

PROGRAMA DE EXECUÇÃO  
ALTERAÇÃO AO PLANO DE URBANIZAÇÃO  
DO VALE DE SANTO ANTÓNIO



# 1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO

---

## 1.1. SUMÁRIO EXECUTIVO

O Plano de Urbanização do Vale de Santo António incide sobre uma área aproximada de 48 hectares do território da cidade de Lisboa, constituído parcialmente por espaços consolidados e alojando atualmente cerca de 5924 habitantes.

A base das opções de planeamento assumidas na alteração do PUVSA vai no sentido de criar as condições necessárias à sua urbanização, bem como à implementação de um novo “bairro”, assente em espaços públicos de qualidade e equipamentos de proximidade e suportado num adequado sistema de acessibilidade, assegurando a sua viabilidade económica e financeira e uma gestão sustentável do território. Estes requisitos, a cumprir no âmbito da deliberação de alteração do plano, estão subjacentes ao modelo de execução e financiamento.

A proposta de plano prevê uma profunda alteração do território, envolvendo operações de demolição e modelação de terreno, obras de urbanização, e construção de edifícios e autossilos.

A implementação da intervenção proposta pelo plano pressupõe um investimento total estimado em 650 M€, a que acresce IVA e custos com meios de financiamento, repartido da seguinte forma:

- Obras de urbanização: 59 M€;
- Equipamentos públicos: 49 M€;
- Edifícios de habitação / comércio / serviços: 485 M€;
- Autossilos: 56 M€;
- Estudos complementares: 1 M€.

A estes valores acrescentarão outros custos como os relativos ao financiamento dos montantes necessários ao investimento, assim como dos terrenos necessários para a sua promoção.

Não são contabilizados os custos com a eventual exploração do edificado, uma vez que também não são avaliadas as suas receitas.

A transformação fundiária, preparação do terreno e a sua urbanização, previamente às ações de edificação, são condição para a sua concretização. Nenhum dos loteamentos aprovados é passível de ser implementado de imediato, ou porque lhes faltam acessos, ou porque estão ocupados com infraestruturas gerais no seu interior.

O presente plano prevê que o território venha a ser servido por um novo modo de transporte público que “aproxime” este novo bairro do centro da cidade. Os custos da sua implementação não estão considerados, e dependem do modo que venha a ser definido.

Para a concretização global do plano parece justificar-se, face à escala dos montantes de investimento, a criação no seio do universo municipal de uma estrutura de gestão dedicada à sua implementação. Uma operação com a escala da presente recomenda um desenvolvimento sequencial integrado e coordenado à escala da intervenção e horizonte temporal de implementação prevista pelo plano.

Para o efeito considerou-se um “fee” de 3% do valor das empreitadas para o custeio dos meios necessários à mobilização dessa estrutura. São exemplos de modelos de gestão integrada as sociedades gestoras do Programa Polis, a Parque Expo, a EPUL, a SGAL, ou as Sociedades de Reabilitação Urbana, em territórios delimitados para o efeito.

## **1.2. MODELO DE EXECUÇÃO**

### **1.2.1. Execução das operações urbanísticas**

O modelo de execução associado às operações de promoção de habitação dependerá da estratégia de desenvolvimento urbano municipal, podendo ser realizadas por promoção direta ou indireta das operações, através de concessão de obra pública conforme o disposto no art. 47.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e no art. 407.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos.

Para que se mantenha a coerência funcional do programa de execução proposto, as intervenções que não sejam executadas diretamente pelo Município de Lisboa devem tendencialmente constituir as operações de promoção de habitação propostas. Estas operações incorporam edificações com dependência funcional no que respeita a infraestruturas, equipamentos e estacionamento, o que exige que sejam executadas em coordenação. Na eventualidade de se considerar vantajosa a subdivisão destas operações, a articulação desejada poderá ser objeto de contratualização.

### **1.2.2. Ações do Plano**

Os principais grupos de ações a desenvolver enquadram-se nas seguintes rubricas do investimento:

- Instrumentos de transformação fundiária;
- Obras de urbanização;
- Equipamentos sociais;
- Edificado;
- Parques de estacionamento público.

O desenvolvimento das ações relativas ao edificado e parques de estacionamento público depende da concretização das seguintes ações:

- Elaboração dos instrumentos de transformação fundiária, loteamento/s que tutelarão as respetivas operações urbanísticas;
- Disponibilização física e administrativa dos terrenos do plano e, nomeadamente, do terreno pertencente ao Ministério da Defesa e que condiciona a construção de uma parte da futura Escola Natália Correia (E1) e de parte do novo Parque Urbano do Vale Escuro (V1);
- Execução dos projetos e das empreitadas relativas à concretização física dos novos arruamentos e espaços exteriores, associados ao reforço e extensão das redes de infraestruturas existentes, intervenções que se enquadram nas obras de urbanização.

Urbanizado o território, estarão nesse momento reunidas as condições para se realizarem as ações relativas a equipamentos sociais, edificado público e privado, e parque de estacionamento público (Autossilos).

### **1.2.3. Ações do Plano na área da UOPG Alto do Varejão**

O plano compreende a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão do Alto do Varejão. Nesta unidade, é proposto um modelo de execução que permite resolver a necessidade de articulação entre proprietários particulares e o Município de Lisboa na concretização da proposta de plano, assim como a justa repartição de encargos e benefícios através da fixação de mecanismos de perequação.

## **1.3. INVESTIMENTO GLOBAL E CALENDARIZAÇÃO**

### **1.3.1. O Plano em vigor**

O Plano atualmente em vigor apresenta e prioriza os custos que à data da sua aprovação, e de acordo com o respetivo modelo urbano, se previam suportar pelo Município a título de obras de urbanização. É omissa quanto à grande operação de modelação de terreno que lhe está associada (~1.200.000 m<sup>3</sup> de solos a movimentar), a várias obras de contenção periférica (muros em betão com alturas apreciáveis), bem como a todos os custos com promoção das edificações previstas.

Ação	Prior.	Rede Viária		Equip. (m2)	Zonas Verdes	Custos Unitários (Euros)		Total (Euros)
		Constr.	Req.			Nova Constr	Req.	
1	Avenida Mouzinho de Albuquerque	1	2 680 ml				3 200	8 576 000
2	Via "Circular"	2	1 200 ml	1 750 ml		1 900	1 150	4 292 500
2.1	Viaduto	2	480 m2			400		192 000
3	Outras ruas novas	3	770 ml			1 900		1 463 000
4	Vias a Requalificar	2		1 700 ml			1 140	1 938 000
5	Vias Partilhadas (trânsito condicionado)	3	890 ml			2 000		1 780 000
6	Parque Urbano	2			68 000 m2	30		2 040 000
7	Pavilhão Gimnodesportivo	3		1 250 m2		500		625 000
8	Jardim de Infância	2		600 m2		600		360 000
9	Creche - Infantário	2		850 m2		600		510 000
10	Parque de Estacionamento	2		4 500 m2		400		1 800 000
11	Parque de Estacionamento	2		7 200 m2		400		2 880 000
12	Parque de Estacionamento	2		24 000 m2		400		9 600 000
13	Unidade de Cuidados Continuados	2		5 000 m2		600		3 000 000
14	Lar de 3ª idade	2		5 000 m2		600		3 000 000

Orçamento do Plano em vigor

### 1.3.2. Fundamentos para a alteração do Plano em vigor

A alteração do plano é justificada pela necessidade de:

- a) Implementar uma solução urbana mais adaptada à topografia natural do território, com a consequente diminuição dos custos de urbanização e de construção;
- b) Rever a densidade de ocupação, com redução de edificabilidade, de forma a assegurar uma adequada transição com as volumetrias da envolvente na relação com as áreas consolidadas;
- c) Promover a continuidade entre as áreas edificadas e a área de parque urbano, através da dissolução/fragmentação das áreas construídas sobre as áreas de vale, e da inclusão de áreas ajardinadas (coberturas, terraços, varandas, fachadas) nos novos edifícios;
- d) Assegurar o princípio da multifuncionalidade nas áreas edificadas associadas ao parque urbano, para assim fomentar a sua utilização permanente nos vários momentos do dia;
- e) Complementar as áreas de construção destinados aos vários usos através do prolongamento das respetivas atividades na área de parque urbano, proporcionando-lhes neste espaço público um local de confluência e centralidade;

- f) Garantir a predominância do uso habitacional e a fixação de usos complementares à função residencial, anulando a intenção de instalar neste território um centro comercial de grandes dimensões;
- g) Criar uma rede de equipamentos de proximidade;
- h) Implementar novas soluções de mobilidade, incluindo a criação de uma rede de percursos pedonais e cicláveis que permita otimizar a ligação entre as diferentes zonas urbanas;
- i) Avaliar a adequação dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento, atenta a política de mobilidade que se pretende implementar;
- j) Articular e compatibilizar a solução urbana a adotar no Alto Varejão, com a solução urbana prevista no Plano de Pormenor da Calçada das Lajes.

### **1.3.3.O investimento previsto e sua calendarização**

A avaliação dos investimentos associados às propostas de plano corresponde a uma estimativa do custo de construção à data da elaboração do presente documento, refletindo as condições atuais no mercado da construção. Importará, em sede das operações de loteamento, promover a sua revisão e atualização, visando a sustentabilidade económica e financeira da operação.

A dimensão da operação contida na área de intervenção do plano permitirá a edificação de aproximadamente 200.000 m<sup>2</sup> de superfície de pavimento (SP) destinada a habitação e 50.000 m<sup>2</sup> de SP para comércio e serviços.

As estimativas de investimento assumem a realização das redes de infraestruturas conforme os desenhos e relatórios de especialidades que acompanha o PUVSA, assim como os espaços verdes propostos, os equipamentos e a concretização do potencial urbanístico máximo nas operações de promoção de habitação.

As estimativas de custo foram determinadas em colaboração com as equipas de projeto responsáveis pela execução dos programas de infraestruturas que acompanham o PUVSA e validados pelos serviços da Câmara Municipal de Lisboa, considerando adjudicações de obra recentes e de características semelhantes.

O investimento é composto ainda pelas seguintes despesas adicionais, calculadas em função do valor previsto para as obras:

- 1% para estudos e levantamentos;
- 5% de custos de projeto e sua revisão;
- 3% de custos de gestão integrada de projeto;



- 3% para fiscalização de obra e;
- 10% de imprevistos.

Para o cálculo dos valores de investimento consideraram-se os seguintes custos:

#### Custo de construção por m2 de Superfície de Pavimento (SP):

- Habitação: 1.500€/m2
- Comércio / Serviços: 1.200€/m2
- Caves: 750€/m2

Será ainda necessário considerar os custos com mobilização de financiamento. A implementação física do empreendimento não exclui a possibilidade de mobilização de capitais alheios cujo custo terá de ser adicionado à despesa, estimando-se, de acordo com estimativa realizada em abril de 2023, considerando taxas e situação de mercado, um valor de cerca de 62 M€.

Ações	Valor sem IVA	Valor com IVA a (6% Empreitadas)	Valor com IVA a (23% Empreitadas)
Instrumentos de transformação fundiária	1 062 507 €	1 306 884 €*	1 306 884 €*
Obras de urbanização	58 879 870 €	63 013 604 €	71 272 240 €
Equipamentos sociais	48 516 960 €	52 609 505 €	59 675 861 €
Edificado	590 858 455 €	636 201 484 €	726 666 724 €
▪ Edifícios	484 943 961 €	522 149 498 €	596 481 072 €
▪ Autossilos	55 588 995 €	59 853 856 €	68 374 464 €
▪ Custos com meios de financiamento**	50 325 499 €	54 198 131 €	61 811 188 €
<b>Total</b>	<b>699 317 792 €</b>	<b>753 131 477 €</b>	<b>858 921 709 €</b>

Quadro Resumo do Investimento

\* os custos com a elaboração dos instrumentos de transformação fundiária estão sujeitos a taxa de IVA a 23%

\*\* valores estimados à data de abril de 2023

O valor total previsto para o investimento a realizar estará compreendido entre os 753 e 859 milhões de euros, a concretizar em função das taxas de IVA que vierem a ser aplicadas aos trabalhos de construção. Prevê-se que a execução física do plano poderá ocorrer no prazo de 10 anos.