

## 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 148º do Decreto-Lei n.º80/2015, de 14 de maio -que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

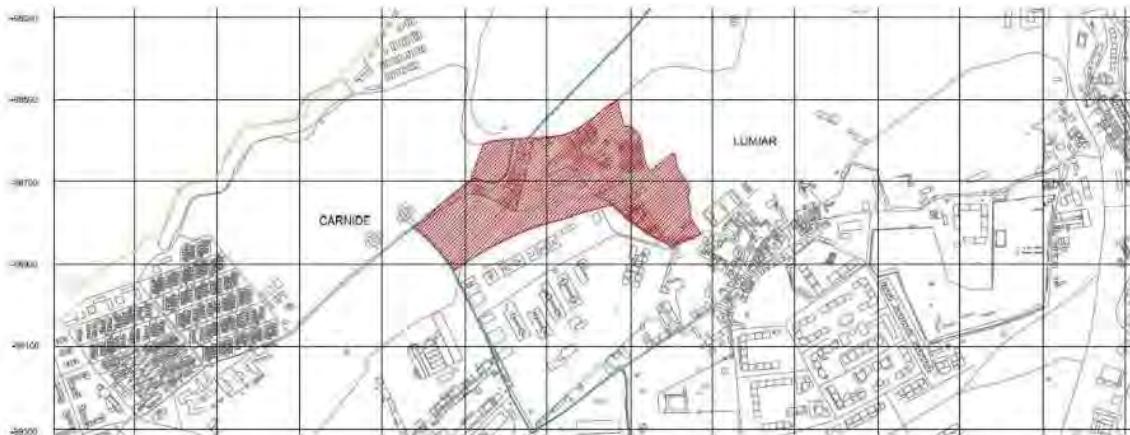
Efetivamente, nos termos do n.º 4 do artigo 148º do RJIGT, na falta de plano de urbanização ou plano de pormenor aplicável à área, previamente à aprovação da delimitação da UE QOCA, está a Câmara Municipal obrigada a promover um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano 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 [1] pertence à freguesia do Lumiar, com uma pequena área na freguesia de Carnide e circunscreve-se a uma área de cerca de 131 295 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 génesis 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 indicam 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 restruturação 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.º 911/2009) 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 1º 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 **Serviços 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 **Serviços 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 agrupa 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 estremas. 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 estremas 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 estremas 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, 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 relocalização 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 relocalização 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 infraestruturação da área da UE, nem as respetivas estimativas de custo, remete-se para momento futuro, no âmbito das operações urbanísticas sequentes a concretizar através de Contrato de Urbanização. O contrato, a



celebrar entre as partes, nos termos do artigo 150º, 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

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

**LEGENDA:**

- Limite da Unidade de Execução

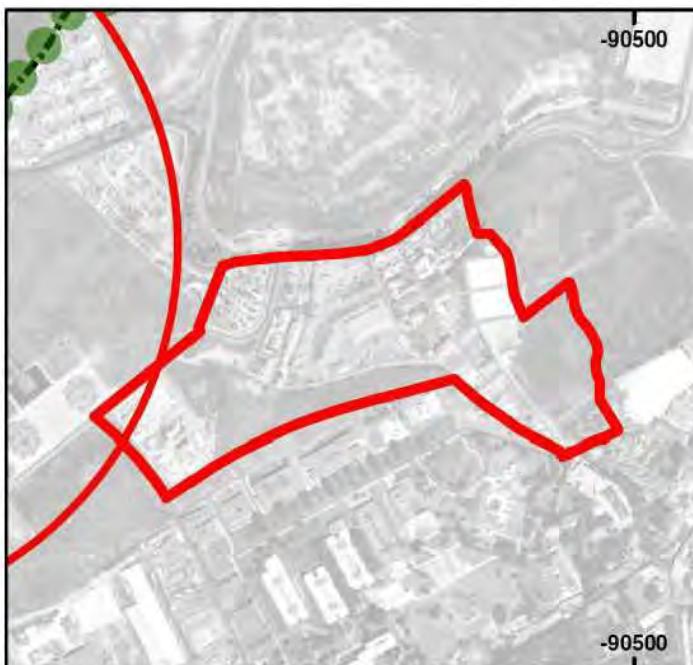




## Anexo B

Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM  
(Extratos)

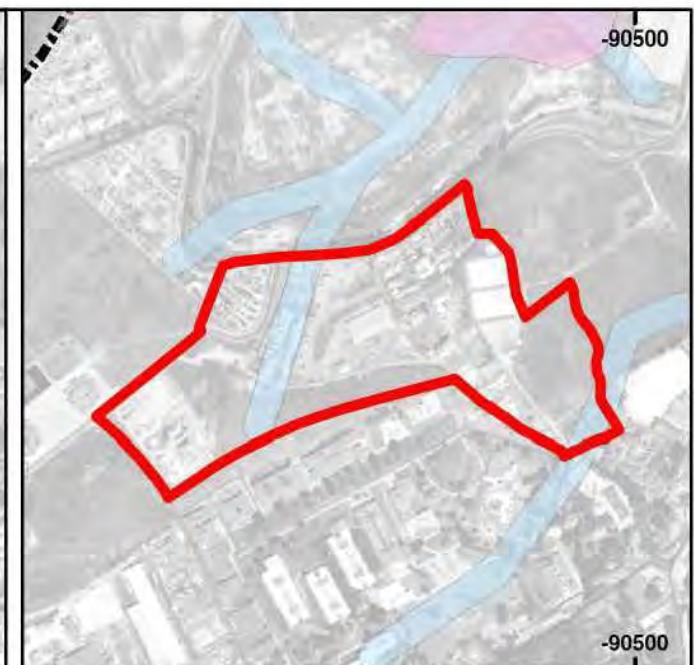




### 3 EXTRATO PLANTA DS SISTEMA DE VISTAS

#### SISTEMA DE VISTAS

- Sub-sistema de pontos dominantes
  - Sub-sistema de ângulos de visão
  - Subsistema de cumeadas principais
  - Subsistema de frente ribeirinha-sector ocidental
  - Subsistema de frente ribeirinha-sector oriental
  - Subsistema 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

- Moderada
- Elevada
- Muito Elevada

#### Risco Incêndio Florestal

- Elevado
- Muito Elevado

GOC - (Decreto-Lei nº254/2007, 12 de Julho)

Limite do Município

#### Susceptibilidade ao Efeito de Maré Direto

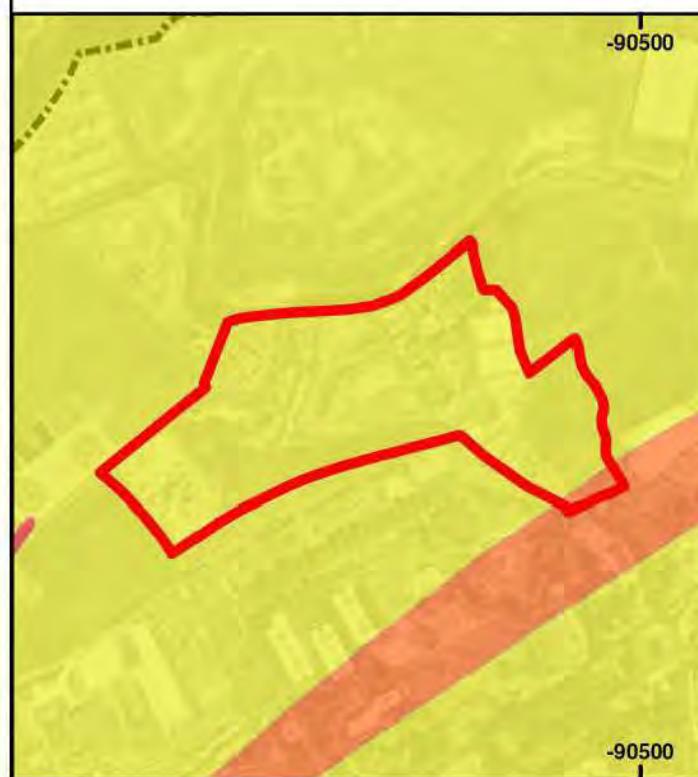
- Efeito maré direto

### 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

#### SISTEMA DE VISTAS RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I + II

Primeria revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 28 de Julho de 2012 (Deliberação n.º 46/AML/2012 e Deliberação n.º 47/AML/2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012.

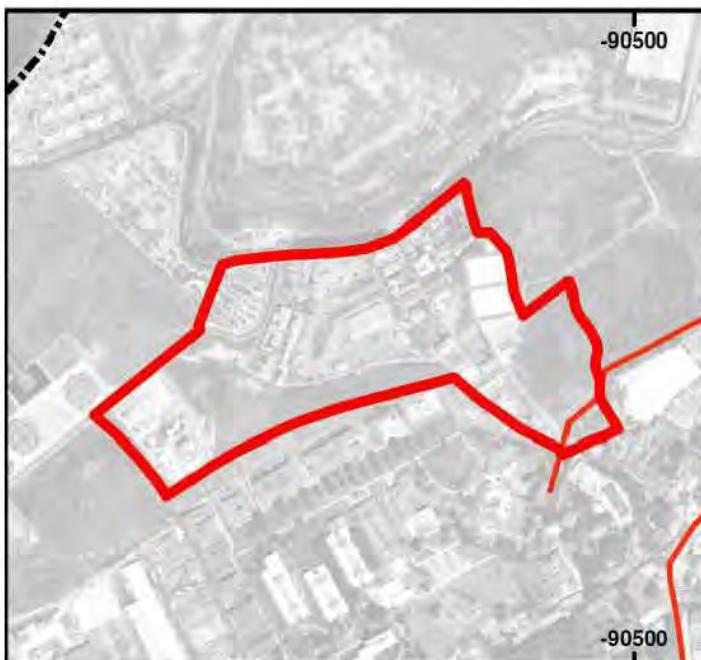
3 - 5

#### EXTRATOS

1:10.000

Última actualização das dados: Agosto de 2011  
Última actualização gráfica: Agosto de 2012  
Base Ortophotogramática: 1:10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM04/ETRS89, Escala de referência: GRS80; Projeto cartográfico: Transversal de Mercator  
Escala potencial: 1:10.000; Padrão potencial/norma de reprodução: 1:250 m

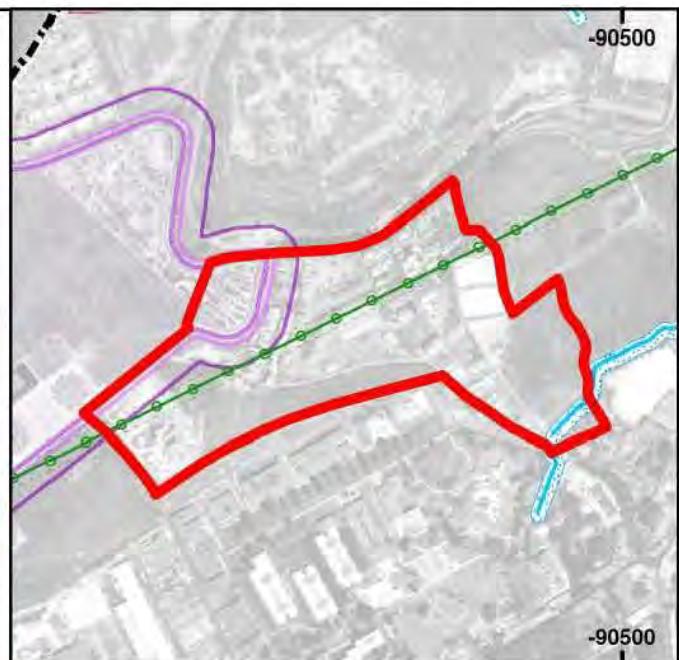
250 125 0 125 250



## 6 EXTRATO CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURAS

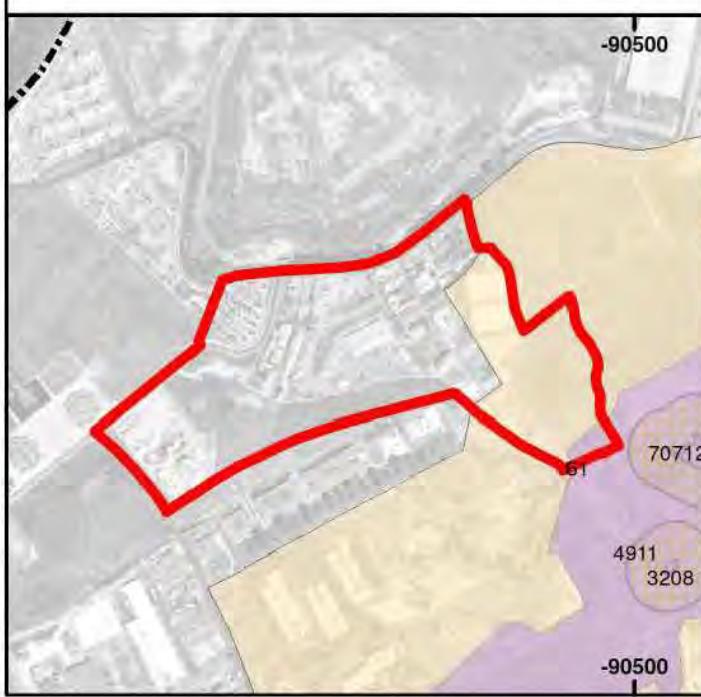
- Rede Principal
- Sistema Interceptar Existente
- Sistema Interceptar Proposto
-  Reservatório Proposto
-  Trincheira de Infiltração
-  Bacias de Retenção / Infiltração Pluvial
-  ETAR
-  Área de Proteção do Traçado Provável do Caneiro de Alcântara
- Existente

Sistema de drenagem	 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)
Limites	 Limite do Município
	 Limite do Distrito



## **8 EXTRATO SERVIDÓES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA I**

Ferroviás	RRN Concessões	Alameda	Fitomonu- mentos
Brisa		Arvoredo	
EP		Arvore Isolada	
Grande Lisboa		Bosquete	
Lusoponte		Maciço	
Gasoduto		Área de proteção dos Fitomonumentos	
Faixa de Serviçodo do Gasoduto	Dominio Hídrico	Serviçodo Militar Aeronáutica	Fitomonu- mentos
Dominio Hídrico (Lacustre e Fluvial)		Serviçodo Militar Terrestre	
Tracado Indicativo da Margem		Instalações militares	
Área de Jurisdição da Adminis- tração do Porto de Lisboa		Zona de proteção das instalações militares	
Área de Jurisdição da Administração do Porto de Lisboa a redefinir		Marcos Geodésicos (Vértices geodésicos)	
Áreas Desalectadas (Decreto-Lei nº75, 31 de Março de 2009)		Prisões e Estabelecimentos Tutelares de Menores	
Adutora de Vila Franca	Sistemas Infra- estruturas Abastecimento de Água	Linha de alta tensão 1	Redes de Distribuição de Energia Eléctrica
de Xira - Telheiras		Linha de alta tensão 2	
Canal Alviela		Linha de alta tensão 3	
Aqueduto das		Linha de alta tensão 4	
Águas Livres		Linha de alta tensão 5	
Canal Tejo		Corredores de alta tensão AT 1	
Cemitérios	Cemitérios	Corredores de alta tensão AT 2	Redes de Distribuição de Energia Eléctrica
Zonanon Aedificandi		Corredores de alta tensão AT 3	
Zona de Proteção de Cemitérios		Corredores de alta tensão AT 4	
Feixes Hertzianos		Corredores de alta tensão AT 5	
Zona de proteção dos Feixes Hertzianos		Serviçodo do Aeroporto de Lisboa	
Estação Emissora de Afragilde		Zona de Proteção de Hospitais	
Parcial	Areas sujeitas ao Regime Florestal	Limite do Município	
Total			



## **EXTRATO SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA II**

	Património Mundial		Zona de Proteção dos Imóveis
	Monumento Nacional		Zona Especial de Proteção
	Conjunto de Interesse Público		Zona Non Aedificandi
	Monumento de Interesse Público		Imóveis de Interesse Municipal
	Imóveis de Interesse Público		Imóveis em Vias para Interesse Municipal
	Imóveis em Vias de Classificação		Zona de Proteção de Imóveis em Vias de Classificação Municipal
			Limite do Município

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

## PLANO DIRETOR MUNICIPAL

## PLANTA DE ORDENAMENTO/

## PLANTA DE CONDICIONANTES

## CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURA SERVIÇOS ADMINISTRATIVAS E RESTAURAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA I + II

6, 8  
e 9

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			

ID PARCELA EXISTENTE	TITULAR	REGISTO PREDIAL	ÁREA REGISTO (m <sup>2</sup> ) (CRP)
ZONA A			

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	
<b>TOTAL</b>		<b>8113,33</b>	<b>21527,96</b>	<b>11523,09</b>	<b>4602,40</b>	<b>31019,94</b>	<b>12926,90</b>	<b>4384,40</b>	<b>1962,00</b>	<b>48331,24</b>

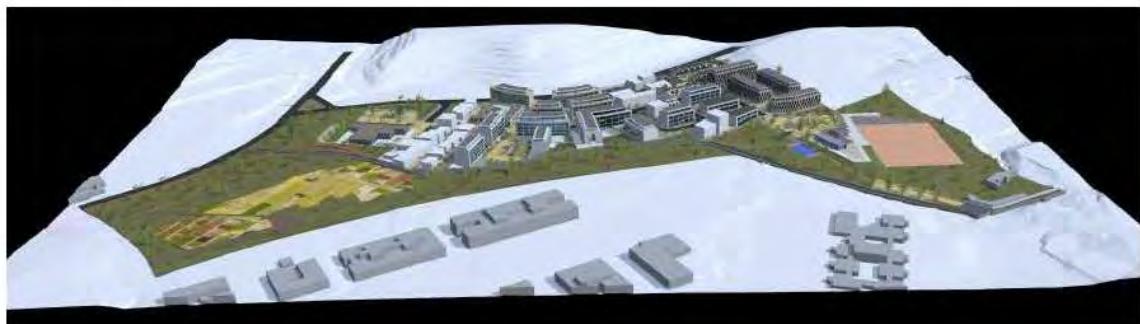


## Anexo G

### 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

