



ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO ATERRO DA BOAVISTA NASCENTE

RELATÓRIO

AGOSTO 2019



“ É muito difícil endireitar a sombra da vara torta”



ÍNDICE DO RELATÓRIO

ÍNDICE DO RELATÓRIO	3
ÍNDICE DO PLANO / CONTEÚDO DOCUMENTAL	5
1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE E OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO	7
2. ANTECEDENTES	8
3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO	9
4. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	9
5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	10
5.1. Enquadramento no PROT-AML	10
5.2. Enquadramento no PDML	11
5.2.1. Qualificação do Espaço Urbano	11
5.2.2. Estrutura ecológica municipal	12
5.2.3. Sistema de vistas	13
5.2.4. Riscos naturais e antrópicos	13
5.2.5. Condicionantes de infraestruturas	13
5.2.6. Acessibilidade e transportes	14
5.2.7. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	14
5.3. Enquadramento no PPABN atualmente em vigor	14
5.4. Enquadramento nas Normas Provisórias	15
6. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO	15
6.1. Adequação ao PDM e demais legislação em vigor	17
6.1.1. Riscos naturais e antrópicos e estrutura ecológica municipal	17
6.1.2. Servidões administrativas	18
6.1.3. AUMENTO DAS ÁREAS VERDES PERMEÁVEIS	18
6.2. Alterações ao PPABN em vigor com implicação no PDML	19



6.2.1. Explicitação do zonamento	19
6.2.2. Valores culturais – património arquitetónico e histórico	21
6.2.3. Valores culturais – património arqueológico	23
6.3. Outras alterações ao PPABN	23
6.3.1. Espaço exterior público e privado	23
6.3.2. Equipamentos	27
6.3.3. Estacionamento automóvel	28
6.3.4. Cadastro e transformação fundiária	29
6.3.5. Modelo urbano e parâmetros urbanísticos	29
6.3.6. Regulamento	33
7. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO	36
8. REDE GEODÉSICA, CARTOGRAFIA E LIMITES ADMINISTRATIVOS	38
8.1. Rede geodésica	38
8.2. Cartografia	38
8.3. Limites administrativos	39
FICHA TÉCNICA	41
ANEXO 1	42
Análise da dinâmica residencial	44
ANEXO 2	59
Estrutura patrimonial municipal	61

ÍNDICE DO PLANO / CONTEÚDO DOCUMENTAL

ELEMENTOS CONSTITUÍNTES

Regulamento

Planta de implantação desenho n.º 01

Planta de condicionantes desenho n.º 02

Foi revogada a Planta de Riscos Naturais e Antrópicos, desenho n.º 03, da versão original do plano

ELEMENTOS DE ACOMPANHAMENTO

* Peça não alterada, integrada na versão original do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, Aviso n.º 1309/2012, publicado em Diário da República, 2ª série – n.º20 – 27 de Janeiro de 2012

PEÇAS DESENHADAS

*Planta de localização sobre ortofotomapa desenho n.º 04

*Planta de enquadramento e classificação do solo desenho n.º 05

*Extrato do PDML de 1994 desenho n.º 06

Extrato do PDML de 2012 (em vigor):

Planta de Ordenamento – Qualificação do Espaço Urbano desenho n.º 06.A1

Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal desenho n.º 06.A2

Planta de Ordenamento – Sistema de Vistas desenho n.º 06.A3

Planta de Ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos I desenho n.º 06.A4

Planta de Ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos II desenho n.º 06.A5

Planta de Ordenamento – Condicionantes a Infraestruturas desenho n.º 06.A6

Planta de Ordenamento – Acessibilidades e Transportes desenho n.º 06.A7

Planta de Condicionantes – SARUP I desenho n.º 06.A8

Planta de Condicionantes – SARUP II desenho n.º 06.A9

Planta de explicitação de zonamento desenho n.º 06.B

*Planta da situação existente e dos compromissos urbanísticos em 2011 desenho n.º 07

Planta da situação existente e dos compromissos urbanísticos em 2018 desenho n.º 07.A

Planta do cadastro original e demolições desenho n.º 08

Planta de transformação fundiária desenho n.º 09

Planta de cedências desenho n.º 10

*Rede de abastecimento de águas desenho n.º 11

*Rede de águas pluviais e rede de esgotos desenho n.º 12

*Perfis desenho n.º 13



*Planta de estrutura ecológica	desenho n.º 14
<i>Foi revogada a Planta pavimentos, rede viária e estacionamento, <u>desenho nº 15</u>, da versão original do plano</i>	
*Planta de bacias e sistema de drenagem	desenho n.º 16
*Espaço público: perfis tipo	desenho n.º 17
Ficha da parcela P 1.3	desenho n.º 18
Ficha da parcela P 2.11	desenho n.º 19
Ficha da parcela P 2.12	desenho n.º 20
Ficha da parcela P 3.9	desenho n.º 21
Ficha da parcela P 4.3	desenho n.º 22
Ficha da parcela P 4.7	desenho n.º 23
Ficha da parcela P 4.8	desenho n.º 23.A
*Ficha da parcela P 3.8	desenho n.º 24

PEÇAS ESCRITAS

Relatório de Fundamentação da Primeira Alteração do Plano

*Relatório de Fundamentação da Versão Original do Plano

*Relatório Ambiental e respetivo Resumo Não Técnico

*Relatório de Arquitetura Paisagista

*Relatório de Infraestruturas de Saneamento

*Mapa de Ruído

*Estudo de Tráfego

*Relatório de Geologia, Geotecnia e Hidrogeologia

*Programa de Execução e Plano de Financiamento

* Participações recebidas em sede de discussão pública da versão original e respetivo relatório de ponderação

Documento síntese de concertação com as entidades representativas dos interesses a ponderar no âmbito do procedimento de alteração ao plano

Participações recebidas em sede de discussão pública da alteração ao plano e respetivo relatório de ponderação

1. INTRODUÇÃO - OPORTUNIDADE E OBJETIVOS DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O presente documento enquadra, descreve e fundamenta a proposta de Alteração do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, doravante designado abreviadamente por alteração do plano ou do PPABN.

A presente proposta de alteração do plano visa garantir as necessárias condições à sua exequibilidade, tendo em consideração as atuais dinâmicas territoriais e económicas, mas mantendo os mesmos objetivos programáticos – os quais passam pela regeneração urbana da área através de ações de renovação física e funcional do parque edificado, de requalificação do espaço público, de criação de equipamentos de utilização coletiva, de reforço das infraestruturas existentes, de salvaguarda dos bens imóveis que integram o património municipal e de promoção da ligação à frente ribeirinha.

A presente proposta de Alteração do Plano foi elaborada tendo por base as seguintes circunstâncias:

- a) A concretização parcial do plano através da construção da nova sede corporativa da EDP – ENERGIAS DE PORTUGAL, S.A (EDP) e da requalificação da Rua D. Luís I;
- b) A existência de importantes obras de requalificação na envolvente, como o Mercado da Ribeira, a Praça D. Luís, o reperfilamento da Av. 24 de Julho;
- c) A implementação das Normas Provisórias em 2017 que permitiram a flexibilização dos usos sem perda do princípio da multifuncionalidade, antecipando o conteúdo da presente alteração e que contribuíram para ultrapassar o impasse na implementação do Plano;
- d) A presença de uma forte dinâmica turística e imobiliária transversal a toda a cidade de Lisboa;
- e) A assinatura do Contrato de Urbanização que contribuiu para desbloquear a implementação do plano, nomeadamente no que respeita à comparticipação dos encargos de urbanização e dos custos de relocalização da subestação elétrica;
- f) A entrada nos últimos 2 anos, para apreciação da Câmara Municipal de cerca de 16 processos de intervenção em edifícios existentes e construção nova na área do PPABN, com uma incidência correspondente a cerca de 50% da área de intervenção.

Conforme definido pelos Termos de Referência, alteração do plano não põe em causa, nem envolve, a reconsideração das suas opções estratégicas, mantendo-se válidos e atuais os objetivos programáticos originais do plano, nomeadamente os seguintes:

- a) A regeneração urbana de uma área desqualificada, de génese industrial, com edifícios degradados e devolutos;

- b) A criação de uma nova polaridade urbana, assente num modelo compacto de ocupação urbana e na criação de condições que permitam a fixação de funções de maior centralidade;
- c) A requalificação do espaço público através da integração de espaços de utilização coletiva de qualidade, ligados entre si por uma rede de percursos pedonais com continuidade no interior dos quarteirões que, desta forma, se abrem à fruição da paisagem e do ambiente urbano da cidade;
- d) A articulação da nova malha urbana com a área envolvente através da inclusão de novas áreas de equipamentos coletivos também destinadas a servir a população da área envolvente e da criação de ligações físicas e visuais com a frente ribeirinha.

Assim, mantendo os mesmos princípios de intervenção – nomeadamente no que respeita à organização espacial, ao desenho urbano, à implementação e à requalificação das redes de infraestruturas, à volumetria das edificações e aos critérios da sua integração na paisagem – a proposta de alteração do plano decorre da necessidade de assegurar condições mais favoráveis à execução do plano, a sua adequação às circunstâncias atuais e ao aprofundamento dos critérios de intervenção, incidindo fundamentalmente sobre os seguintes aspetos:

- a) A introdução de alterações ao nível da delimitação e configuração das novas parcelas e das novas construções de forma a evitar que o desejável processo de regeneração e reconversão do território fique dependente de complexos processos de negociação entre os proprietários;
- b) A flexibilização dos usos previstos para as novas construções, sem prejuízo da manutenção do princípio de multifuncionalidade;
- c) A reapreciação da localização, dimensão e configuração das áreas reservadas a equipamentos assente em critérios de necessidade, adequação e sustentabilidade;
- d) A reapreciação do valor patrimonial dos imóveis no âmbito da Carta Municipal do Património.

2. ANTECEDENTES

- O **Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente**, doravante designado abreviadamente por plano original ou PPABN, foi publicado no Diário da República 2.ª série, n.º 20, de 20 de janeiro de 2012, através do Aviso n.º 1309/2012, e retificado através da Declaração de Retificação n.º 147/2015, publicada no Diário da República, 2.ª série, n.º 37, de 23 de fevereiro de 2015.

- O início do procedimento de alteração do plano, os respetivos **Termos de Referência**, a dispensa de avaliação ambiental e a abertura do período de participação pública preventiva, foram aprovados pela Câmara Municipal de Lisboa a 27 de abril de 2016, através da Deliberação nº 209/CM/2016. Os Termos de Referência foram publicados no 3º Suplemento do Boletim Municipal nº 1158 de 28 de abril de 2016.



- Estão em vigor as **Normas Provisórias** para a área da Unidade e Execução por motivo da alteração do PPABN, publicadas em Diário da República, 2ª série, nº 154, de 10 de agosto de 2017, através do Aviso nº 9116/2017; as quais foram depois objeto de correção material, publicada em Diário da República, 2.ª série, n.º 19, de 26 de janeiro de 2018, através da Declaração nº4/2018. As Normas Provisórias têm um prazo de vigência de 2 anos, prorrogável por mais um.

- O **Contrato de Urbanização** previsto pelo plano foi assinado a 8 de Maio de 2017, entre o Município e a EDP -Energias de Portugal, SA, conforme minuta publicada no 2º Suplemento do Boletim Municipal nº 1210 de 27 de abril de 2017, regulando a distribuição dos encargos e a execução das infraestruturas e dos espaços que se destinam a integrar o domínio público municipal correspondentes à primeira fase de execução da área não consolidada delimitada como Unidade de Execução.

3. ENQUADRAMENTO LEGAL DA ALTERAÇÃO DO PLANO

O procedimento de alteração do Plano Pormenor do Aterro da Boavista Nascente segue o 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 Pormenor do Aterro da Boavista Nascente mantém os mesmos limites, pertence à freguesia da Misericórdia (anterior freguesia de S. Paulo), e abrange uma área de 74,5 hectares delimitada:

- a) A norte, pela Rua da Boavista;
- b) A sul, pela Avenida 24 de julho;
- c) A nascente, pela Rua da Moeda e pela Praça D. Luís I;
- d) A poente, pela Rua do Instituto Industrial.



Área de intervenção em vista satélite 3D Google Maps 2018.

5. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Os instrumentos de gestão territorial atualmente em vigor para a área de intervenção do plano são o Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa (PROT-AML), o Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), o Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente e por fim as Normas Provisórias por motivo de alteração do PPABN.

5.1. ENQUADRAMENTO NO PROT-AML

O Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril, constituiu um quadro de referência para a elaboração do PPABN, cujas orientações e opções estratégicas de organização do território foram desenvolvidas e concretizadas ao nível local, e das quais se destacam:

- a) A recuperação da relação com a frente ribeirinha, para a qual se preconiza o desenvolvimento de um programa coerente de qualificação que valorize o seu potencial como espaço de recreio e lazer e de suporte a atividades do cluster turismo;

- b) O desenvolvimento de um programa integrado de renovação de espaços industriais abandonados, com uma solução que cria uma nova centralidade e referência no espaço urbano.

5.2. ENQUADRAMENTO NO PDML

Embora o Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente (PPABN) tenha sido elaborado ao abrigo da anterior versão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) – 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 PDML, cuja elaboração ocorreu no mesmo quadro temporal.

De acordo com a primeira revisão do 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 PPABN integra uma unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG7 – Centro Histórico), com uma identidade urbana e geográfica própria, e para a qual o PDML define um conjunto de objetivos estratégicos que, no âmbito da elaboração do PPABN, foram devidamente ponderados e refletidos no modelo de organização espacial desenvolvido para aquele território e dos quais se destacam:

- a) A concretização de uma nova polaridade urbana no Aterro da Boavista, enquanto oportunidade de regeneração do tecido histórico envolvente e suportada num modelo de compactação urbana;
- b) A criação de espaços públicos qualificados e percursos pedonais, nomeadamente de ligação à frente ribeirinha;
- c) A transformação da Avenida 24 de julho em alameda urbana;
- d) A redução do tráfego de atravessamento com consequente melhoria da qualidade ambiental.

5.2.1. QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

De acordo com o PDML, a área de intervenção está qualificada como um Espaço Central e Residencial a Consolidar, delimitado como Polaridade Urbana (Regulamento PDML, arts. 58.º a 60.º).

Em sintonia com o estabelecido no PDML, o PPABN em vigor prevê a sua reconversão urbanística e funcional, assente num modelo compacto de ocupação do território e na localização de funções urbanas de maior centralidade.

Correspondendo a uma área de potencial valor arqueológico, está delimitada na Planta de Qualificação do Espaço Urbano como Área de Nível Arqueológico III, encontrando-se assim, nos termos do artigo 33º do

Regulamento PDML, 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 integra os seguintes bens culturais imóveis listados na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP):

- a) Conjunto de três edifícios de habitação plurifamiliar, sito na Rua da Boavista, n.º 81-81D e 83-83D e na Rua do Instituto Industrial, n.º 22-22B (CMP 49.27);
- b) Edifício de habitação plurifamiliar, sito na Rua da Boavista, 67A-69B (CMP 49.28);
- c) (Antiga) Abegoaria Municipal, sita na Rua da Boavista, 1-11 e na Rua D. Luís I (CMP 49.29)

Apesar de na Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDML, desenho nº06.A1 (extrato do PDML), a antiga Fábrica do Gás (fachada neogótica) ainda constar o bem imóvel da CMP (CMP 49.45), assim como, o logradouro associado ao imóvel CMP 49.29 (antiga Abegoaria Municipal), com a aprovação e entrada em vigor do PPABN, de acordo com a respetiva solução urbanística, estes elementos foram retirados da CMP, conforme atualizado na Planta de Explicitação de Zonamento, desenho nº 06B.

5.2.2. ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

De acordo com o PDML, a área de intervenção do PPABN é abrangida, na totalidade, pelo Sistema de Corredores Estruturantes e pelo Sistema Húmido e, parcialmente, pelo Sistema de Transição Fluvial-Estuarino (Regulamento PDML, 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 sul, a área de intervenção é ainda delimitada pelo Eixo Arborizado da Avenida 24 de julho (Regulamento PMDL, art. 16.º), o qual integra a Estrutura Ecológica Integrada, cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas e valorizadas.

Em sintonia com os objetivos definidos no PDML, o PPABN promove a continuidade da estrutura ecológica, nomeadamente através da criação de espaços verdes de uso público no interior da malha urbana e da implementação de eixos arborizados na Avenida 24 julho e na Rua D. Luís I.

5.2.3. SISTEMA DE VISTAS

Na área de intervenção do PPABN 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 a frente ribeirinha.

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

- a) “Subsistema da frente ribeirinha”, onde se estabelecem relações visuais com o Rio e o Estuário;
- 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 do miradouro de Santa Catarina e do Alto das Chagas.

O PPABN tem em consideração estas relações visuais ao prever um modelo de ocupação composto por edifícios longilíneos distribuídos perpendicularmente ao rio e à encosta que se eleva a norte.

5.2.4. RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS

Por a área de intervenção apresentar uma “vulnerabilidade a inundações muito elevada” e se revelar “suscetível ao efeito maré direto”, bem como pelo facto de estar cartografada como um solo de “elevada vulnerabilidade a ações sísmicas” (Regulamento PDML, arts. 22.º e 24.º), no âmbito da elaboração do PPABN, foi a mesma objeto de caracterização ao nível da geologia, geotecnia e hidrogeologia, estando consagrado nos artigos 8º e 9º do RPPABN, a possibilidade da câmara municipal solicitar a realização de estudos complementares que permitam avaliar a viabilidade das intervenções e definir soluções técnicas compatíveis com as respetivas condicionantes em razão desses estudos.

5.2.5. CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURAS

Ao nível das infraestruturas, a área de intervenção do PPABN abrange a Rede Principal do Plano Geral de Drenagem de Lisboa (Regulamento PDML, art. 36.º), a Linha de Metro em estudo e Zona de Proteção do Metro, salvaguardando a futura união das linhas amarela e verde, através da ligação da estação do Rato à estação do Cais do Sodré.

5.2.6. ACESSIBILIDADE E TRANSPORTES

A área de intervenção do PPABN está na área de influência direta da interface de passageiros do Cais Sodré – que constitui uma das principais portas de entrada na Cidade de Lisboa, através do transporte ferroviário de passageiros (Regulamento PDML, arts. 67.º a 69.º) – e é delimitada a sul pela Avenida 24 de julho que, integrando o 3.º nível da hierarquia da rede rodoviária, assegura a distribuição de proximidade e o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior (RPDML, art. 70.º).

Por se encontrar na área de influência da Interface do Cais Sodré e atenta a intenção de ampliar a linha de metro para esta zona, em sintonia com a nova política de controlo da oferta de estacionamento estabelecida no PDML, o PPABN estabelece parâmetros de dimensionamento com limiares distintos dos fixados no PDML então em vigor, assente na sua equiparação com as zonas de estacionamento do tipo B que procuraram antecipar a primeira revisão do PDML.

5.2.7. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

A área de intervenção do plano está abrangida pela Servidão do Aeroporto de Lisboa.

No que respeita à área de Reserva Ecológica Nacional (REN) do Município de Lisboa refere-se que não abrange a área de intervenção do PPABN, conforme Aviso n.º 10710/2019 publicado em Diário da República, 2.ª série, N.º 122, de 28 de junho.

5.3. ENQUADRAMENTO NO PPABN ATUALMENTE EM VIGOR

O PPABN atualmente em vigor desenvolve e concretiza em detalhe as proposta de ocupação desta área do território municipal, estabelecendo regras sobre:

- a) As operações de transformação fundiária;
- b) A implantação das infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos e as edificações;
- c) O desenho dos espaços de utilização coletiva;
- d) A localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva;
- e) Os valores culturais e critérios de salvaguarda e valorização do património;
- f) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- g) A implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem.

Para efeitos da execução do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, foi delimitada uma unidade de execução para a qual o plano prevê a reestruturação fundiária, com a constituição de novos prédios urbanos destinadas à construção de novos edifícios, o reforço das infraestruturas e a criação de novas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

5.4. ENQUADRAMENTO NAS NORMAS PROVISÓRIAS

A aprovação das Normas Provisórias teve como objetivo criar condições para a imediata implementação do plano, antecipando o conteúdo da presente proposta alteração, consagrando no essencial o seguinte:

- a) A flexibilização dos usos previstos no plano para as parcelas do tipo 3, nas quais se prevê a realização de obras de construção nova;
- b) A possibilidade de nas parcelas onde inicialmente estava previsto o uso habitacional, a profundidade máxima de empena poder ser ajustada quando o uso dominante da nova construção passe a ser o uso de serviços, desde que cumpridos determinados requisitos, não podendo nomeadamente implicar uma redução das áreas permeáveis;
- c) A possibilidade de acertos ao limite das parcelas a constituir e à implantação das novas construções, desde que sejam salvaguardados os atravessamentos previstos à superfície de uso público, respeitada a orientação da implantação dos edifícios definida no plano e mantida a mesma leitura volumétrica;
- d) A adoção dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento privado definidos no Plano Diretor Municipal;
- e) A redefinição do limite da unidade de execução, deixando de incluir a parcela original 2.10.

6. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

A presente proposta de alteração tem por base a análise da evolução urbana do território desde a entrada em vigor PPABN em 2012, assim como, a adequação às novas dinâmicas territoriais e funcionais.

Esta análise foi em parte sustentada pelo processo de elaboração e conclusão em 2017 do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Poente (PPABP). Encontrando-se localizado na continuidade física deste território a poente, o processo de caracterização e desenvolvimento da proposta do PPABP, ponderou e aprofundou aspetos como a flexibilidade de usos tendo por base na análise da dinâmica residencial nos micro tecidos urbanos na área de influência dos territórios de ambos os planos.

Esse plano aprofundou ainda o conhecimento do património edificado e arqueológico presente no local, por um lado, com a identificação do valor patrimonial do eixo urbano S. Paulo/Boavista que se prolonga para área abrangida pelo PPABN, por outro, com os achados arqueológicos entretanto ocorridos na sua área de intervenção (e não só) que levaram à alteração do nível arqueológico de III para II, conforme definido pelo PDML.

Por outro lado, o processo de alteração do PPABN constituiu uma oportunidade para reavaliar as áreas de cedência para equipamento público, assim como, para acautelar e reforçar algumas características fundamentais dos espaços exteriores públicos ou destinados a logradouros de uso público ou privados.

Salienta-se ainda que algumas das alterações, principalmente ao nível do regulamento, devem-se apenas à clarificação de conceitos e regras, não implicando efetivas alterações ao conteúdo do plano.

Em anexo ao presente relatório, apresentam-se os conteúdos desenvolvidos para a caracterização, ponderação e justificação das propostas no âmbito da distribuição dos usos e da definição da nova estrutura patrimonial municipal.

Uma vez que se trata de uma alteração (e não de uma revisão), apenas foram substituídos os elementos do plano original a que se referem especificamente essas alterações. Assim, mantiveram-se válidos os elementos originais que não sofreram alteração de conteúdo ou desactualização de informação, designadamente:

- Planta de localização sobre ortofotomapa (desenho n.º 04)
- Planta de enquadramento e classificação do solo (desenho n.º 05)
- Extrato do PDML de 1994 (desenho n.º 06)
- Planta da situação existente e dos compromissos urbanísticos em 2011 (desenho n.º 07)
- Espaço público: perfis tipo (desenho n.º 17)
- Ficha da parcela P 3.8 (desenho n.º 24)
- Relatório de Fundamentação da Versão Original do Plano
- Relatório Ambiental e respetivo Resumo Não Técnico
- Relatório de Infraestruturas de Saneamento
- Mapa de Ruído
- Estudo de Tráfego
- Relatório de Geologia, Geotecnia e Hidrogeologia
- Participações recebidas em sede de discussão pública da versão original e respetivo relatório de ponderação

Por outro lado, optou-se por manter alguns elementos que embora apresentem alguma desatualização de informação, nomeadamente do desenho base ou de alguns valores não vinculativos, mantêm válido e inalterado o seu conteúdo específico, correspondendo aos seguintes elementos originais:

- * Rede de abastecimento de águas (desenho n.º 11)
- * Rede de águas pluviais e rede de esgotos (desenho n.º 12)
- * Perfis (desenho n.º 13)
- * Planta de estrutura ecológica (desenho n.º 14)
- * Planta de bacias e sistema de drenagem (desenho n.º 16)
- * Relatório de Arquitetura Paisagista
- * Programa de Execução e Plano de Financiamento

Por desadequação do conteúdo à alteração do plano foram revogadas as seguintes plantas:

- Planta de Riscos Naturais e Antrópicos (Desenho nº3), tendo-se antes optado por remeter diretamente para o PDML tudo aquilo que o plano não regula de forma diferente – encontrando-se esta informação na Planta de Ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos I, conforme extracto do PDML em vigor que acompanha a presente proposta (desenho nº6.A4);
- Planta de Pavimentos, Rede Viária e Estacionamento (Desenho nº15), porque parte da informação desta planta foi alterada e passou a estar regulada nos elementos constituintes do plano. A restante informação que permanece válida encontra-se refletida na Planta de Bacias e Sistemas de Drenagem (Desenho nº16) que se mantém como elemento de acompanhamento do plano.

6.1. ADEQUAÇÃO AO PDM E DEMAIS LEGISLAÇÃO EM VIGOR

6.1.1. RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS E ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

A adequação ao PDML traduz-se essencialmente na atualização dos conceitos e critérios dos “Valores e Recursos Ambientais” presentes nesta área da cidade, refletidos nos artigos nos 8º a 10º e 11ºA do regulamento da alteração do PPABN, designadamente no que se refere:

- a) Às regras aplicáveis às áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos, nomeadamente tendo presente a vulnerabilidade do solo à liquefação, à ação sísmica, a inundações e ao efeito direto de maré e, ainda, a potencial contaminação do solo. Esta informação está integrada e atualizada no extrato do PDML de 2012, na Planta de Ordenamento – Riscos Naturais e Antrópicos I e II, desenhos nº 06.A4 e



06.A5 que fazem parte dos elementos de acompanhamento da Alteração do PPABN, o que levou à eliminação da “Planta de Riscos Naturais e Antrópicos”, desenho nº 3 do PPABN original.

- b) Aos princípios de intervenção nas áreas que integram a estrutura ecológica municipal composta pela estrutura ecológica fundamental, que inclui os sistemas de corredores estruturantes, húmido e de transição fluvial estuarino, representada no extrato do PDML de 2012, na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, desenho nº 06.A2, e pela estrutura ecológica integrada em que se definem os Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas e Eixos Arborizados, representados na Planta de Implantação, desenho n.º 01.

6.1.2. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS

Sem prejuízo do regime dinâmico de constituição e cessação de servidões administrativas e restrições de utilidade pública, verificou-se que a servidão administrativa ao aeroporto de Lisboa é a única existente na área de intervenção do plano, o que implicou a alteração do artigo 6º regulamento e da Planta de Condicionantes.

Não se prevendo alterações ao nível da altura das novas edificações, mantêm-se os pressupostos de facto e de direito que, no âmbito do anterior procedimento de elaboração do PPABN, fundamentaram o parecer favorável da ANA - Aeroportos de Portugal por não se exceder a conta de 245m (referida ao marégrafo de cascais).

6.1.3. AUMENTO DAS ÁREAS VERDES PERMEÁVEIS

Conforme já atrás mencionado aquando da elaboração do PPABN não vigorava ainda o PDML de 2012, não vigorando sobre este território o conceito de superfície vegetal ponderada (SVP) nem o respetivo regime, pelo que a alteração ao PPABN não incidiu sobre este parâmetro.

No entanto, a proposta de alteração ao PPABN, na medida em que prevê um aumento das áreas permeáveis e passa a impor que efetivamente 70% dos espaços verdes (incluindo os espaços verdes públicos ou de utilização pública bem como os logradouros de uso privativo) correspondam a áreas permeáveis com revestimento vegetal, constitui uma melhoria significativa face ao plano de pormenor atualmente em vigor (onde não se garantia que as áreas permeáveis correspondessem a áreas com revestimento vegetal) traduzindo assim uma aproximação aos princípios que estão na base do regime da SVP consagrado no PDML

6.2. ALTERAÇÕES AO PPABN EM VIGOR COM IMPLICAÇÃO NO PDML

6.2.1. EXPLICITAÇÃO DO ZONAMENTO

Conforme já referido, no PDML toda a área do “Aterro da Boavista” encontra-se classificada como “Espaço Central e Residencial a Consolidar” e está delimitada como polaridade urbana (POLU).

Contudo, no âmbito do presente procedimento, justifica-se a parcial requalificação do solo urbano com base na disciplina e nos fundamentos consagrados no PDM, resultado da adequação do zonamento à escala do plano de pormenor e às condições da área territorial. Assim, sem constituir uma alteração material ao PPABN original, propõe-se que toda área estabilizada do ponto de vista da sua ocupação e infraestruturção seja qualificada como “espaço consolidado” estando as respetivas operações urbanísticas sujeitas a regras distintas das dos “espaços a consolidar”.

Assim, e conforme representado na Planta de Explicitação de Zonamento, desenho n.º 06.B, tendo em consideração o grau de urbanização do solo e o grau de consolidação morfotipológicas, entende-se que a área do PPABN integra:

- a) Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados – Traçado Urbano A, correspondendo a um traçado urbano regular característico da frente ribeirinha que se encontra na continuidade do tecido urbano sedimentado e da tipologia do edificado envolvente, para o qual o plano não prevê a renovação do edificado (Regulamento PDML, arts.39º a 46º);
- b) Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar, que integram a “Polaridade Urbana” do “Aterro da Boavista”, na continuidade da área de intervenção do PPABP, abrangem as áreas destinadas a novos edifícios e fazem parte da Unidade de Execução (Regulamento PDML, arts. 58.º a 60.º).

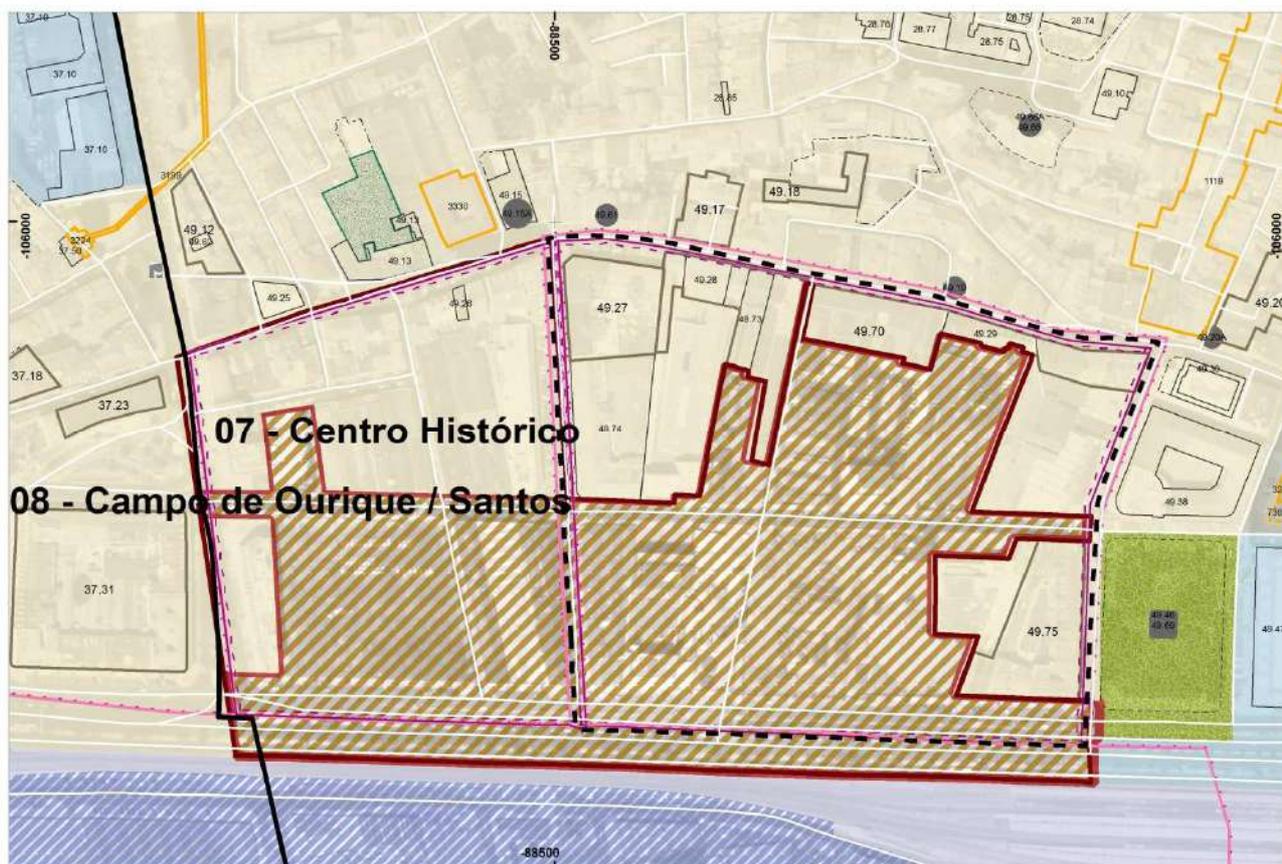
Importa referir que as categorias de solo urbano assinaladas na Planta de implantação têm correspondência com as categorias de solo definidas no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de Agosto, que estabelece os critérios para a classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias de solo rústico e urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional. No caso do presente plano esta correspondência reflete-se essencialmente na designação da categoria de “espaços centrais e residenciais”, assim denominada no PDM, em que no âmbito do presente procedimento se procedeu à substituição da palavra “residencial” pela palavra “habitacional”.

A requalificação do solo e o novo zonamento propostos pela alteração do PPABN respeita o modelo urbano preconizado no PPABN original (que não se altera em termos significativos) o qual, tendo sido desenvolvido a par da primeira revisão do PDML concretiza e desenvolve a estratégia definida naquele instrumento de

gestão territorial, nomeadamente em termos de redistribuição de usos e de morfologia urbana, promovendo a preservação e valorização do património edificado e do tecido urbano consolidado e adotando, no espaço a consolidar, um modelo mais compacto de ocupação do território, capaz de atrair e de acolher funções de maior centralidade.

O desenho urbano preconizado pelo plano de pormenor, embora estabeleça uma rutura com a morfologia do tecido histórico consolidado, constitui com o PPABP uma unidade física e funcional que partilha os mesmos princípios de ordem formal e conceptual.

Na imagem seguinte estão representados os ajustes às categorias de espaço decorrentes da presente proposta de alteração do PPABN e da entrada em vigor do PPABP.



| Explicitação do zonamento na área do PPABN e do PPABP

6.2.2. VALORES CULTURAIS – PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E HISTÓRICO

No que respeita à estrutura patrimonial municipal da área do plano, na continuidade do trabalho desenvolvido para o PPABP, foi realizado um levantamento de campo articulado com pesquisa bibliográfica e de arquivo, que permitiu verificar e complementar a informação sobre os imóveis já elencados na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP) e que levou também à identificação de outros bens com valor patrimonial e à categorização de todos os bens identificados – segundo a terminologia do regulamento do PDML (art. 26.º, n.º9).

No seu conjunto, os novos bens imóveis com valor patrimonial passarão a integrar a CMP com a aprovação e publicação da presente alteração ao plano, nos termos da alínea b) do n.º 4 do artigo 26.º do regulamento do PDM e conforme fundamentação constante no Anexo 2.

Assim, a Carta Municipal do Património (CMP) na área do PPABN passará a ser constituída pelos seguintes bens imóveis:

a) **CMP 49.27 – Conjunto de três edifícios** / Rua da Boavista 81-81D; Rua da Boavista 83-83D e Rua do Instituto Industrial 22-22D; Rua do Instituto Industrial 18-18G (já identificados na CMP do PDML em vigor) - **Bem de valor patrimonial de referência** – “Do ponto de vista formal, o conjunto recorre às linguagens historicistas e neotradicionalistas conhecidas sob a designação “Português Suave”, que caracterizaram a arquitetura do Estado Novo particularmente na década de 1940. Para além da correção do desenho de fachada, devem destacar-se a solidez construtiva e a qualidade dos materiais empregues. As áreas comuns, vestíbulos e caixas de escada dos 3 edifícios concentraram boa parte do investimento material e projetual da equipa construtora.”

b) **CMP 49.28 – Edifício de habitação plurifamiliar** / Rua da Boavista, 67A-69B (já identificados na CMP do PDML em vigor) - **Bem de valor patrimonial relevante** – “No caso de Lisboa é sem dúvida o único prédio urbano assumidamente neoclássico de iniciativa privada (...) Deve assinalar-se a composição da fachada, com piso térreo parcialmente vazado substituído por arcada de aparelho fendido, coberta por abóbada de aresta. Os pilares de sustentação dos arcos são prolongados até à cornija por pilastras do mesmo aparelho, definindo panos regulares em que se abrem vãos de molduras em cantaria, de desenho diferenciado e hierarquizado segundo o andar”

c) **CMP 49.29 – (Antiga) Abegoaria Municipal** também designada por (Antigas) Instalações do Departamento de Higiene Urbana da CML / Rua da Boavista, 1-11; Rua D. Luís I (já identificados na CMP do PDML em vigor) - **Bem de valor patrimonial relevante** - “Com os Paços do Concelho da Praça do Município, a antiga

abegoaria da Boavista é talvez um dos mais antigos e raros exemplos subsistentes de edifício municipal assim pensado (quase) de raiz.”

d) CMP 49.70 (novo) – Conjunto arquitetónico – eixo urbano S. Paulo/Boavista (parte) / Rua da Moeda 11; Rua de S. Paulo 91-129; Rua da Boavista 1-77 - Bem de valor patrimonial relevante - como conjunto arquitetónico, que corresponde a “um dos eixos urbanos de Lisboa pré-industrial com maior autenticidade e homogeneidade, conservando ainda parte muito significativa do cadastro urbano e do edificado originais, na continuidade do definido pelo PPABP”. A continuação desta frente (sul) para poente foi já assinalado e inserido na CMP, também com o código 49.70, com a entrada em vigor do PPABP.

f) CMP 49.73 (novo) – Edifício de habitação plurifamiliar com fachada em azulejo / Rua da Boavista, 51-59 - Bem de valor patrimonial de referência – “Trata-se de um prédio de rendimento tardo-pombalino de um fogo por piso, com fachada inteiramente revestida com azulejaria de padrão em época posterior à da construção. (...) A associação portal/janela concentrando maior complexidade de desenho é um recurso de composição ‘nobilitante’ característico da arquitetura palaciana desde o séc. XVI, comum em prédios de rendimento pós-terramoto e por todo o séc. XIX.”

g) CMP 49.74 (novo) – Fundação Portuguesa das Comunicações e Museu das Comunicações também designados por **Antiga Fábrica Henry Vaultier e C^a** ou por **Antiga Administração Geral dos Correios, Telégrafos e Telefones / Rua do Instituto Industrial 16-16B; rua D. Luís I, 22 – Bem de valor patrimonial de referência** – Trata-se de um edifício industrial, do ponto de vista formal inscrito no tradicionalismo característico da arquitetura do Estado Novo, da autoria do arquiteto João Simões (1908-1994), autor de vários edifícios relevantes, alguns distinguidos com o Prémio Valmor.

h) CMP 49.75. (novo) Conjunto de seis edifícios de habitação plurifamiliar / Rua D. Luís I nº1, Praça D. Luís I nº1 a 22 e Avenida 24 de Julho nº 4 a 6 - – Bem de valor patrimonial de referência – “Os edifícios em causa configuram as duas únicas frentes do quarteirão regular que deveria limitar a praça D. Luís I a poente. O projeto de urbanização da zona de aterro a sul do eixo S. Paulo/Boavista, em projeto pelo menos desde a década de 1870, teria dado origem a uma malha regular de quarteirões de módulo aproximadamente 90m x 90m.

Assim, face ao aprofundamento do conhecimento do valor histórico e arquitetónico de alguns edifícios e no seguimento do já preconizado no regulamento do plano (artigo 7º) através das subcategorias operativas definidas com a distinção em tipo 1 ou 2 de acordo o tipo de intervenção admitida nos edifícios sem demolição prevista, foram definidas e especificadas as normas de intervenção nestes edifícios com valor patrimonial, conforme artigos 12º a 12º-D do regulamento da alteração do plano.

Estas alterações ao PDML estão representadas na Planta de Implantação, desenho n.º 01, e na Planta de Explicitação de Zonamento, desenho n.º 06.B.

6.2.3. VALORES CULTURAIS – PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Na área do Aterro da Boavista as intervenções no subsolo, ocorridas nos últimos dez anos, revelaram extraordinárias informações sobre o passado da zona ribeirinha de Lisboa, remontando os vestígios mais antigos aos séculos I e II d.c. da época romana.

Os achados arqueológicos nas obras do parque de estacionamento subterrâneo da Praça D. Luís¹, Mercado da Ribeira e antiga fábrica Vulcano e Colares, correspondente à morada: Largo do Conde Barão, 13-14 / boqueirão do Duro, 32-42 / Rua D. Luís I, 28 e 28A e B, têm revelado grande potencial científico para a compreensão da história e da paisagem de Lisboa e do Tejo.

Assim, na continuidade do PPABP, propõe-se a alteração do PDML passando a classificação da Área de Nível Arqueológico III (áreas condicionadas de potencial valor arqueológico, “onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos”) para Nível Arqueológico II (áreas de potencial valor arqueológico elevado, “onde já foram detetados testemunhos arqueológicos e onde se presume a existência de maior densidade e ou espessura diacrónica e vestígios”) – artigo 33º do regulamento do PDML.

Desta forma, conforme estipulado no artigo 12º-E do regulamento do plano, as operações urbanísticas que impliquem qualquer impacto ao nível do subsolo passam a privilegiar uma metodologia de intervenção arqueológica prévia, devendo ser sempre acompanhadas de plano de trabalhos com as ações e medidas a adotar para assegurar a identificação, preservação e/ou registo dos valores arqueológico provavelmente existentes no local.

6.3. OUTRAS ALTERAÇÕES AO PPABN

6.3.1. ESPAÇO EXTERIOR PÚBLICO E PRIVADO

No âmbito da alteração do plano verificou-se que deveriam ser clarificadas e reforçadas as características dos espaços exteriores, em conformidade com o relatório de arquitetura paisagista que acompanhou a versão original do plano.

¹ Sarrazola, Alexandre; Bettencourt, José; Teixeira André, in: Revista Património n.º1 Nov. 2013 “Lisboa Ribeirinha: evidências arqueológicas de uma vocação marítima milenar”, p. 142

Esta preocupação foi acentuada pelas características desta área no âmbito da Estrutura Ecológica Fundamental e aos correspondentes princípios de continuidade dos sistemas naturais integrados num contexto mais alargado de sustentabilidade ambiental.

Fazem parte da Estrutura Ecológica Integrada os Eixos Arborizados e Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas.

Os eixos arborizados e o espaço público que lhes está associado, foram executados quase na totalidade na 1ª fase das obras de urbanização do plano, nomeadamente na Av. 24 de Julho, na Rua D. Luís I e no troço sul do Boqueirão dos Ferreiros.



Requalificação da Av. 24 de Julho, integrado no programa “Uma Praça em cada Bairro”, **FG+SG**



Requalificação da Rua D. Luís I, 1ª fase das obras de urbanização



Requalificação do troço sul do Boqueirão dos Ferreiros, 1ª fase das obras de urbanização

Os Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas, passaram a ser regulamentados de forma mais pormenorizada na alteração do PPABN (Regulamento PPABN art. 11ºA) e foram subdivididos em espaço verde público de uso privativo, espaços exteriores privados com ónus de utilização pública e logradouros de uso privativo.

Nestes espaços é interdita a construção acima ou abaixo do solo, com exceção da instalação de mobiliário urbano de apoio ao recreio e lazer e da ocupação do subsolo explicitamente representada na Planta de Implantação, desenho nº 01.

Nestes espaços, quando a ocupação do subsolo não está explicitamente prevista, ficou assegurado em regulamento que 70% dessa área corresponderá a espaços verdes permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural.

No âmbito do presente procedimento é ainda prevista a alteração na configuração das parcelas P2.12 (propriedade municipal) e P2.6 (em consonância com interesse do proprietário - processo nº 1282/EDI/2018) o que permite melhorar a continuidade física do espaço verde público definido pelo plano, introduzindo espaços de maior dimensão para estadia e permitindo ligações pedonais francas entre os arruamentos envolventes, através do interior dos quarteirões.

Face a estas alterações foi possível aumentar a área permeável do plano em cerca de 3%, contabilizando as áreas permeáveis já executadas na requalificação do espaço público conforme previsto no PPABN em vigor (aproximadamente a 3.567m²) e os critérios de permeabilidade agora definidos no artigo 11ºA do regulamento da alteração do PPABN, que passam designadamente por estipular que 70% da área correspondente a Espaços Verdes de Enquadramento a Área Edificadas, sem ocupação do subsolo expressamente prevista, deve corresponder a espaços verdes permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural (aproximadamente a 6.346m²).

Assim, foi revogada a Planta pavimentos, rede viária e estacionamento, desenho nº 15, do PPABN original, por se considerar que a mesma não refletia de forma adequada a intenção do plano no que respeita à efetiva criação de espaços verdes permeáveis. Dada a sua relevância, esta matéria passou a estar regulada nos elementos constituintes do plano, designadamente na Planta de Implantação, desenho nº 1 e no regulamento da alteração do plano, deixando de se justificar o desenho n.º 15 como elemento de acompanhamento do plano.

Foram ainda revistos os critérios de identificação dos logradouros privados em espaço urbano consolidado com vocação permeável, tendo em conta os usos e dinâmica atuais.

No caso da parcela 3.1., as construções existentes no logradouro “Pátio da Ribeira”, licenciadas e em dinâmico funcionamento, com pequenos escritórios, *ateliers* e lojas, em regime de arrendamento (conforme finalidade original), são consentâneas com critérios de reabilitação e reutilização contemporâneos, encontrando-se plenamente integradas funcionalmente no espírito e vocação desta área. Assim, a proposta do plano original – que prevê a demolição das construções existentes no logradouro e construção de um edifício de 2 pisos em sua substituição, permeabilização do solo e a constituição de um ónus de utilização pública à superfície – é alterada por se considerar um ónus excessivo para uma parcela privada fora da unidade de execução do plano e que não se encontra abrangida pelos respetivos mecanismos de perequação, sem apresentar repercussões urbanas benéficas que o justifiquem. Foi igualmente eliminada a obrigatoriedade de demolição da construção existente no logradouro da parcela 3.3, por se ter verificado que a mesma se encontra devidamente legalizada conforme consulta digital do processo de Obra nº17346.



Vista do logradouro da Parcela 3.1 - Pátio Ribeira

No caso da parcela 1.6, apesar de se encontrar numa situação aparentemente semelhante à da parcela 3.1 (privada e fora da unidade de execução), considerou-se que a proposta de demolição da construção existente para a criação de uma área plantada e permeável no logradouro apresenta uma mais-valia importante para esta área, razão pela qual se manteve o ónus já previsto no PPABN em vigor. Este logradouro encontra-se já integrado num espaço de utilização pública do interior do quarteirão, que permite a ligação entre as Rua da Boavista e a Rua D. Luís I, através de servidões de passagem existentes nas parcelas 1.4 e 1.12, conforme a lógica funcional e estrutural dos boqueirões, presente ao longo de todo este tecido. Serve igualmente a parcela 1.4 onde funciona a Escola de Tecnologias Inovação e Criação (ETIC), dando acesso a salas de aula e a um pequeno estabelecimento de restauração.



Vista interior da Parcela 1.6



6.3.2. EQUIPAMENTOS

Ao ser reanalisada a proposta de equipamentos de utilização coletiva do plano original, verificou-se que, com exceção da parcela P2.4, as áreas destinadas a esse fim são pequenas, encontram-se dispersas e não respondem totalmente às necessidades identificadas atualmente pelo município.

A atual proposta de equipamentos de utilização coletiva teve em consideração a proximidade geográfica do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Poente (PPABP), numa abordagem articulada e complementar em função das necessidades e acréscimos induzidos pelas dinâmicas urbanas suscitadas por cada um destes instrumentos territoriais. A atual proposta tem como objetivos, não apenas colmatar as carências diagnosticadas, como também impor uma maior racionalidade ao investimento público no território.

O Programa de Execução e Plano de Financiamento do PDML em vigor programa e contextualiza as necessidades de equipamento.

Assim, tendo presente os elementos de acompanhamento do PDM e as cartas de equipamentos na área do PPABP está prevista a localização na parcela A, com área de 1.354 m², de um centro de saúde, de um posto de limpeza e de um posto de segurança avançado do Regime de Sapadores de Bombeiros, envolvendo uma área de construção acima do solo estimada em cerca de 4.100 m².

Para a área do PPABN está prevista a localização de uma creche e de uma biblioteca. A unidade de creche está programada para ocupar parcialmente a parcela P2.4, com área de 1.290,30m² (edifício existente com área bruta de construção de 1.490,91m²) prevendo-se que venha a ter capacidade para 42 crianças, com uma área de construção correspondente a 10m² por criança e a necessidade de um espaço exterior proporcional.

A biblioteca está prevista localizar-se na parcela P2.13, com área de 1.061m² (edifício existente com área bruta de construção 2.739,86m²), com as características de uma biblioteca âncora de acordo com o “Programa Biblioteca XXI – Proposta de Requalificação da Rede Municipal de Bibliotecas de Lisboa” (Fevereiro 2011), devendo constituir um edifício autónomo, com uma área de construção de aproximadamente 2.600 m².

Salvaguardando a necessária flexibilidade, considerou-se vantajoso para o bem público (gestão e uso) a concentração das áreas destinadas a equipamento em duas parcelas autónomas e contíguas, propriedade do município, diretamente ligadas ao espaço verde de utilização pública e aos percurso de atravessamento da área de intervenção.

Assim, tendo em conta a cedência da parcela P2.13 não prevista no PPABN original, foi eliminada a cedência para equipamento público da área de construção (462m²) integrada no piso térreo da parcela P2.12 e da parcela P2.10 (449m²).

Foram contudo mantidas as pequenas áreas de construção destinadas a equipamento nas parcelas P4.7 (160m²) e P3.9 (330m²), tendo sido confirmado com a Junta de Freguesia da Misericórdia (*e-mail* recebido a 20.11.2018) a necessidade de uma área para realocação do pequeno Ginásio Multiusos de S. Paulo (composto por hall, área de atividade e balneários atualmente com área bruta de 150m²) e com Departamento de Atividade Física e do Desporto (*e-mail* recebido a 14.12.2018) o interesse em localizar no edifício municipal onde se prevê a localização de uma creche, um espaço destinado a atividades lúdicas no âmbito da Educação Física e da Expressão, considerando que existem condições para integrar esta valência no edifício existente

Assim, a área total das parcelas destinadas a equipamento de utilização coletiva sofreu um acréscimo de 1.326,62m², sendo correspondente a um acréscimo de área bruta de construção de 2.234,66m².

6.3.3. ESTACIONAMENTO AUTOMÓVEL

Os parâmetros para o cálculo dos lugares de **estacionamento de usos privativo** do PPABN original não foram alterados. Apenas por uma questão de simplificação e clarificação de aplicação, a redação do artigo 29º do regulamento passa a remeter diretamente para as Zonas de estacionamento do tipo B do PDML, por se ter verificado uma coincidência entre os parâmetros de dimensionamento do estacionamento expressamente definidos no PPABN e os parâmetros de dimensionamento definidos no PDM para a Zona B e por se ter considerado que a sua omissão relativamente a alguns usos constituiu um lapso que importa corrigir.

No plano original o **estacionamento de uso público em estrutura edificada** estava concentrado na parcela P3.8 que disponibilizava 172 lugares de estacionamento público. Contudo, por solicitação do proprietário de ambas as parcelas (EDP), no âmbito do presente procedimento (e conforme já refletido nas normas provisórias) os lugares de estacionamento público em estrutura edificada passaram a estar localizados em duas parcelas: 112 e 97 lugares respetivamente nas parcelas P3.8 e P2.11, admitindo-se, para este efeito, a construção de mais dois pisos em cave na parcela P2.11. Considerando a situação atualmente existente e a informação hidrogeológica disponível, esta opção, desde que corretamente executada, não irá afetar o normal escoamento das águas subterrâneas.

No âmbito das obras de requalificação da Av. 24 de Julho, Praça D. Luís I e Rua D. Luís I, o estacionamento público previsto à superfície na área de intervenção do plano foi já executado, quase na sua totalidade, verificando-se um decréscimo de 29 lugares face ao definido na respetiva planta de implantação, aspeto que foi refletido nos elementos do plano.

6.3.4. CADASTRO E TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Na sequência da atualização da informação do registo predial e com a colaboração da Divisão de Cadastro foram efetuados ligeiros ajustes/ correções na identificação das parcelas, nos valores das áreas e na geometria do cadastro - original e proposto, sem no entanto estas alterações terem reflexos significativos nos parâmetros urbanísticos ou da perequação.

As alterações mais substanciais foram na parcela original 2.4 (propriedade privada municipal), na identificação das proveniências e das áreas resultantes da proposta do plano, conforme Planta de Cadastro original e demolições, desenho nº08 e Planta de Transformação Fundiária, desenho nº9.

A parcela 2.10 foi retirada da Unidade de Execução do plano, refletindo-se na redução da área atribuída à Unidade de Exceção.

6.3.5. MODELO URBANO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

O modelo urbano e os parâmetros urbanísticos do plano original não foram alterados na sua essência, apenas receberam alguns ajustes que promovem a sua operacionalização ou o benefício público.



A alteração mais significativa dos parâmetros urbanísticos tem a ver com a **flexibilização dos usos** já integrada nas Normas Provisórias, resultante da ponderação de que as mudanças de uso solicitadas por vários proprietários envolvidos na unidade de execução se compensavam entre si e que, no balanço global, não comprometiam o equilíbrio funcional na área do plano.

A ponderação dos critérios de definição dos usos teve por base um estudo sobre o peso da futura vocação residencial nos tecidos sócio urbanos dos territórios dos Planos de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente e Poente, com base na informação dos dois momentos censitários, em 2001 e 2011, apresentada no Anexo 1 do presente relatório, bem como os objetivos estratégicos definidos no PDML para as áreas delimitadas como polaridades urbanas.

Para além de alguns usos (equipamentos, terciário, comércio e turismo) expressamente definidos na Planta de Implantação, desenho nº 01, foram definidos no artigo 13º do regulamento da alteração do plano os valores de superfície de pavimento máximos e mínimos para os diferentes usos na área da unidade de execução, através da fixação de percentagens: um mínimo de 25% da superfície total de pavimento afeta ao uso habitacional, um mínimo de 20% da superfície total de pavimento afeta ao uso de serviços; e um máximo de 20% da superfície total de pavimento afeta ao uso de turismo; não podendo a superfície de pavimento afeta ao uso comercial ser inferior a 5% nem superior a 20%. Dos usos fixados na planta de implantação resulta ainda um mínimo de 7% da superfície de pavimento afeta ao uso de turismo (Parcela P2.6) e de 5% afeta a equipamento de utilização coletiva ao que acrescem 1067m² afetos a equipamento de infraestrutura urbana (subestação elétrica).

Assim, embora se tenha optado pela implementação de um regime flexível em matéria de distribuição de usos, garante-se o cumprimento do n.º 3 do artigo 59.º do Regulamento do PDML, relativo à salvaguarda de que 30% da superfície total de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante, ficando esta norma enquadrada pelos nºs 6 e 7 do artigo 13.º do regulamento da alteração do plano, através da obrigatoriedade de instrução do processo de controlo prévio de uma operação urbanística com uma declaração emitida pelo município que confirme a disponibilidade do uso pretendido.

Ainda assim, no âmbito do presente procedimento foi feita uma análise das intenções de alteração de uso já manifestadas pelos proprietários, conforme os projetos que se encontram atualmente em apreciação na CML, alguns dos quais já aprovados, que permite concluir que, caso estas se mantenham, é dado cumprimento à norma do PDML atrás referida, conforme os quadros seguintes.

Quantificação dos usos fixos e pretendidos na área da Unidade de Execução



Parcela		Habituação (SP)	Serviços (SP)	Comércio (SP)	Terciário indefinido (SP)	Turismo (SP)	Equipamento (área mínima)
USOS FIXOS	P 3.8		15 840,89	1 300,00	5 079,87		
	P 2.4						1 490,91
	P 2.13						2 739,86
	P 2.6					5 953,26	
	Áreas comerciais parcelas tipo 3			1 524,00			
	Subtotal	0,00	15 840,89	2 824,00	5 079,87	5 953,26	4 230,77
USOS PERTENDIDOS (em análise CML)	P 3.7 (PIP 2130/EDI/2017)	5 459,14	3 437,00		2 822,00		
	P 3.9 (433/EDI/2017)	7 546,42					332,00
	P 4.3 (2165/EDI/2017)	5 571,68		241,39		3 658,90	
	P 1.3 (2098/EDI/2017)	0,00				4 500,45	
	P 2.11 (2181/EDI/2018)		10 723,00				
	Subtotal	18 577,24	14 160,00	241,39	2 822,00	8 159,35	332,00
Total		18 577,24	30 000,89	3 065,39	7 901,87	14 112,61	4 562,77
		21%	35%	4%	9%	16%	5%

Articulação percentual dos diferentes usos

Uso de serviços (mínimo)	30 000,89	35%
Uso de habitação + turismo + equipamento	37 252,62	43%
Uso de habitação + turismo + equipamento + comércio	40 318,01	47%

A flexibilidade de usos introduzida no plano, implica que em parcelas onde originalmente estava previsto um edifício destinado a habitação e se pretenda agora construir um edifício destinado a serviços, seja admitida a possibilidade de aumentar a **profundidade máxima das empenas para 15m**, para assim permitir que seja concretizada a superfície máxima de pavimento (não obstante a maior exigência altura entre pisos), sem no entanto implicar um aumento de altura de fachada, redução da área permeável, alteração da área máxima de implantação, da orientação da implantação dos edifícios ou da leitura volumétrica definida no plano.

Uma vez que esta área apresenta muito elevada vulnerabilidade a inundações e suscetibilidade ao efeito de maré direto, inseridas num conjunto mais vastos medidas adotadas pelo município de adaptação às alterações climáticas, na área do plano foram adotadas as seguintes medidas:

- Foi definida no artigo 9º do regulamento que a **cota de soleira das novas construções deverá ser igual ou superior a 3.80m**, à semelhança do estipulado no PPABP. A definição desta cota resultou do “Estudo de

Avaliação da sobrelevação da maré” (2017) realizado no âmbito da “Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Lisboa” (EMAAC).

- Ficou interdita nas parcelas do tipo 1 e 2 (edifícios existentes) a mudança para uso habitacional ou para unidade de alojamento, nos pisos térreos, ou abaixo da cota de soleira.

Os **quadros síntese da Planta de Implantação**, desenho nº01, foram alterados de modo a clarificar a interpretação dos mesmos e retirados os parâmetros urbanísticos relativos ao nº de fogos, unidades de alojamento, nº de lugares de estacionamento e usos (parcialmente) que pela flexibilidade de usos introduzida no plano, não poderiam continuar a ser fixos, encontrando-se os seus critérios de aplicação definidos em regulamento.

As alterações aos **parâmetros urbanísticos das parcelas foram os seguintes:**

P1.3 – A área da parcela foi reduzida passando a área contígua ao Boqueirão dos Ferreiros a integrar o domínio público (203m², espaço verde de utilização coletiva e 16,45m² para infraestruturas viárias).

P2.12 (propriedade municipal) – Foi a parcela que sofreu alterações mais significativas, tendo sido reduzida a área da parcela e alterada a geometria de implantação do edifício, devido por um lado, ao interesse para a execução do plano em evitar, sempre que possível, soluções que obriguem à dependência entre proprietários para concretização da edificação prevista, por outro, pela necessidade de dotar de uma área de logradouro a parcela P2.4 destinada a equipamento de utilização coletiva (creche). Nesta parcela foi retirada a área bruta de construção originalmente destinada a equipamento (462m²).

P2.4 (propriedade municipal) –, Esta parcela, destinada a equipamento de utilização coletiva, passou a incluir uma área destinada a logradouro, indispensável para a viabilidade da futura instalação de uma creche.

P2.13 (propriedade municipal) – Esta parcela passou a estar destinada a equipamento (biblioteca âncora).

P2.6 – Nesta parcela, destinada a hotel, foi alterado o limite geométrico, com o acordo do proprietário, sem alteração dos parâmetros urbanísticos, passando a estar prevista a demolição de um edifício existente a tardoz (sem valor histórico) que constituía um obstáculo à continuidade, segurança e o usufruto do espaço verde público envolvente, e a estar prevista uma área de logradouro privado, de transição entre o hotel e o espaço público.

2.10 – Foi retirada da Unidade de Execução, assim como a imposição do uso destinado a equipamento de utilização pública, resultado de uma reponderação desta matéria na sequência da providência cautelar interposta pelo interessado, passando de subcategoria operativa Tipo 3 para Tipo 2.

2.1 e 2.7 – Passaram de subcategoria operativa Tipo 2 passou para Tipo 1, considerando o interesse arquitetónico dos imóveis e a pertinência da sua preservação.

P2.11 – Por solicitação do proprietário e desde que sejam salvaguardadas as respetivas condicionantes hidrogeológicas, foi admitido o aumento de pisos em cave, destinados a estacionamento público, passando de 2 para 4 pisos abaixo da cota de soleira, sem alteração da área permeável da parcela.

P3.9 – Foi retirada a imposição de regularização de cadastro através da inclusão uma área com cerca 8m² pertencente à parcela P3.7 (edifício existente), e foi aumentado o polígono dos pisos em cave (e respetiva área de construção abaixo da cota de soleira), passando a ocupar toda a área de implantação do edifício, sem implicar aumento de área impermeabilizada.

P4.7 e P4.8 – A parcela identificada no plano em vigor como P4.7 foi subdividida em duas parcelas independentes P4.7 e P4.8, tendo presente a realidade cadastral original e evitando assim a dependência de concertação entre proprietários enquanto fator bloqueador da execução do plano. As áreas de construção foram proporcionalmente atribuídas e a obrigatoriedade de uma solução conjunta ficou estipulada no nº 3 do artigo 14º do Regulamento do PPABN, sem prejuízo da admissibilidade quanto à execução faseada e autónoma dos novos edifícios.

6.3.6. REGULAMENTO

As alterações ao regulamento integram quatro fundamentos diferentes:

- a) Alterações ao PPABN aprovado de acordo com os objetivos definidos nos Termos de Referência da respetiva alteração e que, conforme já referido, passam i) pela reavaliação dos bens que integram a Carta Municipal do Património e definição de regras específicas de intervenção; ii) pela flexibilização de usos; e iii) pela criação de condições mais favoráveis à execução do plano, que justificaram a redelimitação da unidade de execução através da exclusão da parcela 2.10 (em razão de um processo judicial), e, sempre que possível, a reconfiguração das futuras parcelas de forma a que se localizem totalmente nos antigos prédios dos titulares.

Embora o modelo urbano se mantenha em termos substanciais, a redefinição dos limites da unidade de execução por exclusão da parcela 2.10 teve como consequência a alteração do índice de edificabilidade dos espaços não consolidados (que passou de 2,5 para 2,46), sem prejuízo de se manter inalterada a superfície máxima de pavimento das respetivas parcelas.

- b) Alterações que visam essencialmente clarificar as opções de planeamento subjacentes ao modelo urbano já aprovado, sem constituírem efetivamente alterações de conteúdo das normas, como é o caso dos usos admitidos nas parcelas que não integram a unidade de execução (em que é admitido o uso habitacional, terciário, turismo, equipamento e indústria compatível) e dos usos admitidos em cave (onde se privilegia a sua afetação a estacionamento e áreas técnicas e apenas excecionalmente se admitem outros usos). No que respeita aos parâmetros de dimensionamento do estacionamento privativo fica explícito que o que se pretende é a aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos pelo PDM para as Zonas B. Foi igualmente clarificado que os espaços exteriores de utilização pública correspondem a áreas que integram (ou deverão integrar) o domínio público municipal e que não se confundem com os espaços privados com ónus de utilização pública. Ao nível da estrutura ecológica municipal foi feita uma adequação da respetiva normativa tendo em consideração os vários elementos de acompanhamento do PPABN em vigor e a estratégia definida no PDM, de forma a refletir com maior clareza as opções de planeamento em termos de permeabilidade e de criação de novos espaços verdes públicos. Também em matéria de execução do plano, conforme decorre do PDM e da legislação aplicável, verificou-se a necessidade de clarificar que: nos espaços consolidados se aplicam mecanismos indiretos de perequação (através do pagamento de taxas e das compensações legalmente devidas); que o programa de execução e plano de financiamento constitui um documento orientador e não vinculativo; e que apenas são passíveis de ser abatidos ao valor da TRIU o custo das obras de urbanização gerais, conforme decorre do respetivo regulamento municipal.

A alteração dos limites da unidade de execução e do respetivo índice de edificabilidade terá um impacto residual no modelo de execução, mantendo-se no essencial o mesmo sistema de execução e os mesmos princípios de perequação. Por esta razão, no âmbito do presente procedimento considerou-se desnecessário proceder à alteração do programa de execução e plano de financiamento, tanto mais que nos termos do RJIGT e do n.º 2 do artigo 4.º do regulamento, o mesmo constitui um elemento de acompanhamento do plano não vinculativo (aspeto agora também explicitado no n.º 3 do artigo 32.º da proposta de alteração ao regulamento do plano). Efetivamente, ao fazer depender a concretização das operações urbanísticas prevista na unidade de execução da prévia celebração de contrato de urbanização, o legislador reconhece a natureza meramente

orientadora deste documento de forma a assegurar a liberdade negocial necessária e inerente à celebração de qualquer contrato. Acresce que até à celebração do contrato de urbanização e execução do plano poderão sempre existir ajustes nos valores constantes em qualquer programa de execução e plano de financiamento decorrentes nomeadamente de eventuais alterações na estrutura de propriedade e da elaboração dos respetivos projetos de execução – os quais permitirão aferir com maior rigor os encargos de urbanização (que neste documento e nesta fase apenas podem constituir estimativas). Em face do exposto, a opção adotada no âmbito do presente procedimento de alteração ao PPABN foi somente a de clarificar no regulamento alguns aspetos que se pretendem vinculativos e essenciais à justa repartições de encargos e benefícios, designadamente os seguintes:

- No artigo 35.º do regulamento do plano (em harmonia com os princípios de perequação vertidos no programa de execução e plano de financiamento que acompanha o plano em vigor) foi clarificado que a perequação de edificabilidade é feita tendo por referência a superfície de pavimento ao invés da área bruta de construção;
- No artigo 36.º regulamento do plano foi igualmente clarificado que a perequação de cedências reporta-se às cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva;
- No artigo 36.º do regulamento (de forma a garantir a necessária compatibilidade com o RJIGT e com o Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas) foi clarificado que o cálculo da TRIU (taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas) tem por referência a superfície de pavimento (e não a área bruta de construção) e que ao valor da mesma apenas é dedutível o custo das obras de urbanização gerais.

- c) Alterações que visam refletir de forma mais assertiva a estratégia definida no PDML em vigor. Efetivamente e conforme já referido, embora o PPABN tenha tido em conta a estratégia atualmente definida no PDML (uma vez que ambos os instrumentos de planeamento foram desenvolvidos em paralelo e publicados em 2012), a aprovação do PPABN antecedeu a aprovação do PDML, justificando-se agora a alteração pontual de algumas normas de forma a assegurar uma maior sincronia normativa, sem contudo esquecer as especificidades da área de intervenção. Neste sentido, foi feita uma remissão expressa para os conceitos definidos no PDM, ainda que pontualmente tenham sido revistos/ introduzidos novos conceitos, nomeadamente para efeitos de aplicação da estratégia definida para a intervenção em bens da CMP. Tendo por referência o PDM

em vigor mas sem esquecer as particularidades do território, foram também introduzidas novas disposições que regulam as intervenções nas áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos.

- d) Alterações que embora respeitem genericamente a estratégia definida no PDM em vigor, resultam já de um trabalho de reflexão decorrente da sua aplicação e que, nessa medida, poderão vir a antecipar uma futura alteração ao PDM. É o caso das regras referentes às operações de demolição.

7. INDICADORES DE MONITORIZAÇÃO

Para efeitos de monitorização do Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente, tendo nomeadamente em vista a avaliação da adequação da disciplina nele consagrada e dos efeitos da sua execução no ambiente, são estabelecidos no relatório ambiental um conjunto de indicadores qualitativos e quantitativos destacando-se os enunciados no quadro seguinte.

FCD	Objetivos ambientais		Indicadores	Periodicidade	Fonte
Recursos ambientais e patrimoniais	Prevenir e diminuir os riscos e vulnerabilidades naturais e tecnológicas	Vulnerabilidade a inundações	Número de ocorrências por inundações	Anual	CML
			Número de edifícios afetados por inundações	Anual	CML
			Oscilações médias dos níveis piezométricos (m)	Durante a execução da obra	Promotor
		Risco de incêndios urbanos	Número de ocorrências por incêndios urbanos	Anual	CML
			Número de edifícios afetados por incêndios urbanos	Anual	CML
		Outras vulnerabilidades / riscos	Número de ocorrências por outro tipo de riscos	Anual	CML
Estruturação e requalificação urbana	Promover operações integradas de requalificação urbana, recuperando o património cultural, arquitetónico, paisagístico e ambiental e contribuindo para o reforço da imagem e identidade desta zona da cidade	Requalificação urbana, preservação e valorização do património cultural e arquitetónico	Indicador de reabilitação dos edifícios existentes (número de intervenções de reabilitação em edifícios existentes em mau estado de conservação / número total de edifícios existentes em mau estado de conservação à data da entrada em vigor do plano)	Anual (até que todos os edifícios existentes e em mau estado de conservação na área do plano sejam objeto de intervenções de reabilitação)	CML
			Indicador do mau estado de conservação dos bens da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (número de bens da CMP em mau estado de conservação / número total de bens da CMP)	Anual	CML

FCD	Objetivos ambientais		Indicadores	Periodicidade	Fonte
	Requalificação do espaço público		Número de frações devolutas	Anual	CML
			Indicador de execução dos novos edifícios (número de novos edifícios construídos / número total de novos edifícios previstos no plano)	Anual (até à execução de todas as obras de construção nova previstas no plano)	CML
			Indicador de concretização dos novos espaços públicos previstos no plano (superfície do solo afeta a novos espaços públicos já executada (m ²) / superfície total de novos espaços públicos previstos no Plano (m ²))	Anual (até à execução de todos os espaços públicos previstos no plano)	CML
			Indicador de intervenções na via pública (metros lineares dos arruamentos pré-existentes intervencionados de acordo com as indicações do plano / metros lineares dos arruamentos pré-existentes carentes de intervenção nos termos do plano)	Anual (até à execução de todas as intervenções na via pública previstas no plano)	CML
	Promoção da qualidade do ambiente nas suas várias vertentes	Melhorar as características da componente acústica do ambiente	Indicador de implementação das medidas de minimização do ruído preconizadas no Plano de Pormenor (número de medidas de minimização do ruído implementadas / número total de medidas de minimização do ruído previstas)	Anual (até à implementação das medidas de minimização do ruído preconizadas no Plano de Pormenor)	CML
			Estimativa da população residente exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores aos valores definidos na legislação aplicável, discriminando os novos edifícios habitacionais cujos projetos integram índices de isolamento sonoro acrescidos nos termos da alínea b) do n.º 7 do artigo 12.º do Regulamento Geral de Ruído	Anual	CML
			Número de queixas de ruído	Anual	CML
		Preservação e valorização da estrutura ecológica urbana, nomeadamente através do aumento de espaços verdes	Nova superfície do solo afeta a espaços verdes públicos (m²)	Anual (até à execução de todos os espaços verdes públicos previstos no plano)	CML
		Garantir a qualidade do solo	Indicador de descontaminação dos solos (Área abrangida por operação de descontaminação / área que de acordo com o estudo da avaliação da qualidade do solo deve ser objeto de operação de descontaminação)	Em função das operações urbanísticas	Promotor

FCD	Objetivos ambientais		Indicadores	Periodicidade	Fonte
Regeneração urbana e competitividade territorial	Contribuir para a regeneração do tecido socioeconómico	Promover a fixação de população através da reconversão urbanística da zona	Taxa de crescimento da população residente nas subsecções estatísticas abrangidas pela área do plano (%)	Anual (estimativa) e decenal (com base nos dados do INE)	INE / CML
		Promover a fixação de atividades económicas e a instalação de equipamentos coletivos	Indicador de execução dos novos equipamentos previstos na área do Plano (Número de parcelas e ou frações afetas a novos equipamentos de utilização coletiva instalados na área do plano/ Número de parcelas e ou rações que de acordo com o plano devem ser afetos a novos equipamentos de utilização colectiva)	Anual	CML
			Número de novas autorizações de utilização de atividades económicas	Anual	CML
			Número de edifícios e frações afetos ao uso de turismo	Anual	Turismo de Portugal / Associação de Turismo de Lisboa

8. REDE GEODÉSICA, CARTOGRAFIA E LIMITES ADMINISTRATIVOS

8.1. REDE GEODÉSICA

Todos os vértices geodésicos pertencentes à Rede Geodésica Nacional (RGN) e todas as marcas de nivelamento pertencentes à Rede de Nivelamento Geométrico de Alta Precisão (RNGAP) são da responsabilidade da Direção-Geral do Território (DGT).

Na área do PPA, não se identificam elementos pertencentes à Rede Geodésica.

8.2. CARTOGRAFIA

A cartografia base utilizada nas peças desenhadas do PPA é:

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Municípa, E.M., S.A. - Cobertura de 2016.

Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 1,15m; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.



Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1.000, produzida por Municípa, E.M., S.A. - Cobertura de 2016.

Sistema de Referenciação: ETRS 89; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais.

Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

A Precisão Posicional Nominal (PPN) de reprodução das saídas gráficas encontra-se identificada no rótulo das peças desenhadas do plano e no quadro seguinte, e foi calculada de acordo com a seguinte fórmula:

PPN = SQRT (EPP² + (DPL * FER * DAC)²), em que:

- EPP = Exatidão Posicional Planimétrica da Cartografia (m);
- DPL = Deformação da plotter (mm/m);
- FER = Fator de Escala da Reprodução;
- DAC = Dimensão da área cartografada, segundo o rolo do plotter (m)

Peças Desenhadas - Alteradas	FER	DAC	EPP	DPL ^(a)	PPN
Desenho n.º		(m)	(m)	(mm/m)	
01, 02, 07A, 08 a 10	500	0,755	0,18	0,003	1,15

(a) plotter HP 1050C

8.3. LIMITES ADMINISTRATIVOS

Os limites administrativos estão de acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal, versão de 2018 – CAOP 2018, publicada em 2019-01-25, nos termos do disposto na alínea l) do n.º 2 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 30/2012 de 13 de março, e com as alterações expressas na Lei nº 56/2012 de 8 de novembro, respeitante à reorganização administrativa de Lisboa, alterada pela Lei n.º 85/2015, de 7 de agosto e Declaração de Retificação nº 40/2015 de 17 de setembro.



FICHA TÉCNICA

Fernando Medina	Presidente da Câmara Municipal de Lisboa
Manuel Salgado	Vereador do Pelouro do Planeamento/ Urbanismo/ Reabilitação Urbana/ Espaço Público/ Património e Obras Municipais
Jorge Catarino	Diretor Municipal (DMU)
Paulo Prazeres Pais	Diretor de Departamento (DMU/DP)

COORDENAÇÃO GERAL

Sara Bragança	Chefe de Divisão (DMU/DU/DPT)	Arquiteta/ Jurista
Inês Rolim	(DMU/DU/DPT)	Arquiteta

EQUIPA NUCLEAR

Inês Rolim	(DMU/DPU/DPT)	Arquiteta
Nuno Campos	(DMU/DPU/DPT)	Historiador
Helena Barreiros	(DMU/DPU/DPT)	Historiadora
Estela Gonçalves	(DMU/DPU/DPT)	Socióloga
Inês Pereira	(DMU/DPU/DPT)	Arquiteta Paisagista
Paula Pezzato	(DMU/DPU/DPT)	Economista
Samuel Magno	(DMU/DPU/DPT)	Desenhador

COLABORAÇÃO

Pedro Santos	(DMU/DP)	Geógrafa
Luísa Araújo	(DMU/DP/DPDM)	Geógrafa
Ana Domingos	Chefe de Divisão (DMGP/DC)	Geógrafa
Cláudia Pinto	(DMGP/DC)	Geógrafa
Rosa Branco	Chefe de Divisão (DSI/DGIG)	Geógrafa



ANEXO 1





ANÁLISE DA DINÂMICA RESIDENCIAL

NOS MICRO TECIDOS URBANOS NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DOS TERRITÓRIOS EM PLANO DE PORMENOR DO ATERRO DA BOAVISTA NASCENTE E POENTE

Com o objetivo de aprofundar o conhecimento da ocupação residencial e as dinâmicas demográficas que ocorreram nos micro tecidos sócio urbanos, abrangidos pelos Planos de Pormenor da Boavista Nascente e Poente, foi efetuado um estudo sumário, com base na informação dos dois momentos censitários, em 2001 e 2011.

Estes pequenos tecidos inserem-se, no plano sociológico, num segmento territorial com características de ocupação particulares – o Arco Ribeirinho Ocidental – que ao longo dos últimos anos tem definido um padrão de ocupação e intervenção urbanística onde se destacam, nomeadamente, elementos de forte atratividade turística², como o mercado da Ribeira (Time Out Market), núcleos de diversão ou a instalação de edifícios prestígio, como a sede da EDP, intensificando a ocupação de lazer e de serviços, em detrimento da residencialidade ou da atividade industrial e portuária, como ocorrera na primeira metade de XX.

De referir ainda a sua vizinhança com bairros históricos como a Bica, Santa Catarina e Bairro Alto, território urbano no qual o eixo, constituído pelas ruas de São Paulo, Boavista e Conde Barão, tem sido um importante polo de atividade comercial e terciária, atualmente a reorientar a sua vocação para ofertas de lazer e restauração.

E para uma compreensão do tecido sócio urbano deste território considera-se de destacar a forte barreira que constitui a Avenida 24 de Julho e a linha ferroviária, que impedem o desenvolvimento de uma boa trama relacional entre residentes, trabalhadores, utilizadores de serviços e consumidores a sul do território e a margem do rio, a não ser justamente enquanto “passeio ribeirinho” para peões e bicicletas. A vida residencial e bairral estabelecem-se sobretudo, a norte do território, complementada com o “passeio ribeirinho”.

No plano da dinâmica demográfica aqueles micro tecidos encontram-se em declínio residencial, entre 2001 e 2011 a zona perdeu mais de 30% dos residentes. Em 2011 viviam perto de 60 residentes em cada uma das

² De notar que este território se encontra na proximidade de dois importantes museus – o museu Nacional de Arte Antiga e o Museu do Oriente. De evidenciar igualmente o interesse do Arco Ribeirinho, enquanto segmento de ocupação de prestígio para sedes de empresa, estimulado pela presença da Agência Europeia para a Segurança Marítima e o Observatório Europeu da Droga e da Toxicod dependência na zona do Cais do Sodré, praça Europa.

áreas, quase tanto quantos os alojamentos clássicos com função residencial aí disponíveis. Na realidade, em 2011, a taxa de ocupação residencial era muito fraca, cerca de 40% na zona de Boavista Nascente e perto de 43% na zona de Boavista Poente, quando a ocupação residencial média na área histórica de Lisboa se situa na ordem dos 60% a 65%. (Ver quadros nº Q1e Q2).

Integrada no Arco Ribeirinho Ocidental e vizinha da área histórica do Bairro Alto, Bica e Santa Catarina, em âmbito sócio urbanístico, este segmento apresenta características particulares, em parte pautadas pelas principais polaridades aglutinadoras que animam a vivencialidade quotidiana.

Pode destacar-se em primeiro lugar a emergência de atividades ligadas às indústrias criativas e de entretenimento. O declínio das atividades portuárias e industriais a partir da década de 70, tem dado lugar à reconversão da ocupação do tecido edificado para atividades de entretenimento e indústrias turísticas, como é exemplo a reconversão do mercado da Ribeira numa vasta área de restauração, a instalação do museu de Telecomunicações no edifício da antiga fábrica H. Vaultier, a reocupação de antigos armazéns para atividades de entretenimento, ou a instalação de algumas indústrias criativas, como é o caso do Pátio da Ribeira, reconversão que ocorre desde os finais de 90 de XX e em ritmo acelerado nos últimos anos.

Em seguida, instalação do edifício prestígio, sede da empresa EDP, além do fluxo de trabalhadores, nomeadamente de elite, estabeleceu aqui uma razoável concentração de atividades terciárias.

A presença de duas unidades escolares com razoável implantação – os estabelecimentos escolares do IADE (Instituto de Arte, Design e Empresa) e do ETIC (Escola Técnica de Imagem e Comunicação), constituem outro polo gerador de vivencialidades expressivas no território.

Na caracterização sócio demográfica do território de Boavista Poente verificou-se que os poucos residentes apresentavam uma razoável percentagem de pessoas a estudar, a par de um bom índice de juventude, o que nos faz crer que neste tecido, no último decénio, os residentes tenham sido sobretudo estudantes associada às duas escolas³.

Por fim, a rede comercial instalada ao longo da via, definida pelas ruas de S. Paulo, Boavista e Largo do Conde Barão, configura-se como um polo de dinamismo local. Também se encontra em reconversão, declinando a especialização portuária para se definirem novas vocações, onde sobressaem artigos de *design*,

³ Convém lembrar que o ISEG (Instituto Superior de Economia e Gestão) se encontra na proximidade (Quelhas - Estrela).

marcas de prestígio internacional, expressando em termos gerais uma reorientação para o turismo, entretenimento e consumo de “bens de luxo”.

A dinâmica residencial deste território da cidade inscreve-se num conjunto no qual se incluíram alguns bairros adjacentes que possuem particularidades sócio históricas, tecidos sócio urbanos delimitados entre, a norte, a linha definida pela Rua do Loreto, Calçada do Combro e Rua dos Poiais a S. Bento; a sul, a linha definida pelas Ruas de S. Paulo, rua da Boavista e Conde Barão; a Rua do Alecrim a este; e a Avenida D. Carlos I a oeste - vias de circulação com uma vivência muito própria e de certa forma também separam outras vivencialidades bairrais, como o Bairro Alto a norte, ou a Madragoa a oeste.

Aquele território, embora se encontre associado a áreas de bairro, historicamente identificadas como o “Bairro Alto”, possui particularidades sócio urbanas que nos pareceu de distinguir. Delimitaram-se cinco micro tecidos: o **“bairro da Bica”, o “bairro” de St^a Catarina, o tecido da “Encarnação-Chiado”, o tecido de S. Bento e o tecido de S. Paulo-Cais do Sodré.** (ver figura 1). Tendo em conta a história do território é possível emprestar carácter de bairro à **Bica e a St^a Catarina**, mas o mesmo não ocorre com os restantes sítios, mais social e historicamente fragmentados.

Os micro tecidos de **S. Paulo-Cais do Sodré e Encarnação-Chiado** opõem-se; o primeiro, na proximidade da zona de entretenimento do Cais do Sodré, encontra-se em retrocesso residencial e o segundo inscreve-se como uma nova zona residencial em crescimento, mais elitizada, resultante da reconversão do Chiado após o grande incêndio em 1988. O tecido identificado como **S. Bento** é mais fragmentado no plano da vivência, ligado antes da construção da Avenida D. Carlos I ao bairro da Madragoa, ao longo de XX foi-se descaracterizando em resultado das novas intervenções na Avenida. Atualmente apresenta um razoável vitalismo residencial pelo que pode também considerar-se um novo polo dinâmico.

No seu conjunto, a freguesia da Misericórdia, freguesia à qual pertencem os diferentes tecidos sócio urbanos acima destacados, foi uma das freguesias do centro histórico que mais residentes perdeu no último decénio, perto de 18%.

Convém contudo destacar que se trata de um resultado aferido da análise à residência permanente, e justamente no centro histórico de Lisboa tem vindo a assistir-se a um importante modo de ocupação residencial temporária, não só devido ao fluxo migratório, não contabilizado pelo recenseamento, mas também à presença de grupos sociais em mobilidade como estudantes “Erasmus”, investigadores,

“criativos” ligados às indústrias culturais, i.e. grupos ligados aos fluxos de mobilidade da *global economy* e ao turismo. Esta nova mobilidade global estimulou o surgimento de um novo mercado residencial temporário que serve quer os fluxos turísticos quer os fluxos de *global people*, que inclui as modalidades de alojamento local (AL), inseridos em redes internacionais como o AirBnB, residências universitárias destinadas a estudantes *pós-doc* (pós doutoramento) ou novas modalidades de oferta hoteleira, como apartamentos-hotel ou pequenos hotéis de charme.

Na atualidade a dinâmica vivencial dos bairros conta não só com as famílias residentes, mas igualmente com aqueles grupos de residentes temporários e o conjunto dos fluxos quotidianos causados pelas atividades económicas que têm lugar nos territórios.

Os recortes nos tecidos mostram que houve zonas de dinamismo residencial, nomeadamente nos tecidos situados na proximidade da Rua do Alecrim, expressando o interesse residencial do Chiado após reconversão deste, a zona identificada como **Encarnação-Chiado**. No micro tecido de **S. Bento**, embora não tenha havido crescimento, no último decénio houve uma perda percentual muito pequena, mantendo o dinamismo residencial, apesar de aí se concentrar uma razoável população idosa, contrariada por um peso razoável de população em idade ativa e a trabalhar.

Pelo contrário, na zona identificada como **S. Paulo-Cais do Sodré** houve um decréscimo populacional maior, a que não será alheio o investimento em atividades de entretenimento e lazer nesta área da cidade, definindo uma vocação mais terciária para este tecido urbano.

Os tecidos urbanos residenciais da **Bica**, **Stª Catarina** e **S. Bento** detinham em 2011 uma boa taxa de ocupação residencial, mais de 60% dos alojamentos destinados a função residencial encontravam-se ocupados em 2011. (Ver quadro nº Q3)

A par da diminuição demográfica, de ordem estrutural, complementam a caracterização dos residentes, quer a sua relação com a propriedade da habitação, quer o grau de escolaridade, ambos constituem um razoável indicador do seu nível socioeconómico.

Sendo ainda de salientar o dinamismo da população residente no momento censitário (2011)⁴, nomeadamente através da presença de uma proporção razoável de residentes em idade ativa (parâmetro fornecido pelo índice de sustentabilidade - IS), do peso de residentes em situação de reforma ou o grau de envelhecimento (parâmetro definido pelo índice de envelhecimento - IE), dinamismo que apresenta diferenças nos cinco micro tecidos.

A partir dos anos 90 de XX a tendência do padrão residencial na cidade (e no país) tem sido o aumento de residentes proprietários, aumento que ocorreu nos micro tecidos definidos no último decénio. O grau de variação permite perceber se houve uma alteração mais brusca, e desse modo uma quase substituição de grupos sociais residentes, ou uma variação mais fraca, o que significa um quase ajustamento dos residentes antigos no acesso à propriedade da habitação. Ao mesmo tempo a propriedade da habitação pelos residentes expressa também alguma estabilidade de permanência nos bairros.

No caso dos micro tecidos em análise a forte variação da propriedade residente ocorrida na zona da Encarnação-Chiado, quase o dobro (95,8%), expressa uma alteração da composição sócio económica dos residentes, sendo também a zona onde mais de metade eram em 2011 proprietários dos alojamentos onde residiam, sem que no mesmo decénio tenha ocorrido um crescimento assinalável de número de residentes. Esta área tem-se tornado atrativa para residência de estratos sociais médios altos.

Pelo contrário, na zona **de S. Paulo-Cais do Sodré** e na área do plano de **Boavista Nascente**, diminuiu esta mesma condição, reforçando a perda de atratividade residencial aí.

Na **zona de S. Bento** também existe uma boa proporção de proprietários residentes.

Nos dois tecidos de **Boavista Nascente e Poente** os poucos residentes são com alguma predominância arrendatários, sobretudo do lado Nascente, onde a repulsão residencial é maior. (Ver quadro nº Q2)

Na zona de S. Paulo-Cais do Sodré, ao processo repulsivo, associa-se a alguma fragilidade social dos que ainda aí residiam. Aqueles apresentavam um elevado índice de envelhecimento e perto de 28% encontrava-se em situação reforma, para além de um peso razoável de desempregados entre os que se encontravam em

⁴ Os dados censitários são os únicos indicadores seguros para identificar o dinamismo social dos residentes, na ausência de inquirições mais atualizadas, como é o caso. Contudo, tendo em conta a considerável atratividade residencial do centro histórico de Lisboa, facto que ocorreu nos últimos anos, presume-se maior vitalismo residencial.

idade ativa. Este micro tecido não teve grande renovação (substituição) de população no último decénio, reforçando a ideia de terciarização do sítio.

O comportamento sociodemográfico dos poucos moradores na zona de **Boavista Nascente** acompanha o padrão da zona de S. Paulo-Cais do Sodré, i.e. envelhecimento, reforma e desemprego.

Na zona da Encarnação-Chiado os residentes são jovens, com uma proporção razoável de habitantes em idade ativa, encontravam-se a trabalhar e mais de metade detinha uma escolaridade superior.

A zona de St^a Catarina, embora com um perfil populacional mais idoso, acompanha a “nobilitação” do micro tecido adjacente da **Encarnação-Chiado**, quer pela presença de um bom nível de escolaridade superior nos seus residentes, quer pela proporção de proprietários residentes.

A zona da Bica é o micro tecido com melhor taxa de ocupação residencial, a população que aí mora apresentava em 2011 uma boa proporção entre juvenis jovem e residentes seniores, mostrando uma feição residente mais popular, dado o menor peso de pessoas com escolaridade superior, inferior quer ao tecido da Encarnação-Chiado, quer ao bairro de St^a Catarina e um peso ainda razoável de arrendatários (69,6%).

No micro tecido de S. Bento é de destacar que o vitalismo residencial referido se deu neste último período censitário, com uma razoável substituição de residentes por um perfil social mais elevado, como nos parece exprimir o crescimento assinalável de residentes com escolaridade superior face a 2001 (uma taxa de variação elevada). E ainda que os novos residentes serão sobretudo moradores a residirem sozinhos, i.e. agregados unifamiliares, tendo em conta a proximidade numérica entre o número de residentes e o número de famílias, respetivamente 1.939 pessoas agregadas em 1.005 famílias. (Ver quadro nº Q3, Q4 e Q5)

Pode dizer-se, em síntese, que nos dois micro tecidos abrangidos pelos planos, Boavista Nascente e Boavista Poente. O primeiro sofre um embate de repulsão residencial, enquanto o segundo recolhe alguma vantagem de atratividade residencial da zona de S. Bento.

Por fim, tendo em conta a cada vez maior importância da residencialidade temporária na dinâmica quotidiana dos tecidos sócio urbanos, importa definir um retrato mínimo da presença de parque hoteleiro e de alojamento local (AL) no território em análise.

De acordo com o estudo efetuado pela CML/ DMU/DM, **O Alojamento Local**, em Maio de 2016, a freguesia da Misericórdia, para além de ser a segunda freguesia de Lisboa que mais concentra alojamentos locais, entre 2015 e 2016 sofreu um aumento na ordem dos 43%. Em maio de 2016 24% dos edifícios na freguesia detinham pelo menos um alojamento local (AL) para fins turísticos, 9,5% dos alojamentos da freguesia eram de ocupação temporária turística.

Em complemento daquela informação, que se refere ao nível da freguesia, acrescentam-se os dados do Turismo de Portugal, a base de dados do Registo Nacional de Alojamentos Locais (RNAL), dados desagregados ao nível da morada, para destacar a implantação de ALs e hotelaria nos micro tecidos definidos, a partir dos registos de AL ocorridos de janeiro a dezembro de 2016.

Em 2016 foram registadas 640 legalizações de alojamentos para residência temporária, com capacidade para receber 2.765 utentes e 27 estabelecimentos de hospedagem (*hostels*), capazes de alojar 417 utentes. Daquele número, 293 AL e 16 *hostels* encontram-se nos micro tecidos urbanos adjacentes aos territórios da Boavista Nascente e Poente, respetivamente 46% e 59% do total presente na freguesia, o que estabelece uma carga de ocupação residencial temporária considerável neste território selecionado e com influência nos tecidos em Plano de Pormenor da Boavista Nascente e Poente.

O maior número encontra-se na zona de S. Bento, seguido da Bica e S. Paulo-Cais do Sodré, estes ALs encontram-se preparados para receber cerca 1.574 visitantes, acrescentando um fluxo de mais 30% de moradores provisórios neste território. (ver quadro Q6)

A maioria dos que gerem este negócio são pessoas ou empresas com um (1) alojamento, às vezes dois (2), concessionado para AL, mas no território em análise são de destacar duas empresas que detêm um parque de ALs considerável, cerca de 33% dos AL neste conjunto de micro tecidos urbanos.

A empresa *Freedom Serviced Apartments, Lda*, que possui, na área da Bica e S. Bento, 37 alojamentos destinados a AL, capazes de receber 110 pessoas, 12% dos AL. É uma empresa que explora o negócio AL enquanto arrendatária dos alojamentos, possui no total em Lisboa 102 alojamentos (com capacidade para acolher 382 pessoas), encontrando-se os restantes nas freguesias do Centro Histórico (Avenidas Novas, Stº António, Stª M Maior).

A *Habitat Vitae II, Property Management, Unipessoal, Lda* é outra empresa que explora o negócio AL e detém em regime de concessionário 66 AL, cerca de 22,5% dos AL no território em análise, destacando sobretudo o edifício na Praça D. Luís I (nº30/40) que possui 46 AL e que com este tipo de ocupação está a reconfigurar a vida desta praça ribeirinha. A mesma empresa detém ainda ALs em 2 edifícios na Baixa Pombalina.

Os restantes AL são geridos por pessoas singulares que são ou arrendatárias (44%) ou proprietárias (48%) dos respetivos alojamentos.

No seu conjunto os Alojamentos Locais instalados no território em 2016 correspondem a cerca de 8% dos alojamentos familiares clássicos (declarados com função residencial no censo de 2011) do conjunto urbano definido pelos 7 micro tecidos acima caracterizados.

Pode dizer-se que em torno do Largo Camões, na área da Praça D. Luís I, na zona do Cais do Sodré, na Baixa Pombalina e disseminados no território dos micro tecidos da Bica, Santa Catarina e S. Bento concentra-se um número razoável de estabelecimentos que acolhem residentes temporários, turistas e “*moving global people*”, a que se deveria acrescentar a residência, também temporária, para estudantes.

Esta nova modalidade de residencialidade temporária interfere com a vocação de residências permanentes, interfere pelo valor dos imóveis e os preços de arrendamento praticados e interfere, por retirar oferta à procura de residência permanente. E interfere por fim na dinâmica da vida local quotidiana, sobretudo na rede comercial que tende a especializar-se nos “consumidores”, que supõem mais rentáveis, como os turistas, aspeto visível no eixo de S. Paulo.

Em síntese, a perda de residencialidade na área de **Boavista Nascente**, por influência do processo de terciarização (e turistificação) da área de S. Paulo Cais do Sodré, o pequeno dinamismo na **zona de Poente**, foram o principal padrão de comportamento sócio demográfico ocorrido no último decénio, entre 2001 e 2011. Porém o dinamismo provocado pela crescente oferta e ocupação de alojamentos para fins de residência temporária turística ou outra, a par do interesse em residir nos bairros históricos da cidade, podem ser um incentivo para reverter a tendência para o esvaziamento residencial neste território, tendo contudo em conta que o novo interesse residencial não favoreça exclusivamente os estratos sociais de

rendimentos elevados. Ou seja, que na nova oferta residencial a ser criada nestes territórios, se possa incluir uma oferta acessível a um amplo leque de estratos sociais.



Q1_ Quadro da dinâmica de ocupação residencial – situação dos alojamentos de função residencial

Tecidos urbanos	Total de AFC ⁵	Peso de ocupação Residencial	Variação AFC	Total de AFC Vagos ou sem ocupação permanente	Taxa de Variação AFC-Vagos	Taxa de Variação AFCRH ⁶
	2011	2011	2001-2011	2011	2001-2011	2001-2011
	N	%	%	N	%	%
Boavista_N ⁷	62	38,7	10,7 (+ 6)	38	15,8	-35,1
Boavista_P ⁸	61	42,6	17,31(+9)	35	-38,89	-16,13
S. Paulo	151	54,3	-3,82 (-6)	69	-22,22	-20,39
Encarnação_CH ⁹	369	46,6	78,3 (+162)	197	314,3	16,2
Bica	827	67,6	-1,5 (-13)	268	9,7	-11,6
Stª Catarina	962	62,0	1,8 (+17)	366	-3,1	-5,1
S. Bento	1.487	64,4	11,8 (+157)	529	-7,7	3,0
Freguesia Misericórdia	10.482	59,79	7,3 (+710)	4.215	42,84	-9,13

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Q2_ Quadro da dinâmica de ocupação residencial – ocupação de proprietários residentes e arrendatários

Tecido urbano	Total AFCRH	Proprietários Residentes	Peso dos Proprietários	Peso dos Arrendatários	Taxa de Variação Proprietários	Taxa de Variação Arrendatários
	2011	2011	2011	2011	2001-2011	2001-2011
	N	N	%	%	%	%
Boavista_N	24	2	8,3	83,3	-50,0	-28,6
Boavista_P	26	9	34,6	46,2	50,0	-52,0
S. Paulo	82	9	11,0	81,7	-43,8	-18,3
Encarnação_CH	172	94	54,7	35,5	95,8	-29,9
Bica	559	146	26,1	69,6	-14,6	-11,4
Stª Catarina	596	207	34,7	61,6	12,5	-13,0
S. Bento	958	352	36,7	58,5	27,5	-9,2

⁵ AFC – Alojamentos Familiares Clássicos, com função residencial (conceito INE)⁶ AFCRH - Alojamentos Familiares Clássicos de residência habitual, alojamentos ocupados.⁷ Boavista Nascente⁸ Boavista Poente⁹ Encarnação Chiado

Freguesia Misericórdia	6.267	2.010	32,1	62,7	1,2	-15,4
------------------------	-------	-------	------	------	-----	-------

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Q3_ Quadro da dinâmica de ocupação residencial – População Residente e Famílias

Tecido urbano	Total de Residentes	Peso dos residentes na freguesia	Taxa de Variação dos Residentes	Famílias	Tamanho médio das Famílias
	2011	2011	2001-2011	2011	2011
	N	%	%	N	
Boavista_N	67	0,5	-29,5	30	2,17
Boavista_P	58	0,4	-31,0	26	2,19
S. Paulo	198	1,5	-26,7	87	2,12
Encarnação_CH	417	3,2	3,5	182	2,40
Bica	1.184	9,1	-18,1	566	2,17
Stª Catarina	1.250	9,6	-17,5	624	2,11
S. Bento	1.939	14,9	-9,6	1.005	2,03
Freguesia Misericórdia	13.041	100%	-17,86	6.583	2,06

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Q4_ Quadro da dinâmica de ocupação residencial – Índices de população

Tecido urbano	IE ¹⁰	Taxa de feminização ¹¹ dos residentes sénior	IS ¹²	Taxa de atividade ¹³	Taxa de desemprego ¹²	Taxa de reforma ¹²
	2011 (%)					
Boavista_N	150,0	80,0	2,1	40,3	12,9	30,9
Boavista_P	87,5	133,3	6,1	51,7	11,8	14,0

¹⁰ IE – Índice de Envelhecimento; leia-se para cada 100 juvenis com menos de 15 anos residiam no tecido da Encarnação Chiado 96 sénior, com mais de 65 anos.

¹¹ Tx de feminização: leia-se para cada 100 homens com mais de 65 anos residiam na Bica 184 mulheres com idade superior a 65 anos

¹² IS – Índice de Sustentabilidade; leia-se em 2011 na área do PP de Boavista Poente residiam 6,1 vezes mais pessoas em idade ativa face aos residentes seniores.

¹³ Taxa de atividade: leia-se para cada 100 residentes com idade superior a 15 anos encontravam-se a trabalhar 40 pessoas na Boavista Nascente, 12 no desemprego e 30 em situação de reforma.

S. Paulo	392,3	168,4	2,6	38,9	16,7	28,6
Encarnação_CH	96,1	151,7	3,7	47,2	7,1	19,6
Bica	176,6	184,7	3,3	45,8	12,8	26,4
Stª Catarina	210,5	158,7	3,3	48,5	13,8	25,7
S. Bento	234,2	173,5	3,0	48,7	10,9	28,2
Freguesia Misericórdia	228,9	177,0	2,7	45,5	12,6	28,8

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Q5_ Quadro da dinâmica de ocupação residencial – Escolaridade da população residente e população estudante

Tecido urbano	População Estudante	Peso na população residente	Taxa de variação da população estudante	Peso da população com escolaridade superior	Taxa de variação da população com escolaridade superior
	2011	2011	2001-2011	2011	2001-2011
	N	%	%	N	%
Boavista_N	18	26,9	260,0	19,4	71,4
Boavista_P	8	13,8	-20,0	38,0	90,0
S. Paulo	21	10,6	-8,7	18,7	126,7
Encarnação CH	75	18,0	5,6	51,4	106,7
Bica	193	16,3	-17,5	22,3	45,6
Stª Catarina	203	16,2	-30,5	29,5	92,0
S. Bento	288	14,9	-14,8	26,4	169,8
Freguesia Misericórdia	2.049	15,7	-19,3	28,6	69,1

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

Q6_ Parque hoteleiro e Alojamento Local nos tecidos urbanos

Tecido urbano	Hostels e outros estabelecimentos de hospedagem ¹⁴	Hot2*	Hot 3*	Hot 4*	Hot 5*	AL (2016)
N						
Boavista Nascente						
Boavista Poente						1
S. Paulo-Cais do Sodré	3			1		66
Encarnação-Chiado	7				1	8
Bica	2					69
Stª Catarina	2	1				56
S. Bento	2					93
Total	16 (59%)	1		1	1	293 (46%)
	296 utentes					1.278 utentes
	T ALS e Hostels 1.574 utentes					
Misericórdia	27					640
ST. Maria Maior	21					798

Fonte: Lx Interativa e RNTAL ¹⁵ (2016- 2017)

Lista de hotéis e *hostels* na proximidade dos tecidos sócio urbanos da Boavista

Hostels	Morada	Hotéis	Morada
Área da Bica			
Surf in Chiado Hostel	Rua Emenda, 111 3 Esq	Santa Bica	Travessa do Cabral nº 37 a 39
Área de S. Paulo Cais do Sodré			
Lisbon Calling Hostel	Rua S. Paulo		
Sunset Destination Hostel	Estação Ferroviária Cais do Sodré		
Área de Santa Catarina			
Locals Hostel	Calçada Combro, 107 1º, 2º 3º drº	Evidencia Light Santa Catarina	Rua Dr Luís de Almeida e Albuquerque, 6, St Catarina
		Hotel Monte Belvedere	Rua de Santa Catarina,

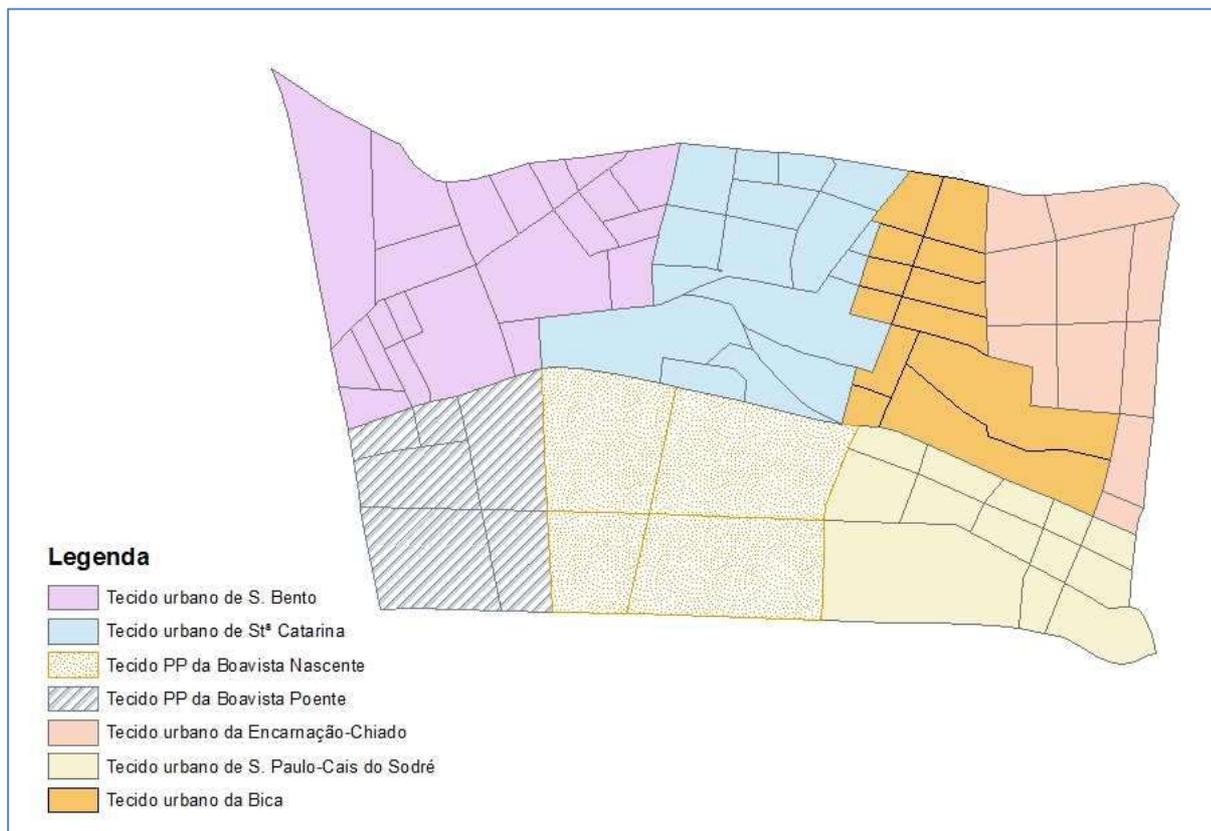
¹⁴ A fonte foi o RNT, na modalidade estabelecimentos de hospedagem e hostels, para o ano de 2016 (jan-dez) <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNAL/ConsultaRegisto.aspx?Origem=CP&FiltroVisivel=True> acedido em 1 de Março de 2017.

¹⁵ Os dados de Alojamento Local foram calculados a partir da base de registo de pedidos de AL no portal do Turismo de Portugal.

			17
Área do Chiado			
Passport lisbon Hostel	Praça Luís de Camões, 36 2º. Dtº.4º dtº, 5º esq e dt (4 aloj)	Bairro Alto Hotel	2, Praça Luís de Camões
		LX Boutique Hotel	Rua do Alecrim 12
		Garrett 48 Apartments	Rua Garrett nº 48
		Hotel Borges Chiado	Rua Garrett, Nº 108-110
		Hotel do Chiado	Rua Nova do Almada,114
		Lisboa Carmo Hotel	Rua da Oliveira ao Carmo, 1 a 3

Fonte: Turismo de Portugal, RNT, ano base 2016 (jan-dez)

Figura 1





ANEXO 2





ESTRUTURA PATRIMONIAL MUNICIPAL

1. Contexto urbano

O aterro da Boavista, como a designação indica, resultou da terraplanagem da antiga praia da Boavista, entre as igrejas de S. Paulo e de Santos, na sequência da grave epidemia de febre amarela de 1855-56 com foco identificado neste setor da frente ribeirinha. A morfologia dos seus lotes longilíneos dispostos radialmente segundo a configuração da enseada, decorreu da secular atividade comercial, de armazenagem e afins ali desenvolvida em relação com a via fluvial, que permanece sinalizada na toponímia (“boqueirão”, ruas ou travessas “do cais do tojo”, da “ribeira nova”, “dos mastros”, “das gaivotas”, “dos pescadores”).

A zona foi escolhida desde os meados do séc. XVII para instalação das companhias monopolistas criadas por iniciativa régia para proteção e incremento do comércio colonial¹⁶. Constituíram grandes unidades urbanas de cariz industrial-comercial, concentradas entre Remolares (Cais do Sodré) e a envolvente da igreja de S. Paulo.

Até c. 1770, a rua da Boavista limitava-se praticamente à frente norte, sendo a praia essencialmente ocupada por estaleiros navais e construções efémeras de apoio.

A frente urbanizada sul, ainda por preencher completamente em 1807, resultou numa ocupação mista de escala variável, entre o grande armazém e o prédio de habitação, a unidade fabril e a oficina, em regra implantados nos característicos lotes profundos perpendiculares ao Tejo¹⁷.

No decurso do século XIX, a Boavista viria a constituir um dos primeiros núcleos industriais de iniciativa privada de âmbito nacional (Jorge Custódio), encaixado entre a cidade antiga, a norte, a avenida 24 de Julho e o aterro do porto de Lisboa (1895-1905) a sul. Em funcionamento durante a primeira metade do século XX destacavam-se ainda, entre outras, a Casa da Moeda (1720-1941)¹⁸; empresas metalúrgicas como a Vulcano & Colares (década de 1840-1942)¹⁹; ou a Companhia Lisbonense de Iluminação a Gás (1846, depois Companhias Reunidas de Gás e Eletricidade), com fachadas para a rua da Boavista e avenida 24 de Julho. Nesta frente, construiu-se a atual sede da EDP (2015).

¹⁶ Segundo algumas fontes, a Companhia Geral para o Estado do Brasil (1649) terá ficado instalada no antigo palácio Corte Real (marqueses de Castelo Rodrigo), no Corpo Santo, transitando posteriormente para a Boavista. Sucederam-lhe aqui outros organismos estatais congéneres, com seus armazéns, oficinas, estaleiros, entre os quais as companhias pombalinas do Grão-Pará e Maranhão (f.1755) e de Pernambuco e Paraíba, e ainda o chamado “Paço da Madeira” (1756) onde se viria a instalar o futuro Instituto Industrial de Lisboa (1852; cf. CMP nº 49.27). A partir de 1720, o edifício da Companhia Geral do Brasil foi ocupado pela Casa da Moeda (cf. CMP nº 49.50).

¹⁷ O que faz supor usos habitacionais iniciais associados às atividades desenvolvidas nos extensos logradouros dos prédios de rendimento construídos com frente para a rua da Boavista.

¹⁸ Atual Instituto Superior de Ciências da Administração (cf. CMP nº 49.50).

¹⁹ Ver CMP 49.26. O lote da antiga metalúrgica a norte da Rua D. Luís I foi recentemente ocupado (2018) – pós-intervenção profunda – pela sociedade de advogados Vieira de Almeida e Associados.

A primeira tentativa de integração urbana deste território é enunciada a partir dos anos 1860-70 *i)* pela constituição dos dois espaços públicos ajardinados que o limitam a este e oeste (praça D. Luís I e largo de Santos); *ii)* pela abertura da rua Vasco da Gama, depois D. Luís I, seccionando sensivelmente a meio os lotes esguios do aterro da Boavista, apontada em peças cartográficas municipais pelo menos desde os anos de 1870, e só concluída na década de 1930²⁰; *iii)* pelos dois quarteirões nos extremos – inacabado, o de nascente –, os únicos desenhados em quadrícula oitocentista e preenchidos por prédios de rendimento com frentes para o primeiro *boulevard* aberto em Lisboa²¹: a avenida 24 de Julho (década de 1870).

A partir dos anos 1960, assiste-se a tentativas de reordenamento do aterro da Boavista com níveis variáveis de eficácia que incluíram o recuo, emparcelamento e densificação dos lotes sobretudo a sul da rua D. Luís I, tendência que se prolongou no início do séc. XXI, mais recentemente matizada por algum diálogo formal com as pré-existências (cf. DA/UAL, 2002).

Se o penúltimo plano de reestruturação para a Boavista (Lamas coord., 1994)²² ainda se detetam, embora longinquamente, opções de desenho urbano tardo-oitocentista – pela negação do loteamento original, sua marca identificadora²³ –, os planos de pormenor da segunda década do século XXI assinalam outro paradigma de intervenção, em que a valorização assertiva da morfologia do passado comercial e industrial da Boavista se articula com a inserção de arquiteturas da mais estrita contemporaneidade.

2. Bens identificados na Carta Municipal do Património

Na área do plano, a **Carta Municipal do Património** do PDML em vigor (CMP) identifica um conjunto edificado e dois edifícios com valor patrimonial, estes tomados isoladamente:

- a) nº 49.27 – “Conjunto de três edifícios de habitação plurifamiliar/ Rua da Boavista, 81-81D e 83-83D e Rua do Instituto Industrial, 22-22D”;
- b) nº 49.28 – “Edifício de habitação plurifamiliar /Rua da Boavista, 67A-69B”;
- c) nº 49.29 – “(Antiga) Abegoaria Municipal/Rua da Boavista, 1-11; Rua D. Luís I”

3. Bens na área do plano que devem integrar a Carta Municipal do Património (CMP)

²⁰ AML

²¹ Com a particularidade de se tratar também de um passeio marítimo, celebrado na literatura da época (Eça de Queiroz, por exemplo). Esta característica teve pouca duração. Na transição para o séc. XX, construía-se um segundo aterro entre a avenida 24 de Julho e o rio, destinado à linha férrea e ao porto de Lisboa.

²² Consideram-se os dois planos urbanísticos mais recentes para o Aterro da Boavista como apenas um: são muito próximos no tempo, a equipa exterior (J.L. Carrilho da Graça, arq., coord.), o programa e os pressupostos são os mesmos.

²³ Designadamente, no alargamento de vias transversais, na forma de preenchimento dos lotes vazios, na referência territorial através de edifícios/volumetrias icónicos.

O trabalho de campo efetuado na área do plano implicou, entre outros, o reconhecimento de áreas comuns e algumas áreas privadas de boa parte do edificado anterior a 1950. Esse levantamento articulado com a pesquisa bibliográfica e de arquivo, permitiu verificar e complementar a informação sobre os imóveis já elencados na CMP. Levou também à identificação de outros bens com valor patrimonial e à atribuição de “graus de intervenção” – segundo a terminologia do RPDML - a uns e a outros. No seu conjunto, estes bens imóveis com valor patrimonial passarão a integrar a CMP com a aprovação e publicação da presente alteração ao plano (cf. RPDML, art. 26º, nº 4, alínea b, e nº 9).

Assim, a CMP na área do PPABN passará a ser constituída pelos seguintes bens imóveis, aos quais foram atribuídos os graus de intervenção que também se indicam:

a) nº 49.27 – Conjunto de três edifícios / Rua da Boavista 81-81D; Rua da Boavista 83-83D e Rua do Instituto Industrial 22-22D; Rua do Instituto Industrial 18-18G.

Bem de valor patrimonial de referência

Trata-se de um conjunto de três edifícios projetados entre 1942 e 1945. O último - rua da Boavista, nº 81 – ficou concluído em 1947.

Justifica-se, neste caso, a referência à história deste lote desde o século XVIII dada a relevância urbanística, económica e sociocultural das ocupações anteriores.

No local existiu o “paço” setecentista da “madeira”, designação antiga²⁴ do organismo da Coroa destinado à fiscalização do comércio da madeira. Este surge representado (e legendado) no levantamento da cidade de 1807 e, na sua configuração original, num cliché da coleção do Arquivo Fotográfico (AML-AF, A16951, cota antiga). As suas instalações, de implantação correspondente à do Instituto Industrial de Lisboa criado por Fontes Pereira de Melo em 1852, foram ocupadas e adaptadas por este (cf. cartografia histórica e AML – Arquivo Fotográfico, A30640, cota antiga). Este estabelecimento de ensino, depois Escola Comercial e Industrial de Lisboa, deu origem a diversas instituições de ensino portuguesas. Uma delas foi o Instituto Superior Técnico (IST) que ali funcionou entre 1911 e a transferência para o atual campus, no início da década de 1930. O lote fazia então parte do seu património imobiliário.

Quanto ao conjunto arquitetónico em causa que substituiu o “primeiro” IST, sublinhe-se o facto de ter sido implantado segundo um plano marginal recuado relativamente ao da rua da Boavista, revelador de intenção urbanística do alargamento da via pelo menos com sacrifício desta frente de quarteirão.

O projeto do atual conjunto arquitetónico, apesar de declinado do prédio de rendimento de alto e médio *standing* então praticado em Lisboa, apresenta programa misto desde a origem: terciário (nºs 81 da rua da

²⁴ Remonta ao período medieval.

Boavista e 18 do Instituto Industrial) e habitacional (nº 83 da rua da Boavista /nº 22 do Instituto Industrial). Os logradouros dos dois prédios de escritórios foram destinados a garagem comercial, em articulação com o stand automóveis no rés-do-chão.

Do ponto de vista formal, o conjunto recorre às linguagens historicistas e neotradicionalistas conhecidas sob a designação “Português Suave”, que caracterizaram a arquitetura do Estado Novo particularmente na década de 1940.

Para além da correção do desenho de fachada, devem destacar-se a solidez construtiva e a qualidade dos materiais empregues. As áreas comuns, vestíbulos e caixas de escada dos 3 edifícios concentraram boa parte do investimento material e projetual da equipa construtora. As soluções de desenho destes espaços e dispositivos arquitetónicos são mais exuberantes nos nºs 81 e 83 da rua da Boavista, recorrendo aí à citação literal de elementos compositivos neoclássicos (modilhões, colunas e friso dóricos no nº 83, colunas compósitas no nº 81).

Os projetos são assinados pelos engenheiros civis Luís Câncio Martins (inscrito na CML com o nº 119; prédios nºs 81 da rua da Boavista e 18 do Instituto Industrial) e Manuel da Conceição Gomes (inscrito na CML com o nº 38; prédio nº 83 da rua da Boavista no gaveto para a rua do Instituto Industrial, 22).

Note-se que Manuel C. Gomes é um dos engenheiros civis que assina projetos atribuídos a Cassiano Branco e com ele trabalha em diversos outros projetos²⁵.

Saliente-se ainda o facto de o construtor ser sócio da empresa que terá recorrido aos projetistas referidos. Trata-se de Casimiro Antunes Paulo que, tal como os anteriores, figura na base de dados de “autores/produtores” do Arquivo Intermédio da CML. O requerente identifica-se como Manuel António e Casimiro Paulo, Lda.

Justifica-se a menção específica à caixa do elevador do nº 81-81D da rua da Boavista pelo seu carácter invulgar: exhibe painéis decorativos em vidro lavrado.

b) nº 49.28 – Edifício de habitação plurifamiliar / Rua da Boavista, 67A-69B

Bem de valor patrimonial relevante

A ocupação do lote surge apontada no levantamento da cidade de 1807. No entanto, a arcada neoclássica que o caracteriza só é identificável com segurança no levantamento Filipe Folque (extrato nº 50, 1856).

No inventário José-Augusto França (1967), o edifício justificou a categoria A e o comentário “exemplar único de um esquema portuense”²⁶, querendo isto dizer que se filia formalmente no neo-palladianismo²⁷

²⁵ O exemplo mais significativo é o prédio da rua das Trinas, 57-59, de 1936. Cf. Pinto, Paulo Tormenta, *Cassiano Branco. 1897-1970*. Lisboa, Caleidoscópio, 2015, pp. 211-213.

britânico patente nos edifícios associados à colónia inglesa do Porto, projetados e construídos no último quartel do séc. XVIII (Hospital de Santo António, projeto 1770; Feitoria Inglesa, 1785-90).

No caso de Lisboa é sem dúvida o único prédio urbano assumidamente neoclássico de iniciativa privada. Tal como os congéneres pombalinos, apresenta programa misto, habitacional nos andares e comercial no piso térreo. No logradouro, como é comum aos lotes da frente sul da rua, desenvolvia-se atividade de armazenagem ou industrial.

Deve assinalar-se a composição da fachada, com piso térreo parcialmente vazado substituído por arcada de aparelho fendido, coberta por abóbada de aresta. Os pilares de sustentação dos arcos são prolongados até à cornija por pilastras do mesmo aparelho, definindo panos regulares em que se abrem vãos de molduras em cantaria, de desenho diferenciado e hierarquizado segundo o andar.

O edifício comporta rés-do-chão e sobreloja, cujo vão equivale às dimensões do arco exterior correspondente, andar nobre, 2º andar e águas-furtadas. O portão central dá acesso a uma passagem coberta que conduz ao logradouro, onde foram construídos pavilhões longilíneos de tipo industrial, alguns datando dos anos 1920. Eram então instalações da Companhia Previdente (armazéns e garagens), sua proprietária pelo menos até à década de 1970 (cf. AML, Obra 8991, Proc. 1924). São hoje utilizados como espaços de ensino pela escola ETIC, com sede na rua D. Luís I.

O interior do edifício sofreu algumas alterações ao longo da sua história, que não afetaram a sua estrutura assente em arcaria de 5 tramos entre a galeria do rés-do-chão aberta à rua e a parede de tardoz, o sistema de circulação vertical e em geral a compartimentação original dos fogos. Nos pisos habitacionais, subsistem igualmente boa parte dos pavimentos e tetos, portas, portadas e caixilharia. Encontrava-se em obras de reabilitação em maio de 2018, delineadas sob uma perspetiva de conservação do seu valor patrimonial e autenticidade.

c) nº 49.29 – (Antiga) Abegoaria Municipal também designada por (Antigas) Instalações do Departamento de Higiene Urbana da CML / Rua da Boavista, 1-11; Rua D. Luís I

Bem de valor patrimonial relevante

Trata-se de um edifício com frente extensa para a rua da Boavista e logradouro de grandes dimensões, destinado desde a origem (década de 1840) a albergar serviços municipais. O lote, onde já alguns existiam armazéns, foi adquirido nessa altura pelo município para acolher a “Administração da Limpesa, Iluminação, Calçadas e Aguas-Livres” (apud Campos, 2016), competências transferidas pouco antes do governo central.

²⁶ *Estudos das zonas ou unidades urbanas...* Lisboa, CML, 2012 (1967). Este inventário de edifícios e conjuntos arquitetónicos com interesse cultural foi realizado por encomenda da CML, no contexto da elaboração do plano diretor de Lisboa de 1967-76. Atribui aos exemplares identificados os valores A ou B, mais elevado o primeiro.

²⁷ Do nome do arquiteto italiano Andrea Palladio (Pádua, 1508- Vicenza, 1580).

O proprietário do lote era então o organismo liquidatário dos bens das companhias monopolistas pombalinas.

Uma lápide colocada na parede do passadiço que permite o acesso direto da rua da Boavista ao logradouro recorda com orgulho este momento de emancipação do município face ao poder central: “Este edefício tem de frente para o Norte 220 palmos / para o sul 230, ao Nascente 570, e ao Poente 549²⁸. / Foi mandado construir e em parte reedificar o que / [sic] Camara Municipal de Lisboa havia comprado/ á / Junta Liquidataria das Companhias do Gram Para e Maranhão, / Pernambuco e Parahiba, / por escriptura de 15 de Novembro de 1841, / e esta obra foi toda feita á custa da Fazenda da Cidade / e se concluiu no anno / de / 1848”.

O edifício dispõe de dois pisos e águas-furtadas. No piso térreo várias portas e janelas abrem-se para a rua; no piso nobre perfilam-se 14 janelas de sacada. A horizontalidade de uma fachada tão extensa é contrariada por 3 conjuntos de pilastras, cada um flanqueando um par portal/janela. O remate em platibanda simples interrompe-se tendencialmente a meio²⁹ através de uma edícula rematada por pequeno frontão curvo que acolhe caravela de tipo foreiro, assinalando uma propriedade municipal. Em baixo, ao nível do friso, uma inscrição reforça e explicita a marca de propriedade: “Da Camara Municipal de Lisboa Anno de 1844”.

Pelo menos a fachada do piso nobre foi revestida com azulejo de padrão, limitado por cercadura onde aquele encontra elementos de cantaria. Sob a cornija, o friso foi preenchido com azulejaria de motivo vegetalista. Caso o revestimento azulejar date da época de construção, constitui uma das primeiras ocorrências deste tipo de revestimento, sobretudo tratando-se de um edifício administrativo.

Do ponto de vista da distribuição interna, o edifício recorre à organização espacial característica da época, adaptando-a às necessidades funcionais específicas do equipamento. Alguns desenhos de projetos de intervenção já dos anos 1910 (AML, Obra nº 6426) indicam usos de carácter operacional no rés-do-chão – na época, os transportes e recolha de lixo fazia-se com veículos de tração animal, donde a designação “abegoaria” –, e uma utilização de tipo administrativo no piso superior onde, como hoje, se sucediam salas articuladas por extenso corredor longitudinal.

Apesar de algumas alterações, a antiga abegoaria da CML conserva grande parte dos espaços e dispositivos arquitetónicos originais. Assim é com a compartimentação, as escadas interiores, as portas, as caixilharias e as portadas das janelas, as guardas das sacadas, o piso do passadiço em calçada à portuguesa realizado em época certamente recuada.

²⁸ Conversão em metros: 48m; 50,6m; 120,78m; 125,4m.

²⁹ A composição da fachada do edifício não é simétrica, como se depreende da distribuição não exatamente regular dos pares de pilastras que a ritmam e do lugar do símbolo da cidade. Trata-se de irregularidades contrárias aos princípios clássicos de composição arquitetónica, tanto mais que se trata de um edifício administrativo. O facto confirma estarmos perante uma obra que integrou pré-existências.

O logradouro amplo é limitado a nascente e poente por corpos perpendiculares ao rio, executados em diferentes épocas da história do complexo, evidenciando os do lado poente elementos construtivos e arquitetónicos tardo-pombalinos.

Em 1919, houve a possibilidade de transformar a abegoaria em tribunal, conforme projeto já referido (cf. AML, Obra nº 6426, Proc. 8329/1919), em que não constam elementos identificadores do município. Para tal, o edifício seria ampliado num piso e água-furtada. O projeto não teve seguimento.

Com os Paços do Concelho da Praça do Município, a antiga abegoaria da Boavista é talvez um dos mais antigos e raros exemplos subsistentes de edifício municipal assim pensado (quase) de raiz.

d. CMP 49.70 – Conjunto arquitetónico – eixo urbano S. Paulo/Boavista (parte) / Rua da Moeda 11; Rua de S. Paulo 91-129; Rua da Boavista 1-77

Bem de valor patrimonial relevante

Troço nascente do eixo paralelo à praia da Boavista entre o Corpo Santo/Remolares e a Esperança, em formação desde o período tardo-medieval e cuja frente norte se encontra consolidada pelo menos desde o final do século XVI. No largo do antigo convento da Esperança (Chafariz da Esperança/av. D. Carlos I), esta via marginal articulava-se com a estrada que saía das Portas de Santa Catarina (atual largo do Chiado) e conduzia a Alcântara e ao arrabalde de Belém (cf. cartografia histórica, nomeadamente os levantamentos parciais de 1580-90 e 1727).

A área do plano abrange apenas a frente edificada sul desta via ribeirinha. A urbanização desta frente intensifica-se a partir do século XVIII (cf. cartografia histórica, nomeadamente as plantas e levantamentos de 1727, c. 1780 e 1807), quando nela se localizam a Casa da Moeda (cf. CMP 49.30, a leste do limite do plano) e algumas das companhias monopolistas pombalinas.

Densifica-se a partir dos meados do séc. XIX com a constituição do aterro da Boavista, cuja ocupação primitiva foi marcadamente industrial (cf. supra).

O plano abrange as frentes de quarteirão sul do eixo entre a rua da Moeda (marginal à antiga Casa da Moeda) e o boqueirão do Duro, urbanizadas em época bastante mais tardia do que a frente norte.

No seu todo, o eixo S. Paulo/Boavista constitui, hoje, um dos eixos urbanos da Lisboa pré-industrial com maior grau de autenticidade e homogeneidade, conservando ainda parte muito significativa do cadastro urbano e do edificado originais.

O troço que se lhe segue para poente (frente sul) foi já assinalado e inserido na CMP também com o código 49.70, através da recente aprovação ao Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Poente³⁰.

³⁰ A aguardar publicação em Diário da República (agosto 2018).

e. CMP 49.73 – Edifício de habitação plurifamiliar com fachada em azulejo / Rua da Boavista, 51-59**Bem de valor patrimonial de referência**

Trata-se de um prédio de rendimento tardo-pombalino de um fogo por piso, com fachada inteiramente revestida com azulejaria de padrão em época posterior à da construção. Apresenta rés-do-chão e 3 andares de 5 módulos (vãos), um trapeirão de 3 e ainda uma janela de água-furtada. Todos os vãos dos andares abrem para portas-janela (janelas de sacada).

Esta redução progressiva da área dos pisos e o facto de o 2º e 3º andares apresentarem varanda corrida, e não a habitual pedra de sacada por cada vão, sugere sucessivas ampliações até 1882, data esta inscrita em treliça em ferro na bandeira do portal, bem como as iniciais do proprietário à época (MVC), registando uma campanha de obras importante. O revestimento em azulejo (fábricas Viúva Lamego e Cerâmica Constância, conforme auto de vistoria³¹) poderá resultar dessa intervenção, que o proprietário quis deixar assinalada.

Note-se o recorte pombalino da janela central do andar nobre – enquanto que todas as restantes portas-janela apresentam molduras retas - e a configuração mais pronunciada e curva da pedra de sacada (ou bacia) desta, sobreposta ao portal amplo, o único com verga curva.

A associação portal/janela concentrando maior complexidade de desenho é um recurso de composição ‘nobilitante’ característico da arquitetura palaciana desde o séc. XVI, comum em prédios de rendimento pós-terramoto e por todo o séc. XIX. Exemplares de prédios deste tipo encontram-se na Baixa pombalina, sobretudo nas encostas, como acontece por exemplo no caso documentado da rua da Madalena³².

A planimetria dos fogos aproxima este edifício de um outro exemplar de grande qualidade, na praça da Alegria, nº 21-23, datado de 1807-1808 (CMP 45.51)³³. Em cada patamar abrem-se 3 portas de acesso à habitação: a eixo da caixa de escadas, à sua esquerda e direita, segregando e orientando acessos e percursos no interior. A caixa de escadas em amplo quadrilátero central é envolvida, no interior do fogo, por corredor de circulação alternativo aos compartimentos intercomunicantes. Na frontaria dispõem-se os 3 compartimentos de maior representatividade, sendo os dois extremos servidos por alcovas que ocupam o espaço intermédio da casa. A tardoz encontravam-se as cozinhas e despensas e dois outros compartimentos, igualmente servidos por alcovas de orientação simétrica das primeiras.

Foi-nos possível acompanhar uma vistoria realizada ao imóvel nº 51-59 da rua da Boavista em 6 de junho último, no âmbito da apreciação de um projeto de licenciamento (Proc. Nº 2098/EDI/2017). Verificou-se que o prédio se encontra devoluto e em relativo mau estado de conservação, embora recuperável. Os danos

³¹ Auto de vistoria nº 562/AUT/DLU/Gesturbe/2018. Ver adiante.

³² Tese Joana Alegria

³³ Eu, Raquel, João Miguel Simões.

verificados respeitavam sobretudo aos elementos arquitetónicos e construtivos em madeira, mais próximos das fachadas e respetivos vãos.

Estruturalmente, o edifício assenta em arcaria em pedra aparelhada visível no rés-do-chão, como acontece com o nº 67-69 (CMP 49.28). A escada central arranca do vestíbulo, é iluminada por claraboia e dotada de guardas em ferro de desenho já oitocentista.

Mantêm-se ainda da época de construção as salas da frontaria e de tardoz com suas portas e janelas e respetivas portadas e serralharia, tal como se manteve o desenho e execução, pelo menos em parte, das guardas das varandas. As cozinhas subsistem também, algumas com armários talvez originais. Em alguns dos pisos registam-se vestígios de pintura mural decorativa, alguma de grande qualidade.

Em época posterior à da construção os tetos de alguns compartimentos foram dotados de assinalável decoração em estuque. É o caso da provável sala de jantar a tardoz, no andar nobre (1º), que resultou da junção de duas salas contíguas.

Tal como o ocorre com o nº x da rua da Boavista (CMP 49.28), o piso térreo do prédio dá acesso ao logradouro longilíneo ocupado com construções de tipo industrial. Neste caso, comunica diretamente com dois corpos laterais de tipo oficinal/fabril.

f. CMP 49.74 – Fundação Portuguesa das Comunicações e Museu das Comunicações também designados por **Antiga Fábrica Henry Vaultier e Cª** ou por **Antiga Administração Geral dos Correios, Telégrafos e Telefones** / Rua do Instituto Industrial 16-16B; rua D. Luís I, 22

Bem de valor patrimonial de referência

Trata-se de um edifício industrial destinado a albergar a fábrica fundada nas imediações pelo cidadão francês Henry Vaultier no fim do séc. XIX.

Sob a gestão do seu filho Maxime Vaultier (1898-1969), a atividade da fábrica de mangueiras, correias, motores e acessórios para máquinas conheceu expansão assinalável. Na década de 1940 a fornecia o mercado português continental, as ilhas atlânticas e estendia a sua atividade às colónias africanas, o que justificou uma condecoração de mérito industrial atribuída a Maxime Vaultier, entre outras distinções públicas (Ferreira, 1970).

Maxime Vaultier foi ainda sócio de diversos organismos de índole cultural portugueses e estrangeiros, e interessou-se pela arqueologia portuguesa, registando-se várias iniciativas, conferências e trabalhos seus neste domínio (Ferreira, 1970).

O projeto da fábrica foi entregue ao arquiteto João Simões (1908-1994), então já autor dos Armazéns Frigoríficos de Alcântara (atual Museu do Oriente, 1938), do Museu de Arte Popular (1940) e futuro

projetista do estádio da Luz (1954-2003), entre outras obras que viria a assinar no país e nas antigas colónias. Dois prédios de rendimento seus, projetados dentro da estética “Português Suave” foram distinguidos com o Prémio Valmor na década de 1940³⁴.

Do ponto de vista formal, a fábrica H. Vaultier na Boavista inscreve-se no tradicionalismo característico da arquitetura do Estado Novo. O edifício de dois pisos e andar amansardado apresenta no piso térreo poente (rua do Instituto Industrial) uma sequência de 13 expressivos vãos em arco de volta perfeita revestidos a placas de cantaria, dois dos quais, ligeiramente mais altos, cumprem a função de portais. Outros 6 arcos idênticos abrem-se para sul (rua D. Luís I). Os arcos assentam diretamente nos ressaltos pouco pronunciados do soco também em cantaria, que corre ao longo das fachadas. No andar abrem-se vãos tripartidos com moldura de cantaria, talvez evocando os *triforia* das catedrais medievais, tal como a despojada e sólida arcaria das fachadas poderá inspirar-se no românico português. Mansarda e telhado foram cobertos com telha, outro material consagrado pela tradição.

As primeiras versões do projeto (AML, Ob.13834, Proc.15022/1942 e 574/1943), previam o recurso ao tijolo cerâmico no guarnecimento dos vãos em vez da cantaria, como ocorre frequentemente em edifícios de índole utilitária nesta época. Não foi possível apurar a razão da escolha final da cantaria, embora desde sempre se associe este material a ideias de solidez, perenidade e nobreza. As versões finais do projeto, que sofreu alterações de pormenor desde muito cedo, datam de 1944 (AML, Ob.13834, proc.18334/1944) e 1945 e correspondem ao atual desenho das fachadas do edifício, incluindo a retícula incisa no reboco que explicita a regularidade da composição.

O espaço interior da fábrica foi resolvido com recurso a uma estrutura reticulada de betão armado, com projeto a cargo do engenheiro Alberto Carlos Garcia, organizada segundo as necessidades funcionais da produção essencialmente de mangueiras, correias e cardadores (puabos) para fins diversos de índole mecânica. Foram naturalmente previstos espaços e vestiários para operários e encarregados, bem como uma área de refeitório.

A nova fábrica H. Vaultier na Boavista obtém licença de ocupação em 21 de novembro de 1945 (AML, Ob.13834, Proc. 8718, 1946) e terá sido inaugurada pelo presidente Óscar Carmona por essa altura³⁵. Em 1969 as instalações foram vendidas à Administração Geral dos Correios, Telégrafos e Telefones e na década de 1990 passaram a integrar sucessivamente o património da empresa Portugal Telecom e depois a Fundação Portuguesa das Comunicações.

³⁴ Sobre o arquitecto João Simões, ver Barreiros, M^ª Helena....

³⁵ Cf. <http://restosdecoleccion.blogspot.com/2012/06/h-vaultier-c.html>

h. CMP 49.75. Conjunto de seis edifícios de habitação plurifamiliar / Rua Dom Luís I, 1-1F e Praça D. Luís, 22-27; Praça D. Luís 13-21, 6-12; Praça D. Luís 1-5 e Avenida 24 de Julho, 3-3H; Avenida 24 de julho, 4-4E, 6-6B

Bem de valor patrimonial de referência

Os edifícios em causa configuram as duas únicas frentes do quarteirão regular que deveria limitar a praça D. Luís I a poente.

O projeto de urbanização da zona de aterro a sul do eixo S. Paulo/Boavista, em projeto pelo menos desde a década de 1870³⁶, teria dado origem a uma malha regular de quarteirões de módulo da ordem dos c. 90 x 90m, dimensões do quarteirão do largo de Santos, o único que foi possível completar. De facto, fazendo fé na documentação conservada no AML / Arco do Cego, nomeadamente o levantamento da cidade de 1925 e diversas escrituras de compra de parcelas no leito da rua Vasco da Gama (atual D. Luís I) – que se manteve em execução até ao fim da década de 1930 – revelam a dificuldade e extraordinária lentidão do processo de abertura desta via paralela à avenida 24 de Julho, projetada através do aterro da Boavista.

A resistência do cadastro original ficou patente neste conjunto de edifícios. Dos 6, só o nº 13-21 da praça D. Luís dispõe de um lote regular, aliás desprovido de logradouro. Todos os restantes, apesar da aparência uniforme das frontarias dos edifícios neles implantados, apresentam empenas oblíquas correspondentes à morfologia dos lotes primitivos do aterro³⁷. O facto é especialmente evidente no logradouro do nº 4 da avenida 24 de Julho, cujo logradouro enviesado, ocupado por estruturas abarracadas longilíneas devidamente referenciadas por números de polícia, tem por topónimo “Pátio da Ribeira”.

O prédio nº 3 da av. 24 de Julho com gaveto para a praça D. Luís 1-5 e o prédio contíguo, nº 6-12 desta praça, foram os primeiros a serem construídos. Surgem representados na planta de 1871, dita de *Calçadas e Canalizações* (cf. www.lxi.cm-lisboa.pt, Cartografia histórica), e ainda numa imagem do Arquivo Fotográfico datada de 1871-72. Todos os outros são da década de 1880.

Justifica-se a menção ao nº 6 da av. 24 de Julho, sede de uma empresa metalomecânica situada no respetivo logradouro. Foi construído em 1883, rematado por frontão triangular em 1884 por vontade expressa do proprietário, de nome inglês, e inteiramente terciarizado em 1936.

A iniciativa da construção dos restantes prédios pertenceu a uma empresa familiar de patronímico Sales. Em dois casos pelo menos (13-21 da pç. D. Luís e prédio de gav. com rua D. Luís, 1), o rés-de-chão foi construído primeiro e só depois os andares habitacionais.

³⁶ Cartografia AML

³⁷ Cf. *Lisboa Interativa* (www.lxi-lisboa.pt), sobreposição do levantamento Filipe Folque (1856-58) com a cartografia atual.

Local	Nº de polícia	Data de projeto (AML-NI)	Nº de pisos	Conserv. / situação (maio 2016)
Rua D. Luís I e Pr. D. Luís I	Nºs 1 e 22-27	1887	5 + 1 (AF)	Medíocre, entaipado
Pr. D. Luís I	Nº 13-21	1886	5 + 1 (AF)	Medíocre, entaipado
Pr. D. Luís I	Nº 6-12	década 1860*	4 + 1 (AF)	Em obras
Pr. D. Luís I e av. 24 de Julho	Nºs 1-5 e 3	década 1860*	4 + 1 (transf. de AF em piso corrido, 2ª met. séc. XX)	Bom estado
Av. 24 de Julho	Nº 4	1890**	5 + 1 (mansarda)	Bom estado
Av. 24 de Julho	Nº 6	1883-84	4	Interior mt. alterado. Bom estado.

*Em rigor, entre 1858 e 1871 (cf. cartografia histórica).

**Conforme data no pavimento do vestíbulo, que a cartografia histórica não desmente.

Em comum, estes prédios de rendimento têm pisos térreos amplos, próprios para atividades de armazenagem ou comércio por grosso.

As dimensões são em geral muito generosas: os pés-direitos dos rés-dos-chãos podem rondar os 5.30m, 4.20m nos pisos nobres, 3.80 para os 2ºs andares. Era o caso do nº 6-12 da praça D. Luís I (em obras em 2016), um prédio originalmente de 4 pisos e águas-furtadas, com 2 fogos por piso (esquerdo e direito), construído de c. 1870. O andar esquerdo – no caso, aquele que dispunha do tradicional compartimento aberto diretamente para as escadas – comportava 10 assoalhadas e ainda despensa, cozinha e casa de banho. Um núcleo interior e 3 divisões era circundado por corredor quadrangular que permitia o percurso e acessos alternativos às salas e quartos intercomunicantes, de maior representação, abertos à praça.

Foi possível o reconhecimento interior das áreas comuns e de algumas lojas existentes dos nºs 3 e 4 da av. 24 de Julho. O primeiro, com gaveto para a praça D. Luís e fachadas inteiramente revestidas de azulejaria de padrão da época da construção, impõe-se também pelas dimensões e composição das fachadas. Apresenta 9 + 1 + 5 vãos, respetivamente para a 24 de Julho, no gaveto e sobre o jardim público fronteiro, plantado na praça D. Luís. Os espaços comuns de ambos os prédios, embora relativamente sóbrios, são vastos e luminosos, destacando-se a boa qualidade dos materiais empregues e da execução de paredes, peças em cantaria, escadas e corrimãos em madeira, guarnições de vãos, caixilharias, etc.

Bibliografia e outras fontes documentais consultadas:**A. Arquivo Municipal de Lisboa:** Núcleo Intermédio (arquivo de obras) e Núcleo Fotográfico**B. Bibliografia**

- **DA/UAL, 2002** – III SIA. Seminário Internacional de Arquitectura. Universidade Nova de Lisboa, Departamento de Arquitectura, julho e agosto de 2002.
- **José BARRETO, 1981** – Uma greve fabril em 1849. *Análise Social*, nº 67-68 (1981), pp. 479-503.
- **A. Ressano Garcia LAMAS (coord.), 1994** – *Reconversão urbanística da zona Boavista-24 de Julho. Ante-plano* (policopiado). CML/IST.
- **Jorge CUSTÓDIO, 1994** – Fábrica Vulcano e Colares. In *Dicionário da História de Lisboa*, 1994.
- **idem, 1994b** - Reflexos da industrialização na fisionomia e vida da cidade. O mundo industrial na Lisboa oitocentista. In *O Livro de Lisboa*, pp.435-492.
- **Walter ROSSA, 2015** – Lisboa: da busca de imagem de capital. *Rossio*, nº 5 (2015), pp. 28-43.
- **Raquel Henriques da SILVA, 1994** – O Aterro da Boavista. Memória histórica, in CML/IST. In (A.R.G. Lamas coord.), *Reconversão urbanística da zona Boavista-24 de Julho. Ante-plano*, 1994, vol. 1, cap. IV, pp. 7-76 (polic.).
- **idem, 1997** – *Lisboa romântica, urbanismo e arquitectura, 1777-1874*, (tese doutoramento, FCSH/UNL).
- **idem, 2008** – Lisboa reconstruída e ampliada (1758-1903), in W. ROSSA e A. TOSTÕES (coord.), *Lisboa 1758. O plano da Baixa hoje*. Lisboa: CML, 2008, pp. 126-167.
- Octávio da Veiga FERREIRA – *Maxime Vaultier (1898-1969)*, Lisboa, 1970

C. Cartografia e iconografia históricas (por ordem cronológica)

- ***Planta da Cidade de Lisboa na margem do rio Tejo desde o Bairro Alto até Santo Amaro, 1580-90 (at.)***. Fundação da Biblioteca Nacional [Biblioteca do Rio de Janeiro], ARM. 014, 01, 018.
- ***Planta da frente ribeirinha da cidade de Lisboa em 1727, compreendendo a zona de S. José de Ribamar até ao Convento do Grilo em Xabregas***, Museu de Lisboa, MC.DES.1403.
- ***Livro das Plantas das Freguesias de Lisboa, c. 1770 [1756-1768(?)]***, ANTT, PT/TT/CF/153, Planta da Freguesia de S. Paulo.
- ***Vista panorâmica de Lisboa, c. 1770***. Academia Nacional de Belas Artes (cf. fig. 11), foto P. Cintra & Laura Castro Caldas (cf. fig. 11),.

- **D. J. Fava (dir.), 1807: *Carta Topographica de Lisboa e seus Suburbios...*, 1826** (levantamento, 1807), Museu de Lisboa, MC.GRA.0481.2.
- **F. Folque (dir.), 1856-1858, *Atlas da Carta Topográfica de Lisboa...***, esc. 1:1000, IGP.
- Canalizações e Goullard
- **J.A.V. Silva Pinto, 1904-1911: *Levantamento de Lisboa da Planta de Lisboa***, esc. 1:1000.
- ***Levantamento de Lisboa, 1948-1959***, esc. 1:1000, IPCC/CML.

D. Recursos eletrónicos

SIPA

AML

LxI

Páginas institucionais online: IST, I Sup. Administ., ISEG, ISEL, Museu Telecomunicações

<http://restosdecoleccion.blogspot.com/2012/06/h-vaultier-c.html>

<https://pedrastalhas.blogspot.com/search?q=vaultier>

Espólio fotográfico da Biblioteca de Arte da Fundação Calouste Gulbenkian

[CML/DPT, Maria Helena Barreiros, hist. arte, 05.09.2018; colab. de Inês Rolim, arq., e Nuno Campos, hist.]

