sido alienado para construção, ficando sujeito à especulação imobiliária, servindo ao Estado para um encaixe rápido de capital sem ter tido qualquer custo;
- Salientam a existência de protocolo entre CML e Estamo que prevê permuta de imóveis e terrenos onde se incluem os terrenos junto ao Lar Maria Droste e a sua atual parcial execução, dado que já estão obras feitas no Convento do Desagravo e Complexo Desportivo da Lapa e levantam suspeitas sobre a forma como o processo terá decorrido;
- Levantam suspeitas sobre como terá decorrido a aprovação do PIP em 2009 sem estudos necessários e acusam a CML de fazer aprovar o PIP para criar factos consumados e estabelecer compromissos antes da consulta pública;
- Referem ter reunido com o anterior PCML, António Costa, que terá demonstrado abertura para procurar soluções alternativas para evitar por completo ou reduzir a construção neste espaço através de eventuais compensações por permuta deste terreno;
- Pretendem que não haja qualquer construção nesta zona, mesmo que seja este lote deixado exatamente como está, sem qualquer intervenção.

Audição dos autarcas locais

Junta de Freguesia de Carnide

O Presidente da Junta de Freguesia de Carnide, Fábio Sousa, manifestou-se completamente solidário com os peticionários e contra qualquer construção naquela zona do seu território, pelas várias razões enunciadas na petição. Salientou a elevada pressão urbanística na zona e a necessidade de espaços verdes que deveria ser colmatada com este espaço.

Junta de Freguesia do Lumiar

Considerações sobre o estudo de tráfego realizado e sobre as fragilidades do projeto do ponto de vista da mobilidade:

- As medições foram realizadas num único dia e em apenas 3 pontos, que não são os mais críticos na circulação de residentes, nem na situação atual, nem com um futuro novo projeto de urbanização;
- Não são ponderados impactos da ponte pedonal/ciclável sobre a Segunda Circular e a deslocação de estacionamento para o lado de Telheiras dos utentes das Torres de Lisboa (com consequências sobre estacionamento e circulação);
- Estudo não analisa o impacto das necessidades de acesso ao parque urbano integrado no loteamento, que se estima dever poder acarretar presença suplementar de volume de tráfego automóvel;
- Estudo limita-se a analisar a geração de tráfego e ao cálculo de nível de serviço, não abordando de forma integrada outras dimensões relevantes para a envolvente, nomeadamente o estacionamento na via pública e os períodos críticos relativos à atividade escolar na zona próxima e já congestionada e que ainda não está completamente solucionada das entradas e saídas da Escola Básica de São Vicente;
- No projeto original, antes da consulta pública, toda a concentração da circulação gerada pelo loteamento fazia-se através da Rua Fernando Namora, já sobrecarregada, e não era claro que a largura dos arruamentos imediatamente contíguos ao edificado permitisse a circulação

confortável nos 2 sentidos. Na nova apresentação que agora nos é feita pela Estamo há algumas alterações positivas, nomeadamente entradas para o parque de estacionamento subterrâneo público através da Rua do Seminário, mas que não parecem ser suficientes para resolver os problemas de congestionamento, uma vez que o acesso aos estacionamentos dos lotes de habitação continua a efetuar-se através da Rua Fernando Namora. O estudo de tráfego não analisa estas alterações e o seu impacto;

- O estudo não analisa a forma de acesso ao parque urbano, uma vez que o mesmo acarretará aumento da carga: falta ponderar estacionamento de apoio para automóveis e bicicletas e a ligação pedonal e viária para acesso ao parque não é clara;
- O estudo não analisa a integração da rede de ciclovias existentes com a rede viária, nem a forma de ligação com pista própria do troço que emerge da ponte ciclável com a pista da Rua Fernando Namora;
- Relativamente ao estacionamento, os lugares de estacionamento na via pública são potencialmente insuficientes tendo em conta os vários usos: habitação, comércio e serviços e o próprio parque;
- A Rua Fernando Namora, atenta a construção da ciclovia e a presença da Escola Básica de São Vicente, não terá condições para suportar o acréscimo de estacionamento, mesmo com as alterações propostas nesta nova versão pós consulta pública;
- A opção pela eficácia do estacionamento público subterrâneo é questionável e o seu não funcionamento poderá sobrecarregar uma zona onde a falta de estacionamento para os residentes já é notória e onde o aumento de estacionamento de não residentes se tem feito sentir, nomeadamente depois da construção da ponte pedociclável, para acesso à zona de comércio e serviços na Freguesia de São Domingos de Benfica, do lado oposto da 2.ª Circular;
- Verifica-se uma escassez de espaços definidos para tomada e largada de passageiros, cargas e descargas (que poderão ser relevantes da perspectiva do comércio e serviços a alojar no local);
- Pelo menos no anterior projeto, a bolsa de estacionamento nas traseiras da Rua António Quadros/Escola Básica de São Vicente coloca problemas de acesso, obriga a uma rearticulação com a rede ciclável e não é claro qual o perfil dos destinatários potenciais;
- Face a todos os elementos expostos, a apresentação de novo projeto não poderá assim dispensar novo estudo de tráfego.

Considerações sobre a aprovação condicionada do PIP:

- Tendo sido a aprovação do PIP para o atual projeto de loteamento realizada de forma condicionada e a condição ser a não sobrecarga das infraestruturas, a verificar através dos necessários estudos, deverão os mesmos ser agora conduzidos para determinar as condições em que o projeto deve ser aprovado.
- A zona de Telheiras, naquele que é o limite do território da Freguesia Lumiar, muito próximo do presente loteamento, e onde muitos dos peticionários residem, é uma zona com uma densidade de construção muito elevada, outrora apontada como um potencial modelo de uma nova cidade, e alvo de décadas de especulação imobiliária que conduziram a que se

transformasse numa zona com uma construção muito densa e muitas vezes desordenada, e consequentemente, no contrário desse modelo que outrora pretendeu ser.

- Ainda que existam vantagens ao nível de cedências e contrapartidas (parque verde, obras na rede de saneamento e drenagem), deve ser especialmente tida em conta a sobrecarga que o número de fogos previsto comportará ao nível da mobilidade (numa zona já saturada), estacionamento e equipamentos.

Câmara Municipal de Lisboa

O Diretor Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística, Arqt.º Jorge Catarino Tavares, esclareceu que a CML aguarda por parte da Estamo o desenvolvimento de soluções que dêem resposta às questões levantadas no processo de consulta pública, pelo que não há neste momento uma solução fechada já apresentada à CML, e que não tem ainda conhecimento do projeto na sua forma mais atual.

O DM, quando questionado pelos deputados, afirmou que a permuta de terreno será sempre uma opção política e não técnica, mas que no período de discussão pública do PDM nunca se colocou a hipótese de não construir. Afirmou ainda que, aos serviços da CML competia verificar se o projeto apresentado cumpria os requisitos do PDM e todos os requisitos legais e que foram essas as considerações relativas ao projeto que fizeram.

Audição do promotor imobiliário (Estamo)

O Arqt.º João Pedro Falcão de Campos, autor do projeto para este loteamento, começou por informar que atendendo às preocupações manifestadas pelos moradores durante o processo de consulta pública, o projeto inicial foi ajustado procurando uma solução de equilíbrio.

- Houve uma preocupação de dar continuidade ao Parque Urbano para os “trevos” do eixo N/S;
- Atualmente o acesso à Escola Básica de São Vicente funciona como impasse, que a solução proposta prevê eliminar, criando um novo acesso através de uma rua, a par da criação de alguma capacidade de estacionamento;
- O comércio e acessos aos lotes têm cota ao nível do arruamento, facilitando o acesso a quem tenha mobilidade reduzida (preocupação ao longo de todo o projeto);
- O nº de pisos proposto já é inferior à envolvente.

O Presidente da Estamo informou que o terreno foi adquirido ao Estado por 32 milhões de euros. Quanto à forma como este o adquiriu, desconhece. No que concerne a possíveis ajustes ao projeto, estão disponíveis para os estudar, desde que estes não retirem valor ao mesmo. Quanto às questões técnicas relativas aos estudos de tráfego, dimensionamento de rede de saneamento, etc., salientou ser a sua avaliação da competência da CML e estar a Estamo preparada para cumprir com os requisitos e obrigações que forem levantados pela CML no âmbito dos estudos realizados ou a realizar.

I. d) Visita ao local

As Comissões deslocaram-se ao local para melhor avaliarem o impacto do loteamento. Puderam visualizar o terreno a partir de um ponto de visualização elevado num dos prédios da Rua Fernando Namora, a que lhes foi dado acesso pelos peticionários. Foram ainda acompanhados pela equipa projetista da Estamo que, munida do projeto no seu estado atual, já posterior às alterações introduzidas na sequência da consulta pública, apresentou aos deputados das comissões a implantação no terreno



do projeto, bem como as alterações propostas de circulação viária que visam responder às questões levantadas em consulta pública.

II. a) OPINIÃO DAS VÁRIAS FORÇAS POLÍTICAS

As forças políticas representadas nas Comissões reservam para a discussão em plenário a expressão das respetivas opiniões.

II. b) OPINIÃO DO RELATOR - 3.ª COMISSÃO MUNICIPAL PERMANENTE

A Câmara Municipal de Lisboa ao considerar a possibilidade reconstrução nestes terrenos com níveis de edificabilidade, índice 1,2 considerou à partida aceitável um máximo de superfície de pavimento de 55.678,90 m².

Na circunstância e atentas às necessidades da zona envolvente, onde se salienta já um exagerado nível de construção, com elevada impermeabilização, estrangulamentos viários e deficiência evidente de estacionamento, a CML poderia ter optado por outra classificação dos respectivos usos, e assim melhor defender os interesses dos habitantes e das juntas de freguesias respetivas.

O Estado também não acautelou aqueles interesses que igualmente tem o dever de defender, procurando ao invés obter o maior lucro possível através da sua empresa estatal Estamo, comportando-se assim como vulgar promotor imobiliário.

A Estamo obrigada a rentabilizar o investimento que fez ao adquirir ao Estado por 32.000.000€ aquela propriedade procura valorizar o seu investimento para satisfazer o seu único acionista.

As Juntas de Freguesia do Lumiar e Carnide não terão sido suficientemente convincentes para conseguir para a totalidade daquela propriedade no PDM revisto em 2012, a definição dos usos mais convenientes para um espaço com aquelas características e localização, ou seja, a classificação de "Espaços a consolidar", espaços verdes de recreio e produção" e assim corresponder aos seus interesses e dos seus fregueses.

II. c) OPINIÃO DO RELATOR - 4.ª COMISSÃO MUNICIPAL PERMANENTE - AMBIENTE E QUALIDADE DE VIDA

Sobre a petição

Num bairro residencial de construção já densa, com conhecidos problemas de tráfego e saneamento, com escassos espaços verdes disponíveis para a fruição pública, são compreensíveis as razões que conduzem os moradores a constituir-se enquanto associação e a usar, e bem, o direito de petição, para procurar, junto dos órgãos autárquicos, travar um projeto de loteamento que consideram pode vir a piorar as suas condições de vida, a habitabilidade do bairro e cujo terreno tinham a expectativa de poder vir a transformar-se exclusivamente num Parque Urbano, sem qualquer construção para habitação ou serviços.

Não retirando mérito às pretensões dos moradores, é importante salientar que a urbanização deste espaço sempre esteve prevista. A hipótese de não construção nunca foi referida, mesmo no momento



de consulta pública sobre o PDM, em qualquer dos seus momentos de revisão, segundo informação do DM Jorge Catarino Tavares.

Por outro lado, e se será sempre e em qualquer circunstância preferível, e no meio de uma zona densamente edificada, fazer substituir novas construções por um espaço verde, é também de salientar que é a urbanização de uma faixa a Norte deste terreno que cria também a cedência de todo o restante terreno para o desejado Parque Urbano, eliminando aquilo que neste momento existe e que é um muro em redor de toda a propriedade, que impede a sua fruição.

A opção de uma permuta que pudesse compensar o promotor pela totalidade deste terreno, tratando-se de uma parcela de terreno destas dimensões, não será uma opção simples, mas poderiam ser estudadas soluções parciais de compensação por permuta ou outro tipo de compensação para procurar minimizar o impacto da construção a realizar.

Sobre o projeto - Pontos favoráveis

Na circunstância atual e estando prevista construção no PDM e autorizada, através de aprovação, apesar de condicionada de PIP, o projeto de loteamento para este terreno, da apreciação do projeto como foi apresentado pela Estamo às 3.^a e 4.^a Comissões, já com alterações introduzidas após processo de consulta pública, devem salientar-se os seguintes pontos favoráveis:

- Redução significativa de altura dos edifícios em relação à cércea média da envolvente;
- Concentração da área de implantação do novo edificado para que a área de cedência a libertar para o Parque Urbano a criar seja contínua;
- Área de cedência em excesso relativamente à obrigatória, de forma mais interessante até do ponto de vista da própria promoção imobiliária do projeto, que ganhará certamente com essa característica (por oposição à construção densa ou mais próxima do tráfego intenso da Av. Norton de Matos - 2.^a Circular)
- Esforço manifestado na memória descritiva do projeto arquitetónico (apesar de ainda não ter sido possível visualizar projeções 3D) para garantir que ao nível térreo todo o projeto permite a ligação do novo Parque Urbano, não apenas ao novo empreendimento, mas também a todo o bairro, do ponto de vista de acessibilidade e vistas,, “integrando em cada lote percursos de atravessamento”, “eliminando impasses ou desníveis, para todo o pavimento, com declives suaves, permitindo a uma eficaz acessibilidade”¹, em consonância com o trabalho realizado também pela CML no âmbito do Plano de Acessibilidade Pedonal (devendo também verificar-se se ao nível do tipo de pisos se verifica essa preocupação);
- Do ponto de vista de saneamento, neste momento os prédios desta zona já têm de recorrer a bombas de drenagem para fazer face à inundação das suas caves nos momentos de maior pluviosidade. Esta situação poderá ser minorada com a construção de uma bacia de retenção no Parque Urbano, que é proposta pelo promotor no terreno, a sul, na zona de cota mais baixa. Esta solução poderá ajudar a minorar os problemas expostos pelos petionários de inundações, desde que acompanhada de outras medidas que podem ou não ser negociadas com o promotor neste âmbito relativas ao redimensionamento da rede de coletores.

¹ Memória Descritiva e Justificativa - Plano de Acessibilidades - Dados para Projecto de Loteamento - Parque Urbano Maria Droste, Carnide, Lisboa, Processo N.º 1/URB/2013 - PIP - Arquitecto João Pedro Falcão de Campos

- Preocupação com a eficiência energética da construção, garantindo que os “fogos comunicantes com ambas as frentes”, definindo como “princípio a ocupação do interior do volume ser a mesma, no sentido transversal”, o que permite a “utilização de soluções passivas de eficiência energéticas, nomeadamente ventilação natural e a exposição solar.”;

Pontos de fragilidade do projeto / urbanização deste local

De acordo com as queixas de moradores, tanto das freguesias de Carnide como do Lumiar, já antes da existência de um novo projeto de loteamento para esta zona eram preocupação, e, são agora de forma acrescida por aumento do número de fogos e consequente aumento do número de residentes, os seguintes aspetos:

- Insuficiência das infraestruturas existentes e/ou a construir face à pressão urbanística a que já está sujeita a zona de Telheiras, tanto na Freguesia de Carnide, como na Freguesia do Lumiar, tanto ao nível viário, como ao nível de saneamento.
- Ao nível de acessibilidades e tráfego: estudo de tráfego realizado para este projeto de loteamento apresenta uma escassez de dados sobre o volume de tráfego já existente.
- Mesmo com uma redução em relação à envolvente, os prédios apresentam ainda 6 e 7 pisos e um total de 254 frações, o que constitui um acréscimo de moradores muito considerável para uma zona já densamente povoada e com queixas de falta de equipamentos e serviços para o elevado número de moradores.

Relativamente ao projeto propriamente dito, poderiam ser soluções a considerar, considerando a envolvente e a qualidade de vida dos atuais habitantes e dos novos habitantes que venham a adquirir/residir neste novo empreendimento:

- Uma redução de volumetria, concretizada ao nível do número de fogos habitacionais, por forma a reduzir o já referido impacto previsto nas infraestruturas, dado o elevado índice de edificabilidade de toda a zona (e mesmo considerando o máximo permitido no PDM e a redução que o promotor Estamo já considerou ao nível do atual projeto);
- Eventual supressão de lotes, nas zonas dos lotes 1 a 3, para que este projeto não constitua barreira entre o bairro de Telheiras e o novo Parque Urbano, isto é, que não venha a constituir um novo muro onde agora se encontra o muro da antiga quinta que limita estes terrenos, mas seja antes e verdadeiramente porta de entrada, com um amplo jardim-entrada no Parque Urbano no seu lado Poente, no cruzamento da Rua do Seminário/Rua Fernando Namora com a Rua Padre Américo, acompanhando a implantação dos novos edifícios no terreno, culminando, a Nascente na nova ponte pedociclável, que atravessa a Av. Norton de Matos e liga à Freguesia de São Domingos de Benfica. Esta supressão de edifícios poderia ser parcialmente compensada nos restantes lotes, que têm uma cêrcea inferior, e a abertura de uma ampla entrada no parque e no referido cruzamento, já bastante constrangedor atualmente, poderiam beneficiar largamente o bairro e a cidade, reduzindo ainda a impermeabilização dos solos nesta área, uma das queixas dos petionários. Poderiam ser encontradas formas adicionais de compensação, de acordo com critérios a fixar.

Sendo a aprovação do PIP condicionada à não sobrecarga das infraestruturas, para concretizar as alterações referidas, deverá ser encontrado entre a CML a e Estamo um acordo quanto ao projeto final que possa garantir que seja acautelado o melhor interesse dos munícipes, pelo que seriam desejáveis:

- Realização de novo estudo de tráfego, com mais pontos de medição, em mais momentos de vários dias, e nos pontos críticos naquela zona, tendo em conta já o projeto que agora se considera empreender (na sua versão com maior edificabilidade por forma a fazer previsão do “pior cenário”).
- De acordo com os resultados desse novo estudo de tráfego, adequação das acessibilidades, alteração de sentidos de trânsito e/ou construção de novos acessos que possam minorar/solucionar os condicionamentos que já atualmente se verificam ao nível da circulação, em particular na Rua Fernando Namora/Rua Padre Américo e na Rua Fernando Namora, junto à Escola Básica de Telheiras.
- Adequação da rede de saneamento e de resolução dos já atualmente prementes problemas de saneamento anteriores a qualquer intervenção relacionada com este loteamento e que a intervenção de urbanização neste local poderia ter como contrapartida.
- Redução da volumetria de construção, não tanto ao nível de pisos, mas mais ao nível de fogos habitacionais, por forma a reduzir a pressão urbanística numa zona da cidade que, já tendo sido apontada como modelo de uma nova cidade sofreu, ao longo de algumas décadas, dos efeitos da especulação imobiliária, sendo neste momento, uma das mais densamente construídas e com menos espaços verdes de acesso e fruição pública.
- Procura de soluções de compensação entre a CML e o promotor Estamo, para que seja possível chegar à melhor solução, na defesa do melhor interesse da cidade e dos munícipes.

III CONCLUSÕES

Os peticionários da PACATA Parque Carnide Telheiras, Associação Ambiental, pretendem a não construção nos terrenos adjacentes ao lar Maria Droste e pretendem que os mesmos sejam, no limite, deixados como estão ou, idealmente, transformados num Parque Urbano.

Estes terrenos estavam, de acordo com o anterior PDM, destinados a equipamentos e espaços verdes, tendo chegado a estar prevista a construção de um grande equipamento, a instalação da Rádio Televisão Portuguesa, o que não chegou a concretizar-se.

No novo PDM, aprovado em 2012, aquele espaço foi classificado como Espaços a Consolidar, Espaços Centrais e Residenciais (Artigos 58.º, 59.º e 60.º do RPDM) e Espaços a Consolidar, Espaços Verdes de Recreio e Produção (Artigo 60.º do RPDM).

As 3.ª e 4.ª Comissões Municipais Permanentes da Assembleia Municipal de Lisboa (de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local e de Ambiente e Qualidade de Vida, respectivamente) diligenciaram em conjunto a audição de todos os intervenientes neste processo, a visita ao terreno em causa e a análise de todas as peças produzidas pela Câmara e pela Estamo, bem como a moção votada por unanimidade pela Junta de Freguesia do Lumiar e recomendação à CML pela AML em 2009, por iniciativa do PEV.

Constata-se que dificilmente será possível conciliar todos os interesses em presença atendendo à sua grande incompatibilidade, sendo assim impossível uma solução que vá totalmente ao encontro das pretensões dos peticionários e das duas juntas de freguesia e conjugue em simultâneo os interesses e direitos do proprietário do terreno, Estamo.

Por outro lado, analisando o espaço urbano envolvente e os problemas na zona, considera-se que um projeto urbanístico pode contribuir para melhorar o ambiente urbano e resolver ou minorar alguns dos problemas detetados, desde que se tomem opções nomeadamente no sentido das recomendações que a seguir se apresentam:

Assim:

- Considerando as circunstâncias factuais em que se encontra o processo de loteamento por aprovação do PIP da Estamo, embora de forma condicionada;
- Considerando o vasto entendimento já existente entre a Câmara e a Estamo, demonstrado nos estudos e informações que integram o processo e que o atual projeto terá um índice de edificabilidade de 0,9;
- Considerando, que o desenho apresentado pela Estamo na sua última proposta de implantação e volume dos vários lotes a construir são manifestamente insuficientes para um resultado tolerável pelos petionários e Juntas de Freguesia;
- Tendo em conta que a aprovação do PIP em 2009 foi condicionada à não sobrecarga das infraestruturas e fazendo valer esta condição, propõem estas duas Comissões que a AML, como diligência posterior à resposta aos petionários com o presente relatório, através da forma de uma recomendação à CML, procure garantir que são acauteladas algumas medidas prévias ao licenciamento do projeto, bem como as contrapartidas que possam compensar os moradores de Telheiras pelo impacto da operação urbanística e minorar os efeitos já hoje sentidos da forte densidade de ocupação daquela zona.

Por esse motivo, estas duas Comissões recomendam que a AML apresente à CML as seguintes recomendações sobre as condições de aprovação do PIP do projeto:

1. Redução da superfície de pavimento e/ou número de fogos habitacionais e do consequente efeito de barreira das novas construções, nomeadamente na área de implantação do edificado, de forma a criar uma maior área de cedência para espaço verde e reduzir a impermeabilização dos solos;
2. Implementação de soluções de mobilidade e estacionamento que aumentem a oferta existente, sem dispensar nunca a realização de um novo estudo de tráfego com dados fiáveis nos quais possam assentar verdadeiras soluções para os problemas já hoje existentes de sobrecarga, em particular na Rua Fernando Namora e na tomada e largada de crianças nessa mesma Rua, junto à Escola Básica de São Vicente;
3. De acordo com os resultados desse novo estudo de tráfego, adequação das acessibilidades, alteração de sentidos de trânsito e/ou construção de novos acessos que possam minorar/solucionar os condicionamentos que já atualmente se verificam ao nível da circulação, em particular na Rua Fernando Namora/Rua Padre Américo e na Rua Fernando Namora, junto à Escola Básica de São Vicente;
4. Redimensionamento da rede de saneamento e construção de soluções de drenagem natural para toda a zona envolvente com a criação de uma bacia de retenção no Parque;



5. Criação de espaços de penetração e acessibilidade pedonal e ciclável no Parque Urbano que facilitem o seu acesso e fruição;
6. Implementação de equipamentos de lazer e desporto mais adequados à fruição daquele espaço e aos interesses dos moradores e dos munícipes.
7. A serem aceites estas recomendações, atendendo à possível redução da área de construção a que a Estamo ficaria sujeita, a CML deverá negociar com esta empresa pública as formas de compensação que possam ser aceitáveis dentro do cumprimento da legislação urbanística em vigor, sempre na defesa do interesse público a que, quer a CML, quer a Estamo, devem obedecer.

IV ANEXOS

Todos os documentos relevantes referidos na página 1 com exceção do processo de loteamento disponibilizado apenas para consulta pela CML aos deputados das 3.^a e 4.^a Comissões

Este relatório foi aprovado por maioria dos membros presentes das 3.^a e 4.^a Comissões Municipais.

Assembleia Municipal de Lisboa, 20 de maio 2015

Os deputados relatores e presidentes das 3.^a e 4.^a Comissões Municipais Permanentes,

Vitor Gonçalves

3.^a Comissão Municipal Permanente
de Ordenamento do Território, Urbanismo,
Reabilitação Urbana, Habitação e
Desenvolvimento Local

Sofia Cordeiro

4.^a Comissão Municipal Permanente
de Ambiente e Qualidade de Vida