



## Sessão de Audiências Públicas sobre as Concessões de Terrenos

### Acta n.º 2/2009

.....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 pelo despacho do Senhor Secretário para os Transportes e Obras Públicas, em 9/10/2008, a criação de um regime de sessões de audiências públicas sobre as concessões de terrenos, servindo de sistema suplementar ao regime de consultas no âmbito do desenvolvimento dos terrenos. Sendo assim, foi realizada em 19 de Junho de 2009, pelas 15h00, na sala de reunião da Direcção dos Serviços de Solos, Transportes e Obras Públicas (DSSOPT) situada em Macau, no 4º andar do Edifício CEM, na Estrada de D. Maria II, n.ºs 32 a 36, a segunda sessão de audiência pública sobre as concessões de terrenos, permitindo ainda que o público no auditório do Instituto Politécnico de Macau (IPM) situado no 7º andar do mesmo edifício, assistisse com transmissão simultânea na sessão foi disponibilizada interpretação simultânea de cantonense para a língua portuguesa e vice-versa, podendo as pessoas, caso necessário, utilizar os auscultadores para se interessarem do conteúdo da reunião.....

#### **Participantes**

Os membros do Grupo Consultivo para o Desenvolvimento de Terrenos:.....  
Director da DSSOPT e o Coordenador do Grupo Consultivo para o Desenvolvimento de Terrenos, Jaime Roberto Carion.....  
Representante do Instituto Cultural, Chan Chak Seng.....  
Representante da Comissão Executiva do Conselho do Ambiente, Vong Man Hung.....  
Fong Chi Keong.....  
Leong Man Io.....  
Paulino do Lago Comandante.....  
Wong Yue Kai.....

#### **Assistentes**

Subdirectora da DSSOPT, Chan Pou Ha.....  
Chefe do Departamento Jurídico da DSSOPT, Maria de Nazaré Saias Portela.....  
Chefe do Departamento de Gestão de Solos da DSSOPT, Lei Hon Kei.....  
Chefe do Departamento de Urbanização da DSSOPT, Chan Weng Hei.....  
Chefe do Departamento de Planeamento Urbanístico da DSSOPT, Lao Iong.....



Os trabalhadores dos respectivos departamentos da DSSOPT:

Departamento de Planeamento Urbanístico.....  
Departamento de Urbanização.....  
Departamento de Gestão de Solos.....  
Divisão de Apoio Técnico.....

.....Houve ainda uma sala de audiência disponível no 7º andar do mesmo prédio. A partir das 14h30 começaram a entrar na mesma as pessoas e os trabalhadores das agências da comunicação social. Após feita uma contagem, o número total de assistentes foi de 84, dos quais 69 cidadãos, 15 trabalhadores das agências acima referidas.....

### Sumário da Acta

.....A reunião foi presidida pelo Chefe do Departamento de Planeamento Urbanístico da DSSOPT, Lao Long. Depois da apresentação dos cumprimentos aos participantes, o chefe referiu que a reunião iria ser realizada na sala de reunião da DSSOPT situada no 4º andar do Edifício CEM e transmitida simultaneamente para o auditório do IPM situado no 7º andar do mesmo prédio, apresentando posteriormente ao público os participantes, um por um, e anunciando o início formal da reunião.....

.....**Processo n.º 3/2009 – Projecto de Planeamento Geral apresentado pela Sociedade “Moon Ocean Limited”, referente aos terrenos designados por lote 1c, Lote 2, Lote 3, Lote 4 e Lote 5, com uma área total de 78 789m<sup>2</sup>, situados na Ilha da Taipa, junto à Avenida Wai Long e Estrada da Ponta da Cabrita.....**

.....A apresentação desse processo foi feita pelo Grupo de Assessores Técnicos da Companhia “華人置業集團”, em representação da Sociedade “Moon Ocean Limited”. Após as saudações, os assessores do referido grupo apresentaram em cantonense, durante cerca de 45 minutos, o projecto de planeamento geral referente aos terrenos designados por Lote 1c, Lote 2, Lote 3, Lote 4 e Lote 5, com uma área total de 78 789m<sup>2</sup>, situados na Ilha da Taipa, junto à Avenida Wai Long e Estrada da Ponta da Cabrita.....

.....No novo projecto de planeamento, os cinco terrenos acima referidos serão desenvolvidos conjuntamente para construção de uma zona destinada meramente à habitação, constituída por 26 torres, compreendendo parques de estacionamento subterrâneos, 3 clubes de moradores, zona verde e espaço de repouso e lazer. Para além disso, o aludido grupo apresentou também as avaliações realizadas para o novo projecto



em matéria de ambiente, ruído e rede de trânsito e os respectivos pareceres de análise técnica, tendo auscultado as opiniões técnicas do Instituto para os Assuntos Cívicos e Municipais (IACM), do Corpo de Bombeiros (CB), da Direcção dos Serviços para os Assuntos de Tráfego (DSAT), do Conselho do Ambiente (CA) e da Autoridade de Aviação Civil (AACM), etc. ....

.....Após a apresentação do processo feita pela sociedade requerente, nove participantes colocaram perguntas, fazendo-se o seguinte resumo das mesmas:.....

.....**Leong Man Io:** De acordo com a avaliação ambiental em termos da direcção do vento foi apenas analisada a direcção do vento da parte sul. Irá fazer-se uma análise da direcção do vento referente à montanha?.....

.....A altura máxima do edifício é de 155m. Qual é a altura da Taipa Grande?.....

.....No que diz respeito ao tráfego, esse empreendimento disporá de acessos de entradas e saídas, pelo que, os veículos que vão para o centro da cidade da Taipa ou para o Resort do Venetian, necessitam de passar pela rotunda do Terminal Marítimo de Passageiros da Taipa. Será considerada uma solução de tráfego tridimensional para aliviar a pressão do trânsito daquela zona? Para além disso, este empreendimento será constituído por 26 blocos e disponibilizar-se-ão 4 000 lugares de estacionamento, no entanto, de acordo com a análise da circulação do trânsito, prevê-se que a quantidade de tráfego no período de pico da manhã atinja os 710 veículos por hora. Está correcta esta informação?.....

.....**O representante da companhia requerente (de ora em diante designado simplesmente por representante) respondeu:** De acordo com as orientações de Hong Kong, apenas é necessário proceder à avaliação da distância entre os dois edifícios mais altos que estejam situados fora dos limites do referido terreno. Devido à topografia da Taipa Grande, foi incluída a Taipa Grande na avaliação geral para se analisar a dinâmica dos fluidos, nomeadamente o impacto da direcção do vento sobre a circulação do ar no inverno e no verão;.....

.....A altura da Taipa Grande é de cerca de 160 m.....

.....Quanto à questão referente aos veículos que deverão passar pelo Terminal Marítimo de Passageiros da Taipa em direcção ao distrito urbano da Taipa. Após uma avaliação prévia, julga-se que as vias possam suportar a respectiva circulação de tráfego. No que respeita às instalações tridimensionais de tráfego, tais como vias subterrâneas de rodagem, são desnecessárias, dado que conforme a rede rodoviária existente, o respectivo percurso dos veículos é mais viável, não causando muitos impactos no trânsito. Quanto à circulação do tráfego, o número de 710 veículos por hora no período de pico da manhã foi calculado de acordo com as informações das investigações realizadas para os empreendimentos de habitação semelhantes.....



.....**Wong Yue Kai:** A fim de favorecer a circulação do ar, a quantos metros será a elevação da plataforma em projecto?.....

.....A construção no respectivo empreendimento de uma faixa interna de 8 m é ou não exigência do Governo? Após a construção, são do Governo ou dos privados os poderes de autoridade e as responsabilidades de reparação e de gestão da referida faixa?.....

.....Será construído na proximidade do referido local um túnel. A concepção do respectivo empreendimento ficará ou não em harmonia com o projecto do referido túnel?.....

.....**O representante:** A construção da referida faixa foi proposta pelo próprio empreendedor, no sentido de melhorar o tráfego da aludida zona, e quanto à sua conservação e gestão deverão ficar sob a responsabilidade do Governo. Para além disso, após a conclusão do respectivo empreendimento, a faixa interna e o túnel poderão complementar-se mutuamente. Conforme o projecto de concepção do presente empreendimento, cremos que o mesmo projecto poderá articular-se com o projecto do túnel, existindo ainda uns espaços para reajustamento.....

.....**Lao Iong:** Dado que a referida faixa será aberta ao público durante 24 horas, a gestão por parte do Governo será o mais adequado. O projecto do respectivo túnel está na fase de concepção, não havendo ainda qualquer programa de implantação em concreto. O promotor deve cooperar plenamente com as necessidades de desenvolvimento do Governo, podendo o conteúdo da cooperação ser discutido mais tarde.....

.....**Chan Chak Seng:** Todo o lote envolve 5 despachos e conforme os respectivos despachos anteriores, o lote destina-se às finalidades de zona verde, comércio e habitação. Existem diferenças entre o planeamento geral actual e o anterior?.....

.....**O representante:** No novo planeamento é cancelada a finalidade de comércio, porque o promotor julga que o referido lote seja mais adequado para desenvolver a habitação. Para além disso, em comparação com o desenvolvimento separado dos 5 lotes, a realização de um planeamento e desenvolvimento integral dos mesmos será mais conveniente na concepção das zonas verdes e de lazer, bem como do tráfego.....

.....**Vong Man Hung:** No referido empreendimento a altura máxima dos edifícios será de 155 m, fez-se ou não uma avaliação referente ao impacto causado pelos referidos prédios na iluminação solar da Taipa Grande?.....

.....O empreendimento de habitação em projecto fica próximo do aeroporto e da estação do metro ligeiro a ser construída, como avalia a poluição sonora que irá ocorrer?.....

.....Dado que a Avenida Wai Long é uma artéria importante, acrescentando ainda a concretização no futuro do projecto do túnel, a avaliação da circulação do tráfego



realizada pode ou não reflectir as situações reais? Há ou não necessidade de uma outra avaliação mais profunda?.....

.....Quanto à avaliação do ar, dado que a Taipa Grande se encontra situada junto da Central de Incineração e da Estação de Tratamento de Resíduos Especiais e Perigosos, o aludido empreendimento afectará ou não a evacuação dos poluentes produzidos pelas mesmas? .....

.....**O representante:** A altura dos edificios do empreendimento é inferior à altura do espinhaço da Taipa Grande, pelo que, os mesmos não afectarão a iluminação solar na referida montanha. Quanto à avaliação da poluição sonora, dado que existe entre a pista e o empreendimento uma distância de 1 500 m, o respectivo impacto será mínimo, pelo contrário, a maior fonte de ruído será a Avenida Wai Long. Para resolver este problema, o promotor decidiu que será utilizado vidro de isolamento acústico no empreendimento..

.....No que diz respeito à evacuação de poluentes, pelo facto da concepção do conjunto dos edificios se assemelhar às asas de uma aeronave, com uma forma aerodinâmica, de modo que o vento poderá assim facilmente circular, criando uma circunstância semelhante às situações anteriores antes da implantação dos respectivos prédios, pelo que, não vai afectar a circulação do ar.....

.....**Paulino do Lago Comandante:** Todo o lote envolve 5 despachos. Esse planeamento pretende alterar as finalidades anteriores de hotel e de comércio para a de habitação, o que implica assim a revisão dos contratos de concessão, resultando ou não na adição de alguns encargos especiais?.....

.....O referido projecto residencial pretende construir um bairro auto-suficiente, no entanto, no aludido bairro não há quaisquer instalações sociais básicas, então como serão satisfeitas as necessidades dos seus residentes?.....

.....Considerou-se ou não o tipo dos residentes da zona habitacional? Serão os residentes de Macau ou os investidores estrangeiros?.....

.....Quanto à paisagem, conforme o projecto a parte central do respectivo empreendimento não irá obstruir a visão da sede da Direcção dos Serviços Meteorológicos e Geofísicos, mas irá afectar ou não a do ambiente circundante? Poder-se-á proporcionar um projecto tridimensional para apresentar as situações reais da Taipa Grande e dos prédios após a implantação do referido empreendimento?.....

.....O estilo do aludido empreendimento corresponde ou não às disposições legais do regime do condomínio em vigor?.....

.....**Fong Chi Keong:** Desejo que o promotor possa concretizar o projecto de planeamento apresentado actualmente e o referido projecto possa observar os requisitos do planeamento urbano de Macau e das respectivas legislações, bem como seja dada



prioridade de emprego à mão-de-obra de Macau no sentido de corresponder aos interesses globais do Território.....

.....**Chan Pou Ha:** De acordo com a apresentação introdutória do empreendimento, a largura actual do passeio da Av. Wai Long será ampliada de 1,5 m para 5 m. Haverá ou não necessidade de um reajustamento dos limites do lote? Dado que será realizado um desenvolvimento integral dos 5 terrenos conforme o presente planeamento, existem ou não diferenças entre o projecto anterior e o actual no âmbito das áreas dos terrenos e das áreas brutas globais de construção?.....

.....**O representante:** A área destinada ao alargamento do passeio é o resultado do recuo dos limites do terreno. A área dos 5 terrenos é de 78 789 m<sup>2</sup>, acrescentando ainda as áreas dos 2 terrenos destinados ao tráfego, perfaz assim uma área total de 82 701 m<sup>2</sup>. O índice de utilização do solo é de 6,5 vezes. A área bruta de construção prevista no contrato anterior era de 404 359 m<sup>2</sup>.....

.....De acordo com o presente projecto de planeamento, os 5 terrenos serão desenvolvidos conjuntamente, pelo que, o promotor apresentou à respectiva identidade, através do seu advogado um pedido da alteração dos contratos de concessão no sentido de modificar as finalidades anteriores de comércio e escritório para a de habitação. Actualmente não se recebeu ainda a minuta do contrato referente à revisão da concessão. Para além disso, o promotor já negociou com companhias com experiência no âmbito da gestão de prédios em Macau para que combinem as formas de gestão de prédios existentes no Território, aperfeiçoando assim a qualidade de gestão no sentido de se articular com as necessidades de gestão para as construções ex libris.....

.....**Maria de Nazaré Saias Portela:** Pretende-se que o referido empreendimento seja destinado a uma zona de habitação. Serão construídas instalações sociais, tais como lares de terceira idade, creches e bibliotecas? Quanto ao estacionamento de veículos, considera-se ou não o aumento de mais lugares de estacionamento para atender às necessidades dos edifícios nobres?.....

.....**Lao Iong:** Para além das habitações e dos três clubes de moradores, existirão outras instalações, tais como estabelecimentos comerciais, hotéis e casinos?.....

.....E a utilização de material de construção de cor clara para protecção do meio ambiente, isso produzirá ou não luzes incandescentes que irão afectar a segurança dos aviões? Quanto ao túnel da Taipa Grande, caso o presente projecto fosse autorizado, a fim de articular-se com as necessidades da concepção e da construção pelas entidades competentes da RAEM do referido túnel, o prazo do seu desenvolvimento seria de quantos anos?.....



.....**Maria de Nazaré Saias Portela (acrescentou):** O prazo de desenvolvimento do referido empreendimento é de 7 anos. Caso se excedesse o respectivo prazo, o referido terreno teria que ser revertido para o Governo da RAEM.....

.....**Leong Man Io:** De acordo com o projecto de arquitectura os edifícios cobrirão o parque suburbano da Taipa Grande e a arborização da respectiva montanha, afectando assim a fotossíntese e a capacidade de produção de oxigénio das mesmas, pelo que, devem-se ou não considerar os impactos causados pela sombra dos edifícios nas plantas da referida montanha?.....

.....**O representante:** No que diz respeito ao número de lugares de estacionamento, de acordo com a legislação em vigor exige-se apenas que o referido projecto disponibilize cerca de 2 200 lugares de estacionamento, no entanto, actualmente propõe-se a disponibilização de cerca de 4 000 lugares. Além disso, no âmbito do tráfego complementar, haverá ainda o metro ligeiro a ser construído e o *Shuttle Bus* para transportar os moradores, podendo isso minimizar o problema da circulação de veículos particulares e a procura de lugares de estacionamento;.....

.....Dado que o empreendimento fica junto a COTAI, existindo actualmente bastantes instalações comerciais, a finalidade do mesmo para desenvolvimento de habitação será por isso mais adequada. Para além disso, serão acrescentadas instalações sociais, tais como piscinas, zonas de repouso e lazer e biblioteca, etc., no sentido de articular-se com as necessidades da habitação;.....

.....Quanto à iluminação solar, o referido empreendimento disporá de 6 corredores de ventilação com uma largura entre 15m e 35m. Para além disso, como o sol está sempre a mover-se, a iluminação solar na montanha da Grande Taipa não será obstruída pelos respectivos edifícios e a sua ecologia não será afectada;.....

.....O aludido empreendimento está totalmente de acordo com as legislações relativas ao cálculo da área de sombra. A par disso, realizámos várias reuniões com os diversos serviços da Administração para discutir o empreendimento e foi diminuída a altura dos edifícios conforme as exigências com o objectivo de melhorar os efeitos visuais. Além disso, a altura dos edifícios não afectará a iluminação e a ventilação do respectivo local, bem como a segurança do aeroporto e dos aviões;.....

.....Prevê-se que o desenvolvimento do empreendimento supramencionado seja dividido em 4 ou 5 fases e fique integralmente concluído até 2015.....

.....**Wong Yue Kai:** Quantos metros de altura tem a plataforma? É ou não a utilização de material verde uma das condições para as respectivas entidades competentes aprovarem o referido projecto? Será afectada pelo referido projecto de construção a paisagem da Grande Taipa?.....



.....**O representante:** A altura da plataforma é de cerca de 9m a 10m;.....

.....Quanto à utilização do material verde, esperamos que o empreendimento seja aprovado pelas entidades competentes, assim como corresponda aos respectivos requisitos; a concepção dos edifícios com uma forma de que o lado leste é baixo e o oeste é alto não afectará a paisagem do parque suburbano da Taipa Grande. Para além disso, a altura dos edifícios será limitada para não afectar a visão da Direcção dos Serviços Meteorológicos e Geofísicos.....

.....**Lao Iong:** As medidas utilizadas na arquitectura e apresentadas actualmente referentes à poupança de energia, à protecção do meio ambiente e à arborização serão fundamentos importantes de referência na apreciação feita por parte dos serviços da Administração aos respectivos projectos. As entidades competentes apreciarão o empreendimento conforme as respectivas legislações.....

.....Dado que não houve mais perguntas, a reunião referente a este processo terminou às 16:35, tendo o presidente declarado que se dava por encerrada a presente secção de audiência pública sobre as concessões de terrenos.....

.....Depois da reunião, o Director desta Direcção de Serviços foi entrevistado pelos jornalistas chineses e portugueses na sala de reunião. Para constar a Divisão de Apoio Técnico lavrou a presente acta que vai ser assinada pelos membros do grupo da sessão de audiência.....