



Parecer Plano de Pormenor do Palacete Ribeiro da Cunha

Considerações iniciais

O Plano de Pormenor em apreço refere à Conservação, Reconstrução e Reabilitação do Palacete Ribeiro da Cunha.

O propósito deste plano é exclusivamente o proporcionar viabilidade económica a um investimento privado. Aliás isso mesmo é reconhecido pelo Director Municipal de Planeamento Urbano – O Arquitecto Pinto Coelho – quando na apresentação da proposta em sessão de Câmara declara: “(...) *aliás a razão porque este plano existe é porque ele propõe, esta intervenção propõe uma alteração ao Plano Director Municipal, ou seja, para se chegar a uma proposta de um equipamento hoteleiro, um hotel de charme de cinco estrelas superior, era necessário criar uma certa densidade, um determinado número de quartos que permitisse que economicamente, financeiramente a proposta fosse viável*”. (sublinhado nosso)

Posto isto, todas as críticas a acrescer se tornam mais relevantes por representarem também a crítica do sacrifício dos interesses dos cidadãos em defesa dos interesses dos proprietários do edifício.

Das questões de urbanismo

O processo do Palacete Ribeiro da Cunha remonta a 2001, com a entrada de um Pedido de Informação Prévia, idêntico em substância ao projecto que o Plano de Pormenor em regime simplificado ora consagra, e que recebeu os pareceres negativos dos serviços. Pareceres esses, que se baseavam nas seguintes premissas:



- **O Palacete e parte do logradouro inserem-se nas Áreas Históricas Habitacionais** (“...são Espaços Urbanos cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar, ...”). Obras de construção, de Alteração e Ampliação teriam de se enquadrar no âmbito dos artigos 31º (Obras de Construção), 32º (Alterações e Ampliações) e 33º (Logradouros) do RPDM.

- **O restante Logradouro está inserido nas Áreas verdes de Recreio**, pelo que apenas poderiam ser construídos equipamentos de apoio ao recreio e lazer, mantendo-se as características dominantes do Espaço Verde, sendo os índices de ocupação máximo os decorrentes da aplicação do Artigo 18º do RPDM.

Este espaço está ainda integrado na Estrutura Ecológica Urbana (Sistema Seco), e nos Núcleos de Interesse Histórico e Azinhagas (Logradouro) e conjuntos urbanos singulares (Palacete), tendo fortes restrições à construção decorrentes das respectivas condicionantes. Sendo ainda parte integrante da Zona de Protecção do Jardim Botânico.

E no entanto, é precisamente no Logradouro e nos índices de ocupação deste que incide este Plano de Pormenor. A Vereadora do pelouro afirma que: “(...) *exactamente pelo facto de alterar o PDM, naquilo que tem a ver com a ocupação do Logradouro, que esta proposta se reveste desta forma, ou seja, um plano de pormenor em modalidade simplificada (...)*. Ou seja os Regulamentos urbanísticos da cidade representam um empecilho para o investidor, ainda que protejam valores ambientais e patrimoniais, portanto são alterados a contento deste.

A situação presente representa uma relação Edificado-Logradouro 28%-72%, sendo que o proposto no Plano em apreço altera a relação para 53% de área edificada contra apenas 47% de Jardim. Significando uma diminuição de 3 330m² para 2 190m² do jardim em relação a um aumento da área de construção de 1 290, para 2 430m², ou seja quase o dobro.



Das questões ambientais

O Departamento Municipal de Ambiente e Espaços Verdes considerou em 2001 que o jardim integrante desta parcela era caracterizado pela abundância e a diversidade de espécies arbóreas que contribuem para uma melhor relação e interligação com o Jardim Botânico, pelo que se

julgava benéfico para a manutenção da uniformidade local, que não se recorresse ao abate (salvo alguma excepção) de um número tão elevado de árvores.

A alteração das características biofísicas e ecológicas desta área tem, sem dúvida, impactes importantes nos espaços adjacentes, o que é tanto mais preocupante por se encontrar a jusante precisamente um repositório de espécies raras como é o Jardim Botânico. Não é por acaso que o próprio parecer da CCDR afirma que: *“O conjunto da ampliação possui um forte impacto junto ao muro do jardim Botânico, Monumento nacional, devido á cota de implantação e o número de pisos previstos”*. E se tanto não bastasse, o reafirma também o IPPAR: *“...não podendo deixar de assinalar um aumento importante da área de construção e impermeabilização, imediatamente contíguo a uma mancha verde importante e com protecção especial...”*

Aliás qualquer possibilidade de criar um corredor verde atravessando a Avenida da Liberdade, com início no Campo dos Mártires da Pátria (ou mesmo no Paço da Rainha) e termino no Parque do Príncipe Real, ficaria completamente arruinada com o prosseguimento deste projecto. A afirmação: *“um espesso coberto vegetal, de*

árvores de grande porte, que recobrirá parte da construção enterrada”, é de facto uma mistificação procurando fazer crer que é possível plantar árvores sobre o estacionamento subterrâneo, algo totalmente impossível em virtude da necessária existência radicular.



Das questões culturais

O Palacete Ribeiro da Cunha é um dos raros edifícios neo-mouriscos do séc. XIX existentes em Portugal (os outros dois são a Quinta do Relógio e Monserrate, ambos em Sintra) combinando na perfeição o binómio casa-paisagem, e que, portanto, este projecto quebraria a autenticidade e a genuinidade do conjunto.

Além disso, nenhum dos itens referidos no nº2 do Art. 31º do RPDM se encontra verificado. E seguramente **a única alternativa prevista que poderia cobrir a alteração proposta pelo projecto seria considerar que o edifício existente não representa um elemento com interesse urbanístico, arquitectónico ou cultural, tanto individualmente como**

para com o conjunto em que se integra, e que o projecto apresentado contribui para a valorização arquitectónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra, representando a substituição ou parcial do edifício existente uma vantagem cultural e urbanística evidente.

Por todas as razões apontadas, e ainda **pelas características volumétricas e estética duvidosa (que na prática não é mais que um conjunto de vários caixotes cúbicos de betão, sobrepostos uns aos outros, por vezes com altura de seis andares, em quase todo o logradouro; complementado por um passadiço do mesmo género entre o Palacete e ala moderna), torna-se claro que o fortíssimo impacte visual criado (mais consentâneo com a área da Expo) não representa qualquer vantagem cultural e urbanística, contrariando a única possibilidade de intervenção possível, neste caso, prevista pelo PDM.**

Considerando ainda que **o Jardim Botânico é um Monumento Nacional, portanto dotado de uma envolvente de protecção de 50m, a contar dos seus muros, é evidente que o Logradouro do Palacete Ribeiro da Cunha se encontra neste espaço de protecção, nomeadamente o local onde se desenvolve a nova construção, contigua ao muro do Jardim.**



Conclusões

Qualquer que seja a perspectiva de requalificação para um chamado Hotel de Charme, esta teria sempre de respeitar a envolvente arquitectónica, paisagística, histórica e vivencial da área em que se integra.

A proposta que é feita não tem em conta nenhuma dessas condicionantes, aliás vertidas para o Plano Director de Lisboa. **O facto de reconhecidamente ter que se proceder a uma alteração desse plano, significa precisamente que o projecto não se integra, nem respeita nenhuma dessas condicionantes.**

O estudo económico de viabilidade, apontado como vértice da necessidade de alterar o PDM, não é um estudo produzido pelos serviços da Câmara Municipal de Lisboa. É sim um estudo do Promotor, como reconhece em sessão de Câmara a Vereadora quando afirma “(...), o proprietário de facto desenvolveu um estudo antes do, em Maio de 2004, que aponta exactamente para este número do quarto, eu

posso só ler a conclusão, (...):”Em face do estudo apresentado conclui-se que não será possível um empreendimento de uma menor capacidade de geração de receitas, (...) o qual exige uma dimensão mínima de 55 quartos”.

Ou seja sem uma leitura crítica a Câmara Municipal de Lisboa, propõe-se alterar os regulamentos da cidade, satisfazendo a maximização do lucro do investidor em lugar de negociar com este.

Aliás um Plano de Pormenor que tivesse uma real abrangência, todo o Príncipe Real, poderia ter criado as sinergias necessárias para garantir a rentabilidade do investimento sem necessidade de romper com as regras do PDM.



Da forma como se apresenta, e por toda a argumentação aduzida, não se pode considerar este investimento um verdadeiro hotel de charme, porquanto não são estas as características normais deste tipo de investimento.

A Quercus-A.N.C.N., O Fórum Cidadania Lisboa, e a Lisboa Verde, pronunciam-se assim, pela recusa liminar deste Plano de Pormenor, opondo-se à alteração do PDM evocando o Decreto-Lei 380/99, para consagrar em exclusivo um investimento privado. Alertando ainda para o perigoso precedente que este plano representa em relação aos cerca de 20 Logradouros existentes nesta área, limítrofes ao Jardim Botânico de Lisboa.

Lisboa, Agosto de 2006

As Direcções

Núcleo de Lisboa da Quercus – Associação Nacional de Conservação da Natureza

Fórum Cidadania Lisboa

Associação Lisboa Verde