

## **ÍNDICE**

- 1. INTRODUÇÃO**
- 2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**
- 5. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**
  - 5.1. ENQUADRAMENTO NO PROTAML
  - 5.2. ENQUADRAMENTO NO PDML
- 6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA**
- 7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**
  - 7.1. CONTEÚDO MATERIAL
  - 7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL
- 8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO**
- 9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**
- 10. ANEXOS**

## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa, para efeitos do disposto nos artigos 76.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – enquadra e define a oportunidade de alteração do Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA), constituindo os seus Termos de Referência.

O Plano de Urbanização do Vale de Santo António, aprovado pela Assembleia Municipal através da Deliberação n.º 368/AML/2012 (proposta n.º 368/CM/2011), de 11 de outubro, é o instrumento de planeamento territorial eficaz para este território, e foi publicado no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 19, de 26 de janeiro, através do Aviso n.º 1237/2012. Após a sua entrada em vigor, o PUVSA foi já objeto de correção material, nos termos da Declaração n.º 225/2014, publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 242, de 16 de dezembro.

## 2. OPORTUNIDADE DA ALTERAÇÃO DO PLANO

A Câmara Municipal de Lisboa (CML), através da Proposta nº 84/79, de 9 de Maio, atribuiu à Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL) a responsabilidade da urbanização e renovação urbana da Área de Intervenção do Vale de Santo António, tendo para o efeito autorizado a transmissão para o património da EPUL dos prédios municipais existentes naquela área e incumbido aquela empresa de proceder às expropriações necessárias dos prédios de propriedade privada.

Em 2003 a EPUL iniciou a elaboração de um projeto urbano para a área de intervenção do Vale de Santo António, que veio a configurar o Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA), com o objetivo de assegurar a efetiva integração daquela área na sua envolvente, promovendo ao mesmo tempo a criação de uma nova centralidade, com uma base programática assente na criação de um novo parque urbano e na modelação do terreno natural que possibilitasse a densificação da ocupação proposta, privilegiando-se o uso habitacional e a integração de grandes equipamentos e, ainda, a instalação de um grande centro comercial.

Durante o período de elaboração do PUVSA, previa-se que execução do plano, coordenada pela EPUL, fosse efetuada com recurso a investimento privado através da alienação dos futuros lotes destinados à edificação urbana, numa lógica de promoção imobiliária.

Entretanto, com a extinção da EPUL e a inerente transferência do seu património para o Município de Lisboa, a propriedade dos terrenos que constituem a área de intervenção do PUVSA é neste momento maioritariamente municipal (94%).

Atualmente perante a intenção do município de desenvolver uma política pública de habitação – nomeadamente ao abrigo do Programa Renda Acessível aprovado pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal através da Deliberação n.º 180/CM/2017 e da Deliberação n.º 168/AML/2017, respetivamente – e por se reconhecer neste território, pela sua localização e pela dimensão da área a estruturar, um claro potencial para a revitalização do parque habitacional nesta área da cidade, justifica-se a reponderação de algumas das opções de planeamento assumidas no PUVSA de forma a criar as condições necessárias à implementação neste território de um programa público de habitação, assente em espaços públicos de qualidade e equipamentos de proximidade e suportado num adequado sistema de acessibilidade, assegurando a sua viabilidade económica e financeira e uma gestão sustentável do território.

### **3. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PROCEDIMENTO DE ALTERAÇÃO DO PLANO**

O procedimento de alteração do Plano de Urbanização do Vale de Santo António obedece ao disposto no Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), nomeadamente o disposto nos seus artigos 76.º a 94.º, por remissão do artigo 119.º.

#### **4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção do Plano de Urbanização do Vale de Santo António pertence às freguesias da Penha de França e São Vicente, abrange uma área de 48 hectares e é delimitada:

- a) a norte, pela Avenida Coronel Eduardo Galhardo e pela Rua Francisco Pedro Curado;
- b) a sul, pelas Rua dos Sapadores, Calçada dos Barbadinos, Rua General Justiniano Padrel, Rua do Barão do Monte Pedral, Avenida Mouzinho de Albuquerque e Rua de Santa Apolónia;
- c) a nascente, pelas Parada do Alto de São João, Rua Joseph Piel, Azinhaga do Alto do Varejão, Rua Lopes, Alto Varejão, Rua Matilde Rosa Araújo e Largo de Santos o Novo;
- d) a poente, pelas Avenida General Roçadas, Rua Eduardo Costa, Rua Frei Manuel do Cenáculo, e Rua Perpendicular à Rua Frei Manuel do Cenáculo.

#### **5. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial, na área de intervenção é eficaz o Plano de Urbanização do Vale de Santo António que desenvolve e concretiza em detalhe as proposta de ocupação desta área do território municipal, estabelecendo regras sobre:

- a) servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública;
- b) os valores culturais e critérios de salvaguarda e valorização do património;
- c) qualificação do uso do solo, estabelecendo regras e os critérios de ocupação, uso, transformação e respetiva execução, em cada categoria de espaço;
- d) sistemas de vistas;
- e) a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes públicos;
- f) a estrutura ecológica municipal;

Não obstante o exposto, importa enquadrar o PUVSA, e a sua proposta de alteração, nos instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior eficazes para o território.

##### **5.1. ENQUADRAMENTO NO PROTAML**

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROTAML), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, constituiu um quadro de referência para a elaboração do PUVSA, cujas orientações e opções estratégicas de

organização do território foram desenvolvidas e concretizadas ao nível local, e das quais se destacam:

- a) a promoção habitacional enquadrada em planos de ordenamento, incentivando o repovoamento das áreas urbanas centrais e assegurando a disponibilização de solos urbanos que cubram os diversos tipos de procura em termos de habitação;
- b) a concretização da articulação interna, funcional e urbanística deste território e da sua relação com a envolvente, nomeadamente através do reforço das acessibilidades locais e metropolitanas, da qualificação dos núcleos degradados e da criação e valorização de espaço público associado à implementação da Rede Ecológica Metropolitana;
- c) o incremento de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos colectivos e a salvaguarda dos valores naturais e do património paisagístico;
- d) o favorecimento da utilização de transportes públicos, planeados de forma integrada.

## 5.2. ENQUADRAMENTO NO PDML

Embora o Plano de Urbanização do Vale de Santo António tenha sido elaborado ao abrigo da anterior versão do Plano Diretor Municipal de Lisboa – ratificado pela Resolução do Conselho de Ministro n.º 94/94, publicada no Diário da República, 1.ª Série B, de 29 de setembro – o seu desenvolvimento teve em consideração a nova estratégia de desenvolvimento territorial municipal estabelecida na primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa, cuja elaboração ocorreu no mesmo quadro temporal.

De acordo com a primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) – aprovada pela Assembleia Municipal através das Deliberações n.º 46/AML/2012 e 47/AML/2012, de 24 de julho, e publicada no *Diário da República*, 2.ª Série, n.º 168, de 30 de agosto, através do Aviso n.º 11622/2012 – a área de intervenção do Plano de Urbanização do Vale de Santo António integra uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG6 – Graça/Beato), com uma identidade urbana e geográfica própria, e para a qual o PDML define um conjunto de objetivos estratégicos dos quais se destacam:

- a) Minimizar a fragmentação do território resultante de um processo de ocupação avulso e de uma topografia dificultadora da relação entre as partes;

- b) Densificar o planeamento urbanístico indispensável à organização de um território em forte processo de transformação e com significativa capacidade de acolhimento de funções urbanas da escala da cidade;
- c) Disponibilizar as áreas necessárias à instalação de equipamentos de proximidade dimensionados em acordo com as novas cargas urbanas estimadas;
- d) Utilizar o sistema de verde público na vertebração e estruturação urbana, com a inclusão do corredor de ligação do sistema de Chelas ao rio, numa lógica de continuidade dos sistemas ecológicos de escala local;

### **5.2.1. Planta de Ordenamento – Qualificação do Espaço Urbano**

De acordo com PDML, a área de intervenção do PUVSA integra:

- a) Na sua maioria, espaços a consolidar, designadamente:
  - i. Espaços centrais e residenciais a consolidar (nas áreas de ligação à envolvente consolidada), para os quais se preconiza a respetiva reconversão urbanística e funcional;
  - ii. Espaços verdes de recreio e produção a consolidar (na área do vale), que correspondem a espaços não edificados, permeáveis e plantados, genericamente sobre solo orgânico em terreno natural, que podem ter os usos agrícola, de recreio e produção;
  - iii. Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar, nos quais se privilegia a concretização de equipamentos de maior dimensão, ainda que, dentro de certos limites se admita a localização de outros usos;
- b) Nas áreas limítrofes da área de intervenção, espaços consolidados, designadamente:
  - i. Espaços consolidados centrais e residenciais (traçado urbano B), onde se privilegia a predominância do uso habitacional, a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatação e compactação da malha urbana, a compatibilização dos usos, a criação de equipamentos e a qualificação do espaço público;
  - ii. Espaços consolidados de uso especial de equipamentos, que compreendem a Escola Básica EB 2/3 Patrício Prazeres e a Escola Básica Arquiteto Vitor Pala.

A área de intervenção integra (a sul) uma área de potencial valor arqueológico – delimitada na planta de qualificação do espaço urbano que integra a planta de ordenamento do PDM como

“área de nível arqueológico III” – onde, nos termos do nº 1 artigo 12.º do RPUVSA e em sintonia com o atualmente estabelecido no artigo 33.º do RPDML, encontra-se já consagrada a possibilidade da Câmara Municipal sujeitar a acompanhamento arqueológico a realização de operações urbanísticas neste território com impacto ao nível do subsolo.

No que respeita à estrutura patrimonial municipal, esta área do território municipal integra a Escola Primária Oficial nº 143, localizada na Rua Eduardo Costa, listada na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico como número CMP 25.17.

### **5.2.2. Planta de Ordenamento – Estrutura ecológica municipal**

De acordo com o PDML, a área de intervenção do PUVSA é abrangida, pelo “sistema de corredores estruturantes” e pelo “sistema húmido” (RPDML, arts. 11.º a 13.º), todos eles componentes da “estrutura ecológica fundamental”, que define uma estratégia integrada de valorização e salvaguarda dos sistemas naturais fundamentais.

A área de intervenção contempla ainda os espaços integrados na “estrutura ecológica integrada”, cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas e valorizadas, correspondendo aos “espaços verdes” (RPDML art. 14.º) da zona de vale e morro existentes e ao “eixo arborizado” (RPMDL, art. 16.º) da Avenida General Roçadas.

### **5.2.3. Planta de Ordenamento – Sistema de vistas**

Na área de intervenção do PUVSA o sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e pelos enfiamentos de vistas que, a partir dos espaços públicos, proporcionam a fruição de um conjunto de paisagens e ambientes urbanos da cidade, nomeadamente sobre o rio.

Tendo por objetivos a salvaguarda e a valorização destas relações visuais, na área de intervenção do PUVSA, identificam-se os seguintes subsistemas de vistas:

- a) “subsistema de vales”, onde se estabelecem relações visuais com as encostas e as zonas baixas da cidade;
- b) “subsistema de pontos dominantes e subsistema de ângulos de visão”, onde se estabelecem relações visuais com a cidade e com o território envolvente a partir na área de morro;

O desenho urbano definido no PUVSA deverá salvaguarda estas relações visuais ao prever um modelo de ocupação urbana sem obstrução dos ângulos de visão, dando continuidade e promovendo as panorâmicas e os enfiamentos de vistas já existentes.

#### **5.2.4. Planta de Ordenamento – Riscos naturais e antrópicos I**

Relativamente aos riscos naturais e antrópicos I e de acordo com o PDML, a área de intervenção do PUVSA apresenta moderada vulnerabilidade a inundações, designadamente na Avenida Mouzinho de Albuquerque, na Avenida Coronel Eduardo Galhardo, no Alto da Eira junto à Rua Castelo Branco Saraiva e na área de vale entre a Avenida General Roçadas e a Avenida Mouzinho de Albuquerque.

Neste território, verificam-se ainda alguns pontos com: i) suscetibilidade moderada à ocorrência de movimentos de massas em vertentes; ii) suscetibilidade elevada moderada à ocorrência de movimentos de massas em vertentes, designadamente na área da Rua Álvaro Fagundes na proximidade do muro de contenção aí existente; e iii) suscetibilidade muito elevada à ocorrência de movimentos de massas em vertentes, na área de morro delimitada pela Avenida Mouzinho de Albuquerque.

#### **5.2.5. Planta de Ordenamento – Riscos naturais e antrópicos II**

Relativamente aos Riscos Naturais e Antrópicos II e de acordo com o PDML, verifica-se que a vulnerabilidade sísmica dos solos é elevada para a generalidade da zona e muito elevada na área correspondente à Avenida Mouzinho de Albuquerque.

#### **5.2.6. Planta de Ordenamento – Condicionantes de infraestruturas**

Ao nível das infraestruturas, a área de intervenção do PUVSA é atravessada pela rede Principal do Sistema de Drenagem (RPDML, art. 36.º), e integra uma área de bacia de retenção/infiltração pluvial na confluência de vales, junto à Avenida Mouzinho de Albuquerque.

#### **5.2.7. Planta de Ordenamento – Acessibilidade e transportes**

No que respeita a Planta de Acessibilidades e transportes verifica-se que a Avenida Mouzinho de Albuquerque integra o 3º nível da Rede Rodoviária Municipal o qual é composto por um conjunto de vias internas que asseguram a distribuição de proximidade.

O troço sul da Avenida Mouzinho de Albuquerque integra o 2º nível da Rede Rodoviária Municipal, assegurando a distribuição de fluxos de tráfego mais intenso e a ligação à via prevista em túnel, na zona de vale.

Em termos de zonamento do estacionamento, a área do PUVSA integra quase na sua totalidade a zona D, estando apenas identificadas como zonas de estacionamento C as áreas limítrofes a norte e a sul (RPDML art. 75º e 76º).

#### **5.2.8. Planta de Condicionantes – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

De acordo com o PDML e o PUVSA em vigor, na área do Plano identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Imóveis, conjuntos e sítios classificados e em vias de classificação e respetivas zonas gerais e zonas especiais de proteção;
- b) Escolas;
- c) Aeroporto de Lisboa;
- d) Instalações Militares;
- e) Aquedutos;
- f) Feixes herdezianos militares;
- g) Vértice geodésico.

## 6. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

Perante a necessidade de afetar ao Programa Renda Acessível (PRA) um conjunto de solos municipais (terrenos e edifícios), a área de intervenção do Vale de Santo António foi identificada como uma área prioritária à sua concretização.

Embora em termos estratégicos se mantenham válidos alguns dos objetivos programáticos inerentes à aprovação do Plano de Urbanização do Vale de Santo António atualmente em vigor – nomeadamente os objetivos de (i) criar neste território uma identidade própria tendo em consideração as características naturais e paisagísticas do vale e as relações visuais que se estabelecem com as encostas e com o rio; de (ii) promover a criação de um novo parque verde urbano, assumindo-o como um elemento estruturante do território e garantindo a continuidade da estrutura ecológica; de (iii) fixar novos usos, privilegiando o uso habitacional; de (iv) disponibilizar áreas para a instalação de equipamentos estruturantes; e de (v) adotar soluções que promovam a eficiência ambiental – a inclusão deste território no Programa Renda Acessível justifica a introdução de algumas alterações ao modelo urbano preconizado no plano em vigor com o intuito de dar uma resposta mais eficiente àquelas que são as exigências do PRA.

Constituem assim objetivos da presente proposta de alteração ao Plano de Urbanização do vale de Santo António os seguintes:

- a) implementar uma solução urbana mais adaptada à topografia natural do território, com a conseqüente diminuição dos custos de urbanização e de construção;
- b) rever a densidade de ocupação, com redução de edificabilidade, de forma a assegurar uma adequada transição com as volumetrias da envolvente na relação com as áreas consolidadas;
- c) promover a continuidade entre as áreas edificadas e a área de parque urbano, através da dissolução/fragmentação das áreas construídas sobre as áreas de vale, e da inclusão de áreas ajardinadas (coberturas, terraços, varandas, fachadas) nos novos edifícios;
- d) assegurar o princípio da multifuncionalidade nas áreas edificadas associadas ao parque urbano, p assim a utilização permanente do parque nos vários momentos do dia;

- e) complementar as áreas de construção destinados aos vários usos através do prolongamento das respetivas atividades na área de parque urbano, proporcionando-lhes neste espaço público, um local de confluência e centralidade;
- f) garantir a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função residencial, anulando a intenção de instalar neste território um centro comercial de grandes dimensões;
- g) criar uma rede de equipamentos de proximidade;
- h) implementar novas soluções de mobilidade, incluindo a criação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis que permita otimizar a ligação entre as diferentes zonas urbanas;
- i) avaliar a adequação dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, atenta a política de mobilidade que se pretende implementar;
- j) articular e compatibilizar a solução urbana a adotar no Alto Varejão, com a solução urbana prevista no Plano de Pormenor da Calçada das Lajes.

Mantém-se como elemento central do PUVSA a criação de um amplo espaço verde no Vale de Santo António para apoio a atividades de recreio e lazer da população que, tendo em consideração as suas características naturais e paisagísticas, contribua para o equilíbrio ecológico do meio urbano, promovendo a continuidade e complementaridade dos sistemas naturais e tendo por objetivo uma gestão sustentável e integrada do território.

O novo parque verde deverá assumir-se como a essência da paisagem urbana e estruturar a ocupação deste território. As novas unidades residenciais e os novos equipamentos deverão assim desenvolver-se sobre e em função deste elemento, contribuindo para a implementação de um modelo urbano qualificado.

## **7. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

### **7.1. CONTEÚDO MATERIAL**

O conteúdo material da alteração do PUVSA terá como referência o disposto no artigo 99.º do RJIGT e será o apropriado aos objetivos e fundamentos previstos e indicados nos presentes termos de referência.

### **7.2. CONTEÚDO DOCUMENTAL**

O conteúdo documental da alteração do PUVSA terá como referência o disposto no artigo 109.º do RJIGT e será adaptado, de forma fundamentada, ao seu conteúdo material, devendo integrar todos os elementos necessários à implementação e compreensão das alterações propostas.

## 8. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um prazo global de 270 dias para a elaboração de Alteração ao PUVSA, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase Elaboração da proposta de alteração do Plano	150 dias após a conclusão do período de participação preventiva
2ª Fase Retificações à proposta de alteração do Plano	90 dias após a conclusão do período de acompanhamento ou, se for caso disso, decorrido o período adicional de concertação
3ª Fase Elaboração da versão final de alteração do Plano	30 dias após conclusão do período de discussão pública

A estes prazos acrescem os prazos administrativos fixados no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente os que respeitam à participação pública:

- A participação preventiva, decorrerá durante 15 dias úteis a contar do 5.º dia após a publicação em *Diário da República*, da deliberação municipal que determina a alteração do Plano;
- Concluído o período de acompanhamento ou, se for caso disso, decorrido o período adicional de concertação, será promovida a discussão pública da proposta de alteração do Plano, a qual, anunciada com a antecedência mínima de 5 dias úteis, decorrerá durante 20 dias úteis.

## **9. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA**

O desenvolvimento da proposta de alteração do PUVSA compete à Divisão de Planeamento Territorial, do Departamento de Planeamento da Câmara Municipal de Lisboa.

A equipa técnica responsável pela alteração do Plano será multidisciplinar, coordenada pelo Arquiteto Manuel Fernandes de Sá, autor do PUVSA em vigor, e em função dos seus objetivos, incluirá pelo menos um arquiteto, um arquiteto paisagista, um engenheiro de infraestruturas, um economista e um licenciado em direito, qualquer deles com experiência profissional efetiva de pelo menos três anos.

## 10. ANEXOS

- a) Planta de Zonamento I do Plano de Urbanização do Vale de Santo António em vigor, escala 1:2000
- b) Extratos do Plano Diretor Municipal de Lisboa em vigor – Plantas de Ordenamento, escala 1:5000:
  - 1. Qualificação do Espaço Urbano
  - 2. Estrutura Ecológica Municipal
  - 3. Sistema de Vistas
  - 4. Riscos Naturais e Antrópicos I
  - 5. Riscos Naturais e Antrópicos II
  - 6. Condicionantes e Infraestruturas
  - 7. Acessibilidade e Transportes
  - 8. Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (SARUP) I