



Audiência Pública de Concessão de Terreno

Acta da Reunião n.º 1/2011

.....A fim de aumentar a transparência dos procedimentos administrativos relativos às concessões de terrenos e responder aos apelos da sociedade referentes à abertura dos assuntos governamentais, foi autorizada por despacho do Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas, de 9 de Outubro de 2008, a criação de um regime de sessão de audiência pública de concessão de terreno, servindo de sistema complementar ao regime de consulta no âmbito do desenvolvimento dos terrenos. Sendo assim, foi realizado no dia 19 de Maio de 2011, pelas 15:00 horas, na sala de reunião da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (DSSOPT), situada em Macau, no 4.º andar do Edifício CEM, na Estrada de D. Maria II, n.ºs 32 a 36, a primeira sessão de audiência pública do corrente ano, permitindo ainda que o público no auditório do Instituto Politécnico de Macau (IPM), situado no 7.º andar do mesmo edifício, assistesse com transmissão simultânea. Na sessão foi disponibilizada interpretação simultânea de cantonense para a língua portuguesa e vice-versa, podendo o público, caso necessário, utilizar os auscultadores para se interessarem do conteúdo desta reunião.....

Estiveram presentes:

Membros do Grupo Consultivo para o Desenvolvimento de Terrenos:

Director da DSSOPT e Coordenador do Grupo, Jaime Roberto Carion.....
 Subdirectora da DSSOPT, Chan Pou Ha.....
 Presidente do Instituto Cultural, Ung Vai Meng.....
 Director dos Serviços de Protecção Ambiental, Cheong Sio Kei.....
 Fong Chi Keong.....
 Leong Man Io.....
 Paulino do Lago Comandante.....
 Leong Chong In.....

Compareceram ainda:

Chefe do Departamento de Planeamento Urbanístico (DPUDEP) da DSSOPT, Lao Iong.....
 Chefe do Departamento de Urbanização (DURDEP) da DSSOPT, Chan Weng Hei.....
 Chefe do Departamento Jurídico (DJUDEP) da DSSOPT, Maria de Nazaré Saias Portela.....
 Chefe Subst.ª do Departamento de Gestão de Solos (DSODEP) da DSSOPT, Teresa Mourato Lopes.....



Pessoal das subunidades competentes da DSSOPT:

DPUDEP.....
DURDEP.....
DJUDEP.....
DSODEP.....
Divisão de Apoio Técnico (DAT).....

.....Houve ainda uma sala de audiência disponível no 7.º andar do mesmo edifício. A partir das 14:30 horas começaram a entrar na mesma as pessoas e os profissionais dos órgãos de comunicação social. Após feita uma contagem, o número total de assistentes foi de 36, dos quais 16 cidadãos e e 20 profissionais dos órgãos de comunicação social.

ORDEM DO DIA

.....A audiência pública foi presidida pelo Chefe do DPUDEP da DSSOPT, Lao Long, como mestre-sala. Depois da saudação dirigida aos presentes, o mesmo referiu que a reunião iria ser realizada na sala de reunião da DSSOPT, situada no 4.º andar do Edif. CEM e transmitida simultaneamente para o auditório do IPM, situado no 7.º andar no mesmo edifício, apresentando posteriormente a todos os presentes as duas novas medidas, incluindo a criação de um prazo de 15 dias no qual os cidadãos poderão apresentar a sua opinião sobre o assunto através de email, fax ou pela via postal. E a DSSOPT irá disponibilizar de forma anónima, sem alteração, no seu portal electrónico as opiniões e as sugestões apresentadas pelos cidadãos, para os membros do Grupo Consultivo para o Desenvolvimento de Terrenos e os serviços competentes servir de referência e análise, findo o qual anunciou o início oficial da sessão.....

.....Proc. n.º 1/2011 – Respeitante à apresentação feita pela concessionária, Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., do seu plano de modificação do aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com uma área de 15.431m², situado na ilha da Taipa, junto à Estrada de Sete Tanques, titulado pelo Despacho do SOPT n.º 8/2009.....

.....Pelas 15:15 horas veio o Arqt.º Tam Chi Wai e a equipa profissional (num total de 12 colaboradores), em representação da concessionária, Companhia de Investimento Predial Ka Fai, S.A.R.L., apresentar o plano de modificação do aproveitamento do terreno concedido, por arrendamento, com uma área de 15.431 m², situado na ilha da Taipa, junto à Estrada de Sete Tanques. E depois da saudação aos presentes, vieram estes utilizar aproximadamente 30 minutos



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau

土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

3

para apresentar em cantonense o seu plano de modificação do aproveitamento do terreno em causa, o relatório do impacto de trânsito e o relatório do impacto ambiental.

.....O presente plano consiste no plano de aproveitamento da Fase II do Complexo Jardins de Lisboa. O terreno em causa, com uma área total de aproximadamente 43.800 m², destinado a construção do Complexo Jardins de Lisboa, foi concedido em finais de 1980, para a finalidade de habitação, vivendas geminadas, escola, comércio e hotel. Depois em virtude a alteração do limite do terreno, a sua área foi reduzida para 40.017 m², tendo sido concluído a construção da parte afecta aos edifícios habitacionais, contudo a área remanescente do terreno foi afectada devido a acção judicial, pelo que as obras foram suspensas durante mais de 1 década. O litígio foi resolvido por decisão final do TUI de 2004 (vencendo a concessionária a acção judicial), pelo que a Administração da RAEM veio em 2009 conceder novamente o terreno com uma área de 15.431 m², por arrendamento, a favor da anterior concessionária, Companhia de Investimento Predial Ka Fai, SARL.

.....De acordo com o novo plano de aproveitamento, o terreno que seria aproveitado para a construção de vários edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, afectos a finalidade de vivenda, habitação, comércio, clube residencial e estacionamento, e ainda um edifício em regime de propriedade única afecto a hotel, será alterado para a construção de vários edifícios constituídos em regime de propriedade horizontal, afecto a finalidade de habitação, clube residencial e estacionamento.

.....E da leitura deste plano de aproveitamento, verificou-se que a concessionária pretende modificar o aproveitamento do terreno e dividi-lo em duas parcelas, sendo o Lote I, com uma área de 9.093 m² destinado a construção de um edifício composto por um pódio de 6 pisos e 3 torres de 30 pisos, e que permitirá proporcionar num total de 609 fracções habitacionais e 640 lugares de estacionamento, e o Lote II, com uma área de 6.338 m², destinado a construção de um edifício de 3 pisos em cave e 3 torres de 26 pisos acima do R/C, e que permitirá proporcionar num total de 486 fracções habitacionais e 300 lugares de estacionamento, mantendo no entanto inalterado a área total do terreno concedido de 15.431 m².

.....Relativamente o relatório do impacto do trânsito, procedeu-se a avaliação segundo o fluxo do trânsito envolvente do terreno a aproveitar e conjugado ainda com n.º de lugares de estacionamento dos edifícios vizinhos já construídos, em construção e deste empreendimento, em que se verificou que foram cumpridos os critérios definidos em termos de aumento da taxa do fluxo elementar do trânsito e o aumento da taxa natural.



.....Relativamente ao relatório do impacto ambiental, foi realizado a análise em termos de circulação do ar (o vento soprado sul de Macau), qualidade do ar e ruído (de acordo com os padrões de Hong Kong o ruído produzido não ultrapassa 70 dB), a avaliação e a análise sobre o ambiente ecológico e foi elaborado o plano de gestão ambiental a ser implementado durante a execução da obra, incluindo medidas relacionados com o uso de máquinas, controle de poeira e ruído, e tratamento de água residual e produtos químicos.

.....Findo a apresentação do plano, 8 pessoas que estiveram presentes na sessão apresentaram as suas perguntas, a saber:.....

.....**Jaime Roberto Carion:** Gostaria de saber qual é o IUS do empreendimento? Qual é o n.º de pisos e a altura do edifício? Qual é a área das fracções habitacionais? O empreendimento cumpre as disposições em termos de área de sombra projectada?.....

.....**Representante da companhia requerente (adiante simplesmente designado por representante):** O IUS do empreendimento obedece os parâmetros definidos na Circular da DSSOPT, sendo o ILUS do Lote I e II de 8 e o ILOS inferior a 33,33%.

.....A cota altimétrica do Lote I e II é de 154m NMM e 139m NMM, considerando que o terreno em causa se encontra a 58m acima do mar, por isso a altura concreta do edifício é inferior a 100m. Em termos de concepção arquitectónica, apesar do empreendimento não se encontrar dentro do âmbito da zona sujeita à servidão aeronáutica, contudo a altura do edifício obedece ao disposto, não ultrapassando a cota altimétrica máxima permitida de 160m NMM e obedece as disposições em termos de área de sombra projectada.

.....O edifício proporciona pequenas e grandes fracções habitacionais de diferentes áreas.

..... **Paulino do Lago Comandante:** Após a visita in loco ao terreno em causa, verifiquei que nele foi construído armaduras de aço em estado de ruína e em avançado estado de deterioração depois da suspensão da obra há mais de 1 década.

.....Dado que no terreno em causa se encontra em construção alguns altos edifícios, por isso gostaria de saber se o terreno em causa irá plenamente conjugar com o ambiente envolvente? Virá afectar em termos de altura a Colina da Taipa Pequena? Qual será o seu grau de impacto? Por outro lado, no que refere à vertente ecológica, concluído a construção deste empreendimento, serão executadas arranjos paisagísticos na Colina da Taipa Pequena e no actual ambiente envolvente?.....

.....Caso seja aprovado o presente plano de modificação do aproveitamento do terreno, propõe-se à Administração da RAEM a clara definição de cláusulas contratuais em termos de



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

5

aplicação de multa caso seja possível a conclusão deste plano de aproveitamento dentro do prazo estipulado.

.....**Representante:** A altura concreta do edifício é de cerca de 100m, obedecendo assim as disposições em termos de altura máxima permitida.

.....O plano de construção de hotel anteriormente previsto está já desarticulado face as actuais circunstâncias concretas e o desenvolvimento dos terrenos vizinhos, considerando-se assim mais adequado a modificação do aproveitamento para habitação, o que será igualmente benéfico para os moradores vizinhos, uma vez que poderá tratar do actual ambiente em estado devoluto.

.....Em termos estruturais, a Colina da Taipa Pequena consiste numa colina rochosa sob a acção do vento, pobre em termos de solo, inadequado para o crescimento da vegetação, havendo ainda o risco da queda de pedras, pelo que a construção deste empreendimento não terá um impacto muito grande na vegetação desta zona, mas muito pelo contrário, para todo o núcleo comunitário envolvente do Complexo Jardins de Lisboa a sua construção permitirá melhorar o actual estado devoluto deste.

..... **Fong Chi Keong:** O presente processo consiste numa renovação da concessão, pelo que na sua opinião pessoal não há condição para contrapor a intenção do requerente de modificação do aproveitamento do terreno, apesar desta zona não haver restrição em termos de altura máxima, contudo o edifício deve ainda obedecer as condicionantes urbanísticas actualmente definidas.

.....Relativamente à questão da altura entre piso de somente 2,7m ser insuficiente, propõe-se o aproveitamento do terreno para a construção de alto edifício, ou seja de valor diferente do empreendimento pretendido.

.....O empreendimento tem uma densidade bastante elevada, sendo os edifícios dispostos em fileira, o que afectará os moradores em termos de arejamento e demais aspectos.

.....**Representante:** Foi já introduzido as devidas alterações no novo plano de aproveitamento de forma a obedecer as disposições em matéria de construção civil e de segurança contra incêndio.

.....A Administração exigiu que a altura mínima entre piso seja de 2,7m, mas para a concessionária esta é já o máximo exigido, e o empreendimento foi projectado segundo os parâmetros permitidos.

.....**Leong Man Io:** Dado que concluído a construção do empreendimento somente se poderá na Ponte Governador Nobre de Carvalho e na Universidade de Macau avistar a Colina da Taipa Pequena, propõe-se a Administração defender através do planeamento urbanístico a paisagem da Colina da Taipa Pequena.



.....De acordo com os dados constantes no relatório do impacto do trânsito, gostaria de saber qual é o período de tempo da hora de ponta? O fluxo do trânsito envolvente será afectado? Os dados referentes ao fluxo do trânsito foram levantados no local? E foi avaliado a situação mais desfavorável?.....

..... Relativamente ao fluxo de ar referido no relatório do impacto ambiental, a velocidade do vento foi obtida segundo a avaliação AVA?.....

.....No relatório do impacto ambiental foi analisado a luminosidade solar e qual o tipo de vegetação que foi proposto em substituição devido a falta de luz solar?.....

.....**Representante:** Após a candidatura com sucesso do Centro Histórico de Macau no Património Mundial, verificou-se alterações na defesa dos edifícios e da paisagem, tendo já sido construído vários altos edifícios, pelo que propõe-se entre os edifícios será reservado corredor para avistar a paisagem e se ponderará sobretudo no sentido de não agravar mais o ambiente.

.....Dado que a Colina da Taipa Pequena não tem paisagem especial e pelo facto do edifício ser construído em função do relevo do terreno, por isso não tapaná a paisagem vista do Complexo Jardins do Oceano para a Colina da Taipa Pequena. A par disso, atendendo que o terreno em causa se encontra numa colina rochosa sob a acção do vento, será executado arranjo paisagístico após a conclusão do empreendimento, o que permitirá melhorar a zona verde do talude e do espaço envolvente.

..... **Ung Vai Meng:** Dado que no terreno em causa não existe qualquer património histórico que importa preservar, por isso o IC nada tem a opor sobre o plano de aproveitamento.

.....E da visita in loco ao terreno em causa, concordo nada em especial quanto ao ambiente em concreto onde se encontra inserido o aludido terreno.

.....O relatório do impacto ambiental foi sobretudo concentrado na vertente da habitação, sem ter avaliado sobre a vertente ecológica. No verão, o empreendimento tapaná a luz solar do extremo sul da Colina da Taipa Pequena, afectando assim o crescimento da vegetação.

.....Da leitura do parecer sobre a vertente ambiental do empreendimento emitido pelo IACM e devido a estação de radar instalada na Colina da Taipa Pequena, por isso julgo que se deva solicitar a AACM para se pronunciar sobre a modificação do plano de aproveitamento.

.....Face à reduzida expansão territorial de Macau em contraste com progressivo aumento populacional, qualquer colina ajardinada é bastante importante para a população, e considerando que o empreendimento será construído na colina, por isso além da avaliação do impacto aos moradores e sobre a vertente da habitação, será ainda necessário realizar a avaliação do impacto do empreendimento na colina. Uma vez que esta colina tem um solo bastante pobre e solto, deve-se então ser melhor preservado. E concorda que na elaboração do projecto deve-se



ponderar no cultivo de vegetação que necessite de menos luz solar para proteger a colina, contudo não concorda com a opinião do projectista que o máximo aproveitamento segundo o ISU permitido, considerando assim que a empresa deve assumir a responsabilidade social e ter em conta os interesses gerais da população. E em termos concepcionais, os dois edifícios são como que biombos, sem qualquer fresta. E ambos os biombos farão com que a paisagem do trilho da Colina da Taipa Pequena seja completamente tapada por esta construção, pelo que deve-se reservar um corredor visual para avistar a Colina da Taipa Pequena.

.....**Representante:** Apesar do empreendimento vir realmente tapar a paisagem do trilho, contudo será realizado estudo sobre a alteração em termos espaciais de forma a minimizar a nível de tapamento. E sublinha-se ainda que sendo esta uma colina sob acção do vento, por isso está em causa o risco de queda de pedras nas imediações. E caso seja dado início a execução da obra, poder-se-á cultivar vegetação nos arredores de modo a melhorar assim todo o ambiente.
.....Apesar do empreendimento não se encontrar na zona sujeita a servidão aeronáutica, contudo a altura do edificio obedece ao estipulado em termos de cota altimétrica máxima permitida de 160m NMM e que conjugará com os equipamentos exigidos.

.....**Leong Chong In:** Em termos de distribuição da malha de todo o empreendimento, compreendo que em termos de concepção arquitectónica a disposição dos edificios em fileira destina-se a cumprir as condicionantes urbanísticas, contudo uma vez que o edificio do Lote I se encontra mais atrás, gostaria de saber como em caso de incêndio será possível a operação de salvamento?.....

.....Em termos de concepção arquitectónica, será aumentado a área das zonas verdes de forma a conjugar com o actual conceito de protecção ambiental?.....

.....**Representante:** Dado que o empreendimento deve obedecer ao disposto em termos de área de sombra projectada, por isso as 3 torres construídas sobre o pódio serão recuadas, contudo a altura do pódio de 6 pisos será idêntico a altura da Rua da Cidade de Lisboa. E em caso de ocorrência de incidente, isto permitirá o acesso à viaturas dos bombeiros para a realização de salvamento.

.....Este empreendimento aposta forte na construção verde, pelo que em termos concepcionais foram aplicados materiais amigas do ambiente e na sua construção serão cumpridos as directivas gerais em matéria de construção verde.

.....**Cheong Sio Kei:** Os dados levantados no relatório do impacto ambiental serão compartilhados com os dados levantados no relatório do impacto do trânsito, em prol assim da sua avaliação e análise? Quais são as medidas para melhorar a situação de poluição do ar e



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

8

sonora em virtude do fluxo do trânsito? Apesar da implementação de medidas de fiscalização durante a execução da obra, contudo quais são as providências para proteger os moradores desta zona contra a poeira e o ruído produzido pela obra? Considerando que o edifício será construído na colina, após a conclusão da construção do empreendimento, serão adoptadas medidas para em caso de aguaceiro ou tufão salvaguardar a segurança dos moradores? No que refere à vertente ecológica e da protecção ambiental, deve-se propor o tipo de vegetação a ser substituído para a execução do tratamento paisagístico do ambiente envolvente, em prol da compensação em termos ecológicos e da beneficiação da mudança em curso das circunstâncias ambientais. E concluído a sua construção, gostaria de saber se a largura da via é suficiente para fazer face ao actual fluxo do trânsito desta zona? Será necessário proceder a reformulação viária ou em termos de política a longo prazo em matéria de transporte se deve executar mais arruamentos, no sentido de responder às necessidades dos utentes das vias?.....

.....**Representante:** De acordo com o plano, será primeiro executado as obras do Lote I, seguido depois das obras do Lote II, de forma a reduzir a circulação de pesados durante a execução da obra, esperando assim que minimizar ao máximo o distúrbio e o impacto aos moradores desta zona.

.....Concluído a construção deste empreendimento, apesar de da colina se encontrar distante do limite do terreno, contudo vir-se-á dialogar com o IACM sobre a vegetação adequada para a colina.

.....**Chan Pou Ha:** Considerando que o empreendimento se traduz no aproveitamento conjunto de várias parcelas em dois lotes, gostaria então de saber se houve alteração em termos de área? Uma vez que este é um empreendimento exclusivamente de habitação e estacionamento, por isso gostaria de saber se está previsto a finalidade de comércio? E qual é a área das fracções habitacionais?.....

.....**Representante:** O plano de construção de um empreendimento anteriormente previsto de hotel e vivenda será alterado para o actual plano de construção de um empreendimento habitacional, em que após o aproveitamento conjunto das diversas parcelas será constituído dois lotes com respectivamente as áreas de 9.093 m² e 6.338 m². Caso haja divergência em relação a área do terreno após o aproveitamento conjunto das diversas parcelas e a área do terreno anteriormente concedido, vir-se-á conforme o novo contrato de concessão proceder ao cálculo do novo prémio em função do aumento ou da redução da área.

.....A área e o n.º de fracções habitacionais será ajustado em função das necessidades do mercado, e se obedecerá os critérios exigidos pela Administração, de forma a proporcionar as diferentes tipologias de fracções habitacionais.



.....Complemento.....

.....**Representante (execução da obra):** será encomendado a uma empresa de assessoria de Hong Kong a realização de uma análise geral à colina e a elaboração de projectos complementares tendo em conta a colina. E durante a execução da obra, será na medida dos possíveis utilizado máquinas que produzam baixo ruído e os trabalhos que implicam a produção de maior ruído serão na medida dos possíveis realizados no período diurno, na esperança de minimizar o seu impacto aos moradores vizinhos.

.....**Representante (transporte):** o relatório do impacto do trânsito foi elaborado segundo as práticas internacionais, em que a avaliação foi feita segundo o horário normal de entrada e saída do serviço, ou seja nas horas de ponta matutino e nocturno, sendo a sondagem realizada das 07:00 horas às 09:00 horas e das 17:30 horas às 19:30 horas, no qual foi objecto de análise e de avaliação dos dados referentes a hora de ponta.

.....Da leitura do relatório do impacto do trânsito, podemos verificar que concluído a construção deste empreendimento virá isto trzer impacto no fluxo do trânsito nas intersecções, contudo n por enquanto esta fase não será necessário proceder ao alargamento da via ou realizar qualquer beneficiação. Os dados relativos ao fluxo do trânsito foi obtido segundo as estatísticas do fluxo do trânsito concreto nas intersecções nas horas de ponta e depois estimado segundo estas informações.

.....A par disso, segundo a prática internacional, os dados recolhidos do fluxo do trânsito envolvente será entregue para análise da equipa responsável pelo relatório do impacto ambiental.

.....**Representante (protecção ambiental):** Para este empreendimento foi realizado a análise da circulação do ar segundo os critérios definidos em Hong Kong e segundo a velocidade do vento anteriormente registada, não existem dados que provem que concluído a construção do empreendimento virá isto reduzir a velocidade do vento, pelo que não foi feito a análise a nível quantitativo.

.....São bem raras as espécies vegetais com valor para preservação dentro do âmbito deste empreendimento e se ponderará em cultivar espécies vegetais que necessitem de menos luz solar, em prol assim do futuro desenvolvimento da sua paisagem.

.....**Representante (protecção ambiental):** Na avaliação sobre a qualidade do ar e do ruído produzido em virtude deste empreendimento teve-se em conta as horas de ponta e a avaliação realizada no ambiente atmosférico mais hóstil, sendo que em ambas as situações foram cumpridos os padrões exigidos.

.....Durante a execução da obra serão adoptadas uma série de medidas destinadas a gestão do



澳門特別行政區政府
Governo da Região Administrativa Especial de Macau
土地工務運輸局
Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes

10

ambiente, incluindo em termos de gestão do ar, do ruído, da água e de resíduos sólidos, e vir-se-á em função das circunstâncias ambientais concretas adoptar as devidas soluções no sentido de minimizar o seu impacto aos moradores vizinhos.

.....Dado que não foram colocadas mais perguntas, a apresentação do presente processo encerrou às 16:45 horas, tendo o mestre-sala declarado que o fim da presente sessão de audiência pública de concessão de terreno.

.....Finda a reunião, o Director destes Serviços foi entrevistado pelos jornalistas chineses na sala de reunião. Para constar a DAT lavrou a presente acta que vai ser assinada pelos membros do grupo da sessão de audiência.