



EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO
PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA

Janelas Verdes

PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DAS JANELAS VERDES

PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO

Índice

1. Introdução	3
2. Sistemas de execução e princípio de perequação	4
3. Programa de ações e encargos de urbanização	5
3.1. Reestruturação do solo urbano	5
3.2. Encargos previstos no Plano	5
3.3. Identificação dos encargos previstos no Plano	6
4. Plano de financiamento e ponderação da sua sustentabilidade económico-financeira	7
5. Impacto do projeto de ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga	8
5.1. Importância do MNAA no contexto histórico e museológico nacional	8
5.2. Breve história da coleção e do MNAA	9
5.3. Relevância económica do MNAA para a cidade de Lisboa	10

(página em branco)

1. INTRODUÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes (PPRUJV) localizada na frente ribeirinha da cidade, na freguesia da Estrela, é integrada na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa e na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 8 – Campo de Ourique/Santos. Abrange cerca de 7 ha e é delimitada a norte pela rua Presidente Arriaga, rua das Janelas Verdes e calçada Ribeiro Santos, a sul pela avenida 24 de Julho, a nascente pelo largo de Santos e a poente pelos edifícios sitos na Rocha do Conde de Óbidos.

Esta área, para além de deter uma grande concentração de património cultural e a presença de importantes instituições no território, como por exemplo o Museu Nacional de Arte Antiga (MNAA), a necessitar de reabilitação e ampliação, detém edifícios com potencialidade para intervenção conjunta incluindo espaço público de atravessamento a reestruturar, bem como edifícios dissonantes total ou parcialmente devolutos. Acresce ainda as suas potencialidades ao nível da paisagem urbana, com destaque para a existência de espaços públicos de grande valor paisagístico, dada a sua posição na frente ribeirinha da cidade.

O PPRUJV pretende promover a reabilitação urbana da sua área de incidência, através da valorização e preservação do tecido urbano, atribuindo-lhe uma maior identidade, assim como fomentar a sua regeneração funcional e social e o reforço da atratividade da área, tendo como objetivos os seguintes:

- a) Afirmar a área de intervenção como polo cultural de nível superior, nomeadamente através da reabilitação e ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga e da requalificação das Terceiras do Marquês para instalação de instituições ou equipamentos de carácter cultural, assegurando o equilíbrio e complementaridade entre os vários usos e funções urbanas presentes ou a instalar na área;
- b) Salvar o património cultural imóvel, através da definição de normas de proteção e valorização dos elementos de valor arquitetónico, paisagístico, histórico e arqueológico existentes e da requalificação do espaço público;
- c) Contribuir para a redução de riscos de sinistros associados a incêndios, derrocadas, sismos, deslizamentos e inundações e para a melhoria de condições de segurança e de acessibilidade do espaço público para socorro em caso de sinistro;
- d) Reformular o sistema de mobilidade da área, fomentando a utilização do transporte público, garantindo a ligação da área do plano à zona ribeirinha, requalificando os percursos pedonais de atravessamento da malha urbana e prevendo soluções de mobilidade suave.

Para este efeito, o Plano prevê um conjunto de ações consideradas estratégicas, cuja execução importa programar e assegurar.

De acordo com o artigo 102.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) –, o presente relatório constitui-se assim como um elemento de acompanhamento do PPRUJV, no âmbito do qual, dentro do possível:

- a) são identificados os sistemas de execução do Plano;

- b) são estimados os encargos urbanísticos inerentes à concretização do Plano ;
- c) são identificados os meios e sujeitos responsáveis pelo financiamento das ações programadas;
- d) é ponderada a sustentabilidade económica e financeira do Plano.

2. SISTEMAS DE EXECUÇÃO E PRINCÍPIO DE PEREQUAÇÃO

O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes abrange na sua totalidade solo urbano mas compreende espaços com naturezas e características distintas.

Tendo em consideração o grau de urbanização do solo urbano, a área do plano integra:

- a) Espaços consolidados centrais e habitacionais, que correspondem a um tecido urbano infraestruturado e predominantemente ocupado que se pretende preservar e valorizar, promovendo-se a reabilitação do edificado existente com respeito pelas morfologias e tipologias urbanas, a compatibilização dos usos e a qualificação do espaço público;
- b) Espaços verdes consolidados de recreio e produção, que abrangem os espaços exteriores não edificados, permeáveis e plantados, sobre solo orgânico em terreno natural, públicos ou privados, destinados a fins de recreio e produção;
- c) Espaços consolidados de uso especial de equipamentos, que correspondem a equipamentos de utilização coletiva e serviços públicos existentes, para os quais se prevê a manutenção destes usos;
- d) Espaços a consolidar de uso especial de equipamentos, que correspondem a equipamentos de utilização coletiva e serviços públicos propostos, para os quais se prevê a manutenção destes usos.

Para efeitos de execução do Plano é delimitada, na planta de implantação, uma unidade de execução (UE), a unidade de execução do Museu Nacional de Arte Antiga, que integra espaços de uso especial de equipamentos, onde o Plano prevê alguma alteração ao cadastro original, com vista à futura ampliação do Museu. Nesta unidade, a execução do Plano efetua-se através do sistema de imposição administrativa e é promovida pela entidade competente da Administração Central.

Para a restante área, e atenta à sua natureza consolidada, a execução do Plano realiza-se diretamente por meio de operações urbanísticas, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. Nesta área, o princípio de perequação compensatória é aplicado indiretamente através do pagamento das taxas urbanísticas e das compensações legalmente devidas, nos termos definidos em regulamento municipal.

O PPRUV não prevê a cedência gratuita para o domínio público municipal de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva. Embora não se antecipe no imediato a sua realização, caso ocorram operações de loteamento e obras de edificação com impacte relevante ou semelhante a loteamento é devido o pagamento de uma compensação urbanística pela dispensa da cedência para o domínio

municipal das áreas referidas anteriormente. O valor da compensação é calculado de acordo com o definido em regulamento municipal próprio, considerando-se para o efeito uma área de cedência média para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva de 30 m² por cada 100 m² de superfície de pavimento.

3. PROGRAMA DE AÇÕES E ENCARGOS DE URBANIZAÇÃO

3.1. Reestruturação do solo urbano

Na área delimitada como unidade de execução, abrangendo uma área de 1,74 ha, o Plano prevê a reestruturação da propriedade, recorrendo à aquisição ou expropriação, por parte do Estado, de parcelas particulares que, garantindo a coerência funcional e de forma urbana bem como a adequada articulação com o espaço consolidado preexistente, terá por efeito a ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga.

Assim, através de uma eventual operação de reparcelamento do solo urbano, um máximo de 14 parcelas de terreno, 12 particulares, 1 municipal e 1 do Estado, identificadas, conforme Planta de Cadastro pelo artigo da Conservatória do Registo Predial, no quadro seguinte, serão agrupadas, dando origem à ampliação, por parte do Estado, do Museu Nacional de Arte Antiga.

Artigo C.R.P. das Parcelas	Área da Parcela (m2)		Propriedade
	Reg. Predial	Medida	
(omisso)	n.a.	9806,97	Estado
1191	238,00	362,99	Particular
110	129,21	179,51	Particular
109	132,50	134,72	Particular
1182		141,53	Particular
346	137,28	141,46	Particular
638	132,88	151,85	Particular
1133	321,80	323,67	Municipal
214	402,00	472,20	Particular
1127	231,20	212,52	Particular
386	431,80	633,73	Particular
314	1 396,00	1 483,61	Particular
621	818,00	1 275,51	Particular
parte 553	394,80	544,39	Particular
TOTAL	4 765,47	15 864,66	

QUADRO 1 – IDENTIFICAÇÃO DAS PARCELAS A ADQUIRIR OU A EXPROPRIAR

(Nota: a adequação da delimitação da UE, e do número de propriedades abrangidas, será aferida em função do projeto a elaborar para a ampliação do Museu.)

3.2. Encargos previstos no Plano

Os encargos previstos no Plano correspondem a todos os custos com a remodelação de infraestruturas urbanísticas, com a requalificação de espaços públicos e de outros espaços de utilização coletiva, aos custos previstos na Unidade de Execução e ainda aos custos previstos com a reabilitação do edificado privado.

Pela sua relevância estratégica destacam-se as seguintes obras:

- a) a ampliação/construção do Museu Nacional de Arte Antiga;
- b) a requalificação do Jardim 9 de Abril e da Escadaria José António Marques;
- c) a requalificação de arruamentos pedonais, designadamente a Travessa de José António Pereira, o Pátio do Pinzaleiro, o Corredor da Torrinha, o Beco da Galheta, o Beco da Galharda e as Escadinhas da Praia;
- d) a reconstrução das Escadas do Pátio do Pinzaleiro e das Escadinhas da Praia;
- e) as obras de infraestruturas como a rede de saneamento, que permitirá alterar o atual sistema unitário para separativo, e a criação da ponte pedonal e ciclável;
- f) a requalificação das Tercenas do Marquês do Palacete Pombal como equipamentos municipais;
- g) a reabilitação do edificado privado.

3.3. Identificação dos encargos previstos no Plano

Na determinação dos encargos previstos no Plano são consideradas, dentro do possível, as estimativas de custos apresentadas pela equipa do Plano, sintetizadas no quadro seguinte, sendo o Município, o Estado e os Privados as entidades responsáveis pela sua execução e financiamento. Estas estimativas deverão ser ajustadas com o desenvolvimento dos projetos relativos às operações urbanísticas necessárias para a implementação do Plano.

AÇÕES PREVISTAS NO PLANO	Custo unitário (€)	Quantidades (m ²)	Valor total (€)	Responsabilidade pela execução e financiamento
1. Requalificação de espaços públicos			349 785,00 €	
1.1. Espaços Verdes (Jardim Nov e de Abril) e Escadaria José António Marques	20,00 € /m ²	5 990,00	119 800,00 €	CML
1.2. Arruamentos Pedonais (Travessa de José António Pereira, Pátio do Pinzaleiro, Corredor da Torrinha, Beco da Galheta, Beco da Galharda e Escadinhas da Praia)	55,00 € /m ²	3 725,00	204 875,00 €	CML
1.3. Escadarias a Reconstruir (Escadas do Pátio do Pinzaleiro e Escadinhas da Praia)	90,00 € /m ²	279,00	25 110,00 €	CML
2. Infraestruturas			2 321 248,00 €	
2.1. Reperfilamento da Avenida Vinte e Quatro de Julho			Operação externa ao Plano	CML
2.2. Rede de Saneamento			721 248,00 €	CML
2.3. Ponte Pedonal (valor estimado face ao exemplo da ponte prevista no PPABN)*			1 600 000,00 €	CML
3. Equipamentos municipais			13 673 250,00 €	
3.1. Requalificação das Tercenas do Marquês e Palacete Pombal	1 500,00 € /m ²	9 015,00	13 522 500,00 €	CML
3.2. Jardins/Logradouros e Terraços do Palacete Pombal	50,00 € /m ²	3 015,00	150 750,00 €	CML
4. Reabilitação do edificado privado			31 575 000,00 €	
4.1. Em mau e péssimo estado de conservação	1 200,00 € /m ²	3 355,00	4 026 000,00 €	Privados
4.2. Em estado de conservação razoável	600,00 € /m ²	45 915,00	27 549 000,00 €	Privados

* - Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente

QUADRO 2 - DESCRIÇÃO DOS ENCARGOS

Fontes de financiamento	Privado	31 575 000,00 €
	Público Municipal	16 344 283,00 €
	TOTAL	47 919 283,00 €

QUADRO 3 - SÍNTESE DAS FONTES DE FINANCIAMENTO

Conforme resulta do quadro síntese, os custos com a execução do plano, que foram possíveis de apurar, serão maioritariamente suportados por investimento privado. Esse investimento, que corresponde à reabilitação quer dos edifícios em péssimo e mau estado de conservação quer em estado de conservação razoável, estima-se em cerca de 31.575.000,00€ (trinta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil euros).

Pelo Município serão suportados os encargos, fora do âmbito da unidade de execução, relativos à requalificação do espaço público, designadamente espaços verdes, arruamentos pedonais e escadarias, às infraestruturas correspondentes à rede de saneamento (com especial relevância para a substituição dos atuais coletores unitários pela construção integral de uma rede separativa) e à ponte pedonal e ciclável, e aos equipamentos municipais, designadamente a requalificação das Terceiras do Marquês e Palacete Pombal, bem como jardins/logradouros e terraços do mesmo conjunto. Quanto ao reperfilamento da avenida 24 de Julho, sendo uma operação externa à área de intervenção e autónoma à programação do PPRUJV, por constituir projeto setorial em curso, com calendário e financiamento próprio, não foi imputado ao Plano o custo desta infraestrutura. Assim, no total, estima-se que o investimento público municipal seja de aproximadamente 16.344.283,00€ (dezasseis milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e oitenta e três euros).

Na Unidade de Execução, o investimento previsto corresponde quer à ampliação/construção do edifício do Museu Nacional de Arte Antiga, quer às aquisições ou expropriações das parcelas privadas necessárias à intervenção. Sendo esse investimento não só de âmbito local como também de âmbito nacional e até mesmo internacional, extravasando portanto os investimentos do Plano, caberá ao Estado a responsabilidade quer pela execução e financiamento quer pela determinação dos respetivos custos bem como a ponderação da sustentabilidade económico-financeira desta operação.

4. PLANO DE FINANCIAMENTO E PONDERAÇÃO DA SUA SUSTENTABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA

O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes, sendo um plano de reabilitação urbana para além da ampliação do Museu Nacional de Arte Antiga praticamente não prevê construção nova. Prevê sim a reabilitação quer do edificado privado quer dos equipamentos municipais, bem como a requalificação do espaço público e ainda a construção de uma ponte pedonal e ciclável que ligará esta zona à zona ribeirinha.

Os encargos dos particulares com a reabilitação do edificado serão financeiramente sustentáveis uma vez que o valor dos imóveis terá um evidente incremento proveniente não só da reabilitação dos edifícios e da conjuntura atual, com o grande aumento da procura de imóveis na cidade, como também com a internalização das externalidades positivas resultantes do Plano. Externalidades, essas, que são decorrentes de todo o investimento público no local, tornando esta zona mais atrativa, usufruível e confortável, proporcionando aos munícipes uma qualidade de vida, uma ambiência, um bem-estar psicológico, um conforto ambiental e um estímulo à vivência e convivência, acabando por exercer no indivíduo sentimentos de pertença pelo local e pela cidade.

Constituindo a construção nova a exceção à regra no âmbito deste Plano, a curto prazo não haverá lugar a financiamento significativo, do município, através de taxas relativas a novas

construções bem como através de compensações urbanísticas por não cedência de espaços verdes e de utilização coletiva. Contudo, todo o investimento previsto neste plano irá trazer benefícios, difíceis de quantificar, não só para o local mas também para toda a cidade. Tanto a requalificação do espaço público, com a ligação à zona ribeirinha através da ponte pedonal e ciclável bem como a ampliação do MNAA, enaltecem extremamente a zona e são impulsionadores de valores/benefícios subjetivos e objetivos capazes de promover um grande número de externalidades positivas, que vão desde as ambientais, às sociais, às culturais, às individuais, chegando às económicas. Porém, pela diversidade de vertentes envolvidas torna-se difícil aferir e quantificar, em termos monetários, o valor destes benefícios.

Mas, é importante referir que os benefícios decorrentes do Plano, refletidos no acréscimo do valor dos imóveis privados, poderão vir a representar um aumento nas receitas do Município e do Estado, designadamente nos impostos indiretos, como por exemplo o Imposto Municipal sobre Imóveis e o Imposto sobre Mais-valias. Receitas essas que, dependendo da dinâmica de reabilitação impulsionada por particulares, são dificilmente previsíveis e quantificáveis.

É de acrescentar, também, a requalificação e diversificação geográfica da oferta turística da cidade, por esta operação, com vantagens a nível dos respetivos serviços de apoio como por exemplo a restauração, hotelaria e comércio.

Do relatório do Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana das Janelas Verdes e do presente documento resulta assim que as opções de planeamento consagradas neste instrumento de gestão urbanística – ao nível dos encargos de urbanização e das áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva – obedecem a critérios de eficiência e de sustentabilidade económica.

Neste contexto, os investimentos públicos Municipais associados à execução do Plano serão feitos numa base plurianual, não se encontrando calendarizados por questões de flexibilidade estratégica e orçamental, competindo ao Município a gestão das oportunidades e a seleção do momento considerado como desejável à execução das respetivas ações.

5. IMPACTO DO PROJETO DE AMPLIAÇÃO DO MUSEU NACIONAL DE ARTE ANTIGA

A proposta de ampliação do MNAA tem vindo a ser desenvolvida de forma consistente entre 2014 e 2016 e apresentada enquadrada no documento orientador “MNAA2020 o futuro do primeiro museu de Portugal” com o intuito de posicionar este museu como uma referência na cena cultural portuguesa e europeia.

5.1. Importância do MNAA no contexto histórico e museológico nacional

O Museu Nacional de Arte Antiga apresenta cerca de sete séculos de história nacional e estrangeira através da pintura, escultura e arte ornamental de que possui um espólio distribuído por várias coleções das quais destacamos: pintura portuguesa e das escolas espanhola, italiana, alemã, holandesa e flamenga; escultura; ourivesaria; cerâmica e tapeçaria.

5.2. Breve história da coleção e do MNAA

À abolição das ordens religiosas em 1834, por decreto de 28 de maio, provocou a nacionalização dos bens culturais pertencentes aos conventos, tornando premente a criação de espaços em que essas peças de valor real e simbólico pudessem ser guardadas e expostas de modo a ficarem acessíveis ao grande público.

Com a tripla função de conservar o património móvel dos antigos conventos, de organizar exposições públicas de Belas-Artes e de preparar artistas e artesãos, o Convento de S. Francisco depressa se revelou impróprio para atividades tão diversas, ainda que complementares, propiciando a degradação de peças valiosas e votando ao esquecimento as coleções aí armazenadas.

No entanto, a ideia da criação de um museu que expusesse a coleção aí armazenada só encontrará resposta em 1882 no decurso da Exposição de Arte Ornamental, no Palácio dos Condes de Alvor. Dois anos depois, o Estado comprou o edifício das Janelas Verdes que lhe estivera alugado e determinou que para lá fossem transferidas as coleções que se encontravam sob a responsabilidade da Academia.

O Museu de Belas Artes e Arqueologia abriu assim ao público a 12 de junho de 1884, integrando o mais valioso espólio artístico do país.

Em 1911, com o advento da República, o Decreto de 26 de maio desdobra o Museu de Belas Artes e Arqueologia em duas instituições museológicas distintas: o Museu Nacional de Arte Antiga que se mantém sediado na Rua das Janelas Verdes e engloba todas as coleções anteriores a 1850; as restantes coleções são reconduzidas ao antigo convento de S. Francisco, dando origem ao Museu Nacional de Arte Contemporânea.

Simultaneamente, o Museu conhecia um novo e importante afluxo de peças provenientes dos palácios reais, tal como irá acontecer com o património das sés e palácios episcopais após a publicação da lei da separação da Igreja e do Estado.

As peças depositadas no Museu por entidades oficiais ou particulares são outro fator importante para o enriquecimento das coleções do Museu.

No início da década de 80, no âmbito da XVII Exposição do Conselho da Europa, realizaram-se importantes obras, com o objetivo de, cortando o pé direito do salão, criar um piso intermédio e, no lugar da antiga escadaria, abrir duas novas salas de exposição.

É, sem qualquer dúvida, um dos principais museus portugueses, seja devido à excepcional qualidade das coleções, seja pelo pioneirismo continuamente demonstrado (na área dos serviços educativos, ou da conservação e restauro). No MNAA foi criado e desenvolvido, a partir dos inícios dos anos 1930, o «Serviço de Extensão Educativa»; uma medida pioneira, em Portugal, que viria a ter repercussões noutros museus do país, promovendo e incentivando a colaboração destes com as escolas.

5.3. Relevância económica do MNAA para a cidade de Lisboa

Nos últimos dez anos assistimos um quadro crescente de turistas (quer nacionais, quer internacionais) na cidade de Lisboa, o que a catapultou para um lugar vantajoso no quadro dos destinos turísticos europeu e internacional.

O número de visitantes estimado pelo *Euromonitor International* para Lisboa em 2018 cifra-se em 3,79 milhões, uma subida de 7,6% face a 2017.

Este aumento repercute-se também num maior número de visitantes nos museus, monumentos e palácios localizados por todo o país mas também na cidade de Lisboa.

E é disto reflexo o número de visitantes em museus e monumentos ter ultrapassado pela primeira vez os 5 milhões em 2017, sendo que só na cidade de Lisboa ascendeu a mais de 3 milhões.

O MNAA é, sem qualquer dúvida, um dos principais museus portugueses, seja devido à excepcional qualidade das coleções, seja pelo pioneirismo continuamente demonstrado (na área dos serviços educativos ou da conservação e restauro).

Assim, a sua ampliação, encarado na perspetiva do Plano de Pormenor das Janelas Verdes como equipamento âncora, articula-se com a concretização de vários projetos que com este se relacionam e que neste assentam, primordialmente os que passam pela criação da relação espacial entre a rua das Janelas Verdes e a avenida 24 de Julho.

Desde logo o projeto de progressiva pedonalização desde a Praça do Comércio (permitindo um descongestionamento da crescente pressão turística concentrada na área Praça do Comércio/Baixa Pombalina/Colina do Castelo) e em simultâneo, consolidando o eixo Terreiro do Paço/Belém.

A ampliação do museu, bem como a sua afirmação no contexto da cidade de Lisboa como polo cultural de nível superior, passa pela sua reabilitação e ampliação do polo museológico, assegurando nomeadamente a ampliação das áreas expositivas, dos espaços destinados a depósito de obras de arte e das áreas destinadas a gabinetes e oficinas, a criação de um anfiteatro. Mas não só, passa também pela requalificação do espaço público envolvente bem como a resolução dos problemas de acessibilidade ao Museu, nomeadamente através da criação de novas áreas de estacionamento e por fim a assegurar os percursos pedonais de atravessamento da malha urbana existente, fazendo a ligação entre a rua das Janelas Verdes e a avenida 24 de Julho.

Esta intervenção, enquadrada no plano de pormenor na figura de “unidade de execução”, será realizada preferencialmente através da reabilitação, alteração e ampliação dos edifícios existentes, mas poderá também implicar a demolição de alguns edifícios, contudo o desenvolvimento deste projeto em concreto carece de estudos mais aprofundados que contribuam para o desenho de uma solução que contribua para a valorização arquitetónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra.

De acordo com um estudo elaborado pela consultora McKinsey (publicado em outubro de 2015) estima-se que as obras de ampliação do MNAA podem traduzir-se num aumento de visitantes passando, de forma progressiva, dos cerca de 150 mil visitantes/ano atuais, para cerca de 800 mil visitantes/ano, o que significaria, de acordo com o mesmo estudo, uma receita estimada de 7 milhões de euros/ano para a economia nacional.