



## 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 330m<sup>2</sup> para 2 190m<sup>2</sup> do jardim em relação a um aumento da área de construção de 1 290, para 2 430m<sup>2</sup>, 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