



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

**PROPOSTA N.º 161/2017**

**Assunto: Aprovar o início do procedimento de delimitação da Unidade de Execução Quinta do Olival e Casal dos Abrantes e a abertura do período de discussão pública.**

**Pelouros:** Planeamento, Urbanismo, Reabilitação Urbana e Espaço Público  
**Serviço:** DMU / DP / DRAUGI

**Considerando que:**

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) – cuja revisão foi aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio – prevê, nos artigos 147.º e 148.º, entre figuras e sistemas de execução dos planos municipais de ordenamento do território, a figura da unidade de execução (UE), enquanto instrumento preferencial de execução de planos municipais de ordenamento do território;

De acordo com o conceito legal, a delimitação da unidade de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação de todos os prédios abrangidos;

A mera identificação dos prédios abrangidos é insuficiente para alcançar os objetivos subjacentes à delimitação de unidades de execução e que passam por assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e garantir a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários envolvidos, com integração de áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos no plano em vigor (n.º 2 do artigo 148.º do RJIGT);

Para esse efeito, a proposta de delimitação da unidade de execução implica o desenvolvimento de uma proposta de ocupação do solo que permita, por um lado, concretizar o modelo de desenvolvimento urbano em conformidade com as opções de planeamento consagradas no PDM e, por outro, contratualizar os respetivos benefícios e encargos (nos termos da alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º e dos artigos 54.º e 55.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabelece a Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, e dos artigos 146.º a 148.º do RJIGT);



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

Nesta medida, a delimitação de unidades de execução reforça as competências do Município em matéria de promoção da execução coordenada e programada do planeamento territorial e determina para os particulares o dever de concretizarem e adequarem as suas pretensões às metas e prioridades definidas nos planos;

Através da Deliberação n.º 1330/CM/2008, publicada no 1º Suplemento ao Boletim Municipal n.º775, de 26 de dezembro de 2008, foram identificadas no Município de Lisboa como áreas urbanas de génesis ilegal (AUGI), entre outras, os conjuntos edificados da Quinta do Olival e do Casal dos Abrantes, que se assumem, no âmbito do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), como áreas territoriais prioritárias de intervenção do Município.

A área da Unidade Execução Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, com cerca de 131 295 m<sup>2</sup>, pertence à freguesia do Lumiar, com uma pequena área na freguesia de Carnide, e foi na sua génesis uma quinta que foi, desde os anos 60, parcelada pelo proprietário, em desconformidade com as normas legais ou regulamentares aplicáveis, encontrando-se, atualmente, ocupada por construções clandestinas;

A intenção de promover a delimitação da Unidade de Execução para a Quinta do Olival e Casal dos Abrantes consubstancia-se na necessidade de proceder à restruturação urbana daqueles dois núcleos, desarticulados entre si e desconexos da sua envolvente, 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.

O processo de reconversão da área abrangida por esta Unidade de Execução 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 génesis ilegal – Lei n.º 70/2015 (quinta alteração à Lei n.º 91/95 de 2 de setembro).

Nesse pressuposto, a primeira proposta para a elaboração do referido PPQOCA foi elaborada e aprovada em 03/09/2009 (Proposta n.º911/2009), tendo sido alterada a área de intervenção do plano de cerca de 9,3 hectares para 13,1 hectares, após uma análise das condições do cadastro da propriedade, pela Proposta n.º 747/2012, aprovada em reunião de Câmara a 31/10/2012;



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

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 primeira Proposta de Modelo Urbano (Proposta n.º 688/2013);

Essa proposta permitiu dar início ao 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, publicado no DR, 2.ª série, n.º 128, de 05/07/2013;

Atendendo ao conhecimento das características prediais dos terrenos abrangidos, bem como os interesses públicos e privados em presença, considera-se que o atual recurso à figura da Unidade de Execução permitirá a simplificação do processo de execução, benéfica e consensualizada por todos os intervenientes, nomeadamente pela Comissão de Administração Conjunta desta AUGI, permitindo também a simplificação do processo de 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.

A delimitação da Unidade de Execução Quinta do Olival e Casal dos Abrantes, respeita os critérios de delimitação definidos no n.º 3 do artigo 58.º do PDML, concretiza os objetivos gerais definidos naquele Plano, promovendo a regeneração de um amplo espaço intersticial atualmente degradado e insalubre, bem como o reforço da estrutura ecológica municipal e mereceu já a concordância da Assembleia de Comproprietários da Comissão Conjunta de Proprietários, por deliberação de maio de 2016;

De acordo com o PDM, a área de intervenção localiza-se em espaço a consolidar, nas subcategorias “espaço central e residencial” e “espaço verde de recreio e produção”, a que se aplica, respetivamente, o disposto nos artigos 58.º, 59º e 60º e o constante do artigo 64º, sendo o programa da unidade de execução executado através da realização de operações de loteamento;

Na falta de plano de urbanização e de plano pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, a câmara municipal está obrigada a promover um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor, no final do qual será feita a ponderação e a divulgação dos respetivos resultados e elaborada a versão final da proposta de delimitação da unidade de execução, para aprovação da Câmara Municipal, ao abrigo do n.º 4 do artigo 148.º do RJGT;



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

A presente proposta de delimitação de unidade de execução integra a Planta Cadastral dos limites físicos da área de intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos nos Termos de Referência (Anexo I), bem como o Programa Base (Anexo II) desenvolvido em conformidade com o PDM em vigor;

Nesta Unidade de Execução é adotado o Sistema de Cooperação, nos termos do artigo 150.º do RJIGT, sendo os direitos e obrigações das partes definidos em Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares, após a aprovação da delimitação da UE, por forma a definir a distribuição de encargos resultantes das operações urbanísticas entre os proprietários e prevendo que a Câmara Municipal de Lisboa se possa substituir aos mesmos, em caso de discordância ou falta de adesão de algum dos proprietários, nos termos previstos na lei, de modo a que não se obste ao desenvolvimento urbanístico da solução preconizada.

**Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:**

- 1- Aprovar a proposta de delimitação da Unidade de Execução da AUGI Quinta do Olival e Casal dos Abrantes consubstanciada nos Termos de Referência e no Programa Base, anexos e parte integrante da presente Proposta, para efeitos de abertura de um período de discussão pública de 20 dias úteis, ao abrigo do disposto nos artigos 147.º e 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.**
- 2- Aprovar o envio de informação escrita à Assembleia Municipal, com o conteúdo da proposta submetida a discussão pública, nos termos do artigo 117.º-A do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.**

Lisboa, Paços do Concelho, 15 de março de 2017

O Vereador

Manuel Salgado