

2021

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



[TERMOS DE REFERÊNCIA]

UNIDADE DE EXECUÇÃO OLIVAIS SUL



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	3
3. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	5
4. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	7
5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	9
5.1. Qualificação do Espaço Urbano	9
5.2. Zonamento acústico	9
5.3. Valores e recursos ambientais	10
5.3.1. Estrutura Ecológica Municipal	10
5.3.2. Sistema de Vistas	10
5.3.3. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos	10
5.4. Valores culturais	10
5.5. Condicionantes de infraestruturas	11
5.6. Acessibilidades e transportes	11
5.7. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	12
6. CRITÉRIOS E OBJETIVOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	13
7. BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO	15
7.1. Caracterização do modelo urbano	15
7.2. Tipologia das operações urbanísticas	19
8. ENQUADRAMENTO DA FUTURA INTERVENÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	21
8.1. Obras de demolição	21
8.2. Operação de loteamento	21
8.2.1. Índice de edificabilidade	22
8.2.2. Altura máxima das fachadas	23
8.2.3. Profundidade máxima de empena	23
8.2.4. Construção de caves	24
8.2.5. Superfície Vegetal Ponderada	24
8.2.6. Usos	25
8.2.7. Cedências	26
8.3. Estacionamento	28
9. CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO	30
10. EXECUÇÃO	31
10.1. Sistema de execução	31
10.2. Mecanismos de perequação	31
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
12. ANEXOS	34



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui os Termos de Referência (TR) que fundamentam a delimitação da Unidade de Execução Olivais Sul, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A delimitação da Unidade de Execução Olivais Sul, surge na sequência de um requerimento apresentado pelo FIMES ORIENTE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO (“FIMES ORIENTE”), nos termos do n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT na qualidade de proprietário da maioria das parcelas abrangidas, que, para o efeito, propõe uma solução urbana que assegura um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários das parcelas.



2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A UE Olivais Sul, com área total de 71.752,77 m², localiza-se na freguesia do Parque das Nações e tem como limites físicos, os seguintes:

- Avenida Infante Dom Henrique, a Poente;
- Linha de caminho-de-ferro e zona afeta à REFER, a Nascente;
- Travessa do Poço e Rua da Centieira, a Norte; e
- Terreno privado a Sul.

Tendo por base levantamento cadastral e das áreas realizado pelo Requerente (Anexo II), e ainda a Planta de Proveniências elaborada pelo Município (Anexo III), a UE Olivais Sul abrange os seguintes prédios urbanos:

Parcelas	Id. do Prédio Originário	Natureza	Descrição predial	Inscrição matricial	Propriedade
A	Travessa do Poço, antigo CRF	urbano	1506/Santa Maria dos Olivais	235/Parque das Nações	Particular
B	Rua da Centieira, antigo 62A	urbano	4212/Santa Maria dos Olivais	234/Parque das Nações	Particular
C	Rua da Centieira, antigo 62A	urbano	4214/Santa Maria dos Olivais	4766/Olivais Particular	Particular
D	Rua da Centieira, 58-62	urbano	4213/Santa Maria dos Olivais	236/Parque das Nações	Particular
E	Rua da Centieira, 36	urbano	1848/Santa Maria dos Olivais	136/Parque das Nações	Particular
F	Rua da Centieira; Pátio Joaquim Pereira	rústico	4620/Santa Maria dos Olivais	29, 646/Parque das Nações 2 (rústica)/Olivais	Municipal
G	Av. Inf. D. Henrique; Rua da Centieira; Quinta dos Paios	misto	5434/Santa Maria dos Olivais	S/Matriz Predial	Municipal
H	Rua da Centieira	-	S/Registo Predial	S/Matriz Predial	Municipal
I	Rua da Centieira, 28-32; Pátio Joaquim Pereira, 1-2	urbano	5049/Santa Mariados Olivais	30/Parque das Nações	Municipal
J	Rua da Centieira; Pátio Joaquim Pereira	urbano	4420/Santa Maria dos Olivais	S/Matriz Predial	Municipal
K	Rua da Centieira, 24-26; Pátio Joaquim Pereira, 11A-11B	urbano	4931/Santa Maria dos Olivais	645/Parque das Nações	Municipal
L	Rua da Centieira; Pátio Joaquim Pereira, 2-2A	urbano	5411/Santa Maria dos Olivais	686/Parque das Nações	Municipal
M	Rua da Centieira, 20-22; Pátio Joaquim Pereira, 5	urbano	5033/Santa Maria dos Olivais	687/Parque das Nações	Municipal
N	Rua da Centieira, 20-22; Pátio Joaquim Pereira, 6	urbano	5034/Santa Maria dos Olivais	26, 688/Parque das Nações	Municipal
O	Rua da Centieira, 20-22; Pátio Joaquim Pereira, 7	urbano	4405/Santa Maria dos Olivais	643/Parque das Nações	Municipal
P	Rua da Centieira, 20-22; Pátio Joaquim Pereira, 8	urbano	5035/Santa Maria dos Olivais	690/Parque das Nações	Municipal
Q	Rua da Centieira, 20-22; Pátio Joaquim Pereira, 9	urbano	1844/Santa Maria dos Olivais	644/Parque das Nações	Municipal
R	Rua da Centieira; Pátio Joaquim Pereira, 10-10A	urbano	4332/Santa Maria dos Olivais	5187/Olivais	Municipal
S	Rua da Centieira	urbano	4209/Santa Maria dos Olivais	3302/Olivais	Particular
T	Av. Inf. D. Henrique, lotes 6 a 8	urbano	4210/Santa Mariados Olivais	132/Parque das Nações	Particular
U	Rua Particular à Centieira	urbano	1412/Santa Maria dos Olivais	597/Parque das Nações	Particular
V	Rua da Centieira, 4-8	urbano	4208/Santa Maria dos Olivais	233/Parque das Nações	Particular
W	Arruamento projetado paralelo ao Caminho de Ferro	urbano	4211/Santa Maria dos Olivais	198/Parque das Nações	Particular
X	Av. Inf. D. Henrique, lote 2	urbano	4215/Santa Maria dos Olivais	4772/Olivais	Particular
Y	Av. Inf. D. Henrique, lotes 2 e 322	urbano	4216/Santa Mariados Olivais	237/Parque das Nações	Particular
Z	Av. Inf. D. Henrique, junto ao lote 322	urbano	2360/Santa Maria dos Olivais	3518 Olivais 664 Parque das Nações	Particular

Quadro 1 - Quadro do cadastro atual

A área de intervenção é assim constituída por um conjunto de treze parcelas particulares, pertencentes ao fundo de investimento imobiliário denominado Fimes Oriente (com a área



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

total de 68.273,77 m²), e um conjunto de treze parcelas municipais (com a área total de 3.479,00 m²), das quais onze se integram no domínio privado municipal e duas integram-se no domínio público municipal (leito de via pública) – perfazendo um total de vinte e seis parcelas.

Trata-se de uma faixa do território ainda por consolidar, que se desenvolve ao longo da Avenida Infante D. Henrique.

A unidade de execução não abrange a totalidade da área das 13 parcelas registadas a favor do Fimes Oriente (72.584,02 m²), por se ter verificado que:

- a) No âmbito do levantamento efetuado pelo requerente, existe uma diferença de 355,25 m² entre a realidade levantada e a informação constante dos registos prediais das mesmas;

Cerca de 3.955,00 m² registados a favor da Fimes Oriente foram, entretanto, objeto de expropriação pela REFER, encontrando-se essa área expropriada fora da área de intervenção da UE.

3. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da Unidade de Execução Olivais Sul, como instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), justifica-se pela necessidade de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso desta zona, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas onde será possível estabelecer, através de uma solução urbanística conjunta, uma adequada articulação física e funcional com o espaço consolidado preexistente e envolvente.

Pretende-se estruturar um conjunto de parcelas urbanas de dimensão significativa, localizadas numa zona industrial obsoleta, ainda por consolidar, que se desenvolve ao longo da Avenida Infante Dom Henrique.

As parcelas urbanas foram utilizadas no passado como espaço industrial e encontram-se presentemente expectantes e desocupadas e são objeto de reestruturação funcional, convertendo esta área num conjunto multifuncional significativo, onde assumem preponderância os usos de serviços, habitação (com forte componente de habitação acessível), comércio e turístico, espaços públicos e verdes qualificados e equipamento.

Considerando a inexistência de plano de urbanização e/ou plano de pormenor para a zona em apreço, através da delimitação da Unidade de Execução Olivais Sul e da elaboração dos respetivos termos de referência, estabelecem-se as bases para a implementação de uma solução urbanística de conjunto, definindo as áreas privadas e as áreas destinadas a espaços públicos (incluindo arruamentos e espaços verdes e de utilização coletiva), as implantações, os usos ou a forma da sua definição em sede das respetivas operações urbanísticas, as superfícies de pavimento e a distribuição volumétrica das novas construções.

Todos esses parâmetros urbanísticos ficarão definidos em projeto de reparcelamento a apresentar pelo Fimes Oriente e a aprovar pelo Município, através dos seus órgãos próprios, enquanto operação de reestruturação fundiária em conformidade com os presentes termos de referência da Unidade de Execução e as normas legais e regulamentares aplicáveis, em particular as decorrentes do Regulamento do PDM de Lisboa, na sua redação atual.

Na verdade e como melhor explicaremos mais adiante, a solução urbana proposta implica uma reestruturação fundiária entre terrenos privados e públicos, todos eles inseridos na mesma área urbana, que implicarão a constituição de novos prédios e a cedência ao domínio público e privado do Município, das áreas remanescentes aos lotes a constituir, lotes esses que serão



adjudicados a cada um dos proprietários intervenientes, em conformidade com a solução explicitada no ponto 8.2. destes Termos de Referência.

Com a presente proposta pretende-se reforçar a Avenida Infante D. Henrique como um eixo de serviços e um eixo empresarial, com usos residenciais, que no seu conjunto farão com que a zona deixe de ser apenas um eixo viário de passagem, para passar a uma zona com vivências, usos e percursos pedonais.

A delimitação da presente unidade de execução também se justifica pela necessidade de serem estabelecidos mecanismos de perequação adequados que garantam a justa repartição dos encargos e benefícios entre os proprietários envolvidos (RPDM, artigo 58.º), em face da distribuição concreta dos benefícios e encargos decorrentes da execução das opções de correto ordenamento do território constantes do PDM.

4. ENQUADRAMENTO LEGAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE de Olivais Sul enquanto instrumento de execução do Plano Diretor Municipal de Lisboa (em particular da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 2 – Oriental – adiante “UOPG 2 – Oriental”) obedece ao disposto nos artigos 146.º a 148.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), cuja revisão foi aprovada pelo citado Decreto-Lei nº 80/2015, e resulta de um pedido efetuado pelos proprietários interessados nos termos do n.º 2 do artigo 147.º daquele diploma.

Efetivamente, a delimitação de unidades de execução está prevista no RJIGT como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos (RJIGT, artigo 148º/1).

Nos termos do n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT, o legislador apenas admite que os planos possam ser executados fora dos sistemas de execução em duas situações: (i) quando, tratando-se de zonas urbanas consolidadas, os planos possam ser executados diretamente através da realização de operações urbanísticas tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação; ou (ii) quando a delimitação de unidades de execução se revele impossível ou desnecessária à luz dos objetivos definidos pelo próprio plano.

Tendo presente o quadro legal, o Plano Diretor Municipal determina que nos espaços a consolidar a sua execução se realize, em regra, através da delimitação de unidades de execução (RPDM, artigo 58.º/2).

Conforme extratos do PDM que se juntam como Anexo I, no caso concreto, de acordo com o PDM, a área de intervenção está parcialmente qualificada como:

- a) “Espaços a Consolidar – Espaços de Atividades Económicas” – cf. regime dos arts. 61.º e 62.º do Regulamento do PDM de Lisboa (PDM);
- b) “Espaços a Consolidar – Espaços de Uso Especial de Equipamentos” - cf. regime dos arts. 65.º e 66.º do Regulamento do PDM de Lisboa (PDM).

Assim, verificando-se que a área de intervenção não abrange a totalidade do polígono qualificado como “espaço a consolidar”, é obrigatória a delimitação da UE Olivais Sul, nos termos do n.º 2 do artigo 58.º do RPDML, destinada a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de encargos e benefícios.

Determinada a necessidade de ser delimitada uma unidade de execução, importa ter presente que a concretização destes objetivos – desenvolvimento urbano harmonioso e a justa



repartição de benefícios e encargos pelos interessados – inerentes e comuns à delimitação de qualquer unidade de execução (RJIGT, artigo 148º/2), implica que, no âmbito do presente procedimento, se estabeleça o desenho urbano a desenvolver e respetivo programa urbanístico, exprimindo a definição dos espaços de utilização coletiva (incluindo áreas a afetar a equipamentos, espaços verdes públicos, espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento), tipificando as operações urbanísticas e procedendo à definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis às parcelas destinadas à edificação urbana.

De facto, só com base numa solução urbanística é possível garantir, em concreto e em fase de delimitação de unidade de execução, a adequação do modelo urbano às opções de planeamento consagradas no PDM e determinar os benefícios e encargos inerentes à sua execução.

A proposta de delimitação da UE Olivais Sul e os presentes termos de referência foram desenvolvidos assentes no enquadramento exposto, tendo em consideração o tecido urbano envolvente.

5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Para a área delimitada para a UE Olivais Sul o instrumento de gestão territorial eficaz é o Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) – aprovado 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.º168, de 30 de agosto, através do Aviso n.º 11622/2012, na sua redação em vigor na sequência das várias retificações e alterações (cf última versão publicada no DR, 2.ª Série, de 16 de outubro de 2020, pp 295 e seguintes e alteração simplificada mandada publicar pelo Aviso n.º 20431/2020, no DR, 2.ª Série, de 18 de dezembro de 2020, pp 209 e seguintes).

5.1. Qualificação do Espaço Urbano

De acordo com o PDM, a área de intervenção integra parte da denominada UOPG 2 – Oriental (RPDM, artigo 81.º) e abrange as seguintes categorias de espaço:

(i) Espaços de atividades económicas a consolidar

Os espaços de atividades económicas a consolidar (RPDM, artigos 61.º e 62.º) compreendem áreas a reconverter ou a estruturar, através da criação de novos tecidos urbanos que alberguem predominantemente funções que contribuam para a qualificação da base económica da cidade, prevendo-se ainda outros usos complementares.

(ii) Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar

Os espaços de uso especial de equipamentos a consolidar (RPDM, artigo 65.º) correspondem às áreas onde se programa a concretização de equipamentos de utilização coletiva de maior dimensão.

5.2. Zonamento acústico

No que respeita ao **Zonamento Acústico** (RPDM, artigo 21.º) tal como o restante território municipal, a área está classificada como Zona Mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável, sem prejuízo do que se vier a contemplar em sede de operações urbanísticas, com as medidas de mitigação apropriadas.

5.3. Valores e recursos ambientais

5.3.1. Estrutura Ecológica Municipal

No que respeita à **Estrutura Ecológica Municipal** (EEM), a área integra parcialmente o sistema húmido e encontra-se delimitada pelo eixo arborizado da Avenida Infante Dom Henrique.

Nas áreas abrangidas pelo sistema húmido (RPDM, artigo 13.º), as obras de construção, ampliação ou alteração de edifícios e de infraestruturas que tenham intervenção no subsolo devem adotar soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas e estabelecer limites à construção de caves que garantam o funcionamento dos sistemas.

5.3.2. Sistema de Vistas

Na área de intervenção da Unidade de Execução o sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e enfiamentos de vistas a partir do Jardim do Cabeço das Rolas, no Parque das Nações, fazendo parte do subsistema de ângulos de visão do sistema de vistas da cidade (RPDML, artigo 17.º/1, al. b) e n.º 2).

De acordo com o PDM, as operações urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes, não podem obstruir os ângulos de visão a partir desses pontos, nos termos que devam ser protegidos *“em função dos estudos de impacte visual previamente realizados”*, conforme determina o aludido artigo 17.º/6.

Com efeito, o PDM exige, nestas situações, *“a realização de estudos de impacte visual que permitam avaliar e estabelecer condicionamentos relativamente a novas construções, ampliações, alterações de coberturas e outras intervenções suscetíveis de prejudicar este sistema, nomeadamente nas situações em que estão em causa infraestruturas da atividade ou exploração portuária, quando não se dispõe de alternativas de localização,* (RPDM, artigo 17.º/4).

5.3.3. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos

De acordo com o PDML, a área de intervenção está cartografada como tendo “moderada vulnerabilidade a inundações” (RPDM, artigo 22.º), exigindo-se por isso, nas operações de loteamento e nas obras de edificação de impacte relevante a prévia apresentação dos dados de caracterização hidrogeológica.

5.4. Valores culturais

Em termos arqueológicos, a área de intervenção está assinalada como “Área de Valor Arqueológico de Nível III” (RPDM, artigo 33º) constituindo uma área condicionada de potencial

valor arqueológico, onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.

No que respeita ao património edificado e paisagístico, na área da UE Olivais Sul a estrutura patrimonial municipal integra o Edifício Industrial – (antiga) Refinaria do Cabo Ruivo listado na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP 33.47).

5.5. Condicionantes de infraestruturas

De acordo com a Planta de ordenamento das condicionantes de infraestruturas do PDM, tanto a Avenida Infante Dom Henrique, que delimita área da UE a poente, como a Rua da Centieira, integram coletores pertencentes à rede principal de drenagem de águas residuais, o que determina uma área de proteção à superfície e em subsolo.

5.6. Acessibilidades e transportes

De acordo com a planta de ordenamento de acessibilidades e transportes do PDM, a Avenida Infante Dom Henrique faz parte do 2.º Nível da Rede Rodoviária Municipal.

As operações urbanísticas previstas no âmbito da unidade de execução Olivais Sul devem ainda observar os parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso privativo e de uso público estabelecidos no RPDM em função do zonamento previsto na Planta de acessibilidades e transportes que o integra.

De acordo com esta Planta, a área pertence a uma zona de estacionamento padrão (Zona D).

Os parâmetros de dimensionamento de estacionamento de uso privativo, para as operações de loteamento, são os constantes no Anexo X do RPDM, por remissão do seu artigo 75.º. Nas operações de loteamento e nas obras de edificação com impacte relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, para além do previsto no artigo 75.º, devem ser contempladas as dotações de lugares de estacionamento de uso público constantes do Anexo XI do Regulamento do PDM de Lisboa, de acordo com o definido no artigo 76.º do citado Regulamento.

Todos esses parâmetros deverão ser cumpridos em cada uma das operações urbanísticas de reparcelamento e de licenciamento ou comunicação prévia relativa aos edifícios, em face dos concretos usos que ficarem detalhados nos projetos respetivos.



5.7. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A área da UE Olivais Sul é abrangida pelas seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:

- a) Servidão Militar Aeronáutica, tutelada pelo Ministério da Defesa Nacional;
- b) Servidão aeronáutica do Aeroporto de Lisboa, tutelada pela Autoridade Nacional de Aviação Civil.

6. CRITÉRIOS E OBJETIVOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação da UE Olivais Sul – que compreende parcelas qualificadas como espaço de atividades económicas a consolidar e espaços de uso especial de equipamentos a consolidar – obedece aos seguintes critérios:

- a) Desenvolvimento de uma solução urbana de conjunto que abranja uma área suficiente vasta que permita reunir características de unidade e autonomia urbanística e assegurar a adequada articulação funcional e formal com a envolvente nomeadamente através da integração de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva;
- b) Promover a criação de habitação (com forte preponderância de habitação acessível), em complemento dos restantes usos, como forma de assegurar a vivência do espaço ao longo de todo o ciclo do dia;
- c) Estabelecimento de mecanismos que permitam assegurar a justa repartição de encargos e benefícios pelos proprietários abrangidos;
- d) Eliminar as assimetrias urbanas de carácter social, reforçando a coesão territorial e minimizando os efeitos de fragmentação;
- e) Potenciar a atração de emprego.

Tendo em consideração os objetivos estratégicos definidos para a UOPG 2 – Oriental (RPDM, artigo 81.º), a Unidade de Execução Olivais Sul visa como objetivos específicos os seguintes:

- a) Promover a reconversão física e funcional desta área da cidade, contribuindo para a afirmação da Avenida Infante Dom Henrique como eixo de serviços e eixo empresarial, fixando novos usos e novas valências funcionais, incluindo serviços e equipamentos, e potenciando a atração de emprego nesta zona, admitindo usos também de habitação nos termos que se encontram consagrados no PDM, tendo em vista conseguir uma zona com vivências, usos e percursos pedonais ao longo do dia;
- b) Disponibilizar fogos sujeitos a valor máximo de renda ou de venda, de acordo com o estabelecido no PDM para a categoria de espaço;
- c) Promover a coesão territorial e melhorar a qualidade urbana, através da criação de novos espaços verdes públicos e da integração de áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva e, ainda, da implementação de um sistema de mobilidade que garanta a necessária acessibilidade viária e pedonal a estas áreas bem como à zona



mais interior da unidade de execução, promovendo a necessária articulação física e funcional com a Rua da Centieira (com uma escala e uma morfologia própria);

- d) Integração dos imóveis da Carta Municipal do Património, transformando o património da era industrial numa realidade adequada às necessidades contemporâneas; e
- e) Compatibilizar e adequar a proposta com os planos e estudos em desenvolvimento para este território, promovendo a articulação formal e funcional com as áreas consolidadas fronteiras, e mitigando as assimetrias urbanísticas existentes.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

Globalmente, a unidade de execução prevê para este território uma superfície de pavimento de 94.219,71 m² que corresponde a 89.061,71m² resultante da aplicação do índice de edificabilidade de 1,5 à área qualificada como espaço de atividades económicas a consolidar, acrescido de 5.158m² de superfície de pavimento a criar na área qualificada como espaço de uso especial de equipamentos a consolidar.

Área de Intervenção unidade de execução por categoria de	espaços de atividades económicas a consolidar	59.374,47
	espaços de uso especial de equipamentos a consolidar	12.378,30
	Total	71.752,77
Área abrangida pela operação de reparcelamento por categoria de espaço (m ²)	espaços de atividades económicas a consolidar	59.374,47
	Área líquida dos 4 lotes	19.618,71
	espaços de uso especial de equipamentos a consolidar	12.378,30
	Lote para equipamento	3.931,30
	Lote habitação	552,20
	Total	71.752,77
Superfície máxima de pavimento da operação de reparcelamento (m ²)	espaços de atividades económicas a consolidar (índice de edificabilidade de 1,5)	89.061,71
	espaços de uso especial de equipamentos a consolidar	5.158,00
	Lote para equipamento (categoria de solo sem aplicação de I.e.)	4.626,00
	Lote habitação (categoria de solo sem aplicação de I.e.)	532,00
	Total	94.219,71
Áreas de cedência da unidade de execução (m ²)	Espaços verdes e de utilização coletiva	28.574,96
	Equipamentos de utilização coletiva	-
	Infraestruturas viárias	19.129,11
	Total	47.704,07

Quadro 2 – Quadro síntese I da unidade de execução

O modelo urbano será concretizado através da realização de uma operação de reparcelamento, como já referido e melhor explicitado no Ponto 8.2. destes Termos de Referência, que terá como efeito a constituição de 6 (seis) lotes destinados à edificação urbana com as seguintes características:

Novos lotes	Área do Lote (m ²)	Área de implantação (m ²)	Área do logradouro (m ²)	Superfície máxima de pavimento (m ²)	Número máximo de pisos		cota da altura máxima da fachada (m)
					acima da cota de soleira	abaixo da cota de soleira	
Lote A1	6 590,85	1 906,39	4 684,46	29 786,43	20	3	65,00
Lote A2 (CML)	721,45	721,45	0,00	4 328,71	6	3	21,15
Lote B	11 461,80	8 929,79	2 532,01	53 536,92	16	4	65,00
Lote C1	552,20	294,10	258,10	532,00	2	1	7,00
Lote C2	3 931,30	2 313,00	1 618,30	4 626,00	2	2	7,00
Lote D (exist.)	844,61	704,82	139,79	1 409,64	2	2	existente
Total	24 102,21	14 869,55	9 232,66	94 219,70	-	-	-

Quadro 3.1 – Quadro síntese com as especificações dos lotes



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

Lotes	Superfície de Pavimento (SP)					
	TOTAL	Serviços	Comércio	Turismo	Habitação	Equipamento
Lote A1	29 786,43	4 581,28		4 533,86	20 671,29	
Lote A2	4 328,71				4 328,71	
Lote B	53 536,92	43 128,27	10 408,65			
Lote C1	532,00				532,00	
Lote C2	4 626,00					4 626,00
Lote D (exist.)	1 409,64	1 409,64				
Total	94 219,70	59 527,84		4 533,86	25 532,00	4 626,00

Quadro 3.2 – Quadro síntese com as especificações dos lotes e respetivas superfícies de pavimento

Nos lotes onde se prevê a construção de habitação deverá ser incluída a afetação para habitação de renda acessível num valor global de 25.000m² (20671,29m² nos lotes da Fimes Oriente e 4.328,71 m² no lote da CML), que corresponde a cerca de 310 fogos (256 nos lotes da Fimes e 54 no lote da CML).

Os usos admissíveis em cada um dos lotes ou parcelas a constituir em resultado da respetiva operação de reparcelamento serão definidos por cada um dos respetivos proprietários intervenientes para os lotes ou parcelas na própria operação de reparcelamento e, nos casos em que o alvará de reparcelamento o permitir, para lotes com usos mistos, nas operações urbanísticas de edificação, devendo em tudo respeitar-se o disposto no Regulamento do PDM quanto à admissibilidade desses usos. Nestes Termos de Referência pretende-se assim assegurar nesta fase uma flexibilidade na determinação desses usos, mas sempre no respeito em cada momento com as regras aplicáveis, designadamente, quanto aos usos e percentagens admissíveis no RPDM.

Conforme será desenvolvido no capítulo 10 do presente documento, prevê-se que o Lote A2, identificado na Planta Síntese da solução urbanística (Desenho 02 constante do Anexo IV) seja adjudicado ao Município enquanto tal, isto é, enquanto simples parcela de terreno destinada à construção, e que os restantes lotes sejam atribuídos ao proprietário particular Fimes Oriente.

Na área do reparcelamento, qualificada como espaços de atividades económicas a consolidar, estabelece-se como uso dominante o uso de serviços – admitindo-se, no entanto, a coexistência com outros usos urbanos compatíveis com aquele uso nos termos do PDM, tais como usos de terciário, indústria, logística, habitação, turismo, investigação e equipamentos.

Nesta medida, no âmbito do procedimento de controlo prévio da operação de reparcelamento admite-se que nos espaços de atividades económicas a consolidar a distribuição de usos possa ser ajustada nos termos do PDM, desde que se mantenha o uso de serviços como uso

dominante e desde que o uso habitacional se insira em programa de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda e não ultrapasse 30% da superfície total de pavimento proposta nesta categoria de espaço (RPDM, artigo 61.º/3).

Na área de intervenção da operação de reparcelamento que se encontra qualificada como espaço de uso especial de equipamento a consolidar prevê-se o uso de equipamentos, e, complementarmente, o uso residencial na parcela a colmatar com frente para a Rua da Centieira, a qual não ocupa mais de 20% da área integrada na unidade de execução pertencente a esta categoria de espaço, e cuja superfície de pavimento não ultrapassa o índice de edificabilidade de 1,5 aplicado a tal área, nem 20% da superfície total de pavimento prevista na unidade de execução para esta categoria de espaço.

A definição concreta dos usos apenas será feita no âmbito dos referidos procedimentos de controlo prévio de reparcelamento e edificação, com respeito pelas regras definidas no PDM.

No que respeita aos acessos rodoviários, existirão três acessos à Avenida Infante D. Henrique: um através da ligação da rede interna à Rua da Centieira e dois novos arruamentos, um a sul do lote A e outro entre os lotes A e B. Estes novos arruamentos culminam numa nova via de orientação norte-sul que terá continuidade com o empreendimento confinante a sul e que permitirá o acesso à Avenida Marechal Gomes da Costa.

Os novos arruamentos permitem aceder ao futuro espaço verde de utilização coletiva a ceder gratuitamente ao Município no âmbito da(s) operação(ões) previstas na delimitação desta unidade de execução.

Para satisfazer as necessidades de estacionamento de uso privativo geradas pelas novas construções prevê-se a construção de caves de estacionamento. O estacionamento público será previsto totalmente à superfície, em renques de lugares paralelos e perpendiculares à via em todos os arruamentos, nos termos do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa.

No âmbito da futura operação de loteamento está prevista a constituição de um lote destinado a equipamento de utilização coletiva com a admissibilidade de 4.626 m² de superfície de pavimento, bem como a cedência gratuita ao Município de 28.574,96 m² destinados a espaços verdes públicos.

Em suma, o desenho urbano proposto exprime a definição base de espaços públicos, de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como os alinhamentos, a implantação, a

volumetria das novas edificações e também a localização de espaços verdes de recreio de utilização coletiva e outros espaços públicos de acesso condicionado.

Apresenta-se como uma solução urbana coerente, em termos formais e funcionais, nomeadamente na sua relação com a envolvente.

7.2. Tipologia das operações urbanísticas

De acordo com o modelo urbano base proposto, a concretização do PDML no âmbito da UE Olivais Sul envolve a realização das seguintes operações urbanísticas:

- a) A **demolição** de duas construções conforme indicado na Planta das Demolições (a qual consta no Desenho 08 do Anexo IV);
- b) A realização de uma **operação de reparcelamento** com a realização de obras de urbanização, que terá por efeito:
 - A constituição de 6 (seis) lotes destinados à edificação urbana, um dos quais destinado a equipamento privado de utilização coletiva;
 - A cedência gratuita ao Município de áreas destinadas a infraestruturas com uma área de 19.129 m² (incluindo a abertura de novos arruamentos) e ainda de 28.574,96 m² destinados a espaços verdes públicos;

No âmbito do futuro procedimento de controlo prévio da operação de loteamento admite-se que o número de lotes e os respetivos parâmetros urbanísticos possam variar desde que sejam respeitados o desenho e os limites físicos das áreas a afetar a espaços públicos e de utilização coletiva, bem como os valores máximos estabelecidos para os parâmetros de edificabilidade no seu conjunto, designadamente, quanto à superfície de pavimento, implantação, volumetria e alinhamentos urbanos dos novos edifícios.

- c) A realização de um conjunto de **obras de urbanização** destinadas a servir direta e imediatamente as novas edificações e os novos espaços urbanos, incluindo a abertura de novos arruamentos viários e pedonais, a criação e/ou reforço das infraestruturas do subsolo e ainda a infraestruturização dos espaços verdes e de utilização coletiva tornando-os aptos para os fins a que se destinam;
- d) A subsequente realização de **obras de construção nova** nos lotes a constituir em que se propõe:
 - (i) completar a frente de rua da Avenida Infante Dom Henrique com edificações de 2/3 pisos, que funcionarão como embasamento para a implantação de dois a três blocos com 13 e 17 pisos acima;



(ii) colmatar a Rua da Centeira numa parcela atualmente desocupada situada em alinhamento já definido, entre edifícios existentes e a manter, através da construção de um edifício de habitação de 2 pisos.

- e) A **reabilitação do Edifício Industrial – (antiga) Refinaria do Cabo Ruivo**, listado na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP 33.47), prevendo-se a sua integração numa nova construção, em formato negativo.

O volume do antigo edifício mantém-se, constituindo agora o vazio do pátio verde do embasamento. As fachadas são recuperadas e tornam-se a fachada do pátio e também da Avenida Infante Dom Henrique, como representado no Estudo de Impacte Visual (Anexo VI). À face da Avenida, conserva-se a memória do edifício industrial.

- f) A reabilitação do edifício de forma curvilínea existente no futuro lote D junto à linha de caminho-de-ferro.

8. ENQUADRAMENTO DA FUTURA INTERVENÇÃO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Conforme já referido, de acordo com o PDM, a área de intervenção, proposta para a delimitação da UE, é abrangida pelas seguintes categorias de espaço:

- “Espaços a Consolidar – Espaços de Atividades Económicas”;
- “Espaços a Consolidar – Espaços de Usos Especial de Equipamentos”.

Considerando que nos termos do PDM os parâmetros urbanísticos aplicáveis variam consoante o tipo de operação urbanística, importa ter presente que no âmbito da unidade de execução Olivais Sul se prevê a realização de uma operação de reparcelamento, aplicando-se-lhe o disposto no n.º 3 do artigo 61.º e no n.º 2 do artigo 65.º do regulamento do PDM, respetivamente nas áreas qualificadas como Espaços de Atividades Económicas a consolidar e Espaços de Usos Especial de Equipamentos a consolidar.

8.1. Obras de demolição

Contrariamente ao que sucede nos Espaços consolidados Centrais e Residenciais; nos Espaços de Atividades Económicas a consolidar e nos Espaços de Usos Especial de Equipamentos a consolidar, o PDM não estabelece regras próprias para a demolição de edifícios – sem prejuízo da aplicação das regras do PDM que regulam especificamente a demolição de bens que integram a Carta Municipal do Património.

Em concreto, e conforme já referido, a concretização do modelo urbano preconizado na unidade de execução pressupõe a demolição de duas construções que nem individualmente nem para o conjunto constituem elementos com interesse urbanístico, arquitetónico ou cultural que se justifiquem preservar – tendo a sua demolição sido aceite no procedimento de informação prévia apreciado no âmbito do processo n.º 16/URB/2013.

No âmbito da unidade de execução e conforme referido, a reabilitação do Edifício Industrial – (antiga) Refinaria do Cabo Ruivo que integra a Carta Municipal do Património (CMP 33.47) envolve a demolição parcial do edifício, nomeadamente da cobertura. No âmbito da informação prévia, os serviços municipais consideraram adequada a solução proposta para este edifício prevendo-se a sua integração na nova construção, em formato negativo.

8.2. Operação de reparcelamento

Ao longo destes Termos de Referência fomos já explicitando que a presente Unidade de Execução implica uma reestruturação fundiária das unidades cadastrais atualmente existentes. Essa reestruturação decorre da vontade do Município de promover a regeneração urbana do

solo e dos edifícios nela existentes e que serão a manter, como vimos, o que implica que essas unidades cadastrais e prediais sejam substituídas por novas unidades prediais, correspondentes a futuros lotes e parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas urbanísticas, designadamente, vias e demais áreas de circulação.

A lei prevê que tal reestruturação fundiária, a que se dá o nome de reparcelamento (v. arts. 162.º e 164.º do RJIGT), siga o procedimento de controlo prévio aplicável às operações de loteamento, reguladas no regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE) – v. arts. 166.º e 167.º do RJIGT.

Nos termos do PDM é admitida a realização de operações de loteamento/reparcelamento, quer nos Espaços de Uso Especial de Equipamentos a consolidar, quer nos Espaços de Atividades Económicas a consolidar.

Assim, essa operação de reparcelamento será iniciada pelo Fimes Oriente em conformidade com o disposto no citado artigo 166.º do RJIGT, contemplando nesse projeto os parâmetros urbanísticos decorrentes destes Termos de Referência, no respeito pelas regras do PDM e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

Relativamente à determinação dos usos serão contemplados os usos admissíveis no PDM, com a previsão do respetivo mecanismo de flexibilização que permita os ajustes necessários em sede de operações de edificação, mas sempre no respeito estrito dos usos e respetivas percentagens admissíveis no RPDM.

8.2.1. Índice de edificabilidade

Ainda que o PDM não estabeleça um índice máximo de edificabilidade para os Espaços de Uso Especial de Equipamentos, para os Espaços de Atividades Económicas a Consolidar o PDM estabelece um índice máximo de edificabilidade de 1,2, o qual pode excecionalmente e em determinadas circunstâncias, ser majorado até 1,5, desde que sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística e sem prejuízo das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento definidos no artigo 88.º do respetivo regulamento.

De acordo com o PDM, o índice de edificabilidade (I.e.) corresponde ao quociente máximo admitido entre a superfície de pavimento numa operação urbanística e a área do solo a que o índice diz respeito (RPDM, artigo 4.º, al. d), sendo que neste caso a área de solo corresponde à totalidade da área da unidade de execução, como foi já atrás explicitado.

No caso concreto, nos espaços de atividades económicas a consolidar, os proprietários pretendem beneficiar do índice de edificabilidade majorado até 1,5 mediante a geração e utilização de créditos de construção, o que tem enquadramento no PDM e no Regulamento Municipal que aprova o sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal (doravante designado de RMSI)¹.

Contudo, a edificabilidade proposta e a admissibilidade da majoração do índice de edificabilidade nos termos propostos terá que ser aferida no âmbito dos futuros procedimentos de controlo prévio relativos à operação de reparcelamento e operações de edificação. Este aspeto será desenvolvido no Capítulo 9 destes Termos de Referência.

8.2.2. Altura máxima das fachadas

Conforme já referido a solução urbanística proposta no âmbito da presente unidade de execução tem em consideração o modelo de ocupação orientador para este território constante no PUAEE0, propondo para o espaço de atividades económicas a consolidar embasamentos pontuados por edifícios de verticalidade demarcada cuja altura máxima de fachadas dos novos edifícios é de 65 metros.

No que respeita aos espaços de uso especial de equipamentos a consolidar, onde se propõe a colmatção da frente edificada da Rua da Centieira, a altura máxima de fachada proposta para os novos edifícios não ultrapassa a média das alturas das fachadas do respetivo quarteirão.

O modelo urbano proposto no âmbito da presente unidade de execução foi objeto de parecer favorável por parte da Autoridade Nacional de Aviação Civil e por parte do Ministério da Defesa Nacional, sem prejuízo da necessidade de emissão de parecer final por parte desta última entidade no âmbito do controlo prévio dos procedimentos seguintes (Anexo V).

8.2.3. Profundidade máxima de empena

O Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro define “Empena” como “cada uma das fachadas laterais de um edifício, geralmente cega (sem janelas nem portas), através das quais o edifício pode encostar aos edifícios contíguos.”

Este conceito implica como pressuposto que a empena seja o que nele se contem, ou seja, uma fachada lateral do edifício. Neste sentido, as empenas não incluem os chamados embasamentos, que constituem “a parte da edificação sobreelevada do terreno, sobre a qual se implanta a demais edificação desenvolvida em altura.” (seguimos aqui a definição deste

¹ Aprovado em reunião da Assembleia Municipal de 21 de maio de 2013, nos termos da Deliberação n.º 54/CM/2013.

conceito, que se encontra expresso no artigo 2.º/2 do Regulamento do Plano de Urbanização da Zona de Intervenção da Expo 98, que apesar de não ser aqui aplicável constitui a representação desse usual desse conceito).

Na solução urbana apresentada, os edifícios desenvolvem-se a partir do embasamento, em estrutura isolada e independente, apenas ligada ao nível do embasamento, constituindo assim edifícios isolados, numa tipologia em torre ou bloco, semelhante ao conceito urbano seguido na zona da Expo, designadamente, ao nível da Av. D. João II.

Tendo em consideração o estabelecido no PDM sobre esta matéria, a profundidade máxima das empenas dos edifícios propostos, sem considerar varandas e corpos balançados e sem prejuízo dos referidos embasamentos é de 15 metros, ganhando-se assim uma coerência urbana, sem constituir qualquer frente urbana que seja condicionadora da permeabilidade das vistas e das circulações correspondentes. Neste sentido, a empena do edifício será sempre considerada a partir desse embasamento no caso de haver encosto a edifícios contíguos, como resulta da definição de empena constante do Dec. Reg. n.º 5/2019, de 27 de setembro.

8.2.4. Construção de caves

Para dar resposta às necessidades de estacionamento está prevista a criação de pisos em cave, o que justificou, para a respetiva área de intervenção, a elaboração de um estudo Hidrogeológico e Geológico-Geotécnico (Anexo VIII).

8.2.5. Superfície Vegetal Ponderada

Na presente unidade de execução, em todos os lotes, com exceção no lote A2, estão previstos logradouros privados. Em concreto sobre os logradouros dos lotes A1 e B está prevista a constituição de um ónus de utilização pública. Os restantes logradouros incluem áreas verdes permeáveis, sem construção acima e abaixo do solo (exceto uma área de 28,10 m² sobre a cave de estacionamento do lote C1), conforme representado na Planta de Permeabilidade (Desenho 05 do Anexo IV).

No âmbito da unidade de execução está igualmente prevista a integração de um amplo espaço verde, com 28.574,96m², o que, aliado à área de solo orgânico sem construção acima e abaixo do solo prevista no logradouro do lote A, permite concluir pelo cumprimento do regime da superfície vegetal aplicável aos espaços de atividades económicas a consolidar, ainda que aqui estejamos perante edifícios isolados na sua quase totalidade.

Tendo por referência as áreas do loteamento qualificadas como espaços de atividades económicas a consolidar, para o cálculo da superfície vegetal ponderada e do solo orgânico (A) considera-se como:

- **Área de referência (Aref):** a área líquida do loteamento e a áreas cedidas para espaços verdes de utilização coletiva, integradas nesta categoria de espaço;
- **Área Líquida do Loteamento:** a superfície do solo destinada a uso privado (lotes e áreas comuns dos lotes), medido em metros quadrados, suscetível de construção após uma operação de loteamento, não incluindo as áreas destinadas a infraestruturas viárias, a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, que sejam cedidas para o domínio municipal.

Assim, no caso concreto e tendo apenas por referência a área do loteamento qualificada como espaços de atividades económicas a consolidar, apresenta-se a seguinte proposta:

Área de referência para o cálculo da SVP	Área líquida do loteamento	19.618,71
	Área de cedência para espaços verdes públicos sem construção acima e abaixo do solo	25.641,06
	Total	45.259,77

Quadro 4 - Determinação da área de referência para o cálculo da superfície vegetal ponderada nos espaços de atividades económicas a consolidar

Área de referência	Parâmetros do PDM		Proposta					Total da Superfície Vegetal Ponderada
	SVP ≥ 0,3Aref	A ≥ 0,2Aref	A			B	C	
			Logradouro do Lote A (área mínima a cumprir)	Espaços verdes e de utilização coletiva	Sub-total			
45.259,77	13.577,93	9.051,95	1.077,45	25.641,06	26.718,51	0,00	0,00	26.718,51

Quadro 5 - Verificação do cumprimento da superfície vegetal ponderada nos espaços de atividades económicas a consolidar

Conclui-se que, nos espaços a consolidar de atividades económicas, o parâmetro A da proposta é suficiente para dar cumprimento ao valor mínimo de Svp definido no PDM, alínea b) do nº3 do artigo 62.º.

8.2.6. Usos

Uma vez que no âmbito da presente unidade de execução se prevê a realização de uma operação de parcelamento – uma verdadeira operação de loteamento conjunta -, a qual abrangerá a totalidade da área de intervenção da UE e terá por efeito a constituição de 6 lotes destinados à edificação urbana, admite-se que a definição concreta dos usos possa ocorrer apenas em sede de controlo prévio daquela operação urbanística, nos termos atrás expostos.

A futura operação de reparcelamento terá contudo de garantir a predominância do uso de serviços nos espaços de atividades económicas a consolidar e assegurar a afetação dos espaços de uso especial de equipamentos aos usos de equipamentos de utilização coletiva e serviços públicos referidos no artigo 65.º do regulamento do PDM, sem prejuízo da possibilidade de incluir usos distintos do uso de equipamento de utilização coletiva nos termos do n.º 2 desse artigo.

8.2.7. Cedências

No âmbito da unidade de execução são cedidas para o domínio municipal as áreas destinadas a infraestruturas viárias necessárias em função do projeto e da respetiva inserção urbana (RPDM, artigo 88º/2).

No que respeita às áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, de acordo com o n.º 1 do artigo 88.º do regulamento do PDM:

- a) Nos espaços de atividades económicas a consolidar, devem ser cedidos 30 m² por cada 100m² de superfície de pavimento;
- b) Nos espaços de uso especial de equipamentos a consolidar, devem ser cedidos 50m² por cada 100m² de superfície de pavimento, *«não se contabiliza[ndo] na superfície de pavimento as áreas previstas na operação urbanística afetas a equipamentos de utilização coletiva nos domínios da ação social, saúde e educação, sobre os quais, no caso de serem de natureza privada, é constituída a servidão administrativa necessária à realização da sua utilização pública, nas condições e termos que vierem a ser aprovados no caso concreto»* (RPDM, artigo 88.º/4).

Assim, de acordo com o estabelecido no artigo 88.º do RPDM e em relação às cedências necessárias para o domínio municipal de espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, teriam que ser cedidos 29.297,51m² para a globalidade da UE, que foram obtidos da seguinte forma:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

	Área das parcelas originárias (m2)			Superfície de pavimento abstrata			Superfície de pavimento concreta			Áreas de cedência resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento do PDM		
	Espaço de Atividades Económicas a consolidar	Espaço de uso especial de equipamentos a consolidar	sub-total	associado à área de terreno localizada em EAE (i.e. 1,5)	associado à área de terreno localizada em EUE	sub-total	associado à área de terreno localizada em EAE (i.e. 1,5)	associado à área de terreno localizada em EUE	sub-total	associado à área de terreno localizada em EAE (i.e. 1,5)	associado à área de terreno localizada em EUE	subtotal
Particular	56.503,47	11.770,30	68.273,77	84.755,21	4.904,64	89.659,85	84.733,00	5.158,00	89.890,99	25.419,90	2.579,00	27.998,90
Município de Lisboa	2.871,00	608,00	3.479,00	4.306,50	253,35	4.559,85	4.328,71	-	4.328,71	1.298,61	-	1.298,61
Total	59.374,47	12.378,30	71.752,77	89.061,71	5.158,00	94.219,70	89.061,71	5.158,00	94.219,70	26.718,51	2.579,00	29.297,51

EAE - Espaços de atividades económicas a consolidar
EUE - Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar

Quadro 6 - Verificação dos parâmetros de dimensionamento das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e/ou para equipamentos de utilização coletiva, contabilizando para o efeito a área destinada a equipamentos de utilização coletiva de natureza privada

Neste cenário, a área de cedências proposta (28.574,96m²) é inferior à área de cedência resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento do PDM, em cerca de 722m², o que, numa distribuição proporcional significaria que o particular teria de compensar em numerário a não cedência de 693m².

	superfície de pavimento (m2)	Exigências de cedências de acordo com o PDM			Áreas de cedência Propostas (m ²)	Áreas de cedência a compensar (m ²)	
		Parâmetros de dimensionamento	Área mínima de cedência (m ²)			Se sobre o equipamento privado não for constituída servidão de utilização pública	Se sobre o equipamento privado for constituída servidão de utilização pública
			Se sobre o equipamento privado não for constituída servidão de utilização pública	Se sobre o equipamento privado for constituída servidão de utilização pública			
Espaços de atividades económicas a consolidar	89 061,71	30m ² /100m ² de Sp	26 718,51	26 718,51	25 641,06	722,55	0,00
Espaços de uso especial de equipamentos a consolidar	5 158,00	50m ² /100m ² de Sp	2 579,00	266,00	2 933,90		
total	94 219,71	-	29 297,51	26 984,51	28 574,96	722,55	0,00

Quadro 7 – Ponderação das cedências propostas

Contudo, caso área de natureza privada destinada a equipamentos de utilização coletiva se destine a *equipamentos de utilização coletiva nos domínios da ação social, saúde e educação, e sobre a mesma seja constituída uma servidão administrativa que garanta a sua utilização pública*, a necessidade de áreas de cedência resultantes dos parâmetros de dimensionamento do PDM reduz para 26.984,51m² conforme quadro infra.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

	Área das parcelas originárias (m2)			Superfície de pavimento concreta (m2)			Áreas de cedência resultantes da aplicação dos parâmetros de dimensionamento do PDM (m2)		
	EAE	EUE	sub-total	associado à área de terreno localizada em EAE (i.e. 1,5)	associado à área de terreno localizada em EUE	sub-total	associado à área de terreno localizada em EAE (i.e. 1,5)	associado à área de terreno localizada em EUE	sub-total
Particular	56 503,47	11 770,30	68 273,77	84 755,21	532,00	85 287,21	25 426,56	266,00	25 692,56
Município de Lisboa	2 871,00	608,00	3 479,00	4 306,50	-	4 306,50	1 291,95	-	1 291,95
Total	59 374,47	12 378,30	71 752,77	89 061,71	532,00	89 593,71	26 718,51	266,00	26 984,51

Quadro 8 - Verificação dos parâmetros de dimensionamento das cedências para espaços verdes e de utilização coletiva e/ou para equipamentos de utilização coletiva, não contabilizando para o efeito a área destinada a equipamentos de utilização coletiva de natureza privada

Neste cenário, a proposta de modelo urbano subjacente à presente unidade de execução – ao prever a cedência de 28.574,96m² destinados a espaços verdes e de utilização coletiva (dos quais 25.641,06m² localizados em espaço de atividades económicas a consolidar e 2.933,90m² em espaço de uso especial de equipamentos a consolidar) – cumpre integralmente os parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência definidos no PDM.

8.3. Sistema de acessibilidades e Estacionamento

Por forma a permitir uma avaliação das acessibilidades, o Requerente apresentou um Estudo de Impacte de tráfego e Transportes o qual constitui o Anexo VII do presente documento.

De acordo com a planta de acessibilidades e transportes do PDML, a área em estudo pertence a uma zona de estacionamento padrão (Zona D). Os parâmetros de estacionamento de **uso privativo** e de **uso público** aplicáveis a operações de loteamento são as contantes nos artigos 75.º e 76.º do RPDM respetivamente.

O número concreto de lugares de estacionamento privado e público será assim determinado de acordo com os valores mínimos e máximos dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento constantes nos Anexos X e XI do RPDM, em razão da superfície de pavimento e dos usos que venham a ser efetivamente licenciados no âmbito das futuras operações urbanísticas.

A título indicativo, na “Planta síntese da solução urbanística” está prevista a criação de 400 lugares de estacionamento públicos à superfície – dos quais 257 lugares localizados em espaços de atividades económicas a consolidar e 143 lugares em espaços de uso especial de equipamentos a consolidar – o que permitiria dar cumprimento às exigências de estacionamento público num cenário hipotético em que a superfície de pavimento:

- dos lotes A1 e A2 se destinam maioritariamente a habitação;
- do lote B se destina maioritariamente a serviços;
- do lote C1 é totalmente afeta ao uso habitacional;
- do lote C2 é totalmente afeta ao uso equipamento;
- do lote D se destina maioritariamente a comércio.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

Conforme se demonstra no quadro seguinte:

	superfície de pavimento (m ²)	Parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso público de acordo com o PDM		Número de lugares de estacionamento público	
		Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
Habituação (máx. 30%)	25 532,00	0,40 lugar/ 100m ² de Sp	0,60 lugar/ 100m ² de Sp	102	153
Turismo	4 533,86	n.a.	n.a.		
Serviços	49 119,19	0,40 lugar/ 100m ² de Sp	0,60 lugar/ 100m ² de Sp	196	295
Comércio	10 408,65	0,75 lugar/100m ² de sp	1,00 lugar/100m ² de sp	78	104
Equipamento	4 626,00	n.a.	n.a.		
Total	94 219,70	-	-	377	552

NOTA: Estando o presente estudo integrado na Delimitação da Unidade de Execução, as áreas e distribuição de usos são estimados, devendo ser consolidados aquando da aprovação da Operação de Reparcelamento, devidamente justificados e dentro dos limites do RPDM

Quadro 9 - Verificação dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso público

Considerando o mesmo cenário hipotético, para dar resposta aos valores mínimos dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento de uso privativo, bastará a criação de 3/4 caves de estacionamento por lote.

De qualquer forma o referido exercício hipotético demonstra que a unidade de execução tem condições para cumprir os valores mínimos de estacionamento de uso público e privativo, estabelecidos no PDM para a respetiva operação de reparcelamento e edificação, a realizar no âmbito da UE Olivais Sul, sem que sejam também ultrapassados os valores máximos dos parâmetros de dimensionamento do estacionamento.

O número de lugares de estacionamento privativo e de estacionamento público terá, contudo, de ser aferido no âmbito do subsequente procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas em causa, em função dos usos que venham a ser efetivamente licenciados, cumprindo-se sempre o disposto no RPDM a este respeito, com o ajuste das áreas destinadas a estacionamento, do número de lugares e das caves destinadas a esse uso.

8.4. Sistema de vistas

Dando cumprimento ao n.º 4 do artigo 17.º do regulamento do PDM, foi elaborado um Estudo de Impacte Visual destinado a avaliar as eventuais alterações às panorâmicas, causadas pelas novas implantações, alturas da fachada e características dos edifícios e estruturas, a partir do ponto dominante supracitado que constitui o Anexo VI a estes Termos de Referência.



9. CRÉDITOS DE CONSTRUÇÃO

O sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal prevê a atribuição de créditos de construção correspondentes a direitos de edificabilidade utilizáveis nas respetivas operações urbanísticas e/ou transacionáveis a quem, através duma operação urbanística, prossiga, nos termos do artigo 84.º do regulamento do PDM, os objetivos de interesse estratégico fixados naquele instrumento de gestão territorial que, em articulação com o instituto das cedências e compensações e com as taxas urbanísticas, visam orientar o investimento privado no imobiliário para finalidades de reconhecido interesse público.

No âmbito das operações urbanísticas previstas na unidade de execução, está previsto o uso habitacional. A previsão deste uso, nas áreas de atividades económicas a consolidar, processa-se nos termos do n.º 3 do artigo 61.º do PDM, que estipula que o uso habitacional (que não pode ultrapassar 30% da superfície total de pavimento proposta) enquadra-se obrigatoriamente em programa de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda. Assim toda a habitação que é proposta no âmbito da UE destina-se a fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.

A habitação a custos acessíveis, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 84.º, corresponde a um dos objetivos estratégicos do PDM e, nessa medida, concorre para a atribuição de créditos de construção nos termos do RMSI, nomeadamente nos termos do artigo 5.º, que estabelece o seguinte: “a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda não enquadrada em operações urbanísticas de reabilitação: Créditos de Construção correspondentes à superfície de pavimento dos fogos sujeitos a estes ónus”.

De acordo com a projeção de créditos de construção em operações urbanísticas e tendo apenas por referência os terrenos do Fimes Oriente localizados no “Espaço de Atividades Económicas a Consolidar”, as ações propostas no âmbito da futura operação de reparcelamento, visam a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda cuja área esgota a totalidade dos créditos de construção admissíveis na operação.

Contudo, a verificação do cumprimento destas condições, apenas poderá ser feita no procedimento de autorização de utilização dos respetivos edifícios.

Admite-se, no entanto, que em sede das operações urbanísticas possam ser redefinidas as ações geradoras dos créditos de construção. E, sublinhe-se novamente, que a eventual admissibilidade da majoração do índice de edificabilidade no âmbito da futura operação de loteamento terá que ser aferida nos subseqüentes procedimentos de controlo prévio e sucessivo das referidas operações urbanísticas.

10. EXECUÇÃO

10.1. Sistema de execução

A execução do PDM nesta área realiza-se no âmbito da delimitação de uma unidade de execução, vinculando os processos de gestão fundiária e de urbanização à contratualização e programação das operações urbanísticas através da associação e concertação entre proprietários.

O sistema de execução adotado para a presente proposta é o sistema de iniciativa dos interessados, nos quais se inclui o Município, enquanto proprietário, em que “a execução dos planos deve ser promovida pelos proprietários (...), ficando estes obrigados a prestar ao município a compensação devida de acordo com as regras estabelecidas nos planos ou em regulamento municipal” (RJIGT, artigo 149º/1 e 2).

10.2. Mecanismos de perequação

Os direitos e obrigações das partes serão definidos em Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os proprietários envolvidos (RJIGT, artigo 149º), onde será assegurada a justa repartição dos benefícios e encargos, tendo nomeadamente em consideração os mecanismos de perequação estabelecidos RJIGT.

Sem prejuízo da sua regulação em contrato de urbanização a celebrar entre as partes (RJIGT, artigo 149.º/2 citado), no âmbito da unidade de execução, com vista à justa repartição de encargos e benefícios entre os proprietários abrangidos, prevê-se a adoção dos seguintes critérios de perequação:

- a) Na distribuição dos direitos concretos de construção prevê-se que ao Município seja atribuído o lote A2 (com 4.328,71 m² de superfície de pavimento) e que os restantes 5 lotes (com 89.890,99 m² de superfície de pavimento) sejam atribuídos ao particular Fimes Oriente;
- b) Considerando que o direito concreto de construção do Município é inferior à sua edificabilidade abstrata, no âmbito da futura operação de reparcelamento deverá o mesmo receber uma compensação por parte do Particular, nos termos a acordar no contrato de urbanização;
- c) Na repartição dos encargos associados à futura operação de reparcelamento regem os seguintes princípios:
 - a. No âmbito da futura operação de reparcelamento devem ser cedidas, gratuitamente e aptas para os fins a que se destinam, as áreas assinaladas na Planta de Cedências;



- b. Caso haja lugar a dispensa parcial de cedência o proprietário respetivo, ou quem o venha suceder na sua posição, está obrigado ao pagamento de compensações urbanísticas nos termos do n.º 2 do artigo 89º do Regulamento do PDM e na proporção da respetiva edificabilidade concreta;
- c. No âmbito da realização da futura operação de reparcelamento, o proprietário particular, ou quem o venha suceder na sua posição, está obrigado ao pagamento da taxa municipal pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas (TRIU), na proporção do acréscimo de superfície de pavimento (edificabilidade concreta) em relação à situação legal pré-existente nos termos do Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Admite-se que, sem prejuízo do cumprimento dos parâmetros urbanísticos legalmente aplicáveis, o programa desenhado possa vir a ser objeto de ajustes decorrentes da pormenorização e do detalhe, inerentes à fase de desenvolvimento dos respetivos projetos.

Assim importa salvaguardar no âmbito desta delimitação e em relação às futuras operações urbanísticas o seguinte:

- As futuras operações urbanísticas devem respeitar os elementos essenciais do programa desenhado – designadamente a definição dos espaços públicos e privados, os alinhamentos, às áreas de implantação acima do solo e a volumetria dos novos edifícios e a proporção de áreas verdes permeáveis sem construção acima e abaixo do solo;
- O modelo urbano pode ser ajustado no que se refere:
 - (i) À variação do número de lotes criados, quando daí resulte uma melhor inserção urbanística e/ou haja benefícios na relação com a envolvente;
 - (ii) À definição dos polígonos de implantação dos novos edifícios (incluindo os pisos em cave) desde que respeitados os limites dos polígonos máximos de implantação definidos na Planta síntese da solução urbanística e os valores máximos constantes no quadro síntese;
 - (iii) À possibilidade de serem criadas comunicações ao nível do embasamento de lotes distintos, tendo em vista o cumprimento global dos rácios de estacionamento;
 - (iv) À localização concreta dos lugares de estacionamento público, que nos termos do RPDM e do RMUEL também poderão ser previstos em cave.



12. ANEXOS

- Anexo I: Extratos do PDM
- Anexo II: Levantamento do cadastro fundiário (realizado pelo particular)
- Anexo III: Planta de proveniências
- Anexo IV: Peças desenhadas:
- Desenho 01 – Planta do existente com cadastro fundiário e categorias de espaço
 - Desenho 02 – Planta síntese da solução urbanística
 - Desenho 03 – Perfis gerais
 - Desenho 04 – Planta de cedências
 - Desenho 05 – Planta de permeabilidade
 - Desenho 06 – Planta de estacionamento
 - Desenho 07 – Planta de acessibilidades
 - Desenho 08 – Planta de demolições
- Anexo V: Pareceres de entidades externas a obter pelo Município
- Anexo VI: Estudo de Impacte Visual
- Anexo VII: Estudo de impacte de tráfego e de transportes
- Anexo VIII: Estudo Hidrogeológico e Geológico-Geotécnico
- Anexo IX: Avaliação das Condições Acústicas