

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**DIRECÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO PLANEAMENTO
DIVISÃO DE RECONVERSÃO DAS AUGI**



TERMOS DE REFERÊNCIA

**UNIDADE DE EXECUÇÃO
AUGI DA QUINTA DO OLIVAL E CASAL DOS ABRANTES**

MARÇO 2017

ÍNDICE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

1. Introdução
 2. Localização e Caracterização da Área de Intervenção
 3. Oportunidade de Delimitação da Unidade de Execução
 4. Antecedentes
 5. Objetivos da Unidade de Execução
 6. Conformidade das Operações Urbanísticas com os PMOT em Vigor
 7. Critérios de Delimitação da Unidade de Execução
 8. Solução Urbanística Base
 9. Sistema de Execução
- ANEXOS



Unidade de Execução

Proposta de delimitação e fundamentação

1. INTRODUÇÃO

O presente documento, que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa para efeitos de abertura do respetivo período de discussão pública, constitui os Termos de Referência (TR) que fundamentam a delimitação da **Unidade de Execução da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes (UE QOCA)**, nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio -que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

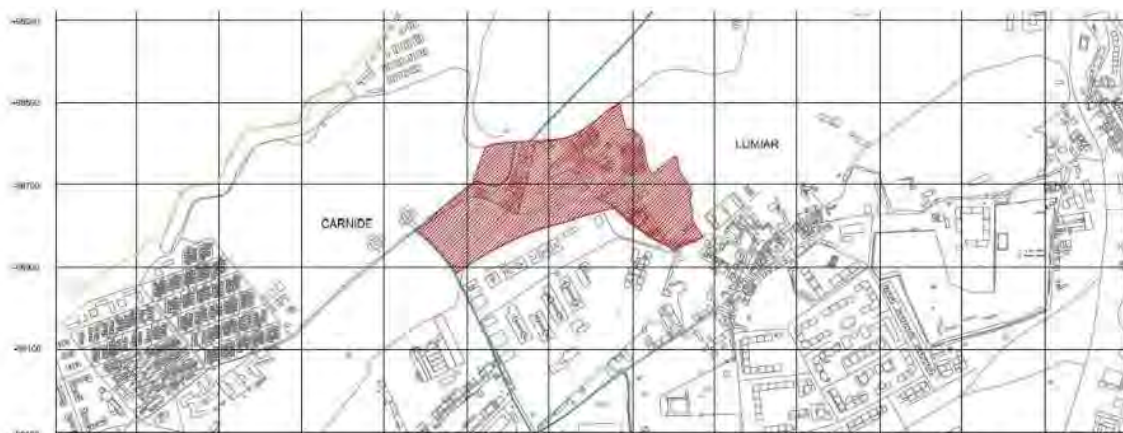
Efetivamente, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT, na falta de plano de urbanização ou plano de pormenor aplicável à área, previamente à aprovação da delimitação da UE QOCA, está a Câmara Municipal obrigada a promover um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.

2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Identificados no município de Lisboa como áreas urbanas de génese ilegal - A.U.G.I (Deliberação n.º 1330/CM/2008, publicada no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º775, de 26 de dezembro de 2008), os conjuntos edificados da Quinta do Olival e do Casal dos Abrantes, abrangidos pela presente UE assumem-se, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), como áreas territoriais prioritárias de intervenção do município.

A área delimitada da UE QOCA ||| pertence à freguesia do Lumiar, com uma pequena área na freguesia de Carnide e circunscreve-se a uma área de cerca de 131 295 m² (13,1 hectares). Está limitada:

- A norte pela Estrada Militar;
- A nascente por um terreno destinado à construção de um equipamento enquadrado no parque urbano;
- A sul pela Azinhaga da Fonte Velha e Instituto Nacional de Engenharia, Tecnologia e Inovação (INETI);
- A poente pela Azinhaga dos Lameiros e a Rua do Rio Zêzere.



1 – Enquadramento territorial

Conforme a planta de enquadramento |1| e sobre as já referidas grandes áreas funcionais na envolvente da UE QOCA, são de destacar:

- A poente, o **Cemitério de Carnide**, com uma área de 235.420 m² e cuja utilização (parte desta área) se encontra em avaliação, atendendo a que é hoje utilizada para depósito de automóveis em fim de vida;

- A norte, o **aterro do Vale do Forno**, atualmente vedado ao público e em processo de estabilização, com uma área de 244.300 m² e inserido, tal como a área da UE QOCA, no sistema de corredores estruturantes do município;

- A sul, o **Instituto Nacional de Engenharia, Tecnologia e Inovação (INETI)** com uma área de 177.900 m², igualmente de utilização restrita ao público geral. Esta parcela de grandes dimensões impede uma relação direta entre a área da UE e a Estrada do Paço do Lumiar. O núcleo histórico do Paço do Lumiar, que se estende ao longo da referida Estrada do Paço do Lumiar até à zona onde se encontra o Museu Nacional do Teatro e da Dança no Palácio Monteiro-Mor e o Museu Nacional do Traje no Palácio Ângela-Palmela, seguidos do Parque Botânico do Monteiro-mor, representa um importante polo de ligação funcional e cultural com a área da UE;

- Por fim, a nascente, um terreno expectante destinado a um equipamento e qualificado no PDML como "Espaço Verde de Recreio e Produção a Consolidar" e "Espaço de Uso Especial de Equipamento a Consolidar".

A acessibilidade à área de intervenção é feita pela Estrada Militar e rua do Rio Zêzere, entre o empreendimento dos Alcoutins, a poente e o Bairro Padre Cruz, a nascente, mas

sobretudo pela Azinhaga da Fonte Velha que assegura a articulação deste bairro ao Paço do Lumiar. Verificando a cartografia antiga [2], comprova-se que a estrutura viária que assegura o acesso à área delimitada da UE QOCA suportada na Estrada Militar, paralela à Estrada do Paço do Lumiar, e na Azinhaga da Fonte Velha, mantém, desde sempre, uma ligação ao núcleo mais antigo e à estrutura de azinhagas desta área.



2 - Cartografia histórica – 1950



3 – Conceito do Parque Periférico

Atualmente, e de forma muito genérica, a área objeto da UE QOCA tem, como já referimos, confrontações com o aterro do Vale do Forno, o Cemitério de Carnide e com terrenos ruralizados, qualificados no PDM em função do seu uso como espaços verdes de recreio e produção, integrantes na Estrutura Ecológica Integrada do município. Nesse contexto, é de assinalar o conceito de Parque Periférico [3], assente na criação de 3 estruturas em contínuo, uma associada às estruturas militares, outra à rede de aldeias históricas e respetivas azinhagas de ligação e, entre as duas, um contínuo de espaços verdes. O conceito do Parque Periférico, onde se enquadra a área da UE QOCA, integra a presente UE na escala municipal e reforça o seu papel na coerência e na continuidade do sistema de corredores da Estrutura Ecológica Fundamental do município de Lisboa.

A área delimitada, hoje ocupada por construções clandestinas, foi na sua génese uma quinta cujo terreno, inicialmente alugado, foi, já no início dos anos 60, parcelado pelo proprietário. Em termos concretos, a grande parcela foi loteada sem os necessários atos administrativos e em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis a essa operação urbanística. Efetivamente, os proprietários viram as suas partes de terreno, adquiridas em metros quadrados, serem transformadas em parcelas alguma delas para



edificação, constituindo-se, através de um processo formal ilegal, numa ilegalidade material - que à escala em que ocorreu originou a área urbana de génese ilegal a que a presente UE se refere. A designação e morfologia particular desta área indiciam uma origem em parcelas de terreno do antigo cadastro rural, anterior à própria construção da Estrada Militar. De facto, comprovando a resistência do cadastro à evolução tecnológica e à transformação por vezes radical dos modos de vida, esta área é claramente reconhecível nos levantamentos topográficos do início do séc. XX, associada a caminhos rurais importantes como a azinhaga da Fonte Velha.

No âmbito da reconversão urbanística desta zona da coroa norte da cidade e da necessária alienação das parcelas envolvidas, reforça-se assim o potencial, por um lado, da história do sítio e da sua envolvente, e por outro da situação geográfica de grande proximidade a importantes núcleos históricos funcionalmente ativos da cidade de Lisboa.

3. OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação de UE's está prevista no n.º 2 do artigo 147.º, do RJIGT, como instrumento executório e operativo.

Assim, os presentes TR explicitam as condições de execução das operações urbanísticas a realizar nesta UE, bem como os princípios essenciais de organização e ocupação dos espaços da área delimitada, sem prejuízo do seu desenvolvimento e concretização pelas partes envolvidas.

A intenção de promover a delimitação de uma Unidade de Execução (UE) para a Quinta do Olival e Casal dos Abrantes (QOCA) consubstancia-se na necessidade de proceder à reestruturação urbana daqueles dois núcleos, desarticulados entre si e desconexos da sua envolvente, por sua vez composta por grandes propriedades que dificultam a acessibilidade e integração da área de intervenção nas lógicas urbanas mais abrangentes, nomeadamente do núcleo histórico do Paço do Lumiar e Carnide.

A UE QOCA terá como objeto o desenho urbano base e as obras de urbanização da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes e pretende, em síntese, a definição dos traços essenciais para a reconversão urbana da área delimitada, nomeadamente através da melhoria dos espaços públicos e, no quadro do PDML, pela integração de diferentes usos, pela diversificação das tipologias de edificado habitacional e pela programação das alterações fundiárias necessárias à sua execução - permitindo a resolução viária e funcional de



articulação entre os dois núcleos habitacionais existentes da AUGI da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, e destes com a sua envolvente.

4. ANTECEDENTES

O processo de reconversão da área abrangida pela UE QOCA foi anteriormente previsto na figura de plano de pormenor (PPQOCA), de acordo com o RJIGT e ao abrigo da legislação reguladora do processo de reconversão e de administração das áreas urbanas de génese ilegal – Lei n.º 70/2015 (quinta alteração à Lei n.º 91/95 de 2 de setembro).

Nesse pressuposto, a primeira proposta de TR para a elaboração do referido PPQOCA foi elaborada e aprovada em 3 de Setembro de 2009 (Proposta n.º911/2009) tendo-se, após uma análise das condições do cadastro da propriedade, retificado a área de intervenção do plano de cerca de 9,3 hectares para 13,1 hectares. De acordo com a Proposta n.º 747/2012, foi aprovada em reunião de Câmara a 31 de Outubro de 2012, a nova delimitação com vista à elaboração do então PPQOCA.

Em julho de 2013 foi apresentada à população, à Comissão de Administração Conjunta da Augi da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, bem como aprovada em reunião de Câmara a 1ª Proposta de Modelo Urbano (Proposta n.º 688/2013), que serviu de orientação para o licenciamento das construções, previamente ao instrumento de reconversão, com o enquadramento do artigo 9º do Regulamento Municipal de Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal – RMRU-AUGI (Regulamento n.º 242/2013, publicado DR, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2013).

Decorrentes da aprovação da Proposta do Modelo Urbano deram entrada 28 processos de legalização das construções existentes (EDI), 2 com alvará de utilização (POL).

Em maio de 2016 foi aprovada a nova proposta de Modelo Urbano pela Assembleia de Comproprietários da Comissão Conjunta de Proprietários.

5. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Perante o conhecimento que já se detém do território, nomeadamente com a identificação das características prediais dos terrenos abrangidos, bem como os interesses públicos e privados em presença, a delimitação desta UE propõe a execução de operações urbanísticas associadas à reconfiguração cadastral, viária e demais infraestruturas da área



de intervenção, com objetivos programáticos que devem servir de matriz ao desenho urbano que se pretende implementar:

1. Promover a regeneração urbana desta área, que articula entre o término da área histórica do Paço do Lumiar, a área do Instituto Nacional de Engenharia, Tecnologia e Inovação (INETI), e o Aterro do Vale do Forno, através da área habitacional existente;
2. Regulamentar as condições de intervenção no edificado da Área Urbana de Génese Ilegal Quinta do Olival e Casal dos Abrantes;
3. Garantir através de uma reconversão de usos, a revitalização e revalorização funcional desta área, promovendo a articulação viária com a estrutura envolvente, nomeadamente, através do reperfilamento da Estrada Militar, da ligação da Azinhaga dos Lameiros à Estrada Militar e correta hierarquização entre as mesmas;
4. Garantir o enquadramento paisagístico da nova urbanização da Quinta do Olival, através da construção de uma envolvente viva, de volumetrias e tipologias variadas, com valor ambiental, produtivo e estético que permita, entre outras funções, a manutenção da permeabilidade existente, a infiltração de água e a conservação do solo.
5. Promover a interpenetração entre os espaços públicos do Parque Periférico e da área habitacional da Quinta do Olival, numa perspetiva de complementaridade e plurifuncionalidade do espaço público, nomeadamente, através da escolha de materiais que induzam o uso pedonal ou misto nas vias de distribuição, à medida que se aproximam da zona do Parque de Carnide.
6. Promover a criação de zonas de recreio ativo e passivo de proximidade, dando prioridade às áreas formais de recreio infantil na envolvente do bairro e às áreas de recreio juvenil e/ou recreio desportivo informal nas áreas limítrofes ao bairro, integradas na estrutura verde e na rede de percursos do Parque de Carnide. As áreas de recreio com equipamentos deverão ter um carácter estruturante, integrado na rede de equipamentos da cidade, refletindo um nível de investimento superior.
7. Prever a reabilitação e valorização do património existente, nomeadamente da Quinta Mata Mouros e Azinhagas dos Lameiros e da Fonte Velha.
 - i. A intervenção nas Azinhagas históricas terá em vista a conservação do traçado, dos muros e da vegetação arbórea associada a estas vias, podendo ser elementos estruturantes da rede de percursos pedonais e cicláveis do Parque de Carnide.
 - ii. A reabilitação da Quinta Mata Mouros deverá ser parte integrante da proposta de um Parque Agrícola do Parque de Carnide, a localizar junto da Quinta do Olival e na continuidade da rede de percursos e corredores do Parque Periférico, nomeadamente da Azinhaga dos Lameiros.

Em síntese, a área objeto da UE será desenvolvida tomando como base as opções estratégicas de intervenção, as potencialidades de reconversão urbanística e os objetivos programáticos expressos nestes Termos de Referência.



6. CONFORMIDADE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS COM OS PMOT EM VIGOR

A presente UE a desenvolver terá como referência a normativa do PDM de Lisboa em vigor, publicado no Diário da República, n.º 168 de 30 de agosto de 2012, Aviso n.º 11622/2012, designadamente os n.ºs 2 e 3 do artigo 58º no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização das UE e aos critérios a que deve obedecer a sua delimitação.

Desta forma é viável a realização de operações urbanísticas, desde que seja dado cumprimento integral da normativa constante das peças constituintes do PDM - Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e Regulamento do Plano, conforme respetivos extratos que se juntam como Anexo B, nomeadamente:

- Em relação à **Qualificação do Espaço Urbano** a UE é abrangida por Espaço a Consolidar – Espaço Central e Residencial, sujeita ao disposto nos artigos 58º, 59º e 60º do RPDM e Espaço a Consolidar – Espaço Verde de Recreio e Produção, sujeita ao disposto no artigo 64º;
- Em relação à **Estrutura Ecológica Municipal** verifica-se que a área é atravessada pelo Sistema de Corredores Estruturantes (artigo 12º do RPDM), Sistema Húmido (artigo 13º RPDM) e os Espaços Verdes (artigo 14º do RPDM);
- Em relação às **Acessibilidades e Transportes**, no âmbito da hierarquia da rede rodoviária municipal (RPDML, art. 70.º) a unidade de execução é atravessada e delimitada a poente e a norte por uma via prevista de 2º nível;
- Sobre os **Riscos Naturais** verifica-se que existem duas zonas identificadas como sendo de vulnerabilidade moderada a inundações (artigo 22º do RPDM), e que em toda a área existe uma vulnerabilidade sísmica dos solos moderada (artigo 24º do RPDM).
- Em termos de **Condicionantes de Infraestruturas** verifica-se que uma área mínima é abrangida pela Rede Principal;
- Sobre as **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I** apresentam-se áreas específicas sujeitas ao artigo 7º do RPDM, como Redes de distribuição de energia Elétrica, Cemitérios e Domínio Hídrico, por outro lado, sobre as **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II**, verifica-se uma Zona de Proteção dos Imóveis de interesse público (artigo 8º do RPDM).

Em relação às Cedências:

Os parâmetros para o dimensionamento das áreas a ceder gratuitamente para o domínio municipal para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva são, nos termos do PDM, em consonância com o disposto no RJIGT. "No que diz respeito aos equipamentos de utilização coletiva, as unidades de execução devem integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento".



7. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação dos prédios abrangidos, a sujeitar a intervenção urbanística nos termos previstos no artigo 120º do RJIGT. Assim após a identificação das 77 parcelas envolvidas (73 em AUGI), pertencentes a 121 proprietários identificados (106 em AUGI), conforme assinalado na Planta de identificação do cadastro constante do Anexo C aos presentes Termos de Referência, foi adotado um zonamento que agrega as parcelas quanto à sua origem e que se irá refletir na delimitação das operações urbanísticas futuras (consoante Anexo II – Programa Base Desenhado - Planta):

A **Zona A** integra todas as parcelas delimitadas como AUGI da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, tanto as que se encontram individualizadas e que não irão ser objeto de alteração, bem como aquelas que irão integrar a operação de reparcelamento por questões de adequação à solução urbanística. Enquadra ainda uma parcela central da UE, municipal, que garante a continuidade física entre os dois núcleos pré-existentes, o da Quinta do Olival e o Casal dos Abrantes. Na zona A prevê-se preferencialmente o instrumento de reparcelamento que origine lotes para construção.

A **Zona B** integra a parcela particular pré-existente - *Casal da Mainada*, com quem se preconiza uma regularização de extremas. Essa operação de reparcelamento resultará numa nova parcela para urbanização e assenta no pressuposto da abertura de uma nova via que garantirá a acessibilidade principal da área abrangida pela presente UE, prevista no modelo urbano apresentado para a revitalização urbana da mesma.

E a **Zona C** delimita a parcela pré-existente, identificada como sendo pertencente ao proprietário particular *Mota Engil*, e onde se localizam os courts de Ténis do Lumiar que se pretendem relocalizar com vista à viabilização da reestruturação urbana apresentada no Programa Base. Prevê-se ainda a alteração da estrutura fundiária atual, com acerto de extremas da parcela original, que resultará numa nova parcela para urbanização, essencial para a revitalização urbana desta área da UE QOCA.

Desta forma a reestruturação cadastral, através das operações urbanísticas necessárias, supõe:

- A regularização de extremas que foram resultando das inúmeras transações fundiárias realizadas ao longo do tempo e que originaram um cadastro muito retalhado e que se impõe simplificar;
- Aquisição e/ou afetação ao domínio público das áreas que, no âmbito da UE, e tendo por base o desenho urbano definido nos presentes termos de referência, não irão integrar os novos lotes a sujeitar a intervenção urbanística.



A delimitação da presente UE, com a referida regularização da estrutura fundiária garante assim, nos termos da reestruturação urbana desta área da cidade, a introdução de novos elementos estruturantes adaptados às novas necessidades de utilização do solo e tipologias de edificação – previstas em plano municipal de ordenamento.

8. SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE

A solução urbanística de base concretiza os usos e parâmetros urbanísticos, que permitem vir a estabelecer os encargos a serem assumidos pelos vários intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo.

Sobre as ocupações pré-existentes nas grandes parcelas da UE, constata-se que, por um lado o estaleiro de construção civil tem um acordo de ocupação precário com a CML, por outro o Clube de Ténis, que apesar da sua importante função nesta área, também tem um acordo de comodato com os proprietários do terreno *Mota Engil*, por condicionantes distintas prevê-se a realocação de ambos, ou seja, se no caso do equipamento desportivo a proposta apresenta uma solução alternativa dentro da área da UE, no caso da ocupação do estaleiro, pelas implicações claramente dissonantes com o caráter urbano que se pretende para esta área, a opção será a realocação fora da área da UE. Importante de realçar é também o grau de responsabilidade distinto em ambos os casos.

No que se refere à ocupação proposta, propõe-se constituir um conjunto urbano consonante com os indicadores de uso e ocupação estabelecidos em Plano Diretor Municipal, para os Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar, para aquela área, integrador das construções existentes nos dois núcleos que constituem a AUGI do Casal dos Abrantes e Quinta do Olival, identificados como passíveis de reconversão, e que reúnem as condições de legalização, num contexto urbano com padrões ambientais, construtivos e infraestruturais adequados.

Propõe-se igualmente dotar a área envolvente ao núcleo urbanizável de um conjunto de equipamentos e usos compatíveis com a categoria de Espaço Verde Recreio e Produção a Consolidar e garantir a continuidade física e a permeabilidade do solo, do sistema de corredores estruturantes da estrutura ecológica municipal designada de Arco Periférico, no qual integram, os espaços verdes da UE QOCA destinados à implementação de espaços de utilização coletiva de proximidade, com funções de desafogo e lazer.

Deste modo, a solução urbanística de base, conforme resulta da respetiva Planta do Programa Base Desenhado - ANEXO II, contempla 45 novas parcelas a sujeitar a



intervenção, conforme as características identificadas no quadro constante do Anexo F aos presentes TR. A definição prévia das parcelas nestes TR pretende ir ao encontro dos objetivos estratégicos definidos para a área da Quinta do Olival e Casal dos Abrantes. A criação de um novo desenho urbano deve concretizar-se através das soluções a propor para cada uma das parcelas, com base nas características – morfologia, ocupação, densidade, volumetria – específicas legais e de contexto urbano.

A presente UE implicará as seguintes ações:

- Reestruturação fundiária das parcelas existentes, preferencialmente através do instrumento de reparcelamento com objetivos programáticos específicos, nomeadamente para permitir a abertura de uma nova via estruturante que assegurará a acessibilidade a toda a área abrangida pela UE, conforme proposto no Anexo E;
- Cedência para o domínio público dos arruamentos integrados na área da UE, bem como a assunção dos encargos com o projeto e obras de espaço público a cargo das partes envolvidas;
- Desafetação da Servidão Administrativa e Restrição de Utilidade Pública I - Redes de distribuição de energia Elétrica com a colocação em subsolo da linha de Alta Tensão;
- Alteração para o domínio público das parcelas integradas na área da UE em solo funcionalmente qualificado no PDM Lisboa em vigor como Espaço Verde de Recreio e Produção por negociação/expropriação;
- Relocalização do uso da parcela P 54 (Court de Ténis), atualmente em Espaço Central e Residencial, para a zona delimitada da mesma parcela como E.V.R.P.;
- Demolição das edificações identificadas na Planta do Cadastro Existente (Anexo C)
- Desafetação da área da parcela afeta ao Cemitério de Carnide para implantação do novo Equipamento previsto;

A realização das operações urbanísticas supra identificadas será acompanhada pela execução das obras de urbanização necessárias, quer à reconfiguração do espaço público, quer à criação das infraestruturas destinadas a servir as parcelas a sujeitar a intervenção, e os respetivos custos serão repartidos pelo Município e pelos particulares interessados, em sede de perequação de encargos.

A unidade de execução deve, nos termos do artigo 148º, n.º 2 do RJIGT, assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, assim como integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento.

Não estando contabilizados os trabalhos para a infraestruturização da área da UE, nem as respetivas estimativas de custo, remete-se para momento futuro, no âmbito das operações urbanísticas seguintes a concretizar através de Contrato de Urbanização. O contrato, a



celebrar entre as partes, nos termos do artigo 150.º, n.º 2, do RJIGT, definirá, os respetivos direitos e obrigações, o calendário das ações a desenvolver e operacionalizará a perequação respeitantes à totalidade dos proprietários abrangidos.

9. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá no presente caso ser executado através do Sistema de Cooperação, previsto no artigo 150.º do RJIGT, uma vez que a execução desta UE é de iniciativa do município com cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pelo Município e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e obrigações das partes, como se referiu, serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (artigo 150.º, n.º 2 do RJIGT), após a aprovação da delimitação da UE e dos respetivos TR, podendo os proprietários integrados em AUGI ser representados pela Comissão de Administração Conjunta.

A distribuição de encargos resultantes das operações urbanísticas deverá ser acordada entre os proprietários.

Em caso de discordância, ou falta de acordo entre proprietários na sua distribuição, a Câmara Municipal de Lisboa poderá substituir-se aos proprietários que não venham a aderir, nos termos previstos na Lei, de modo a que não se obste ao desenvolvimento urbanístico da solução preconizada.

Os encargos e taxas urbanísticas resultantes das operações, previstas nos TR, deverão ser contemplados no âmbito do licenciamento das operações urbanísticas, com a aprovação dos projetos de arquitetura e em conformidade com o disposto no Contrato de Urbanização referido no ponto anterior bem como no RMRU-AUGI (Regulamento n.º 242/2013, publicado DR, 2.ª série — N.º 128 — 5 de julho de 2013).



ANEXOS

Anexo A: Planta da Situação Existente

Anexo B: Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM (Extratos)

Anexo C: Planta de Identificação do Cadastro

Anexo D: Quadro de Identificação dos Prédios Abrangidos pela UE QOCA

Anexo E: Transformação Fundiária

Anexo F: Quadro Geral de Áreas da UE QOCA

Anexo G: Imagens Tridimensionais do Modelo Urbano



LEGENDA:

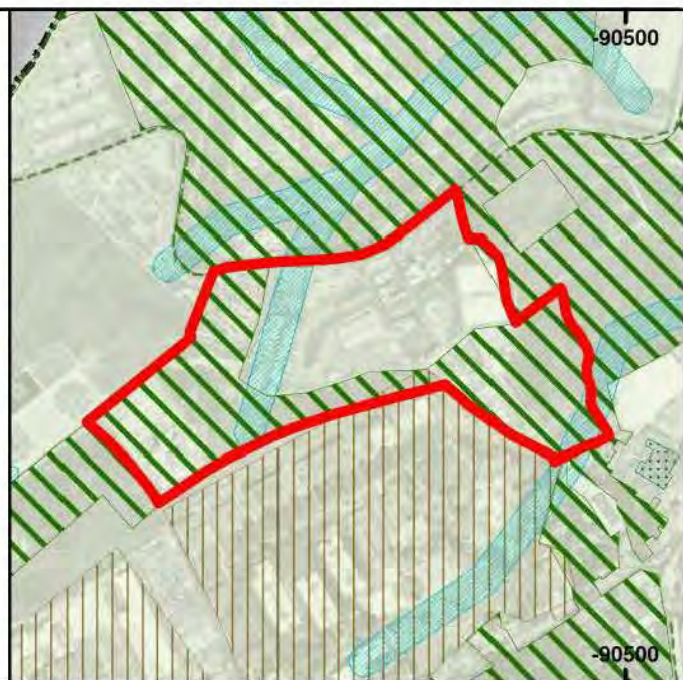
--- Limite da Unidade de Execução

Unidade de Execução
Quinta do Olival e Casal dos Abrantes (AUGI)



Anexo B

Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM
(Extratos)



1 EXTRATO QUALIFICAÇÃO ESPAÇO URBANO

USO DO SOLO

ESPAÇOS CONSOLIDADOS

- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano A
- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano B
- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano C
- Espaços Centrais e Residenciais - Traçado Urbano D
- Logradouros Verdes Permeáveis a Preservar
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços Verdes de Recreio e Produção
- Espaços Verdes de Proteção e Conservação
- Espaços Verdes de Enquadramento a Infraestruturas
- Espaços Verdes Ribeirinhos
- Espaços de Uso Especial de Equipamentos
- Espaços de Uso Especial de Equipamentos com Área Verde Associada
- Espaços de Uso Especial de Infraestruturas
- Espaços de Uso Especial Ribeirinho

ESPAÇOS A CONSOLIDAR

- Espaços Centrais e Residenciais
- Espaços Centrais e Residenciais - POLU
- Espaços de Atividades Económicas
- Espaços Verdes de Recreio e Produção
- Espaços de Uso Especial de Equipamentos
- Espaços de Uso Especial Ribeirinho

PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO E GEOLÓGICO

- Geomorfismos com Área de Proteção
- Ocorrências Hidrominerais de Alta-mo com Área de Proteção
- Nível Arqueológico I - Área / Restos das Cercas de Lisboa
- Nível Arqueológico II
- Nível Arqueológico III

PATRIMÓNIO EDIFICADO E PAISAGÍSTICO

- Imóveis Classificados
- Imóveis em Vias de Classificação
- Objetos Singulares e Lojas de Referência Histórica e/ou Artística
- Imóveis
- Conjuntos Arquitetónicos
- Logradouros
- Património Paisagístico

REDE VIÁRIA

existente	prevista	
[Red Line]	[Red Line]	1.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
[Red Line]	[Red Line]	1.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
[Blue Line]	[Blue Line]	2.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
[Blue Line]	[Blue Line]	2.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
[Purple Line]	[Purple Line]	Túneis/Viadutos Ferroviários

- Paragens de Comboio existentes
- Estações de Metro existentes
- Estações de Metro em construção
- Estações de Metro previstas

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

- LIMITE DO MUNICÍPIO / ZONAMENTO ACÚSTICO - Zona Mista

2 EXTRATO ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

- Sistema Corredores Estruturantes
- Sistema Húmido
- Sistema Transição Fluvial Estuarino
- Espaços Verdes
- Espaços Verdes de Enquadramento a Áreas Edificadas
- Logradouro Verde Permeável a Preservar
- Eixos Arborizados
- Bacias de Retenção/ Infiltração Pluvial

ESTRUTURA ECOLÓGICA

- Estrutura Ecológica Fundamental
- Estrutura Ecológica Integrada

LIMITE DO MUNICÍPIO



7 EXTRATO PLANTA DE ACESSIBILIDADES E TRANSPORTES

REDE VIÁRIA

existente	prevista	
[Red Line]	[Red Line]	1.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
[Red Line]	[Red Line]	1.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
[Blue Line]	[Blue Line]	2.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
[Blue Line]	[Blue Line]	2.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
[Green Line]	[Green Line]	3.º Nível - Rede Rodoviária Municipal

Interseções a estudar prioritariamente

INTERFACES

existentes previstas

- Nível 1
- Nível 2
- Nível 3

ESTACIONAMENTO

- Zona A
- Zona B
- Zona C
- Parques de Estacionamento dissuasores existentes
- Parques de Estacionamento dissuasores previstos

ESTAÇÕES/PARAGENS TRANSPORTES COLECTIVOS

- Paragens de Comboio existentes
- Estações de Metro existentes
- Estações de Metro em construção
- Estações de Metro previstas

LIMITE DO MUNICÍPIO

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO / DRAUGI

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO

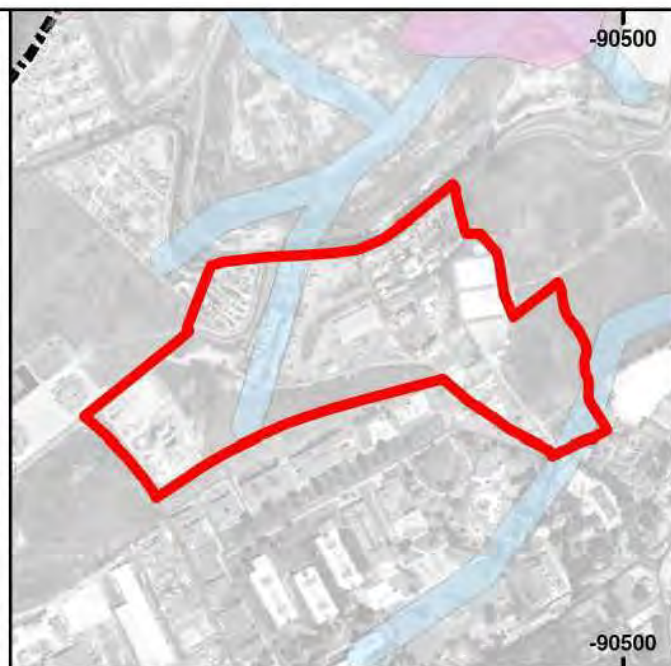
QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO, ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL E ACESSIBILIDADES E TRANSPORTES

EXTRATOS

1 - 2 e 7

1:10.000

Última atualização: 08 de maio de 2011
Última atualização gráfica: Agosto de 2011
Sistema Cartográfico Nacional à escala 1:10000 produzido pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007
Sistema de referências: PT-TM06/ETRS92; Espaço de referências: CRS90; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator
Escala original: 2m; Processo posicional de reprodução: 2,5m



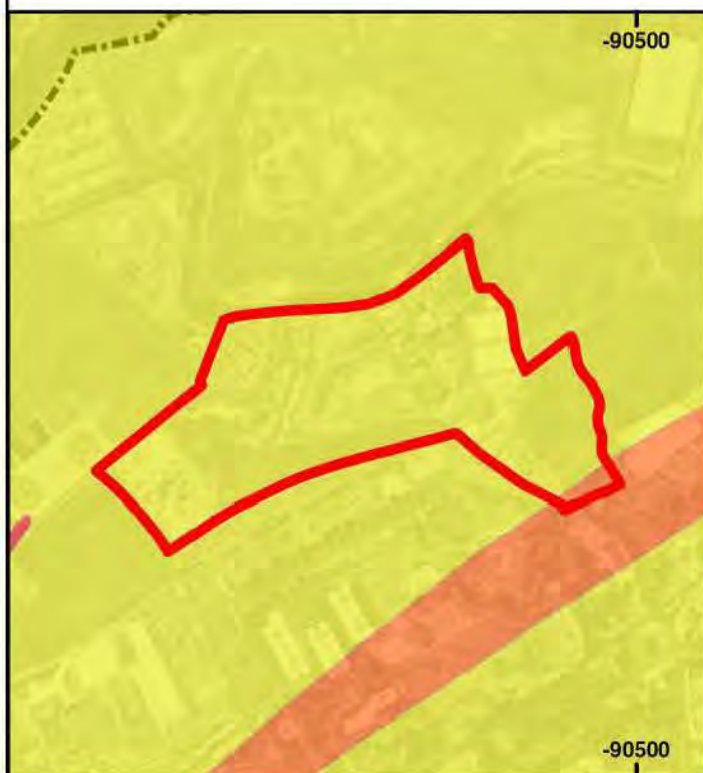
3 EXTRATO PLANTA DS SISTEMA DE VISTAS

SISTEMA DE VISTAS

- Sub-sistema de pontos dominantes
- Sub-sistema de ângulos de visão
- Sub-sistema de cumeadas principais
- Sub-sistema de frente ribeirinha-sector ocidental
- Sub-sistema de frente ribeirinha-sector oriental
- Sub-sistema de vales
- Limite do Município

4 EXTRATO RISCOS NATURAIS I

- | | |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Ponto de Máxima Acumulação | Susceptibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes |
| Bacia <5 ha | Moderada |
| Bacia entre 5 e 75 ha | Elevada |
| Bacia entre 75 e 500 ha | Muito Elevada |
| Bacia >500 ha | |
| Bacia drenante para Trancão | |
| Vulnerabilidade às Inundações | Risco Incêndio Florestal |
| Moderada | Elevado |
| Elevada | Muito Elevado |
| Muito Elevada | GOC - (Decreto-Lei nº254/2007, 12 de Julho) |
| Susceptibilidade ao Efeito de Maré Direto | Limite do Município |
| Efeito maré direto | |



5 EXTRATO RISCOS NATURAIS II

VULNERABILIDADE SÍSMICA DOS SOLOS

- Baixa
- Moderada
- Elevada
- Muito Elevada
- Limite Concelho

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO / DRAUGI

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
PLANTA DE ORDENAMENTO

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação nº 46/AML/2012 e Deliberação nº 47/AML/2012) e publicada em DR de 20 de agosto de 2012.

3 - 5

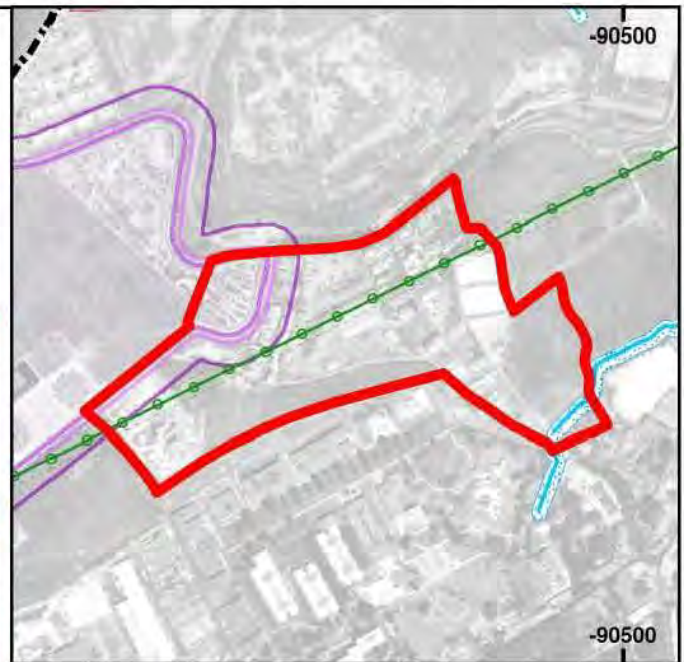
SISTEMA DE VISTAS
RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I + II

EXTRATOS



Última atualização dos dados: Agosto de 2011
Última atualização gráfica: Agosto de 2011
Escala Cartográfica Nacional: 1:50000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007
Sistema de referência: PT-TM06E/PT89, Elipsóide de referência: GRS80, Projção cartográfica: Transversa de Mercator
Estado posicional: 2.º Precisão posicional nominal de reprodução: 0,25 m

1:10.000



6 EXTRATO CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURAS

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Rede Principal Sistema Interceptor Existente Sistema Interceptor Proposto Reservatório Proposto Trincheira de Infiltração Bacias de Retenção / Infiltração Pluvial ETAR Área de Proteção do Traçado Provável do Caneiro de Alcântara | <ul style="list-style-type: none"> Estações de Metro (Existentes) Estações de Metro (em Estudo) Parque do Metro Zona de Proteção do Metro (Linhas Existentes e em Construção) Zona de Proteção do Metro (Linhas em Estudo) Rede Ferroviária de Alta Velocidade (Área Sujeita a Medidas Preventivas) Limite do Município |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- Sistema de drenagem
- Límites do Município
- Líneas de Metro
- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Existente Em Construção Em Estudo | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

8 EXTRATO SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA I

- | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Ferrovias Brisa EP Grande Lisboa Lusoponte Gasoduto Faixa de Serviço do Gasoduto Domínio Hídrico (Lacustre e Fluvial) Traçado Indicativo da Margem Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa a redefinir Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa Áreas Desafectadas (Decreto-Lei nº75, 31 de Março de 2009) Aduela de Vila Franca de Xira - Telheiras Canal Alviela Aqueduto das Águas Livres Canal Tejo Cemitérios Zona de Proteção de Cemitérios Feixes Hertzianos Zona de proteção dos Feixes Hertzianos Estação Emissora de Alfragide Parcial Total | <ul style="list-style-type: none"> RRN Concessões Domínio Hídrico Sistemas Infra-estruturas Abastecimento de Água Cemitérios Centros Radio-elétricos Nacionais Áreas sujeitas ao Regime Florestal | <ul style="list-style-type: none"> Alameda Arvoredo Árvore isolada Bosquete Maciço Área de proteção dos Fitomonumentos Serviço Militar Aeronáutica Serviço Militar Terrestre Instalações militares Zona de proteção das instalações militares Marcos Geodésicos (Vértices geodésicos) Prisões e Estabelecimentos Tutelares de Menores Linha de alta tensão 1 Linha de alta tensão 2 Linha de alta tensão 3 Linha de alta tensão 4 Linha de alta tensão 5 Corredores de alta tensão AT 1 Corredores de alta tensão AT 2 Corredores de alta tensão AT 3 Corredores de alta tensão AT 4 Corredores de alta tensão AT 5 Serviço do Aeroporto de Lisboa Zona de Proteção de Hospitais | <ul style="list-style-type: none"> Filomonumentos Redes de Distribuição de Energia Elétrica |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- Limite do Município



9 EXTRATO SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA II

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Património Mundial Monumento Nacional Conjunto de Interesse Público Monumento de Interesse Público Imóveis de Interesse Público Imóveis em Vias de Classificação | <ul style="list-style-type: none"> Zona de Proteção dos Imóveis Zona Especial de Proteção Zona Non Aedificandi Imóveis de Interesse Municipal Imóveis em Vias para Interesse Municipal Zona de Proteção de Imóveis em Vias de Classificação Municipal Limite do Município |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO / DRAUJ

PLANO DIRETOR MUNICIPAL	Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação n.º 45/AML/2012 e Deliberação n.º 47/AML/2012) e publicada em DR de 20 de agosto de 2012.	6, 8 e 9
PLANTA DE ORDENAMENTO / PLANTA DE CONDICIONANTES		
CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURAS		
SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA I + II	EXTRATOS	

Última atualização dos dados: Agosto de 2011
 Última atualização gráfica: Agosto de 2011
 Série Cartográfica Nacional à escala 1:10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007
 Sistema de referências: PT-TM06/ETRS89. Espaço de referências: CR1996. Projeção cartográfica: Transverso de Mercator
 Exatidão posicional: 2 m. Precisão posicional nominal de reprodução: 2/30 m

1:10.000



LEGENDA:

--- Limite da Unidade de Execução

Unidade de Execução
Quinta do Olival e Casal dos Abrantes (AUGI)

ANEXO D- IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS PELA UE QOCA

	ID PARCELA EXISTENTE	TITULAR	REGISTO PREDIAL	ÁREA REGISTO (m2) (CRP)
ZONA A				

ZONA A	ID PARCELA EXISTENTE	TITULAR	REGISTO PREDIAL	ÁREA REGISTO (m2) (CRP)

	ID PARCELA EXISTENTE	TITULAR	REGISTO PREDIAL	ÁREA REGISTO (m2) (CRP)
ZONA B				
ZONA C				

Nota: Atendendo às operações urbanísticas em curso, será necessário atualizar os titulares e/ou as áreas constantes na Conservatória do Registo Predial.



LEGENDA:

--- Limite da Unidade de Execução

--- Parcelas Propostas

E.1 Equipamento Social

E.2 Equipamento Desportivo

Unidade de Execução
Quinta do Olival e Casal dos Abrantes (AUGI)

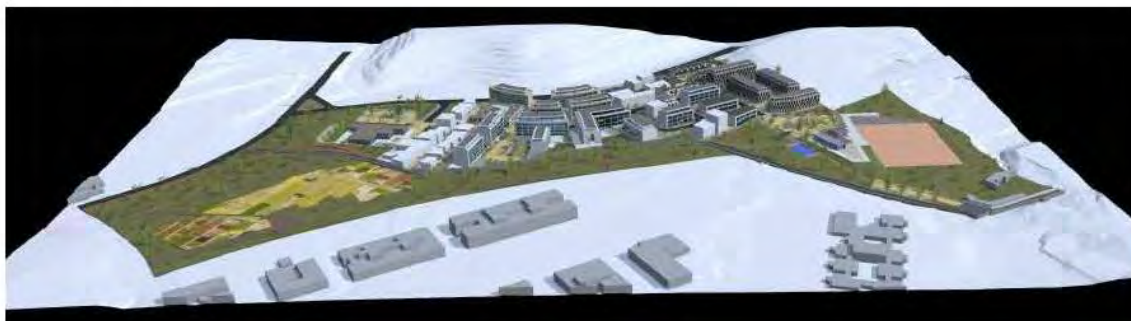
1.8	H	170,00	171,91		96,49		192,00		192,00	2
1.9	I	300,00	279,79		166,59		286,70		286,70	3
1.10	J	200,00	167,17		156,51		312,00		312,00	2
1.11	L	300,00	262,33		139,96		246,00		246,00	2
1.12	M	155,43	167,77		155,43	454,43			454,43	3
1.13	N	216,00	236,30		324,00	324,00			324,00	2
1.14	O	200,00	170,39		110,90		280,30		280,30	3
1.15	R	440,00	436,11		167,90		349,00		349,00	2
1.16	S	196,33	193,68		130,32		281,13		281,13	2
1.17	T	235,80	230,68		124,41	0,00	228,34		228,34	3
2.1			669,36	509,59		1874,07		869,36	2743,43	5
2.2			378,93	241,80			483,60	0,00	483,60	2
2.3			504,86	314,18			628,36	0,00	628,36	2
3.1			953,86	663,60		1899,44		864,60	2764,04	5
3.2			376,26	335,79		1586,54		0,00	1586,54	5
3.3			552,08	487,68		1706,42		0,00	1706,42	4
4.1			471,86	375,00		1687,48		0,00	1687,48	5
4.2			471,43	373,28		1680,62		0,00	1680,62	5
4.3			571,94	571,94		2108,79		200,00	2308,79	5
4.4			577,15	420,66		1538,64		335,00	1873,64	5
4.5			1312,30	1008,56		3759,26		250,00	4009,26	5
4.6			468,65	420,66		1117,98		250,00	1367,98	4
5.1	41 e 42	200,00	171,97		101,65		303,00		303,00	3
5.2	39 e 40	439,00	323,56		228,46		437,58		437,58	3
5.3	35	275,00	197,59		178,63		404,82		404,82	3
5.4	36 e 37	225,00	218,02		124,99		459,24		459,24	3
5.5			172,77	73,63			147,26		147,26	2
5.6			128,34	73,63			147,26		147,26	2
5.7			129,26	74,16			148,32		148,32	2
5.8	30	335,25	157,31		116,84		209,32		209,32	3
5.9	31	135,00	171,57		28,89		345,00		345,00	3
5.10	47	169,50	162,45		95,37		371,46		371,46	3
5.11	48	148,50	129,15		92,45		182,00		182,00	2
5.12			107,54	83,22			166,44		166,44	2
5.13	51	127,50	145,27		92,36		201,93		201,93	2
5.14	48 A	148,50	114,63		92,45		182,00		182,00	2
5.15	50 (A)	112,50	99,26		75,34		119,38		119,38	2
5.16	49	142,50	122,86		40,13		115,00		115,00	2
6.1	25	756,00	239,81		205,33		538,99		538,99	3
6.2			204,07	204,07		571,15			571,15	4
6.3			407,10	407,10		1127,42			1127,42	4
6.4			328,05	328,05		901,63			901,63	4
6.5			407,10	407,10		0,00		814,20	814,20	2
6.6			295,20	295,20		0,00		590,40	590,40	2
6.7	22	304,52	163,56		168,51		653,84		653,84	4
6.8	21	224,00	153,40		153,41		767,05		767,05	5
7.1			160,73	127,47			204,94		204,94	2
7.2			123,58	80,67			136,34		136,34	2
7.3			134,83	88,16			126,32		126,32	2
7.4			127,68	80,91			136,82		136,82	2
7.5			101,87	81,78			138,56		138,56	2
7.6			111,56	79,03			133,06		133,06	2
7.7			110,98	79,03			133,06		133,06	2
7.8			101,99	81,78			138,56		138,56	2
7.9			109,95	83,97			142,94		142,94	2
7.10			91,26	75,30			125,60		125,60	2
7.11			91,26	75,41			125,82		125,82	2
7.12			91,26	75,39			125,78		125,78	2
7.13			91,26	75,32			125,64		125,64	2
7.14			136,31	110,33			170,66		170,66	2
7.15			109,94	83,99			142,98		142,98	2
7.16			91,26	75,36			125,72		125,72	2
7.17			91,26	75,31			125,62		125,62	2
7.18			91,26	75,32			125,64		125,64	2
7.19			136,31	110,36			170,72		170,72	2
8.1			699,86	583,22		2096,99			2096,99	3
8.2			827,53	569,19		2045,70			2045,70	3
8.3			827,53	569,19		2045,70			2045,70	3
8.4			657,85	517,70		1846,63			1846,63	3
E. 2								450,00	450,00	1
E. 3								5500,00		
E. 1								1512,00	1512,00	1
TOTAL		8113,33	21527,96	11523,09	4602,40	31019,94	12926,90	4384,40	1962,00	48331,24



Anexo G

Imagens Tridimensionais do Modelo Urbano da UE QOCA

Vista Aérea



Zona de Usos Mistos





Zona Adjacente à Azinhaga da Fonte Velha





Zona de Coexistência de Edificado Existente e Proposto



Vista da Zona B e Zona C



Zona de Equipamentos de Recreio e Produção | Equipamento Social





Zona de Equipamentos de Recreio e Produção | Equipamento Social

