

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

Parecer

Relativo à Proposta n.º 163/2017 – “Aprovar submeter à Assembleia Municipal, para aprovação, a proposta de estabelecimento de Normas Provisórias por motivo da alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente.”

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT. 2091/SG/DAOSM/GAAM/ 17

DATA 13/07/2017

Julia Rosa



1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.º 163/2017¹, subscrita pelo Vereador Manuel Salgado, titular dos pelouros do Planeamento, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Espaço Público, Património e Obras Municipais e aprovada por maioria² na reunião da Câmara Municipal de 29 de março de 2017, submete-se à Assembleia Municipal de Lisboa [AML], a aprovação de Normas Provisórias por motivo da alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, pelo prazo de dois anos prorrogável por mais um, nos termos do n.º 1 do artigo 137.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, conforme texto e planta das Normas Provisórias em anexo à presente proposta que dela fazem parte integrante.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho da Presidente da AML, Helena Roseta, para a 3.ª Comissão Permanente – Comissão de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, a fim de ser apreciada e, consequentemente, emitido parecer, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2013-2017³.

2. CONSIDERANDOS

Através da Deliberação n.º 209/CM/2016, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou⁴ o início do procedimento de alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente (PPANB), os respectivos Termos de Referência, a dispensa de avaliação ambiental, a abertura do período de participação pública preventiva, e ainda o envio à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo (CCDRLVT) da proposta de suspensão parcial do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente (PPABN) com o consequente estabelecimento de normas provisórias.

¹ Doravante designada apenas por Proposta (ver Anexo 1).

² Com 7 votos a favor [4 PS e 3 IND], 3 abstenções [2PPD/PSD, 1CDS/PP] e 2 votos contra [2 PCP].

³ Aprovado pela Deliberação n.º 58/AML/2014, de 18 de Março, e publicado no 1.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1048, de 20 de Março de 2014. Daqui em diante designado apenas por Regimento.

⁴ Aprovado por maioria na reunião pública de 27 de abril de 2016.

A mencionada deliberação municipal, na parte em que determinou a suspensão parcial do PPABN com o estabelecimento de normas provisórias, foi sujeita a parecer da CCDRLVT, para efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 6 do artigo 126.º e do n.º 5 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), conforme anexo da Proposta.

Nos termos do n.º 5 do artigo 138.º do RJIGT, a adoção de normas provisórias é também obrigatoriamente precedida de um período de discussão pública, para que os interessados possam apresentar as suas reclamações, observações ou sugestões, pelo que em reunião pública de 21 de Dezembro de 2016⁵, a Câmara Municipal de Lisboa aprovou a abertura do período de discussão pública da proposta de estabelecimento de Normas Provisórias por motivo da alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, por um período de 20 dias úteis, ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 138.º, conjugado com o n.º 2 do artigo 89.º do RJIGT.

O período de discussão pública decorreu entre 24 de janeiro de 2017 e 20 de fevereiro de 2017, período durante o qual a proposta esteve disponível para consulta, tendo igualmente sido apresentada em sessão pública, com debate e esclarecimento das questões suscitadas.

Durante o período de discussão pública foram formalmente apresentadas 5 participações, a saber, da Junta de Freguesia da Misericórdia, da Associação Pais Gaivotas, da EDP – Energias de Portugal, S.A., da Ritah Lopes e dos Armazéns D. Luís, participações essas devidamente ponderadas no relatório que constitui o Anexo I da Proposta.

De acordo com as conclusões presentes no Relatório de Ponderação, em face da ponderação efectuada em sede de discussão pública, foram introduzidas alterações à proposta de estabelecimento de normas provisórias por motivo de alteração do PPABN, que dizem respeito à redefinição da distribuição de usos na área da unidade de execução, tendo sido definido um valor máximo para o uso de turismo (20%) e aumentado ligeiramente o valor

⁵ De acordo com a Deliberação n.º 781/CM/2016.

mínimo do uso habitacional (de 20% para 25%), à definição de um número de lugares de estacionamento superior ao constante no Plano, remetendo no entanto as normas provisórias para o cumprimento dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento definidos no PDM, ao aumento do número de caves previsto na Parcela 2.11 de forma a integrar um piso destinado a estacionamento público e ainda à redefinição do limite da unidade de execução, que deixou de incluir a parcela original 2.10.

As alterações introduzidas, na sequência das participações apresentadas durante o período de discussão pública, vieram assim dar resposta favorável à generalidade das questões colocadas.

Em conformidade com o previsto no n.º 1 do artigo 135.º do RJIGT, constata-se que a adoção de medidas preventivas não se revela um instrumento que se mostre adequado para a salvaguarda dos interesses públicos a prosseguir, pelo que, a adopção de normas provisórias, além de permitir controlar a alteração das circunstâncias e das condições existentes, contribui para imediata execução do Plano, contrariando o efeito adverso que poderia advir, caso fosse travado o desejável processo de regeneração urbana.

Nos termos do n.º 2 do artigo 135.º do RJIGT, a adopção de normas provisórias, que definam de forma positiva o regime transitoriamente aplicável a uma determinada área do território, depende da existência de opções de planeamento suficientemente densificadas e documentadas no âmbito do procedimento de elaboração, revisão ou alteração do plano territorial em causa, bem como da necessidade de tais medidas para a salvaguarda de interesses públicos inerentes à alteração do plano em causa.

O elevado grau de concretização do Plano e a natureza simples das alterações que se propõem introduzir ao nível do modelo urbano permitem antecipar, de forma fundamentada, a adopção de regras regulamentares específicas conforme texto das Normas Provisórias, em anexo à Proposta, para a área correspondente à unidade de execução delimitada no Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, pelo que se revela ser o procedimento adequado à defesa do interesse público.

Audição do Vereador do Urbanismo e do Director de Planeamento

No dia 18 de maio de 2017 a 3ª comissão permanente procedeu à audição do Vereador Manuel Salgado sobre a Proposta em análise, tendo o mesmo sido acompanhado pelo Director de Planeamento, Arq. Paulo Pais.

O Vereador Manuel Salgado iniciou a audição referindo que o Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente se trata de um instrumento elaborado há cerca de 4 anos, com elevada rigidez nas regras e parâmetros, que não se compadece com a flexibilidade necessária à gestão urbana de Lisboa, e que por essa via se regista a necessidade de promover a alteração do Plano de Pormenor aprovado, por forma a permitir aproveitar as dinâmicas de reabilitação urbana actualmente em curso na área em causa, que se iniciaram com a recuperação do Mercado da Ribeira e com a instalação do edifício sede da EDP.

Referiu ainda que a implementação do Plano será feita através de uma Unidade de Execução, que compreende uma parcela propriedade da EDP, outra parcela propriedade da Própria CML e ainda mais 5 ou 6 parcelas de outros proprietários privados que já manifestaram interesse em avançar com a concretização de intenções para o local.

Relativamente em concreto à EDP, referiu que esta já manifestou a intenção de concentrar os seus vários serviços, dispersos pela cidade, num segundo edifício a construir na parcela de que é proprietária, precisando para tal da alteração do uso da mesma, de habitação para escritórios, prevista no Plano aprovado, o que será possível de compensar em termos gerais através da redistribuição do uso habitacional para outras parcelas previstas no Plano, não alterando a edificabilidade total, a permeabilidade ou o modelo urbano aprovado.

Informou ainda que a alteração ao Plano em curso, prevê também a autonomização da construção que se encontra prevista implantar actualmente em duas parcelas distintas, da CML e da EDP, e a retirada da Unidade de Execução dos armazéns da Rua D. Luis I, permitindo assim igualmente simplificar a implementação do Plano.

Antes de passar a palavra ao Director de Planeamento, referiu sobre a Proposta em análise que a lei prevê um regime de normas provisórias, a estabelecer por um prazo inicial de 2 anos, que permite que o processo de regeneração urbana em curso não fique congelado, dando assim resposta às diversas solicitações que já foram feitas à CML.

O Arq. Paulo Pais iniciou a apresentação da Proposta referindo que a mesma diz respeito ao estabelecimento de um regime transitório aplicável durante o procedimento de alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, tendo em vista a criação de condições favoráveis à execução imediata do mesmo, através de medidas de flexibilização de usos, mantendo no essencial os mesmos objectivos do Plano.

Sobre as medidas previstas na alteração do PPABN em curso para além da flexibilização de usos na área do Plano, mantendo-se no geral os parâmetros originais, verificou-se a necessidade de acerto dos limites das parcelas 2.11 e 2.12, a eliminação da área de equipamentos destinada à instalação do posto de limpeza anteriormente previsto e que será construído no âmbito do Plano de Pormenor do Aterro Boavista Poente, e outras medidas que decorrem em parte dos resultados da discussão pública, caso do aumento do n.º de lugares de estacionamento e da introdução de uma medida de limitação ao uso turístico.

Em resposta aos comentários e dúvidas levantadas pelos Deputados Municipais, João Magalhães Pereira, Diogo Moura e Victor Gonçalves sobre as alterações de usos em causa, com o possível aumento da área de escritórios para a EDP e uma eventual diminuição da área habitacional, bem como o prazo previsto para a implementação do Plano, o Vereador Manuel Salgado esclareceu que o que se pretende é consolidar o centro da cidade mantendo os equilíbrios. Referiu que os usos agora previstos dão resposta favorável a essa intenção, prevendo-se na área do Plano, local classificado no PDM como Polaridade Urbana, um Mínimo de 25% de habitação, 20% de serviços mínimo, 10 a 20 % destinados a comércio e um máximo de 20% destinados ao uso turístico, prevendo-se ainda a existência de mais 32 lugares de estacionamento públicos e 122 lugares privados.

Referiu ainda que os proprietários das parcelas têm já pedidos de informação prévia concretos pelo que espera que num prazo de 5/6 anos a reabilitação urbana na área do Plano esteja concluída com as áreas construídas terminadas.

Concluiu lembrando que a AML será sempre soberana podendo, se assim decidir não dar resposta à dinâmica local.

3. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

As forças políticas representadas na 3.^a Comissão Permanente, bem como o Deputado Municipal Relator reservam as suas opiniões e o seu sentido de voto para o plenário da Assembleia Municipal onde será debatida e votada a Proposta.

4. CONCLUSÕES

A aprovação do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente foi fundamentada na necessidade de se promover a regeneração e reconversão urbanística de uma área central da cidade, classificado no PDM de Lisboa como uma Potencial Polaridade Urbana (POLU), em situação de desarticulação e em grande extensão ocupada por antigas estruturas industriais degradadas e devolutas.

No âmbito do Plano foi delimitada uma unidade de execução para a qual se prevê a reestruturação fundiária, com a construção de novos edifícios e equipamentos de utilização colectiva, reforço das infra-estruturas e a criação de novas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva.

Após 4 anos da entrada em vigor do Plano de Pormenor da Boavista Nascente, verificou-se não ter sido possível assegurar a adesão de uma quantidade relevante dos participantes da unidade de execução ao modelo de execução estabelecido no Plano, no que diz fundamentalmente respeito ao financiamento dos encargos de urbanização.

As dificuldades de financiamento, decorrentes do período de assistência financeira, também contribuíram negativamente para a implementação do Plano, comprometendo assim o estabelecimento desta área como uma nova polaridade urbana, conforme objectivo estratégico estabelecido.

Não obstante as dificuldades citadas de implementação do Plano, constatou-se que a construção da sede da EDP, a reconversão do Mercado da Ribeira e a requalificação da Praça e Rua D. Luís I, vieram introduzir uma nova dinâmica na área, alavanca fundamental do processo de regeneração e revitalização urbana da frente ribeirinha histórica, dinâmica essa que importa aproveitar.

A deslocalização dos serviços municipais para o polo dos Olivais, com a consequente desocupação das instalações da Boavista, veio igualmente introduzir efeitos negativos ao nível da fragilização social da área que importa mitigar a curto prazo.

Neste contexto foi aprovada a abertura do procedimento de alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, tendo em consideração a necessidade de criar condições adequadas que garantam a continuidade do processo de reconversão e regeneração em curso e a execução a curto prazo, do modelo territorial definido no Plano, cujas opções estratégicas, princípios e objectivos se mantêm no essencial.

Importa, como tal, aproveitar as dinâmicas territoriais em curso, salvaguardando assim o superior interesse público na reconversão de uma área central da cidade há muito abandonada, com elevado potencial para se constituir uma polaridade urbana relevante quer em termos de actividade económica quer no que diz respeito ao repovoamento o que, no imediato, só será possível através do estabelecimento de normas provisórias, antecipando assim os efeitos da entrada em vigor da alteração em curso do Plano, agilizando-se assim a aplicação de novas orientações e opções de planeamento que já se encontram suficientemente densificadas e consolidadas.

A adopção de normas provisórias é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, após a emissão dos pareceres das Entidades que se devam pronunciar em

função da matéria e realização de discussão pública em conformidade com o artigo 137.º, n.º1 e artigo 138.º, n.º 5 do RJIGT, o que ocorreu⁶.

A adopção de normas provisórias no caso em concreto, além de possibilitar controlar a alteração das circunstâncias e enquadrar as condições existentes, contribuirá para a imediata execução do modelo territorial estabelecido no Plano dando assim resposta imediata às expectativas de implementação já manifestadas pelos diversos proprietários, e anulando eventuais efeitos negativos decorrentes da necessidade de entrada em vigor da alteração do Plano.

Neste contexto, tendo sido efectuada a integração na proposta das alterações pertinentes passíveis de serem consideradas no período de discussão pública e não tendo a área em causa sido abrangida por medidas cautelares nos últimos quatro anos, atento o disposto no n.º 5 do artigo 141.º do RJIGT, a Proposta sobre a qual incidiu o presente parecer estará, assim, em condições de ser debatida e votada em plenário da AML.

5. ANEXOS

O Deputado Municipal Relator considerou necessária a junção ao presente parecer dos seguintes elementos:

Anexo 1 - Proposta n.º 163/2017 e anexos.

O parecer foi aprovado, por **maioria**, em Comissão com os votos favoráveis do PS e contra do PSD.

Lisboa, 6 de Julho de 2017.

O Deputado Relator

O Presidente da 3.ª Comissão

Miguel Gama

Vítor Gonçalves

⁶ Conforme ata de conferência procedimental da CCDRLVT anexa à proposta.