

TERMOS DE REFERÊNCIA

Unidade de Execução de Marvila-Beato

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
2.1. Área e localização da área de intervenção	4
2.2. Enquadramento Urbano	5
2.3. Edifícios preexistentes	5
2.4. Projetos previstos e em curso com impacto na área de intervenção	7
2.5. Enquadramento histórico e social	8
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	10
3.1. Oportunidade	10
3.2. Objetivos	11
3.3. Critérios	12
4. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS E DOS PROPRIETÁRIOS ABRANGIDOS	14
5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	16
5.1. Sistema de execução	16
5.2. Qualificação do Espaço Urbano	17
5.3. Valores e recursos ambientais	18
5.3.1. Zonamento acústico	18
5.3.2. Estrutura Ecológica Municipal	19
5.3.3. Sistema de Vistas	19
5.3.4. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos	20
5.4. Valores culturais	20
5.5. Condicionantes de infraestruturas	21
5.7. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	21
6. DESENHO URBANO	23
6.1 Conceito	23
6.2. Estrutura verde	23
6.3. Modelo de mobilidade	25
6.4. Sustentabilidade e Resiliência	29
6.5. Edificação	29
6.6. Indicadores urbanísticos	33
6.5.1. Índice de edificabilidade (I.e.)	34

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

6.5.2. Altura máxima das fachadas	35
6.5.3. Profundidade máxima de empena	36
6.5.4. Construção de caves.....	36
6.5.5. Superfície Vegetal Ponderada (Svp)	36
6.5.6. Usos	37
6.5.7. Estacionamento/Tráfego e Transportes	37
6.5.8. Incentivos - Créditos de construção.....	37
6.6. Cedências	38
7. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	40
a) Operações de reparcelamento	40
b) Operações de Loteamento	41
c) Obras de Urbanização.....	41
• Obras de urbanização a realizar no âmbito das operações de reparcelamento ..	42
• Obras de urbanização a realizar no âmbito das operações de loteamento	42
d) Obras de demolição	42
e) Obras de Edificação.....	43
8. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO	44
9. ANEXOS	46

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

O presente documento constitui os Termos de Referência (“TR”) que fundamentam a delimitação da Unidade de Execução de Marvila-Beato (doravante designada por “UEMB” ou “UE” ou “Unidade de Execução”), nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (“RJIGT”), na sua redação atual.

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

A delimitação da Unidade de Execução de Marvila-Beato foi solicitada pela FLORIS MARVILA, LDA., ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 147.º do RJIGT, na qualidade de proprietária da maioria dos prédios abrangidos. (Processo 7/PLU/2021).

Verificando-se que a área de intervenção é abrangida quase na sua totalidade por espaço qualificado no Plano Diretor Municipal (“PDM”) como “espaços a consolidar”, evidencia-se como necessária, num contexto de execução daquele plano, a delimitação da UE Marvila-Beato, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 58.º do PDM, visando assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de encargos e benefícios.

Por outro lado, pretende-se estabelecer um desenho urbano a desenvolver e o respetivo programa urbanístico, de forma a exprimir a definição dos espaços de utilização coletiva (incluindo áreas a afetar a equipamentos, espaços verdes públicos, espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento) e tipificar as operações urbanísticas.

A delimitação da UE Marvila-Beato enquanto instrumento de programação da execução do PDM prossegue os objetivos gerais do plano, bem como, e em particular, os objetivos estabelecidos nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão abrangidas por este limite, respetivamente a UOPG 2 – Oriental e a UOPG 6 – Graça/Beato (artigo 81.º do PDM).

A delimitação da UE Marvila-Beato está assente no enquadramento exposto, tendo em consideração o tecido urbano envolvente que abaixo melhor descreve.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1. Área e localização da área de intervenção



Fig. 1 – Planta de localização da área de intervenção

A UE proposta localiza-se no limite entre as freguesias de Marvila e do Beato, embora maioritariamente no território de Marvila. Tem uma área total de aproximadamente 28 hectares, com os seguintes limites físicos:

- Azinhaga da Salgada e da Bruxa, a Poente;
- Linha de Cintura e zona afeta à Infraestruturas de Portugal, S. A. ("IP"), a Noroeste;
- Azinhaga dos Alfinetes e Pátio Marialva, a Nordeste;
- Rua do Açúcar e Rua dos Amigos de Lisboa, a Este;
- Calçada Duque de Lafões, a Sul;
- Convento do Beato, a Sudeste.

A área de intervenção é atravessada pela Estrada/Rua de Marvila e por um troço da Linha Ferroviária do Norte e tem como referência o complexo da Escola Afonso Domingues.

Apresenta uma extensão máxima de cerca de 670 metros no seu sentido longitudinal e de cerca de 700 metros no sentido transversal, ocupando um plateau com pendente descendente em direção ao Tejo, que permite relações visuais privilegiadas com o Rio.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

2.2. Enquadramento Urbano

O contexto urbano da área delimitada caracteriza-se por terrenos outrora de cariz rural, nos quais funcionaram antigas quintas de recreio e que, posteriormente, em resposta à industrialização crescente, deram lugar à instalação de estruturas fabris, como a Antiga Sociedade Nacional dos Sabões, desativada nos anos 90, no seguimento do processo de deslocalização da indústria.

Atualmente esta área é caracterizada por terrenos expectantes e baldios, delimitados ora porazinhas e arruamentos, ora pela descontinuidade dos tecidos urbanos envolventes, nos quais funcionam estruturas dispersas, como a Casa de São Vicente (IPSS), o Campo de Futebol do Ferroviário e também pequenas hortas urbanas informais.

Situada a meio caminho entre o centro histórico – cerca de 2,5 km a Sudoeste – e o Parque das Nações – cerca de 2 km a Nordeste –, a área delimitada enquadra-se como parte integrante do sistema de espaços estratégicos da frente ribeirinha não intervencionados, expectantes e com potencial para o desenvolvimento de projetos âncora, que possam contribuir para a dinamização da zona oriental de Lisboa e para a articulação da zona alta de Chelas/Marvila e da zona baixa da frente ribeirinha.

No que respeita à envolvente da área delimitada, tem-se vindo a observar recentemente um fenómeno de reabilitação e alteração de uso de antigas estruturas de cariz industrial, por iniciativa das indústrias criativas (restaurantes; galerias de arte; ateliers de artistas; pequenas produtoras de cervejas artesanais; entre outros), que têm introduzido novas dinâmicas sócio-urbanísticas nesta zona da cidade. Neste contexto, destaca-se o *Hub Criativo do Beato* que, com a requalificação da antiga Fábrica do Exército, se assume como mais um passo na estratégia de reabilitação da frente ribeirinha em curso, compreendida entre o centro histórico e a zona da Expo'98.

A Terceira Travessia do Tejo (“TTT”), que atravessará o extremo Poente da área de intervenção e cujo último traçado conhecido, datado de 2008, de acordo com as intenções atualmente conhecidas da administração central, se mantém, consta no Regulamento do PDM (n.º 2 do artigo 70.º), como via prevista constituinte da rede rodoviária do 1.º nível, fazendo a ligação Lisboa/ Barreiro. Conforme informações recebidas da IP - Departamento de Gestão de Serviços da Rede, Direção de Serviços da Rede e Parcerias - na área da Unidade de Execução está previsto a construção de algumas estruturas, túneis e viadutos, que permitirão viabilizar ligações ferroviárias à TTT. Estas obras foram compatibilizadas com o desenho urbano proposto, entre as várias equipas projetistas do requerente, da IP e dos serviços municipais, criando-se um *buffer* correspondente à área verde localizada na área central da UE proposta que será objeto de detalhe quando a proposta da TTT e das infraestruturas que lhe são acessórias e complementares estiver desenvolvida e permitir esse detalhe.

2.3. Edifícios preexistentes

Na área delimitada, identificam-se quatro edifícios preexistentes de referência, que integram a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (“CMP”) (Anexo III do PDM), a saber:

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato



Fig. 2 – Planta de localização das preexistências



- **1 - Casa de São Vicente** – (CMP 21.15).

Estrutura nobre barroca que se assume como um exemplo típico da casa de quinta setecentista das zonas rurais dos arredores de Lisboa.



- **2 - Edifício *Saponata*** – (CMP 21.81).

Antigo Edifício industrial – Exemplo de um edifício industrial, pertencente à antiga Sociedade Portuguesa de Navios-Tanques, S. A. (“Saponata”).

O edifício tem na fachada um painel de azulejos da autoria conjunta de Júlio Pomar e Alice Jorge.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato



- **3 - Escola Afonso Domingues – (CMP 21.85).**

Ao abrigo do Decreto-Lei nº 37028, de 25 de agosto de 1948, foi implementado um programa de construção de edifícios escolares do ensino profissional.

A escola foi construída na Quinta das Veigas e inaugurada em 1956. A construção seguiu um projeto tipo e permitiu oferecer condições de ensino com o recurso a diversas oficinas bem equipadas e laboratórios especializados.

Com o projeto da TTT, os edifícios que compõem a escola serão demolidos.



- **4 - Mirante da Antiga Quinta da Inauguração – (CMP 21.87).**

Estrutura romântica que se assume como o último vestígio da nobre quinta edificada por D. António Luís de Menezes, 1.º Marquês de Marialva.

Foi uma grande propriedade que no tempo do 2.º Marquês foi ampliada pela unificação de outra propriedade contígua, a "Quintinha", como era então conhecida, confinada ao Convento de S. Bento de Xabregas, à Rua Direita de Marvila e ao rio Tejo.

2.4. Projetos previstos e em curso com impacto na área de intervenção



- **Quadruplicação da Linha de Cintura**

A IP vai quadruplicar a linha entre Roma/Areeiro e Braço de Prata, que passarão das atuais duas vias-férreas para quatro vias, com o objetivo de aumentar a oferta ferroviária na Área Metropolitana de Lisboa. A renovação pretende adequá-la aos novos serviços ferroviários e melhorar as condições de segurança, conforto e acesso aos utilizadores.

Com a reestruturação das infraestruturas férreas existentes e com a renovação/ampliação do Apeadeiro de Marvila, que assume características de Estação, este projeto tem impacto na proposta da UEMB, nomeadamente no que respeita à conceção de espaços públicos junto ao novo Apeadeiro e novas soluções de acessibilidade tanto viária como ciclável e pedonal.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato



- **Terceira Travessia do Tejo**

As intervenções associadas à quadruplicação da Linha de Cintura deverão ainda criar condições para a implementação dos serviços de Alta Velocidade com ligação à futura TTT, cujo projeto ainda está em estudo, desconhecendo-se, no momento, se haverá componente rodoviária associada à componente ferroviária (convencional e de alta velocidade).



- **Parque do Marquês de Abrantes**

O projeto Parque Marquês de Abrantes, resultou de um processo de iniciativa popular liderado pelo Grupo Comunitário 4Crescente. A Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), mandatada pela Câmara Municipal de Lisboa, lançou em fevereiro de 2020 o Concurso Público com Publicidade Internacional de Conceção do Parque Urbano da Quinta do Marquês de Abrantes (Bairro dos Alfinetes).

2.5. Enquadramento histórico e social

Durante os séculos XVII e XVIII instalaram-se várias quintas neste território, que representavam propriedades de nobres que ali instalavam as suas casas de campo para descanso da dinâmica quotidiana da cidade. Quinta do Poço do Bispo, Quinta do Marquês de Abrantes, Quinta do Arcebispo, Quinta do Braço de Prata, Quinta das Salgadas, Quinta dos Alfinetes, entre outras, são exemplos dessa vivência. Muitas instituições também ali possuíram propriedades: Mitra de Lisboa, Ordens do Templo e o Hospital de Santiago.

Em 1755, com o terramoto que atingiu a cidade de Lisboa, muitas quintas foram abandonadas. No final do século XVIII, pela sua localização estratégica ribeirinha, estabelecem-se em Marvila as primeiras indústrias: do sabão, dos curtumes, de trefilarias e de refinação de açúcar.

Em 1834, a extinção das ordens religiosas e a construção da Linha férrea de Cintura, que ligou a zona industrial de Marvila à zona de Alcântara, conduziram a um forte crescimento na industrialização e no desenvolvimento da zona, que se manteve até meados do século XX. Tratou-se de uma época de intenso desenvolvimento industrial e de grandes transformações na imagem da zona ribeirinha e a zona rural transformou-se em zona urbana de fisionomia bairrista e fabril.

Em meados do século XX, com o processo de deslocalização da indústria e o consequente abandono de algumas das suas áreas e equipamentos, deu-se origem a um processo de desocupação e abandono, com consequente degradação global das Freguesias de Marvila e Beato.

Estas Freguesias fazem parte da história do programa habitacional, com a instalação pioneira de vilas operárias (Vila Dias), para fixação dos trabalhadores da indústria aqui instalada no final do

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

século XIX. O Bairro da Madredeus (1939) viria a ser construído no programa de Casas Económicas do Estado Novo, para superar o recorrente problema habitacional da cidade. O Plano de Urbanização de Chelas (510 ha), teve por objetivo instalar vários pedaços de cidade, “Zonas”, tendentes a englobar habitação de vários tipos, equipamentos, comércio e serviços, no topo do mapa topográfico, libertando os vales para áreas verdes. A execução deste plano teve grandes dificuldades alongadas no tempo, além de nunca ter sido terminado e de, em parte, ter ficado desvirtuado no seu objetivo de integração e mistura social, criando grandes áreas monofuncionais de habitação social isoladas.

A Sociedade Parque EXPO 98, S. A., foi constituída, pelo Decreto-Lei nº 88/93, de 23 de março, com a incumbência, entre outras, de realizar o projeto de reordenação urbana da zona de intervenção da Exposição Mundial de Lisboa de 1998. Com a Expo’98 foram realizados novos acessos rodoviários nas imediações deste território e a linha de metropolitano foi ampliada até ao Oriente e, concretizou-se uma grande operação de regeneração urbana da Zona Oriental de Lisboa: o Parque das Nações. A regeneração da zona oriental, sofreu nova dinâmica com a concretização do Braço de Prata e criação de um parque público na frente ribeirinha.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

3.1. Oportunidade

Considerando a inexistência de plano de urbanização e/ou plano de pormenor para a zona em apreço, através da delimitação da presente Unidade de Execução e da elaboração dos respetivos termos de referência estabelecem-se as bases para a implementação de uma solução urbanística de conjunto, localizando as áreas privadas e as áreas destinadas a espaços públicos (incluindo arruamentos e espaços verdes e de utilização coletiva), as implantações, os usos e os principais indicadores urbanísticos, que conformam as respetivas operações urbanísticas.

Com efeito, trata-se de uma grande área por consolidar e regenerar numa zona da Cidade que concentra uma parte relevante dos vazios urbanos expectantes de Lisboa. Por outro lado, a área de intervenção vai permitir a concretização de uma grande área verde, e o facto de a intervenção proposta ter integrado os impactos previstos com a construção da TTT, permite a adoção de soluções de modelação do terreno que não só mitigam a forte presença de tal infraestrutura, como até harmonizam e ligam o território envolvente. Estas intervenções de harmonização serão projetadas em detalhe apenas após a definição do projeto da TTT e das infraestruturas que lhe são acessórias e complementares, garantindo-se que a área correspondente à área verde localizada no centro da UE se mantém até à aludida definição do projeto da TTT e que, dessa forma, não será promovida nessa área qualquer intervenção que impeça, obstaculize ou torne mais onerosa a implementação da TTT.

Os bairros habitacionais existentes na envolvente conferem pouca densidade urbana e as infraestruturas ferroviárias impedem o estabelecimento de relações de continuidade com o tecido urbano em presença e definem, de forma muito marcante, este pedaço do território.

As duas linhas ferroviárias, a Linha do Norte e a Linha de Cintura, atuam de forma contraditória no território. Se, por um lado, são elementos estruturantes de mobilidade à escala nacional, por outro, cortam as ligações do tecido urbano local, condicionando gravemente, enquanto obstáculos físicos e acústicos, a necessária fluidez urbana, o desenvolvimento e a interconectividade desta área da cidade.

A proposta de intervenção apresentada pelo interessado constitui, assim, uma oportunidade para implementar uma solução urbana capaz de inverter este quadro, promover ligações urbanas francas com a envolvente e articular-se com os projetos em desenvolvimento no tecido urbano imediato.

A estratégia de atuação proposta tem como ponto base a vanguarda necessária a uma nova geração de desenho urbano, em perfeita harmonia com o património existente e consolidado, integrando-o numa cidade una, inclusiva e de elevada fluidez.

3.2. Objetivos

Tendo em consideração os objetivos estratégicos definidos para a UOPG 2 – Oriental e UOPG 6 – Graça/Beato (artigo 81.º do PDM), a UE Marvila-Beato tem como objetivos, nomeadamente os seguintes:

- a) Promover a reconversão física e funcional desta área da Cidade, contribuindo para a afirmação da Estrada/Rua de Marvila como um novo eixo urbano habitacional, fixando novos usos e novas valências funcionais, que potenciem a atração de emprego nesta zona, tendo em vista conseguir uma zona com vivências, usos e percursos pedonais ao longo do dia;
- b) Promover a coesão territorial e melhorar a qualidade urbana, através da criação de novos espaços verdes públicos e da integração de áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva;
- c) Promover, através da implementação de um sistema de mobilidade que garanta a necessária acessibilidade viária e pedonal a estas áreas (bem como à zona mais norte da unidade de execução), a necessária articulação física e funcional com Chelas, que se encontra segregada pelas linhas de comboio;
- d) Compatibilizar e adequar a proposta com os planos e estudos em desenvolvimento para este território, promovendo a articulação formal e funcional com as áreas consolidadas fronteiras, e mitigando as assimetrias urbanísticas existentes;
- e) Minimizar a fragmentação do território resultante de um processo de ocupação avulso e de uma topografia dificultadora da relação entre as partes;
- f) Densificar o planeamento urbanístico indispensável à organização de um território em forte processo de transformação e com significativa capacidade de acolhimento de funções urbanas da escala da Cidade;
- g) Otimizar os efeitos de estruturação da TTT;
- h) Implementar medidas de minimização dos impactes associados aos corredores de transportes, com especial relevo para as ações de acolhimento da TTT;
- i) Viabilizar a cobertura da Linha Férrea do Norte, de forma a eliminar uma das barreiras físicas de ligação da parte alta de Chelas à frente Ribeirinha e, entre outras vantagens, reduzir a poluição sonora provocada pelo intenso trânsito deste corredor ferroviário;
- j) Aumentar as áreas de espaços verdes junto das áreas históricas consolidadas;
- k) Eliminar as assimetrias urbanas de carácter social, reforçando a coesão territorial e minimizando os efeitos de fragmentação;
- l) Potenciar a atração de emprego;
- m) Disponibilizar fogos no contexto da política municipal de habitação, de acordo com o PDM e regulamentos aplicáveis;
- n) Diminuir a velocidade de escoamento da água pluvial, minimizando a afluência de grandes caudais aos pontos críticos em intervalos de tempo reduzido e diminuindo a entrada de água no sistema de drenagem canalizado, reduzindo consequentemente o

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

risco de inundação, concretizando bacias de retenção e infiltração de forma a potenciar a infiltração das águas pluviais no solo;

- o) Preservar e requalificar o património histórico existente, podendo implicar a mudança ou a potenciação de usos – Torre da Quinta do Marquês de Marialva e Edifício da Soponata;
- p) Preservar e requalificar o património geológico e arbóreo (Geomonumento e Árvore de Borracha);
- q) Promover o património existente enquanto memória da cidade e potenciador da requalificação urbana (requalificação do edifício da Soponata);
- r) Disponibilizar as áreas necessárias à instalação de equipamentos de proximidade dimensionados em acordo com as novas cargas urbanas estimadas.

3.3. Critérios

Os critérios que justificam a fixação dos limites desta UE assentam na necessidade de assegurar um desenvolvimento harmonioso, suportado numa solução de conjunto, nomeadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos e a constituição de espaços verdes coletivos, e por exigirem o estabelecimento de mecanismos de perequação para a justa repartição de benefícios e encargos entre os proprietários abrangidos.

Tendo em conta o artigo 58.º do PDM, para a delimitação foram considerados, nomeadamente, os seguintes critérios:

(i) Qualificação do espaço urbano:

Foi determinante a existência de parcelas qualificadas como espaços a consolidar de dimensões assinaláveis e contíguas.

O aproveitamento urbanístico nestes espaços processa-se, em regra, e em função da normativa aplicável do PDM, através da delimitação de unidades de execução.

A existência de parcelas qualificadas como espaços centrais e habitacionais consolidados, expectantes e contíguas aos espaços a consolidar e com um único proprietário justificaram a sua inclusão.

Ao incluí-las na área de intervenção, será possível introduzir maior fluidez e relações de continuidade entre espaços propostos e existentes, nomeadamente através do cobrimento de um troço da linha ferroviária do Norte e da concretização da via de distribuição secundária (3.º nível) prevista no PDM.

Existem espaços centrais e habitacionais consolidados (traçado A) a norte que devem ser preservados por estarem identificados na Lista de Bens da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico como imóveis de interesse municipal (Conjunto arquitetónico / Rua de Marvila, 119 a 149). Por essa razão não se preconiza a sua reconversão, pelo contrário, pretende-se a manutenção das suas características morfotopológicas, e, nessa medida, estes tecidos não são abrangidos pela área de intervenção.

Há outras áreas dos polígonos de espaços a consolidar que foram excluídas da área de intervenção por terem uma dimensão que permite que elas próprias se constituam em uma ou mais unidades de execução (al. c) do n.º 3 do artigo 58.º do PDM).

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

(ii) Dimensão:

O limite proposto abrange a quase totalidade de quatro polígonos de espaços a consolidar, tendo uma dimensão que assegura a autonomia da intervenção, garantindo que as áreas remanescentes de espaços a consolidar se possam constituir elas próprias em unidades de execução autónomas (al. *a*) do n.º 3 do artigo 58.º do PDM), como é o caso da Unidade de Execução Marquês de Olhão que inclusivamente já foi sujeita a discussão pública.

(iii) Número de proprietários:

O número de proprietários abrangidos pela área de intervenção é reduzido, permitindo obter consensos no programa urbanístico a desenvolver e facilitando a concretização das operações urbanísticas para a sua execução.

(iv) Perímetro e inserção territorial:

As parcelas abrangidas ocupam uma posição central em relação aos tecidos urbanos envolventes, consolidados e de grande diversidade morfotipológica, constituindo uma oportunidade para assegurar uma articulação formal e funcional (atualmente inexistente) capaz de incrementar a conectividade física entre estes tecidos urbanos (al. *b*) do n.º 3 do artigo 58.º do PDM).

No seu conjunto, estas parcelas possuem dimensão e capacidade para dinamizar este território, em forte processo de mudança, e programar uma área que irá acolher a TTT, contribuindo para minimizar o efeito de fragmentação que as infraestruturas pesadas presentes e futuras imprimem a este território.

(v) Barreiras infraestruturais e topográficas:

A área de intervenção confronta a noroeste com a Linha de Cintura, objeto de quadruplicação e redimensionamento do apeadeiro existente.

Apresenta, ainda, diferenças topográficas assinaláveis a este, com as quais há limitações para introduzir continuidade, constituindo obstáculos à comunicação física do território.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

4. IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS E DOS PROPRIETÁRIOS ABRANGIDOS

Tendo por base o levantamento cadastral e das áreas realizado pelo Requerente, e as certidões do registo predial respetivas, a UE Marvila-Beato abrange os seguintes prédios urbanos:



Planta 1 – extrato da planta de cadastro existente

Parcelas	Id. do Prédio Originário	Natureza	Descrição predial	Inscrição matricial	Propriedade
1	Beato, Azinhaga da Salgada, das Veigas e da Bruxa	misto	839 Beato	6, 1237 Marvila	Particular
2	Azinhaga das Veigas	urbano	2570 Santa Maria dos Olivais	2623 Marvila	Particular
3	Olivais, Estrada de Marvila, nº 182	urbano	3122 Santa Maria dos Olivais	698 Marvila	Particular
4	Quinta da Inauguração dos Caminhos de Ferro ou Quinta do Brito	urbano	8621 Beato	2622 Marvila	Particular
5	Santa Maria dos Olivais Azinhaga das Veigas	urbano	3621 Santa Maria dos Olivais	2627 Marvila	Particular
6	Beato, Rua do Açúcar, 86-A e rua Projectada	urbano	16647 Beato	1241, 1239 Marvila	Particular
7	CML		1369 Beato	2436 Beato, 28 rMarvila	Municipal
8	CML		1420 Beato	Sem MP	Municipal
9	CML		1420 Beato	Sem MP	Municipal
10	Casa de São Vicente			3314, Marvila	Particular
11	IP		Sem RP	Sem MP	Estado
12	IP		Sem RP	774 Beato	Estado
13	IP		Sem RP	Sem MP	Estado

Quadro 1 – cadastro atual

A área de intervenção é assim constituída por:

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

- 6 parcelas particulares, pertencentes a um particular denominado Floris (com a área total de 163.424 m²), perfazendo 72,2% dos terrenos da UE;
- 2 parcelas pertencentes à IP (com a área total de 14.955 m²), perfazendo 6,6% dos terrenos da UE;
- 3 parcelas pertencentes ao Município (com a área total de 48.057 m²), perfazendo 21,2% dos terrenos da UE;
- 1 parcela pertencente à Casa de S. Vicente (com a área total de 14.800 m²).

A identificação das parcelas e a quantificação da respetiva área feita *supra* não inclui as parcelas afetas ao domínio público municipal e ao domínio público ferroviário.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

5. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

O instrumento de gestão territorial eficaz para a área delimitada para a UE Marvila-Beato é o Plano Diretor Municipal de Lisboa, que determina que, nos espaços a consolidar, a execução se realiza, em regra, através da delimitação de unidades de execução (artigo 58.º, n.º 2, do RPDM) e posterior desenvolvimento das operações urbanísticas necessárias à sua concretização.

5.1. Sistema de execução

O sistema de execução adotado para a presente proposta é o **sistema de iniciativa dos interessados**, nos termos do artigo 149.º do RJGT.

Os direitos e as obrigações das partes serão definidos por Contrato de Urbanização a celebrar entre os proprietários e, eventualmente, outras entidades interessadas na execução do plano (alínea *b*), nº 2 do artigo 150.º RJGT), após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução em causa e respetivos Termos de Referência.

No seguimento da concertação entre os proprietários, a Unidade de Execução poderá vir a ser executada faseadamente através das operações urbanísticas adequadas, previstas nos termos dos regimes aplicáveis - RJGT e RJUE -, nomeadamente através de operações de reparcelamento e loteamento urbano, e operações de obras de construção, sem prejuízo de ficar sempre assegurada a implementação das prioridades da presente Unidade de Execução, nomeadamente a execução das infraestruturas fundamentais ao funcionamento da mesma.

5.2. Qualificação do Espaço Urbano

A área de intervenção da UE é abrangida por vários tipos de qualificação do espaço urbano. De acordo com o PDM, a área de intervenção integra parte da denominada UOPG 2 – Oriental (artigo 81.º do RPDM) e abrange as seguintes categorias de espaço.

A concretização dos programas urbanísticos previstos para cada uma destas áreas encontra-se mais bem concretizada na proposta de desenho urbano e nos demais estudos que integram a proposta de delimitação da UE.



- Espaços a Consolidar:

(I) Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar, correspondente ao extremo Sul da área delimitada e a áreas que acompanham, no sentido Sul-Norte, a Estrada de Marvila e a Linha do Norte.

De acordo com o artigo 59.º do PDM, os espaços centrais e habitacionais a consolidar correspondem maioritariamente a áreas da cidade onde se preconiza a reconversão, entre outras, de antigas áreas industriais obsoletas, de áreas ocupadas com construções degradadas e de grandes parcelas urbanas não edificadas a estruturar.

Propõe-se a consolidação urbanística destas áreas tendo em vista a sua articulação, em termos adequados e coerentes, com as áreas urbanas consolidadas que confinam com estes espaços, a sua correta articulação com as infraestruturas de carácter linear – de modo a eliminar o efeito barreira – (tanto existentes como a implementar), e com os espaços verdes que cosem a área de intervenção.



Nesta qualificação encontra-se ainda uma área de **Polaridade Urbana (POLU)** a norte da área delimitada na UE, que corresponde a uma área da cidade com elevada acessibilidade por transportes públicos, para a qual, de acordo com o PDM, se propõe um modelo compacto de ocupação de território, a localização de funções urbanas de maior centralidade e a promoção de novos polos de concentração de emprego, sem comprometer a multifuncionalidade do tecido urbano.

Esta área, incluindo especificamente as funções urbanas que lhe são atribuídas, vai centrar-se, entre outros aspetos, na dinâmica de mobilidade proporcionada pelo futuro apeadeiro de Marvila (na Linha de Cintura) e pela via de 3.º nível a implementar (que atravessa esta área POLU).



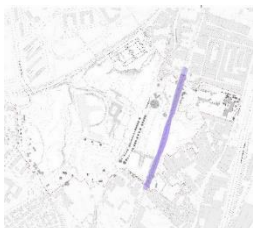
(II) Espaços Verdes de Recreio e Produção a Consolidar, correspondem à parte central da área de intervenção.

Atendendo ao artigo 64.º do PDM, os espaços exteriores verdes de recreio e produção a consolidar são espaços não edificados, permeáveis, e plantados, genericamente, sobre solo orgânico em terreno natural, que podem destinar-se a usos agrícola, de recreio e de produção, incluindo hortas urbanas e viveiros, e que podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e turismo.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

No caso em apreço, o espaço verde que ocupa a área central da UE desempenha funções essenciais de estruturação urbana, tendo simultaneamente a função de interligar os vários espaços urbanos destinados à urbanização e edificação e mitigar o efeito barreira da futura TTT.

Esta área é tributária da definição do projeto da TTT, devendo permanecer imobilizada no seu desenvolvimento urbanístico até à definição integral daquele projeto, garantindo, assim, que se mantém na dimensão máxima a discricionariedade da Infraestruturas de Portugal, I. P., na acomodação do projeto da TTT em toda esta área e que não serão promovidas iniciativas que impeçam, obstaculizem ou tornem mais onerosa a implementação da TTT.

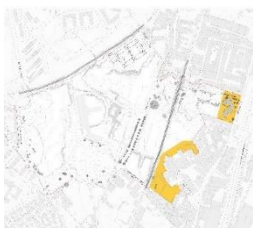


- Espaços Consolidados:

(III) Espaços de Uso Especial de Infraestruturas Estruturantes Consolidados, com correspondência à Linha do Norte.

Os espaços de uso especial de infraestruturas consolidados, previstos no artigo 56.º do PDM, correspondem, neste caso específico, às áreas ocupadas por infraestruturas de transporte e uso ferroviário.

Propõe-se, neste caso, a intervenção sobre a Linha do Norte, no troço que é integrado na UE, no sentido de a cobrir e, desta forma, a transformar em túnel, de forma a promover a eliminação do efeito-barreira e, sobretudo, mitigar os efeitos adversos ao nível do ruído, da paisagem, da segurança e, em suma, da qualidade de vida urbana.



(IV) Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados, correspondem ao extremo Este da área delimitada.

Nos espaços centrais e habitacionais consolidados, previstos no artigo 41.º do PDM, e com vista a promover a sua regeneração, privilegia-se a predominância do uso habitacional, a conservação e reabilitação do edificado existente, a colmatagem e compactação da malha urbana, a compatibilização dos usos, a criação de equipamentos e a qualificação do

espaço público, nomeadamente promovendo o aumento da sua permeabilidade.

O regime aplicável às operações urbanísticas nestes espaços varia em função da qualificação dos traçados urbanos definidos no artigo 41.º do RPDM, que, na presente UE, corresponde ao Traçado Urbano A e correspondem aos terrenos a nascente, junto à Rua do Açúcar e à área circundante ao Convento do Beato.

Propõe-se a colmatagem e consolidação destas duas áreas, sobretudo no caso do Beato, em que se fecha a malha urbana com a criação de uma área verde a norte do Convento e com o preenchimento da frente de rua junto da Calçada do Duque de Lafões, partindo da interseção com a Linha do Norte.

5.3. Valores e recursos ambientais

5.3.1. Zonamento acústico

No que respeita ao **Zonamento Acústico** (artigo 21.º do RPDM), tal como o restante território municipal, a área está classificada como Zona Mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação aplicável, sem prejuízo do que se vier a contemplar em sede das futuras operações urbanísticas, com medidas de mitigação apropriadas. Apesar de não ser exigido em sede de delimitação de unidade de execução, foi realizado um Estudo de Caracterização Acústica (Anexo X), que constitui elemento

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

complementar da presente delimitação e permite enquadrar, embora ainda de forma preliminar, a proposta de desenho urbano.



5.3.2. Estrutura Ecológica Municipal

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal (“EEM”), a área integra parcialmente o sistema de corredores estruturantes do Arco Ribeirinho e do Corredor Verde Oriental (Vales da Zona Oriental) (artigo 12.º do RPDM).

O sistema de corredores estruturantes articula a estrutura ecológica à escala metropolitana e integra áreas públicas e privadas consolidadas ou a consolidar, que estabelecem as ligações existentes e definem reservas para as ligações a promover no âmbito dos futuros projetos ou planos.

Encontra-se garantida a continuidade física dos corredores estruturantes no contexto da presente UE, nomeadamente no sentido de fazer a ligação da frente ribeirinha à zona de Chelas, a ponte, criando-se quer corredores ecológicos, quer fazendo-os integrar elementos de mobilidade suave, permitindo à população usufruir destes corredores ecológicos.



5.3.3. Sistema de Vistas

Na área de intervenção da UE, o sistema de vistas é formado pelas panorâmicas e enfiamentos de vistas a partir do Miradouro da antiga Fábrica de Sabão e da Calçada do Duque de Lafões, fazendo parte do subsistema de ângulos de visão do sistema de vistas da cidade (n.ºs 1 e 2 do artigo 17.º do PDM).

Tendo por objetivos a salvaguarda e a valorização das relações visuais, na área de intervenção identificam-se o seguinte subsistema de vistas:

- Subsistema de Frente Ribeirinha - Setor Oriental;
- Subsistema de pontos dominantes e subsistemas de ângulos de visão, de acordo com o quadro seguinte:

Nome	Miradouro da antiga Fábrica de Sabão	Calçada do Duque de Lafões
Identificação	36	39
Azimute (º)	20 – 190	40 - 70 e 110-130
Ângulo de visão (º)	170	30 e 20

Quadro de caracterização dos pontos dominantes relevantes para a UE Marvila-Beato (fonte: LXI).

De acordo com o PDM, as operações urbanísticas localizadas nas áreas abrangidas pelos ângulos de visão dos pontos dominantes não podem obstruir os ângulos de visão a partir desses pontos, nos termos que devam ser protegidos “*em função dos estudos de impacte visual previamente realizados*”, conforme determinado no n.º 6 do artigo 17.º do RPDM.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

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

Assim, e dando cumprimento a este preceito, foi elaborado um Estudo de Impacte Visual destinado a avaliar as eventuais alterações as panorâmicas, causadas pelas novas implantações, altura das fachadas e características dos edifícios e estruturas, a partir dos pontos dominantes supracitados em anexo a estes Termos de Referência (Anexo VII).



5.3.4. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos

De acordo com o PDM, a área de intervenção está cartografada como tendo “moderada vulnerabilidade a inundações” (artigo 22.º do RPDM), exigindo-se por isso, nas operações de loteamento e nas obras de edificação de impacte relevante, a prévia apresentação dos dados de caracterização hidrogeológica. A unidade de execução incorpora um Estudo Hidrogeológico e Geológico-Geotécnico em anexo (Anexo IX).

Identifica-se, ainda, uma pequena área, no limite este da área de intervenção, como tendo *“susceptibilidade de ocorrência de movimentos de massa de vertentes”*. Ou seja, constitui uma zona que pode apresentar potencial risco de deslizamentos ou desmoronamentos em função da natureza geológica das formações, da geomorfologia e da presença ou circulação de água. A UEMB não prevê quaisquer ocupações nesta localização. Na cota inferior, que seriam os recetores de eventuais deslizamentos ou desmoronamentos, foi executado um muro de contenção para albergar um estacionamento explorado pela EMEL.



5.4. Valores culturais

No que respeita aos níveis arqueológicos em presença, a área de intervenção está parcialmente assinalada como “Área de Valor Arqueológico de Nível III” (artigo 33.º do RPDM) constituindo uma área condicionada de potencial valor arqueológico, onde as informações disponíveis indiciam a existência de vestígios arqueológicos.

No que respeita ao património edificado e paisagístico (RPDM, Anexo III), na área da UE Marvila-Beato a estrutura patrimonial municipal integra na lista e bens da Carta Municipal do Património Edificado (CMP) e Paisagístico os seguintes imóveis:

- . **CMP 21.15** - Casa de São Vicente;
- . **CMP 21.81** - (Antigo) Edifício industrial;
- . **CMP 21.85** - Escola Industrial Afonso Domingues;
- . **CMP 21.87** - Mirante da (Antiga) Quinta da Inauguração.



5.5. Condicionantes de infraestruturas

Na planta de ordenamento das condicionantes de infraestruturas do PDM, é assinalada a rede de drenagem de águas residuais que atravessa o terreno. As infraestruturas de drenagem de águas residuais, previstas no Plano Geral de Drenagem de Lisboa, cuja execução se encontra programada, e cartografadas na Planta de condicionantes de infraestruturas, determinam uma área de proteção à superfície e em subsolo (artigo 36.º do RPDM).



5.6. Acessibilidades e transportes

De acordo com a planta de ordenamento de acessibilidades e transportes do PDM, encontram-se previstas para a localização da UE, a execução de uma via a integrar o 3.º nível da rede rodoviária municipal e a execução da TTT a integrar o 1.º nível da rede rodoviária nacional.

As operações urbanísticas previstas no âmbito da UE Marvila-Beato devem ainda observar os parâmetros de dimensionamento do estabelecidos no PDM em função do zonamento previsto na planta de acessibilidades e transportes que o integra.

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

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

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

De acordo com a estratégia de mobilidade e acessibilidade, de forma a reduzir o elevado número de lugares de estacionamento à superfície gerados pela UE, propõe-se a criação de núcleos de estacionamento enterrados, localizados em pontos estratégicos na área de intervenção.

Neste particular, encontra-se garantido o adequado dimensionamento de uma área a nascente da Linha de Cintura destinada a interface e estacionamento de suporte do futuro Apeadeiro de Marvila, e que deve ser, em fase subsequente à da aprovação da UE, objeto de densificação.

5.7. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A área da UEMB é abrangida pelas seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública:



- a) Sistema de Infraestruturas de Abastecimento de Água: Canal/Aqueduto do Alviela (Águas de Portugal);

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato



b) Zona de Proteção às instalações militares: Zona de Proteção da Manutenção Militar (Ministério da Defesa Nacional);



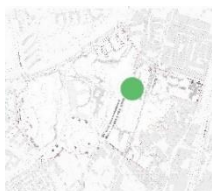
c) Zona de Proteção de Vértices Geodésicos: designação Brito (Direção Geral do Território);



d) Servidão Aeronáutica do Aeroporto de Lisboa: Aeroporto Humberto Delgado - Superfície Cónica de Transição (Autoridade Nacional da Aviação Civil);



e) Rede Ferroviária Nacional: Linha do Norte (IP);



f) Fitomonoumento (manchas de 50 metros): Árvore-da-borracha australiana isolada (Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P.);



g) Zonas de proteção de imóveis: Zona Geral de Proteção do Antigo Convento do Beato António / Convento de São Bento de Xabregas, classificado como imóvel de interesse público (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional);



h) Zonas de proteção de imóveis (ainda que fronteiras, com o limite da UE): Zona Geral de Proteção do Palácio dos Duques de Lafões, (Palácio do Grilo) e Fábrica "A Nacional", ambos classificados como Monumentos de Interesse Público (Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional).

Em função das servidões administrativas e restrições de utilidade pública identificadas, foram consultadas as entidades que prosseguem os interesses públicos em benefício das quais as mesmas foram criadas.

6. DESENHO URBANO

6.1 Conceito

A solução urbana proposta resulta da conjugação entre as características morfológicas dos tecidos edificados existentes na envolvente e os objetivos identificados para as categorias de uso do solo do PDM em presença na UEMB. O território apresenta uma grande diversidade nos padrões de ocupação do solo urbano constituindo, nessa medida, um desafio acrescido. Não obstante e sempre que possível, procurou-se adotar as características inerentes às mesmas.

Assim, a partir das categorias do espaço urbano atribuídas ao território por força do PDM, bem como das características físicas destas áreas, o programa desenhado localizou as funções urbanas admitidas em conformidade com este instrumento de gestão territorial e, em função destas, estabeleceu-se os seguintes princípios estruturantes do desenho urbano, que permitam assegurar equilíbrio entre o meio e as atividades humanas:

- a) Estrutura verde;
- b) Mobilidade de proximidade;
- c) Sustentabilidade e resiliência;
- d) Tecidos multifuncionais.

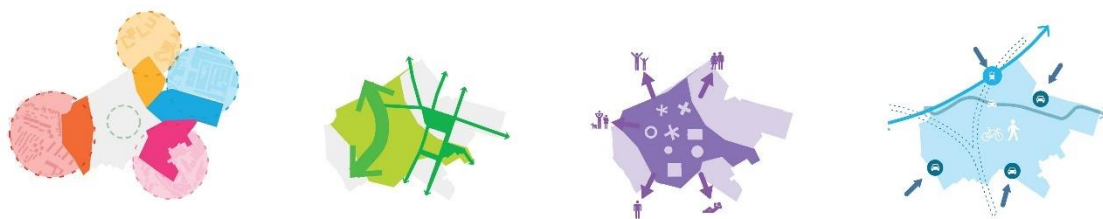


Diagrama 1 – conceitos

6.2. Estrutura verde



Na categoria de espaços verdes de recreio e produção a consolidar (com exceção da Casa de S. Vicente), prevê-se um parque verde não edificado, permeável e plantado, que assegura um conjunto de funções de equilíbrio ecológico em meio urbano, integrando funções de apoio ao

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

recreio e lazer, em associação com atividade desportiva, como a promovida pelo Clube Ferroviário.

O campo de futebol terá que ser realocado para possibilitar a execução de uma nova ligação viária ao novo apeadeiro de Marvila, a construir no âmbito da quadruplicação da linha do comboio. Prevê-se, ainda, áreas dedicadas a hortas urbanas.

O parque verde, em virtude da sua posição nevrálgica e central na UEMB, assume a função de distribuidor e estruturador da mobilidade suave, com enfoque na rede de percursos pedonais, acompanhada por diversas tipologias de espaços públicos (praças, miradouros) e foi pensada de forma a chegar a todas as áreas da UE, bem como aos tecidos preexistentes.

Pretende-se consolidar estas áreas dando continuidade ao processo já iniciado do lado norte da linha do comboio com a construção do Parque Marquês de Abrantes, ambos identificados no PDM como Espaços Verdes de Recreio e Produção a Consolidar, contribuindo para concretização da Estrutura Ecológica Municipal, na zona Oriental, bem como para o aumento da permeabilidade do solo na Cidade.

Este parque verde, de escala urbana, na área de intervenção da UEMB, foi pensado para se compatibilizar com a TTT, considerando as incertezas que impendem sobre a mesma, nomeadamente no referente ao traçado ferroviário de ligação a esta travessia do Tejo, e teve como referência outras realidades já implementadas na cidade como é o caso das áreas verdes na zona norte da Expo'98 na área dos pilares da ponte Vasco da Gama.

Não obstante, como já se referiu *supra*, o programa e projeto específico de ocupação desta zona verde apenas será desenvolvido, em detalhe, após a definição do projeto da TTT e de todas as demais infraestruturas acessórias e complementares da mesma, de forma a que a discricionariedade na definição dos termos em que a TTT chega à cidade não seja limitada. O projeto desta zona verde terá, assim, como um dos seus principais objetivos a sua articulação com a TTT.



Planta 2 – Estrutura Verde

A criação de diferentes tipologias de espaços verdes ao longo das áreas urbanas garantirá a diversidade e a variedade de experiências para os habitantes, promovendo a interação com a natureza em diferentes contextos urbanos.

Na proposta do parque verde, os elementos naturais existentes ganharam um destaque significativo, em concreto a Árvore de Borracha que foi enquadrada numa praça pública, bem

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

como o Geomonumento localizado na Rua Capitão Leitão que se pretende interligar com os restantes caminhos pedestres.



Planta 2 – Praça da Árvore Borracha

6.3. Modelo de mobilidade



A solução viária pressupõe a reformulação do funcionamento viário existente e a concretização da via de 3.º nível da rede rodoviária municipal, prevista em sede do PDM. Esta via permite garantir a ligação entre a Rua João César Monteiro e a Avenida Infante Dom Henrique (dentro dos limites definidos para a UEMB), assegurando as funções de distribuição de proximidade, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior, possibilitando, ainda, uma comunicação direta deste território com a frente ribeirinha.

Em termos de mobilidade viária, a proposta reforça e incrementa a conexão territorial com as malhas existentes, introduz uma melhoria significativa na mobilidade deste território, e amplia e desenvolve a componente de mobilidade suave, conforme previsto nos artigos 71.º e 72.º do PDM.

A quadruplicação da Linha de Cintura e a necessária compatibilização com a TTT introduziram condicionamentos e limitações relevantes no modelo urbano, apesar de ainda persistirem incertezas associadas a esta Travessia, mas que são adequadamente abordadas e enquadradas.

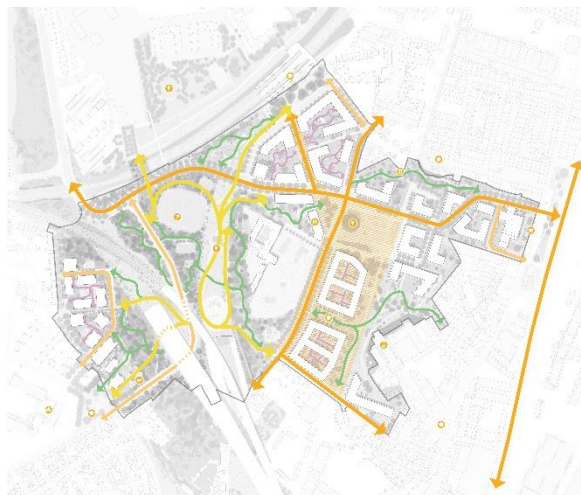
O modelo de mobilidade proposto assenta em quatro objetivos principais:

1) Mobilidade viária:

A concretização da via de 3.º nível vai permitir a ligação entre a Rua João César Monteiro, através da Estrada de Marvila (no troço norte) e a Rua Amigos de Lisboa/Rua do Açúcar,

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

criando condições para assegurar a ligação à Avenida Infante Dom Henrique e à frente ribeirinha. Esta via vai permitir estruturar a UEMB e garantir ligações locais em toda a área de intervenção, bem como o acesso ao novo Apeadeiro de Marvila.

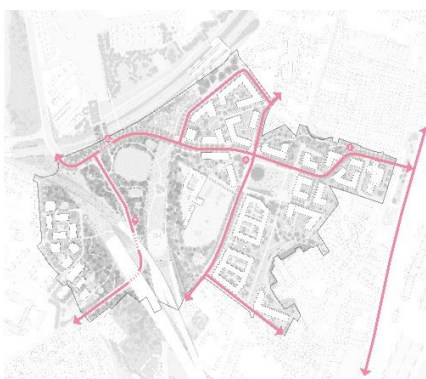


Planta 3 – Mobilidade viária, via Nível 3

As restantes vias terão um carácter mais local, com o objetivo de propiciar ambientes urbanos, que garantam uma convivência segura, sem criar barreiras físicas ou hierarquias excessivas, entre a circulação pedonal e os diferentes modelos de transporte que se pretende implementar, com especial incentivo à utilização de modos de transporte sustentáveis.

Prevê-se a requalificação da Azinhaga da Salgada, bem como da Estrada/Rua de Marvila, dotando-as de perfil adequado e arborizado, com a inclusão de lugares de estacionamento público.

Além do referido, serão considerados diferentes modos de transporte para garantir a expansão da rede de mobilidade suave. Serão incorporadas ciclovias para incentivar o uso de bicicletas como meio de transporte, e o acesso ao transporte público será facilitado para reduzir a dependência do uso de veículos particulares. A criação de ligações adequadas e acessíveis por relação com a envolvente garantirá que os moradores tenham um fácil acesso a serviços, comércio, educação e outras atividades.



Planta 4 – ciclovias propostas

2) Rede de espaços públicos e percursos pedonais:

Propõe-se a criação de uma rede de espaços públicos, como praças, parques, passeios e áreas de lazer, interconectados numa rede contínua, dando atenção especial à ligação com a área circundante, promovendo conexões com as vias existentes, as ciclovias, o transporte público, bem como outros meios de transporte. Pretende-se que os residentes se desloquem de forma eficiente, tanto dentro da área de intervenção como para a área circundante.



Planta 5 – rede de espaços públicos e percursos pedonais

3) Cobertura da Linha Norte de Comboio:

Propõe-se a cobertura do troço da Linha do Norte incluído na UEMB, num total de 400 m de comprimento, com o objetivo de eliminar uma das principais barreiras físicas no território. A proposta contempla a construção de uma cobertura ao longo de toda a extensão da linha, dentro da UEMB, permitindo a abertura pontual em troços específicos.

A intervenção de cobertura da linha do comboio terá como objetivo principal integrar e conectar as áreas adjacentes, proporcionando uma maior fluidez e permeabilidade urbana. A cobertura possibilitará a criação de novos espaços públicos, outrora inacessíveis, nomeadamente mirantes, praças ou áreas de lazer. Estes espaços públicos contribuirão para a melhoria da qualidade de vida dos residentes atuais e futuros, proporcionando áreas de convívio, recreação e atividades ao ar livre.

A abertura pontual da cobertura em determinados trechos permitirá o acesso à linha de comboio, garantindo a funcionalidade do sistema ferroviário.

A execução e manutenção da cobertura da Linha do Norte é da responsabilidade do requerente (Floris Marvila) da delimitação da UE, sendo equiparada, para efeitos de distribuição de encargos, a uma obra de infraestrutura local.

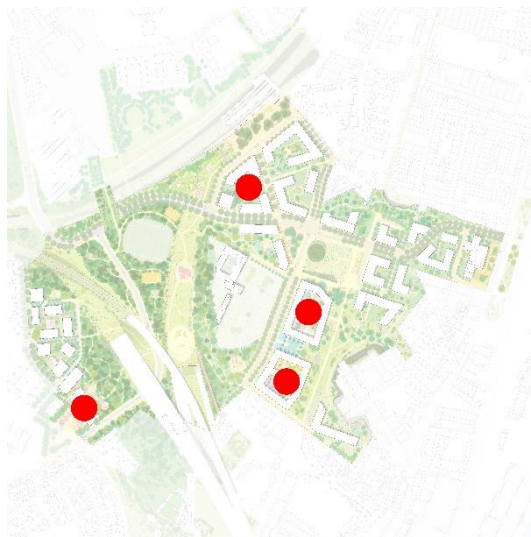
4) Estacionamento

a) Estacionamento Público:

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

A estratégia de estacionamento público baseia-se na criação de três áreas de estacionamento localizadas em pontos estratégicos da Unidade de Execução:

- a) Junto ao futuro Apeadeiro de Marvila;
- b) Na Estrada de Marvila;
- c) Junto ao Bairro da Madredeus.



Planta 6 – rede de estacionamento público

Esta estratégia tem como objetivo retirar a maior parte do estacionamento nas vias públicas, permitindo, libertação de espaço, para pedestres e fluidez no tráfego viário. Estes três polos de estacionamento serão projetados como pequenos *hubs* de transporte, oferecendo diversos tipos de opções de mobilidade suave, como bicicletas, trotinetes elétricas, entre outros. A intenção é promover a intermodalidade e incentivar o uso de meios de transporte sustentáveis, reduzindo a dependência do uso de veículos particulares.

Serão garantidos lugares de estacionamento ao longo das vias para fins logísticos, cargas e descargas. Esta abordagem busca equilibrar a necessidade de acesso para atividades específicas, mas com priorização da permeabilidade pedonal e da fluidez do tráfego viário.

b) Estacionamento Privado:

Todo o estacionamento privado será disponibilizado dentro dos lotes a constituir e em garagens subterrâneas. O acesso a esses estacionamentos será realizado exclusivamente dentro dos lotes, sem interferência com a via estruturante de 3.º nível.

Em suma, os quatro objetivos referidos – mobilidade viária, rede de espaços públicos e percursos pedonais, e cobertura das linhas de comboio e estratégia de estacionamento público – serão articulados para criar, conjuntamente, um modelo de acessibilidade abrangente e integrado, que promova uma mobilidade sustentável, um ambiente urbano atrativo e uma melhor qualidade de vida para os residentes da área.

6.4. Sustentabilidade e Resiliência

A criação de uma grande estrutura verde proporcionará benefícios assinaláveis ao nível do ambiente urbano, integrando uma estratégia ambiental importante para promover a resiliência urbana na área de intervenção, para efeitos do disposto no artigo 20.º do PDM e em conformidade com as metas do Contrato Climático Cidade de Lisboa 2023. A nova estrutura verde contínua irá oferecer um conjunto de benefícios que contribuem para a sustentabilidade e qualidade de vida da comunidade.



Neste contexto, a estrutura verde projetada irá desempenhar um papel fundamental na melhoria da qualidade ambiental, atuando como um pulmão verde, contribuindo para aumentar a taxa de captação de dióxido de carbono, amenizar os efeitos das ondas de calor e incrementar as zonas de permeabilidade do solo. Além disso, o parque verde será um espaço de biodiversidade, proporcionando habitat para a fauna e flora local e promovendo a conservação da natureza em meio ao ambiente urbano.

Em termos de resiliência, a estrutura verde proposta desempenhará um papel fundamental na gestão de águas pluviais, podendo ser projetada para atuar como um sistema de drenagem natural, absorvendo e filtrando a água da chuva, aumentar a resiliência aos eventos e precipitação extrema e melhorando a qualidade da água que é direcionada para os cursos de água locais. Propõe-se o aproveitamento das águas residuais devidamente tratadas para a manutenção de áreas verdes, reduzindo desta forma a utilização de água potável para irrigação. As águas residuais tratadas poderão ser direcionadas para essa finalidade, reduzindo a demanda por água potável e promovendo a reutilização de recursos.

Em termos de resiliência social, o parque verde promove a coesão comunitária e reforça o sentimento de pertença. Pretende-se criar um espaço inclusivo que possa ser desfrutado por todos os grupos etários, proporcionando um local de encontro e integração entre os moradores.

6.5. Edificação

A presente proposta de desenho urbano, tem como objetivo a criação de quatro novas urbanidades, cada uma com a sua própria identidade e características distintas, que complementam e rematam a função das malhas que lhes são contíguas, garantindo as devidas ligações pedonais e viárias.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato



O programa desenhado apresenta para cada zona, os principais elementos que presidem à sua estruturação, nomeadamente no que respeita à implantação dos edifícios, à estrutura verde, à rede viária e aos percursos pedonais. Assim, demarcaram-se as seguintes zonas, a saber: Zona da Madre Deus, Zona da POLU, Zona do Açúcar/Beato e Zona do Beato.

1) Zona Madre Deus (Laranja)

Insere-se na categoria de espaços centrais e habitacionais a consolidar, contíguo a espaços centrais e habitacionais consolidados – Traçado Urbano C.



Planta 7 – Madre Deus

Este traçado constitui a referência para a malha urbana a consolidar nesta zona e assegura a adequada articulação e continuidade com as características morfotipológicas das áreas consolidadas que lhe são contínuas. Nessa medida, foi adotada a implantação de edifícios em banda ou torre, entre os 3 e os 10 pisos, circundados por áreas livres que garantem a permeabilidade pedonal e visual através de percursos pedonais, entre o tecido existente e o proposto, criando, simultaneamente, uma frente de rua com atividades terciárias, potenciadoras das relações de vizinhança.

Esta frente de rua prolonga-se para sul para o largo existente e estende-o em direção à área objeto da UEMB ganhando, assim, dimensão para conformar um praça de receção/acolhimento à área de intervenção, possível, nomeadamente, através do pavimento e da modelação do

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

terreno e com o objetivo de introduzir unidade e continuidade entre a malha proposta e a existente. Esta praça permite ligação ao campo do Clube Ferroviário de Portugal realocado e ao parque verde proposto.

O projeto contempla ainda a construção de uma nova via com início na proximidade da ligação com a Rua João César Monteiro, que fará a ligação entre a via de 3.º Nível e o Bairro da Madreus.

2) Zona da POLU (amarelo)

A zona da POLU (Polaridade Urbana) enquadra-se no programa definido no PDM para estas áreas, ou seja, corresponde a “áreas da cidade com elevada acessibilidade por transporte público, onde se preconiza um modelo compacto de ocupação do território e a localização de funções urbanas de maior centralidade, sem comprometer a multifuncionalidade do tecido urbano”.

A solução urbana preconizada dá resposta a estes requisitos, garantido a funcionalidade do espaço, no que respeita ao equilíbrio entre uma densidade de edificabilidade mais elevada e os princípios programáticos para estas áreas, em articulação com o novo Apeadeiro de Marvila, presentemente objeto de reformulação, garantindo-se ainda o dimensionamento de uma área destinada a interface e a estacionamento localizada a nascente do futuro apeadeiro, e cujo programa específico será definido em fase subsequente à aprovação da presente UE e em função das necessidades que se verificarem na altura.

A altura dos edifícios propostos oscila entre os 3 e os 4 pisos, nas áreas de relação imediata com o tecido preexistente designadamente na zona contígua à Azinhaga dos Alfinetes, sendo que, no interior desta zona, os edifícios apresentam maior verticalidade, assumindo alturas compreendidas entre os 3 e, pontualmente, os 24 pisos.



Planta 8 – Polu

Destaca-se o eixo pedonal arborizado que promove uma ligação importante entre a Praça do Apeadeiro, a Praça da Árvore de Borracha (Zona Açúcar/Beato) e o espaço verde criado sobre o Convento do Beato (Zona Beato).

3) Zona da Rua do Açúcar/Beato (azul)

Inserida na categoria de Espaços Centrais e Habitacionais a Consolidar, esta zona é contígua com Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados - Traçado Urbano A. A frente edificada proposta na Estrada de Marvila, recuada face ao arruamento, ganha espaço para o peão e apresenta-se quebrada em dois núcleos, intercalados por aberturas para pátios, criando momentos de interesse e de estadia ao longo da Estrada de Marvila, marcada por uma arborização imponente, promovendo atratividade e movimento de pessoas ao longo do ciclo do dia.

Na área correspondente à quebra da frente urbana cria-se uma praça, desafogada e de relação privilegiada com o Convento do Beato e uma outra praça, ajardinada, envolvendo o fitomonumento, ambas unidas por um contínuo espaço público correspondente, em parte, à cobertura da Linha ferroviária do Norte.

Estas praças correspondem, respetivamente, a espaços abertos de 30/70 metros e 80 metros de largura, que, em conjunto, permitem aceder a um espaço verde que configura um mirante sobre o Convento do Beato e a frente do rio Tejo, apenas possível de alcançar através da proposta de cobrimento da Linha do Norte, ganhando-se, desta forma, um novo lugar de contemplação sobre os mesmos.

Os pátios referidos comunicam entre si ao nível do piso térreo, nos sentidos longitudinal e transversal, estabelecendo canais visuais em direção ao Convento do Beato, tendo no horizonte o Rio, bem como, paralelamente, com a Estrada de Marvila. Pretende-se que estes dois núcleos se assumam como uma nova centralidade que possibilite a ligação entre as cotas mais altas da proposta e as cotas mais baixas onde se localiza o Convento do Beato.



Planta 9 – Açúcar

A frente edificada, a nascente, apresenta uma volumetria variável, compreendida no intervalo de 4 a 5 pisos que gradativamente vai aumentando, apresentando na Estrada de Marvila volumes com alturas compreendidas entre os 5 e os 8 pisos.

Esta área beneficiará com o cobrimento da Linha do Norte, que introduz ganhos significativos neste território, uma vez que permite ultrapassar uma barreira física e, conforme referido anteriormente, potencia as relações visuais da frente do rio Tejo, e introduz valor nas relações com o Convento enquanto Imóvel de Interesse Público (atualmente inexistentes), ao criar,

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

nomeadamente, miradouros para a sua contemplação, bem como para envolvente edificada, incrementando, positivamente, o sistema de vistas do lugar.

Esta zona compreende ainda o edifício da Soponata, inserido na categoria de Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados (Traçado Urbano A), que está identificado como um imóvel classificado pela Carta Municipal do Património (CMP 21.81) e cuja reabilitação se encontra prevista.

4) Zona do Beato (rosa)

A zona do Beato insere-se na categoria de Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados - Traçado Urbano A, na proximidade sobre o Convento do Beato e da Calçada do Duque de Lafões. Os Traçados Urbanos A, *“correspondem a traçados orgânicos ou regulares que abrangem essencialmente o centro da formação da cidade, as frentes ribeirinhas e os antigos núcleos rurais”* (artigo 40.º do PDM). Nestes espaços, as operações urbanísticas devem observar as características da área urbana onde se inserem, evitar situações de rutura e promover uma adequada transição volumétrica com a envolvente.



Planta 10 – Beato

Nessa medida são propostas edificações com 3 a 5 pisos, com menos volumetria na área contígua à Zona Geral de Proteção do Antigo Convento do Beato António / Convento de São Bento de Xabregas, classificado como imóvel de interesse público (Direção Geral do Património Cultural – Decreto-Lei n.º 29/84, de 25 de junho), não interferindo com a leitura do mesmo e salvaguardando o disposto no artigo 8.º do RPDM e demais legislação em vigor sobre esta matéria.

6.6. Indicadores urbanísticos

Os valores em seguida apresentados são apenas referentes ao **desenho urbano proposto**, devendo ser considerados a título meramente indicativo e sujeitos a validação e concretização em sede das respetivas operações urbanísticas.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

Parâmetro	valor
área de intervenção	278.896 m ²
superfície de pavimento total	204.517 m ²
cedências	114.288 m ²
Estacionamento Público	936
Estacionamento Privado	966
Número de pisos	2-24
Espaços verdes de Utilização Pública	138.746 m ²
Área para Equipamentos	11.964 m ²
Número de Fogos estimado	1.360

6.5.1. Índice de edificabilidade (I.e.)

O desenho urbano na área delimitada pela Unidade de Execução, a concretizar através de operações de loteamento e de parcelamento, deve observar as regras consagradas no RPDM, que prevê, como regra, os índices máximos de edificabilidade aplicáveis de acordo com a qualificação do uso do solo, constantes do artigo 60.º do PDM.

Na solução urbana proposta, prevê-se que a ocupação se processe com as majorações previstas naquela disposição legal, na medida em que os interessados demonstraram interesse em recorrer à aplicação do Regulamento do Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com interesse municipal, nos termos do artigo 84.º do RPDM (ver ponto 6.5.8. referente a Incentivos-Créditos de construção).

O PDM estabelece um índice máximo de edificabilidade que pode, excecionalmente e em determinadas circunstâncias, ser majorado até 1.5 nos Espaços Centrais e Residenciais e até 2 nas POLU, desde que sejam observados os demais parâmetros e condicionamentos aplicáveis à operação urbanística. Com base na aplicação destes parâmetros, o desenho urbano proposto prevê acomodar uma superfície de pavimento máxima de **167.030 m²**, sendo que com a majoração dos índices poderá acomodar **204.517 m²**.

Deve notar-se que, para a globalidade dos espaços centrais e residenciais e tomando por referência de base a área que se encontra qualificada como espaços centrais e residenciais (quer consolidados, quer a consolidar), se propõe um índice de edificabilidade de **1,34** e **1,64** (conforme se considere ou não a majoração do índice), o que permite ter uma ideia muito rigorosa da sustentabilidade urbana da intervenção proposta. De uma outra perspetiva, podemos referir que, contabilizando toda a área de intervenção (incluindo, nomeadamente e pela função de equilíbrio urbano que desempenham, os espaços verdes de recreio e produção), o índice de edificabilidade de toda a UE é de 0,733, o que é demonstrativo do equilíbrio desta proposta.

Admite-se que, conforme manifestado pelos proprietários, a concretização das ações de urbanização e edificação previstas na unidade de execução seja faseada e segundo tipologias de operações urbanísticas distintas.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

Contudo, a edificabilidade proposta e a admissibilidade da majoração do índice de edificabilidade nos termos propostos, terá de ser aferida no âmbito dos futuros procedimentos de controlo prévio relativos às operações de reparcelamento e de edificação.

Quadros Síntese da superfície de pavimento e Índices de edificabilidade:

Qualificação do Solo	Área	Índice 1.2	Índice 1.5
Espaço Urbano a consolidar Madredeus	17.946 m ²	21.535 m ²	26.919 m ²

Tabela 1- Quadro com valores indicativos da zona da Madredeus extraídos da proposta de desenho urbano e sujeitos a aferição em sede de operação urbanística

Qualificação do Solo	Área	Índice 1.2	Índice 1.5
Espaço Urbano a consolidar Beato	57.163 m ²	68.596m ²	85.745 m ²

Tabela 2- Quadro com valores indicativos da zona do Beato extraídos da proposta de desenho urbano e sujeitos a aferição em sede de operação urbanística

Qualificação do Solo	Área	Índice 1.7	Índice 2
Espaço Urbano a consolidar POLU	34.168 m ²	58.085 m ²	68.336 m ²

Tabela 3- Quadro com valores indicativos da zona da Polu extraídos da proposta de desenho urbano e sujeitos a aferição em sede de operação urbanística

Qualificação do Solo	Área	Índice 1.2	Índice 1.5
Espaço Urbano consolidado Beato	10.640 m ²	12.768 m ²	15.960 m ²

Tabela 4 - Quadro com valores indicativos da zona do Beato extraídos da proposta de desenho urbano e sujeitos a aferição em sede de operação urbanística

Qualificação do Solo	Área	Índice 1.2	Índice 1.5
Espaço Urbano a consolidar Açúcar	5.038 m ²	6.046 m ²	7.557 m ²

Tabela 5 - Quadro com valores indicativos da zona do Açúcar (Soponata) extraídos da proposta de desenho urbano e sujeitos a aferição em sede de operação urbanística

6.5.2. Altura máxima das fachadas

Uma vez que a zona edificável é predominantemente qualificada como “Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar”, à altura máxima da fachada aplica-se a alínea *b)* do n.º 3 do artigo 60.º do PDM, que dispõe que “A altura máxima da fachada a adotar em situações de colmatação da malha urbana obedece às regras definidas para os traçados que as novas construções visam

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

colmatar ou, na sua falta destes, proceder à concordância com as alturas das fachadas pré-existentes”.

O projeto lida com envolventes urbanas de caracteres distintos nas várias frentes, de Traçado Urbano A, a Nascente e Traçado urbano C a Poente. Desta forma, apresentam-se morfologias diferentes e alturas máximas de fachada, que variam consoante o desenho urbano aplicável.

Na zona da POLU, está a ser considerada a criação de edifícios de implantação livre (Traçado Urbano C) de altura superior à média, preconizando-se uma área de ocupação territorial com maior densidade de ocupação. Com efeito, à falta de regulamentação específica para este tipo de traçado numa zona a consolidar, aplica-se a alínea *b)* do n.º 6 do artigo 42.º do RPDM, no qual se admite uma altura superior a 25 m, em situações excecionais, em particular aquando da integração de edifícios isolados numa unidade de execução.

A concretização deste elemento de exceção ficará enquadrada dentro dos pressupostos do PDM, nos quais se inclui os condicionamentos inerentes ao sistema de vistas, bem como daqueles que decorrem das servidões aeronáuticas.

6.5.3. Profundidade máxima de empena

A profundidade máxima da empena nos espaços a consolidar (alínea *d)* do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM) é definida à semelhança da regulamentação aplicável aos espaços consolidados (artigo 43.º do RPDM). Em conformidade, propõem-se empenas máximas de 15 metros, exceto nas situações em que se proponham edifícios isolados.

6.5.4. Construção de caves

Para dar resposta às necessidades de estacionamento, está prevista a criação de pisos em cave, o que justificou, para a respetiva área de intervenção, a elaboração de um estudo Hidrogeológico e Geológico-Geotécnico. Contudo, estes aspetos deverão ser verificados caso a caso, em sede de controlo prévio das operações urbanísticas.

6.5.5. Superfície Vegetal Ponderada (Svp)

Para efeitos da aferição do parâmetro da Svp, o desenho urbano teve em conta as diferentes categorias de qualificação do uso do solo abrangidas pelo limite, aplicando-se a fórmula do quadro constante da alínea *g)* do n.º 3 do artigo 60.º do PDM.

Verifica-se em algumas áreas que o somatório o parâmetro A da proposta será suficiente para dar cumprimento ao valor mínimo de Svp definido no PDM (na alínea *g)* do n.º 3 do artigo 60.º), sendo certo que, no global e em alguns casos pontuais, será necessário recorrer ao parâmetro B para o cumprimento integral regulamentar. Não obstante, a compatibilidade da proposta com o regime aplicável encontra-se garantida.

Há ainda considerar que, no âmbito da UE Marvila-Beato, está prevista a integração de um amplo espaço verde, permeável, que ajudará a aumentar a capacidade de permeabilidade da área de intervenção.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

6.5.6. Usos

Considerando que no âmbito da presente unidade de execução, se prevê a realização de uma ou várias operações de reparcelamento, admite-se que a definição concreta dos usos possa ocorrer apenas em sede de controlo prévio daquelas operações urbanísticas.

A futura operação de reparcelamento terá, contudo, de garantir a predominância do uso habitacional nos espaços centrais e residenciais a consolidar e consolidados, com a previsão de cerca de 1.360 novos fogos.

6.5.7. Estacionamento/Tráfego e Transportes

Por forma a permitir uma avaliação das acessibilidades, foi apresentado um Estudo de Impacte de Tráfego e Transportes, em anexo aos presentes Termos de Referência (Anexo VIII).

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

Desta forma, propõe-se cerca de 160 lugares de estacionamento públicos à superfície e cerca de 754 lugares divididos por três núcleos de estacionamentos públicos em estrutura edificada, permitindo desta forma dar cumprimento às exigências de estacionamento público.

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

6.5.8. Incentivos - Créditos de construção

O sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal prevê a atribuição de créditos de construção correspondentes a direitos de edificabilidade utilizáveis nas respetivas operações urbanísticas ou adquiridos a quem os detenha em virtude de operações urbanísticas anteriores, nos termos do disposto no artigo 84.º do RPDM e, em função da prossecução de objetivos de interesse estratégico fixados naquele instrumento de gestão territorial que, em articulação com o instituto das cedências e compensações e com as taxas urbanísticas, visam orientar o investimento privado no imobiliário para finalidades de reconhecido interesse público.

O desenho urbano proposto para a unidade de execução assenta na consideração da edificabilidade máxima admissível com majoração decorrente da utilização de créditos de construção, ou seja, considerando o acréscimo de 0,3 de índice de utilização do solo. Essa utilização está considerada nos parâmetros urbanísticos propostos para cada lote, sendo quantificada de forma expressa na parametrização urbanística dos lotes a edificabilidade cuja concretização depende do exercício de créditos de construção, quer sejam estes gerados na própria operação urbanística de desenvolvimento do lote para futura urbanização, quer tenham sido já gerados em operações urbanísticas anteriores.

Considera-se de especial relevância a previsão de afetação de uma parte da superfície de pavimento gerada no âmbito da unidade de execução para oferta de fogos sujeitos a valor

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

máximo de renda ou preço de venda. A criação de um parque de habitação ao abrigo deste regime, nos termos do disposto na alínea *a*) do n.º 3 do artigo 84.º do RPDM, corresponde a um dos objetivos estratégicos municipais e, nessa medida, concorre para a atribuição de créditos de construção.

Não obstante, e ao mesmo tempo, prevê-se também um desenho urbano que compreende esta edificabilidade e que a integra de uma forma harmoniosa e equilibrada, cumprindo-se os objetivos da delimitação da unidade de execução.

6.6. Cedências

Em conformidade com o artigo 44.º do RJUE, no âmbito das operações de reparcelamento/ loteamento, bem como de operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a operação de loteamento, o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre os prédios a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos, habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível e equipamentos de utilização coletiva e também as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.

Os parâmetros das cedências a realizar encontram-se definidos no artigo 88.º do RPDM.

A proposta de desenho urbano, prevê a cedência de **114.288 m²** destinados a espaços verdes e de utilização coletiva, que em função da superfície de pavimento prevista, cumpre os parâmetros mínimos de dimensionamento definidos pelo PDM.

Verificando-se que a freguesia do Beato possui elevadas carências de equipamentos sociais, tanto para a população idosa como para a população infantil (carências identificadas pelos serviços municipais no que respeita aos equipamentos sociais da rede não lucrativa na Freguesia do Beato e Marvila), existe uma necessidade muito relevante e pertinente de áreas de cedências para estes equipamentos de utilização coletiva, não devendo ser de todo prescindidas as respetivas cedências, no contexto das futuras operações urbanísticas (localizadas mais centralmente na freguesia do Beato do que na freguesia de Marvila), quer para a população idosa quer para a população infantil, desta forma a Unidade de Execução deve acomodar os seguintes equipamentos:

- 1 Creche para 84 crianças – preferencialmente em parcela de terreno livre e considerando o cumprimento das áreas previstas na Portaria n.º 262/2011, de 31 de agosto;
- 1 Centro de Dia com Serviço de Apoio Domiciliário para 60 utentes – Conforme Recomendações Técnicas para Equipamentos Sociais do ISS, I. P.;
- 1 Estrutura Residencial Pessoas Idosas para 60 utentes - considerando o cumprimento das áreas previstas na Portaria n.º 67/2012, de 21 de março.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato



Planta 9 – Localização dos equipamentos públicos propostos

Uma vez que decorre do PDM o objetivo de consolidar a área verde abrangida pelo limite proposto, o desenho urbano prevê que a restante área a ceder para o Município seja afeta a este fim.

No âmbito das operações de reparcelamento a realizar para operacionalização da Unidade de Execução podem ser realizadas cedências por antecipação das cedências devidas no âmbito das operações de loteamento ou de edificação de impacto relevante.

7. OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Tendo por base os objetivos e o desenho urbano preconizados, propõe-se executar a UE através de um conjunto de operações urbanísticas que passam pela realização de uma ou várias operações de reparcelamento, através das quais se constituem parcelas autônomas e nesse âmbito poderá haver lugar a cedências e obras de urbanização. Posteriormente, as parcelas constituídas serão objeto de operações de loteamento nas quais se definirão diversos lotes para imediata e subsequente edificação, e onde haverá novas cedências e obras de urbanização. As operações de loteamento e as obras de edificação nos lotes serão objeto de controlo urbanístico nos termos gerais previstos no RJUE.

Após aprovação da delimitação da presente unidade de execução, de acordo com o desenho urbano base proposto, a concretização do PDM no âmbito da UE Marvila-Beato envolve a realização das seguintes operações urbanísticas:

- a)** Operações de reparcelamento;
- b)** Operações de loteamento;
- c)** Obras de urbanização;
- d)** Obras de demolição;
- e)** Obras de edificação.

A estas operações urbanísticas estão associadas as seguintes ações:

- a)** As desafetações do domínio público, necessárias à implementação da solução aprovada;
- b)** Assinatura do Contrato de Urbanização entres os proprietários dos prédios abrangidos pela unidade de execução, com projeto reestruturação fundiária a submeter a licenciamento;
- c)** Licenciamento das operações de reparcelamento com obras de urbanização e registo predial das novas parcelas, da iniciativa dos proprietários;
- d)** Licenciamento das operações de loteamento a realizar nas novas parcelas com obras de urbanização, da iniciativa dos proprietários;
- e)** Controlo prévio das edificações nos lotes.

Sem prejuízo dos pareceres solicitados no âmbito do processo de delimitação da unidade de execução, em face das características e condicionantes que incidem sobre a área de intervenção, devem ser solicitados pareceres às entidades competentes no momento prévio à realização das futuras operações urbanísticas.

a) Operações de reparcelamento

A operacionalização da unidade de execução passa, desde logo, por uma operação de reestruturação fundiária, sob a forma de reparcelamento, que segue o disposto nos artigos 162.º e seguintes do RJGT. A lei prevê que tal reestruturação fundiária siga as disposições legais e regulamentares aplicáveis às operações de loteamento, regulado no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) – v. artigos 166.º e 167.º do RJGT.

São objetivos específicos do reparcelamento:

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

- 1) Ajustar a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção ao desenho urbano proposto para a Unidade de Execução;
- 2) Distribuir equitativamente os benefícios e encargos resultantes da unidade de execução;
- 3) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, de espaços verdes e de equipamentos públicos, bem como para habitação pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível.

As operações de reparcelamento serão promovidas em conformidade com o disposto no citado artigo 166.º do RJIGT (Reparcelamento do solo urbano de iniciativa particular) e os respetivos termos serão definidos em contrato de urbanização a celebrar entre os proprietários. Nos termos previstos na mesma disposição legal, às operações de reparcelamento do solo urbano por iniciativa particular são aplicáveis as disposições legais e regulamentares relativas às operações de loteamento.

Será realizada uma primeira operação de reparcelamento associada às obras de urbanização abaixo identificadas e cedências para o domínio público municipal, seguida de outras eventuais operações de reparcelamento que deverão ter em consideração a localização e efetivação da cedência das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos públicos e infraestruturas.

Assim, as operações de reparcelamento contemplarão os parâmetros urbanísticos decorrentes destes Termos de Referência, no respeito pelas regras do PDM e demais normas legais e regulamentares aplicáveis. Relativamente à determinação dos usos, serão contemplados os usos admissíveis no PDM.

A definição das parcelas resultantes das operações de reparcelamento terá em consideração as áreas destinadas a cedências a realizar na fase do reparcelamento por antecipação das cedências obrigatórias devidas no âmbito das operações de loteamento.

Esta fase pode comportar a constituição das parcelas necessárias à implantação e construção da TTT, com a sua adjudicação ao Estado, num contexto de perequação de benefícios e encargos, evitando o recurso a procedimentos formais de expropriação.

b) Operações de Loteamento

As parcelas resultantes do reparcelamento podem ser objeto de divisão fundiária no âmbito de operações de loteamento, originando vários lotes de dimensão mais reduzida para imediata edificação.

O controlo administrativo da operação de loteamento e das respetivas obras de urbanização deve ser articulada com os demais procedimentos administrativos necessários à sua aprovação e execução, nomeadamente com avaliação de impacto ambiental e com o licenciamento de operações de descontaminação de solos.

c) Obras de Urbanização

No âmbito das operações de reparcelamento e operações loteamento serão executadas obras de urbanização, designadamente:

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

• Obras de urbanização a realizar no âmbito das operações de reparcelamento

Nos termos do artigo 170.º do RJIGT, as operações de reparcelamento que incidirão sobre o solo abrangido pela área de intervenção da Unidade de Execução implicam a obrigação de urbanizar a zona. Tal obrigação recai sobre quem tiver dado início ao processo de reparcelamento, podendo, no caso de reparcelamento da iniciativa dos proprietários, ser assumida por um ou vários, caso se disponham a isso.

Os custos da urbanização são repartidos pelos proprietários e as outras entidades interessadas ou por estes e pela câmara municipal nos termos dos artigos 172.º e seguintes do RJIGT, devendo tal repartição ser concretamente fixada no contrato de urbanização a celebrar entre os proprietários.

Tendo em conta o desenho urbano proposto, as obras de urbanização serão definidas no contrato de urbanização, sem prejuízo de se preverem, desde já, as seguintes a realizar no âmbito da operação de reparcelamento inicial, cuja execução fica a cargo do Requerente da Unidade de Execução (Floris Marvila na presente data):

- Obra de construção da Via de 3.º nível, incluindo a execução de espaços de uso público adjacentes até aos limites das novas parcelas e prédios existentes;
- Execução e/ou reforço das infraestruturas do subsolo necessárias para as futuras operações de loteamento e espaços verdes e de utilização coletiva (abastecimento de águas, rede de esgotos domésticos e pluviais, rede de abastecimento eletricidade, rede de abastecimento de gás, rede de iluminação pública);
- Execução dos espaços verdes e de utilização coletiva, tornando-os aptos para os fins a que se destinam;
- Tratamento paisagístico das parcelas onde não sejam imediatamente executadas as obras de edificação para o uso complementar provisório como espaços de utilização coletiva.

Cada um dos proprietários será responsável pela remediação dos seus solos contaminados nas suas propriedades originais (antes das operações urbanísticas), conforme regulamentação própria.

• Obras de urbanização a realizar no âmbito das operações de loteamento

As obras de urbanização a realizar no âmbito das operações de loteamento serão definidas no contrato de urbanização, sem prejuízo de se prever, desde já, que a obra de execução do recobrimento da linha ferroviária Norte e respetivos encargos são da responsabilidade do Requerente da Unidade de Execução (Floris Marvila na presente data).

d) Obras de demolição

Contrariamente ao que sucede nos Espaços Centrais e Residenciais Consolidados, nos Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar e nos Espaços Verdes de Recreio e Produção a Consolidar, o PDM não estabelece regras próprias para a demolição de edifícios, sem prejuízo da aplicação das regras do PDM que regulam especificamente a demolição de bens que integram a Carta Municipal do Património.

TERMOS DE REFERÊNCIA - Unidade de Execução de Marvila-Beato

A concretização do desenho urbano preconizado para Unidade de Execução pressupõe a demolição de:

- duas ampliações feitas ao edifício original da Soponata e um volume no extremo/ponta Norte do edifício original, de forma a oferecer uma nova frente urbana e espaço público adjacente, para a Rua Amigos de Lisboa, seguindo o alinhamento da fachada Norte do edifício existente e contribuindo nos termos da alínea c) do n.º 1 do artigo 45.º do RPDM;
- Demolição do Campo de Futebol do Clube Ferroviário e construções anexas para criar acessos ao novo Apeadeiro de Marvila, estando garantido que um novo campo será realocado dentro dos limites da unidade de execução.

e) Obras de Edificação

Às obras de edificação sujeitas a controlo administrativo aplicam-se as regras do traçado urbano contíguo mais próximo e de maior dimensão, conforme descrito no desenho urbano, no cumprimento das regras do PDM com as devidas exceções previstas.

Para além das obras de edificação nos novos lotes a executar pelos futuros proprietários dos mesmos, existem obras de edificação a executar da responsabilidade dos promotores para viabilização dos reparcelamentos, designadamente:

- Construção dos estacionamento públicos em estrutura edificada (silos), para cumprimento dos parâmetros de estacionamento público regulamentares;
- Construção do novo campo de futebol do Clube ferroviário.

8. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO

No âmbito das unidades de execução a repartição de benefícios e encargos, faz-se através da aplicação de mecanismos diretos de perequação, de acordo com artigo 176.º do RJIGT.

Por um lado, para efeito do disposto no artigo 168.º do RJIGT a **repartição dos direitos** entre os proprietários na operação de reparcelamento será feita na proporção da sua área nessa data, independentemente da respetiva qualificação do uso do solo.

Os **critérios de atribuição das parcelas e dos lotes** serão definidos, oportunamente, em sede de contrato de urbanização.

A **avaliação** das grandes parcelas, é feita à data da operação de reparcelamento, e não por referência à data de aprovação da unidade de execução, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 168.º do RJIGT, obedecendo a critérios objetivos e aplicáveis a toda a área, tendo em consideração a localização, a dimensão e a configuração destas.

Caso existam parcelas que pertençam a mais do que um proprietário, a repartição dos lotes será feita apenas aquando do projeto de loteamento e com base na valorização a atribuir a cada lote.

Os **encargos com obras de urbanização no âmbito do reparcelamento**, que subsistam para além das descritas neste documento, como da responsabilidade do requerente (a Floris, à presente data) são partilhados na proporção do valor (de acordo com a respetiva valorização) da superfície de pavimento atribuída por todos os proprietários.

Os **encargos com obras de urbanização que se inserem dentro cada operação urbanística** (parcelas ou lotes) e que decorrem diretamente desta, e ainda as de ligação às infraestruturas gerais são da responsabilidade dos promotores (da respetiva operação urbanística) e partilhados na proporção do valor (de acordo com a respetiva valorização) da superfície de pavimento atribuída a cada um deles.

Os direitos e obrigações das partes serão definidos em contrato de urbanização a celebrar entre o Município e os demais proprietários envolvidos, no qual, serão regulados os termos das operações de reparcelamento e de loteamento, garantindo a justa repartição dos benefícios e encargos, de acordo com as disposições conjugadas do n.º 2 do artigo 149.º e 176.º e seguintes do RJIGT.

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

- a) As futuras operações urbanísticas devem respeitar os elementos essenciais do programa desenhado – designadamente a definição dos espaços públicos e privados, os alinhamentos, as áreas de implantação acima do solo e a volumetria dos novos edifícios e a proporção de áreas verdes permeáveis sem construção acima e abaixo do solo;
- b) O desenho urbano pode ser ajustado no que se refere:
 - (i) À variação do número de parcelas e lotes a criar, quando daí resulte uma melhor inserção urbanística e/ou haja benefícios na relação com a envolvente;
 - (ii) À definição dos polígonos de implantação dos novos edifícios (incluindo os pisos em cave) desde que respeitados os limites dos polígonos máximos de implantação definidos na Planta síntese da solução urbanística e os valores máximos constantes no quadro síntese;
 - (iii) À possibilidade de serem criadas comunicações ao nível do embasamento de lotes distintos, tendo em vista o cumprimento global dos rácios de estacionamento;
 - (iv) À localização concreta dos lugares de estacionamento público, que nos termos do PDM e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa também poderão ser previstos em cave.
- c) Poderá haver um faseamento das operações urbanísticas possibilitando a transmissão de direitos e de deveres, através de compra e venda de direitos sobre lotes com assunção adicional de custos ou encargos.

9. ANEXOS

1) Planta de Proveniências

2) Proposta desenhada:

- (i) Planta de cadastro
- (ii) Planta de Localização
- (iii) Planta síntese
- (iv) Planta de compatibilização com IP
- (v) Perfis Gerais

3) Elementos complementares:

- I. Certidões do registo predial
- II. Extratos do IGT (Plano Diretor Municipal)
- III. Imagens 3D
- IV. Estudo de Impacte Visual
- V. Estudo de impacte de tráfego e de transportes
- VI. Estudo Hidrogeológico e Geológico-Geotécnico
- VII. Estudo Acústico
- VIII. Estudo de Contaminação dos Solos
- IX. Estudo Prévio arranjos exteriores_Parque Marvila
- X. Estudo Fitossanitário
- XI. Estudo de Reutilização de Águas
- XII. Pareceres