

AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DO PLANO PORMENOR DE TELHEIRAS (PPT): O PROJECTO DE 1974 E A ACTUALIDADE EM 1995.

Faz-se aqui a análise de execução do PP para Telheiras tal como inicialmente aprovado em 1974, e como se supõe ser hoje a base do aprovado em PDM 1994. Não consideramos aqui nem o Alto da Faia nem o lado poente do Eixo N-S (Parque dos Principes/Carrefour) por eles não estarem englobados no PPT de 1974.

VOLUME DE CONSTRUÇÃO

Um dos primeiros aspectos a zelar é a densificação do bairro em termos de pisos por edifício e do numero de fogos por edifício. Não podemos aqui avaliar as tipologias dos fogos já construídos por não dispormos de informação. Limitamo-nos à avaliação dos pisos projectados em 1974 e construídos até esta data. De facto só duas celulas faltam urbanizar - 14 e 16 - e uma está em conclusão - 4/5 ("J.Ulmeiros").

As principais "ultrapassagens" aos volumes propostos são:

- mais um e dois pisos nas 2 torres da celula 15 (rua Eduardo A. Coelho e rua Armindo Monteiro)
- fecho dos angulos da celula 9 (S.Vicente) com edificios quando se previam aberturas
- mais uma torre A 0 não prevista de 11 pisos na celula 8 e mais 3 pisos na torre A7 (r.Mark Athias)
- mais uma torre K 3 de 8 pisos na rua José Escada (celula 1)
- na rua Mario Chicó, celula 10, banda continua C 2 em vez de 4 edificios
- banda F1 na celula 12 (rua Vieira de Almeida) em vez de 1 bloco só
- fecho da esquina c/F⁰Gentil com edificio e mais 2 pisos no bloco F2 (estação CTT) na rua Mario Chicó

Este ultimo caso é o mais grave pois a cercea é demasiado alta - 7 pisos - para uma rua de 18,5m de largura e que só deveria comportar 6 pisos, o que a torna estreita e sombria, tanto mais que o predio em frente (E 1-3) respeita a altura projectada em PPT (5 pisos).

ESTACIONAMENTO AUTOMOVEL

Foi previsto 1 estacionamento subterraneo por cada celula, excepto em duas (8 e 5), mas à data só existem em metade das celulas (1,2,4-5,8,12,13,15), em sub-solo ou em caves de predios e isso em numero insuficiente comparado com o numero de fogos. Esses estacionamentos previstos tinham entre 48 a 290 lugares para um total de 1778 carros.

À superficie desses estacionamentos subterraneos ou semi-enterrados foram previstos jardins ou equipamentos ludicos para crianças, à semelhança do "Jardim dos Ulmeiros" ou do Edificio Atlantida.

Atràs da Igreja o PPT prevê um subterraneo para 80 carros, tendo à superficie uma esplanada que completa os equipamentos culturais previstos para os velhos edificios do Convento anexo a restaurar. Este estacionamento subterraneo readquire novo sentido à luz da estação de metro prevista para o jardim proximo (celulas 3 e 14).

ESTACIONAMENTOS PREVISTOS NO P.P.T. DE 1974

subterraneo	1778
sob edificios	637
na rua	925
Total	3340
para 3232 fogos projectados	

Nota: Inclui celulas 6 e 7 (Bairro Jardim) entretanto não urbanizadas.

Admitindo que o numero de fogos é aproximadamente este, o numero de lugares de estacionamento é já claramente insuficiente pois é de calcular um minimo de 1,5 carros por fogo. Há pois um defice de 1500 lugares para estacionar, alem do projectado.

A EPUL não indicou dados sobre os lugares de estacionamento existentes, o que nos incapacita a verificação dos lugares sob edificios ou na rua efectivamente existentes. No entanto se compararmos para algumas celulas de que conhecemos os estacionamentos, a situação é a seguinte:

ESTACIONAMENTOS PREVISTOS E EXISTENTES

Celula	previsto em PPT				na actualidade		
	subter. ou cave	sob edific.	super -ficie	subt./ cave	superfic.	garag . indiv.	sob edific.
1	100	0	100	~ 1/fogo		0	0
2	70	0	20	~ 1/fogo		0	0
3	165	35	60	0		91	0
4-5	105	37	90	~ 1/fogo		0	0
8	0	35	225	?		12	0
9	120	50	20	0	205	0	0
10	200	60	20	0	281	28	0
11	48	0	20	0	28	6	0
12	100	50	20	108	75	20	38
13	135	310	30	53		12	195
14	290	0	0	-	por urbanizar		-
15	145	0	20	?		0	0
16	135	0	40	?		0	0
	1 618	577	665	?	(589)	169	233

A não construção de estacionamentos subterrâneos cobertos de jardins conforme o projectado em PPT é o mais grave para a qualidade de urbanização. O caso da praça Armindo Monteiro em que um subterrâneo para 80 carros foi "substituído" por arrumar à superfície 90 carros é o caso mais grave e exemplar desta situação.

BARREIRAS DE PROTECÇÃO AOS EIXOS VIARIOS

Como protecção aos grandes eixos viários que envolvem o bairro estão previstas **cortinas de vegetação como protecção**: em nenhum local foram elas até agora realizadas, chegando-se à aberração de se ter "empurrado" a Escola Primária para junto do Eixo N-S. O patio desta com cerca 30 m de extensão, confina com o limite da via rápida, quando no PPT aí estava prevista a barreira verde de protecção com 40 m entre a escola e o Eixo N-S. Escola e patio previam localizar-se junto a rua Hermano Neves. O que se conseguiu com este "empurrão" para poente? Espaço para o Centro Paroquial previsto ao lado!

O facto da Escola e infantário se situarem varios metros abaixo do Eixo N-S e tão perto deste, constitui um serio risco em caso de despistagem dalgum veiculo. Que protecções se poderão ali colocar? (arvores, redes??)

Noutros limites do bairro como a nascente (Av.Pde.Cruz) e sul (2ºCircular) a distancia é tão exigua que nem para um renque de arvores dá. No lado poente (celula 8) junto ao Eixo N-S previa-se o estacionamento subterraneo com jardins à superficie e uma zona de protecção arborizada às torres da rua Mark Athias. O que existe hoje é um grande descampado alcatroado que serve de estacionamento ao ar livre...

O mesmo acontece para a celula 10 (entre as ruas Henrique Vilhena e Pulido Valente): onde deveriam existir 2 estacionamentos subterraneos de 70 e 130 lugares, com jardins e parques infantis à superficie, existem parqueamentos a ceu aberto...

PARQUE URBANO, PRAÇA PUBLICA E PERCURSOS PEDONAIS

O PPT prevê percursos protegidos para peões através do bairro cruzando as ruas sob viadutos - 5 no total. Estes estão já construidos mas os caminhos pedonais não. Estes percursos são tanto mais interessantes quanto se destinam a ligar equipamentos sociais, escolas e jardins, servindo crianças e substituindo o automovel.

Para a zona sul do bairro e conjuntamente com a renovação do Bairro Velho, o PPT prevê a "baixa comercial" ao longo da rua Francisco Gentil, o que de certa forma é ja a realidade de hoje - a "rua direita" de Telheiras, ou a sua arteria mais movimentada. Prevê ainda para a celula 14 uma praça publica com galerias comerciais, só para peões, que a EPUL projecta vir a iniciar a construção em 1996.

O que o PPT tambem previa e que foi abandonado era um centro comercial de 3 a 5 pisos (transferido para o actual Carrefour?) na celula 3, frente à igreja e destruindo o palacete azul da antiga Quinta de Sant'Ana. O que se deu foi o inverso: a justa preservação deste com classificação de interesse municipal conjuntamente com o Convento e a Igreja de N.S. das Portas do Ceu.

Mas esta correcção atempada ainda não está completa. O PDM aprovado em 1994 corta esta celula em duas permitindo a construção na faixa junto da rua Francisco Gentil de um edificio de 8 pisos no canto nascente (esquina com a rua Vitor Fontes) e no fim da azinhaga (edificio para o Teatro Bando de 3/4 pisos).

Esta situação deve ser corrigida: não se devem construir mais edificios nesta celula e deve-se sim transformar a actual horta em parque do bairro com poli-desportivos e varios equipamentos de cultura e recreio tais como os inicialmente previstos para a celula 16 - anfiteatro ao ar livre, jardim e piscinas.

Estes equipamentos que faltam ao bairro e que já não podem ser localizados na celula 16 - anfiteatro aberto, jardim, campo de jogos, a que se poderia juntar a horta pedagogica - devem ser construidos na Quinta de Sant'Ana (cel.3).

Esta zona verde central adquire tanto mais sentido quanto será a unica de dimensão apreciavel no bairro, no prolongamento da rua de maior movimento, junto á praça publica prevista para a celula 14 em frente, e na articulação com o Velho Telheiras proximo. Estaremos assim a criar o "coração" do bairro.

Propõe-se que a classificação em PDM como "quinta e jardim historico" do palacete azul e da granja fronteira seja extendida a toda a area compreendida entre a rua Francisco Gentil a norte e nascente, Estrada de Telheiras a sul e azinhaga do chafariz a poente.

Tal medida justifica-se como forma de conferir maior valor ao conjunto de edificios já classificados e vai no prolongamento da preservação do bairro velho de Telheiras que lhe fica a poente. : jardim e praça publica ligados pela arteria mais movimentada e comercial do bairro - a r.FºGentil.

Outra alteração positiva ao PPT original foi a preservação do Bairro Jardim (av.Ventura Terra) e a sua não urbanização em duas celulas (6 e 7). A característica propria e datada dos anos 30 deste pequeno bairro é assim reconhecida e preservada por classificação de interesse municipal consignada em PDM.

Por curiosidade previa-se em frente ao Colegio Alemão, junto á via que vai da Av.Pde.Cruz à 2ªCircular, a construção dum hotel que nunca viria a concretizar--se (quicá o Holiday Inn agora instalado no topo nordeste do Campo Grande).

Claro que estes aspectos positivos e qualidade de planeamento urbano demonstrada no PPT não são, infelizmente, extensíveis ao que se está a construir no Alto da Faia ou no Parque dos Principes...

Ha igualmente que ter uma particular atenção para o que se projete para a "celula da GALP", atribuida ao Sporting, por estar praticamente dentro do bairro, bem como a urbanização a norte do bairro e seu prolongamento, o Alto da Faia.

ANEXOS

AVALIAÇÃO CELULA A CELULA

X alteração ao PPT	& duvidas quanto ao s/interesse
+ alteração para melhor	☺ previsto ainda não realizado com interesse
Ø alteração para pior	☹ previsto ainda não realizado a rever/impedir

C.1 entre Fernando Namora, 2ªCircular, Eixo N-S e Hermano Neves

Ø - o grupo escolar não tem a a zona verde de 40 m para protecção do eixo N-S

Ø - passagem inferior sob a r. Hermano Neves ligando a Escola e o Velho Telheiras não construída

X - mais um bloco de 8 pisos (K 3) na rua José Escada

? - distancia minima dos edificios aos acessos do Eixo N-S de 9 m

C.2 entre 2ªCirc., r.Hermano Neves, Barbosa Sueiro,e Aires de Sousa /J.Ulmeiros

X - 1 piso comercial não construído no edificio L 1, r.Hermano Neves nº 2 a 8

X - alteração de blocos para banda em]

C.3 entre r.Francisco Gentil e a estrada de Telheiras

+++ - não construído o Cº.Comercial de 3 a 5 pisos frente à Igreja, demolindo o palacete Azul, nem a banda de 3 a 5 pisos para escritorios, demolindo a granja em frente

+ - não foi feita a expansão do restaurante da Qtª S.Vicente

+ - respeitados os 5 pisos previstos nos edificios R 3 (Telepizas) e R 1 (Charlot)

☹ - edificio de 5 pisos c/estacionamento sub. p/84 carros no canto nascente da actual horta

☺ - Convento a renovar para centro cultural (ala E) e e biblioteca (ala S) c/esplanada a sul e estacionamento sub. p/80 carros

X - Escola pré-primaria ao lado do Convento

X - espaço p/reserva atrás das Telepizas
(Estacionamento sub. segundo EPUL/Dez.94)

C. 4-5 Jardim dos Ulmeiros

+ - em construção 17 blocos de 4 a 7 pisos em vez dos 24 projectados em PPT ganhando um logradouro comum que mantem o estacionamento enterrado c/ 1 estacion./fogo (100 a 150 lugares ??)

C.6 e 7 actual Bairro Jardim

Não concretizado. Bairro antigo classificado em PDM como area de moradias consolidada

C.8 entre o Eixo N-S e a r. João Barreira

+++ - 12 moradias duplex na r.João Barreira em vez de banda de edificios de 3 a 5 pisos (B 3)

∅ - uma torre (A 0) não prevista no PPT de 11 pisos e mais 3 pisos na torre A7 (r.Mark Athias)

☹- inexistencia de barreira verde de protecção ao Eixo N-S

C.9 Edif.S.Vicente

X - respeitados os 6 a 7 pisos embora substituindo edificios por bandas continuas. Logradouro c/1 só abertura quando previstos 5

∅ - estacion. à super.p/ 205 carros em vez de sub.p/120 carros. 203 fogos actuais.

X - court tennis em vez de recreios p/crianças

C.10 entre a r.Pulido Valente - João Barreira, H.Vilhena e M.Chicó

+ - banda de 7 pisos na r.J.Barreira

X - 7 torres ao meio da celula substituidas por banda continua

Ø - banda continua de 8 e 9 pisos em vez de 4 edificios na r.M.Chicó

Ø - estacionamento à superficie e garagens para 132 (r.Arsenio Cordeiro) e 177 lugares (r.Eduardo Cortesão) em vez de subterraneos para 70 e 130 lugares, respectivamente. Sem jardins (só canteiros) nem jogos infantis.

C.11 ART / Centro Comunitario

Ø - estacionamento à superficie p/28 carros quando se previa estacionamento sub. p/48 carros e equip.ludico à superficie.

X - banda de 6 moradias na r.Dias Amado

C.12 entre R.Mario Chicó, Vieira Almeida e F.Gentil

Ø - existe 75 estacion. à sup., 20 garagens individuais e 105 lugares subt. (Edif.Atlantida F 2) em vez dos projectados estacion. sub. p/100 carros c/jogos inf. à sup.

Ø - Edif. dos CTT c/mas 2 pisos que previsto e fechando o angulo da r.M.Chicó c/F.Gentil. Excesso de volumetria na r.M.Chicó (18,5m de rua » 6 pisos maximo)

X - banda F 1 (nº 3 da V.Almeida) em vez de 1 só bloco

C.13 entre r. Hernani Cidade, Fernando Fonseca e Av.Pde.Cruz

+ - nºpisos nos edificios da Hernani Cidade e Delfim Santos respeitados (5 a 8)

Ø - não construido o estacion. semi enterrado no nº4 da r.Virginia Rau

☺ - estacion.subt. p/130 carros no jardim esquina L.Reis Santos-Hernani Cidade

C.14 entre r.Vieira Almeida, F.Gentil e F.Fonseca (vazio)

☺ - estacion.subt. p/290 carros e à superfície praça pública só p/peões c/galerias comerciais, c/1edif.x 3p., 2 edif.x4p., 2 edif.x5p, 1 edif.x8p.

C.15 entre r.F.Fonseca, Eduardo A.Coelho, Victor Fontes e AvPde.Cruz

+ - equip.lúdico e jardim na esquina r.Eduardo A.Coelho e F.Gentil

Ø - edif. I 6 e I 7 c/ mais 1 e 2 pisos respectivamente

☺ - estacion.subt. p/80 carros c/jogos infantis à superfície na r.Armando Monteiro. Actualmente arrumam-se 90 carros à sup.

& - estação de serviço na r.Fernando Fonseca

C.16 entre Av.Pde Cruz. Victor Fontes e linha metro

+ - passagem de peões sob a Av.Pde. Cruz p/estação metro

X- acesso rodoviário ao interface do C^oGde.

☺ - previsto estac.subt. 135 carros, jogos á sup., anfiteatro ao ar livre, jardim e piscinas

☹ - torre 10 pisos prevista p/o local supra comprometendo a localização dos equip. projectados

C.17 largo fronteiro ao Colegio Alemão

p/expansão das s/installações, segundo info. da EPUL//Dez.9 e anteriormente previsto p/hotel no PPT.

PPT

Projectados 1974

Em 1995

Area urbana -	54,4 ha
Nºfogos -	3 232
Nºhabitantes -	13 008
M2/Habitante -	41,8
Densidade (Hab/ha) -	239

Areas de terreno para: **M2**

jardins e recreios infantis	55 200
escolas	33 300
creches	1 680
piscinas	1 300
anfiteatro	1 300
dispensario	600
centro social	450
administração pub., espectaculos	4 200
outros equipamentos	6 000
estação serviço	2 700
a Escola Alemã	24 610

Areas de pavimento para: **M2**

Habitação	325 290
Comercio	15 220
Escritorios	2 600
¹ Outros	12 690