

An aerial photograph of a city block, likely in Lisbon, showing a large, flat, undeveloped area in the center. The area is surrounded by various buildings, including residential and commercial structures. The image is overlaid with a semi-transparent green filter.

**[ TERMOS DE REFERÊNCIA ]**  
**UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**

JULHO 2018



## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	FAZER CIDADE: A OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS	3
3.	LOCALIZAÇÃO, DELIMITAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
4.	ANTECEDENTES	7
4.1.	Século XIX	7
4.2.	Primeira metade do século XX	8
4.3.	Segunda metade do século XX	11
4.4.	Início do século XXI	15
4.5.	A partir de 2015	15
5.	ENQUADRAMENTO LEGAL E OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	17
6.	ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL	18
6.1.	Qualificação do Espaço Urbano	18
6.1.1.	Espaços centrais e residenciais a consolidar	19
6.1.2.	Espaços verdes de recreio e produção a consolidar	20
6.1.3.	Espaços consolidados	20
6.2.	Zonamento acústico	20
6.3.	Valores e recursos ambientais	20
6.3.1.	Estrutura Ecológica Municipal	20
6.3.2.	Sistema de Vistas	21
6.4.	Valores culturais	21
6.5.	Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos I e II	21
6.6.	Condicionantes de infraestruturas	22
6.7.	Acessibilidades e transportes	22
6.8.	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	22
7.	OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS	23
7.1.	Diagnóstico	24
7.2.	Objetivos Programáticos	25
7.3.	Objetivos Operacionais	26
8.	BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO	27
9.	CONFORMIDADE DA FUTURA INTERVENÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL	30
9.1.	Obras de demolição	30
9.2.	Edificabilidade	30
9.2.1.	Parâmetros urbanísticos da Área A	31
9.2.2.	Parâmetros urbanísticos da Área B	32
9.2.3.	Parâmetros urbanísticos da Área C	34
9.2.4.	Quadro síntese da edificabilidade das novas parcelas/lotês destinados à edificação urbana	36



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

9.3.	Áreas destinadas a espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva	36
9.4.	Regime da superfície vegetal ponderada	38
9.5.	Usos	39
9.6.	Estacionamento	39
9.7.	Eficiência ambiental	41
9.8.	Obras de urbanização	43
10.	SISTEMA DE EXECUÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	44

## ANEXOS

Anexo 1 – Extratos do PDM

Anexo 2 – Planta de equipamentos programados na zona envolvente

Anexo 3 - Planta da situação existente com a delimitação da área de Intervenção da U.E.

Anexo 4 – Planta de proveniências

Anexo 5 – Plantas da solução urbanística

Anexo 6 – Plantas de transformação fundiária

Anexo 7 – Quadros Síntese



## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento, destina-se a ser submetido à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa e constitui os Termos de Referência (TR) que fundamentam a delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos (doravante designada por UE ou UE de Entrecampos) nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Nos termos do n.º 2 do artigo 147.º daquele diploma, a delimitação da presente unidade de execução é de iniciativa municipal.

Assim, pelo presente documento e com vista a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso deste território define-se um programa desenhado, designado para este efeito de Projeto Urbano, que, em conformidade com os objetivos e termos de referência estabelecidos pelo regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) para este espaço (RPDM, artigo 81.º/3-2/b), c) e d) - UOPG 4), bem como em conformidade com os parâmetros urbanísticos nele estabelecidos, designadamente quanto à superfície de pavimento, à volumetria e à distribuição de usos dos novos edifícios a erigir, mas também o desenho urbano, a realização de todas as obras de urbanização e de qualificação do espaço público indispensáveis à regeneração da área de intervenção da UE e à realização das futuras operações urbanísticas.

São também consideradas as recomendações da Assembleia Municipal a este propósito – Recomendação 2/77 -, conforme deliberação n.º 196/AML/2015, de 14 de julho de 2015, publicada no BM, 4º Suplemento ao BM nº 1117.

Não se encontrando a área objeto da presente UE de Entrecampos, abrangida por plano de urbanização ou de pormenor será promovido obrigatoriamente um período de Discussão Pública, nos moldes análogos aos previstos para os planos de pormenor, nos termos do n.º 4 do artigo 148.º do RJIGT.

## 2. FAZER CIDADE: A OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS

**2.1.** O município de Lisboa é proprietário de um conjunto de terrenos estrategicamente localizados a poente da Avenida da República, entre a Estação de Interface de Entrecampos e a rotunda do mesmo nome e o túnel do Rego, correspondentes:

- Ao vazio urbano da antiga Feira Popular;
- Ao terreno da Avenida Álvaro Pais (localizado entre a linha de comboio e esta avenida);
- Ao loteamento municipal da Praça de Entrecampos, na da Avenida das Forças Armadas (só parcialmente edificado);
- Ao terreno destinado a equipamento, sito na Avenida Álvaro Pais.

Tais terrenos, equacionados de forma integrada, são uma oportunidade única para desenvolver um marcante programa urbanístico nesta zona central de Lisboa, o qual incluirá:



- Um **centro de negócios** organizado em torno da interface de Entrecampos – onde convergem todas as ligações ferroviárias da Área Metropolitana de Lisboa e a Linha amarela do metro, futuramente integrada na linha circular – com cerca de 138.938m<sup>2</sup> de superfície de pavimento afeta a serviços;
- **Áreas comerciais**, privilegiando as lojas de rua, com cerca de 32.056m<sup>2</sup>;
- **Áreas habitacionais**, estimando-se a construção de cerca de 700 fogos que serão afetos ao Programa de Renda Acessível e que resultam da alteração ao loteamento da Praça de Entrecampos (Avenida das Forças Armadas), com a previsão de 578 fogos, e da reabilitação de edifícios da Segurança Social, prevendo-se a criação de 122 fogos;
- **Equipamentos sociais e cultural**, prevendo nomeadamente as seguintes valências: lar de idosos (120 utentes), unidade intergeracional (60 utentes), 5 creches (210 utentes), jardim-de-infância (150 utentes), unidade de cuidados continuados (75 utentes) e serviço de apoio domiciliário e uma sala de exposição/espço cultural.

No âmbito deste programa – que irá ter um fortíssimo impacto nesta zona da cidade, repartida pelas freguesias das Avenidas Novas e Alvalade – a Câmara Municipal promoverá a reabilitação do espaço público nomeadamente através (i) da requalificação da parte norte da Avenida da República; (ii) do reperfilamento da Avenida Cinco de Outubro – para construir no subsolo uma infraestrutura de apoio à logística urbana e um estacionamento público; e (iii) da conclusão dos arranjos de exteriores do loteamento municipal da Praça de Entrecampos (Avenida das Forças Armadas), criando uma praça pública e construindo os equipamentos sociais e cultural aí previstos.

Nesta operação integrada a Câmara Municipal:

- Ficará responsável pela realização das obras de urbanização, incluindo a abertura de um novo arruamento no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha, a reabilitação dos arruamentos existentes e a criação de área verdes;
- Poderá concessionar a construção e exploração do parque de estacionamento público a instalar sob a Avenida Cinco de Outubro;
- Construirá, no loteamento da Praça de Entrecampos (Avenida das Forças Armadas), habitações do Programa de Renda Acessível (PRA) e os equipamentos sociais e cultural nele previstos.

Os edifícios destinados a escritórios, comércio e habitação no antigo terreno da Feira Popular, bem como na parcela localizada entre a Avenida Álvaro Pais e a Linha de Cintura do Caminho-de-ferro, serão de promoção privada, na sequência de hastas públicas para venda dos terrenos que a Câmara se propõe realizar.

**2.2.** É no contexto de tal programa integrado de intervenção na zona da cidade em que se inserem os referidos terrenos, que se procede à delimitação de uma unidade de execução abrangendo os terrenos da antiga Feira Popular, o terreno da Avenida Álvaro Pais e os arruamentos que os envolvem (UE de Entrecampos), a qual prevê, a título principal:



- a) Nos terrenos da antiga Feira Popular: a realização de uma operação de loteamento na parte norte (Área B) e a realização de uma operação de construção autónoma na parte Sul (Área A), junto à estação. Entre as duas zonas será aberta uma via pública no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha que ligará a Avenida Cinco de Outubro à Avenida da República. Esta via separará os terrenos em duas parcelas autónomas. Prevê-se ainda a criação de um parque de estacionamento com uma infraestrutura de apoio à logística urbana na Avenida Cinco de Outubro.
- b) No terreno da Avenida Álvaro Pais (Área C): a realização de uma operação autónoma de construção.

As demais intervenções contempladas na referida operação integrada – i.e., (i) a alteração do loteamento municipal da Praça de Entrecampos, na Avenida das Forças Armadas (parcialmente construído), com a reafecção de 40.290m<sup>2</sup> de superfície de pavimento, que deixarão de estar afetos ao uso terciário para passarem a estar afetos ao uso habitacional, com vista à construção de fogos no âmbito do Programa Renda Acessível) e (ii) a construção do equipamento intergeracional programado para a parcela junto à Avenida Álvaro Pais (no âmbito do protocolo celebrado com a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa) – não serão abrangidas pela UE, sem prejuízo da sua articulação com o desenvolvimento da unidade de execução, que se prevê que funcione como motor da requalificação de toda a área envolvente.

À Unidade de Execução cabe o papel regulador na ocupação das áreas a intervir e orientar, nomeadamente através da definição da tipologia e os parâmetros das operações urbanísticas a realizar. Por esta razão, as áreas já abrangidas por operações urbanísticas (o loteamento existente) e compromissos assumidos (o protocolo assinado) ainda que incluídas na estratégia global da intervenção, não integram a UE.

### **3. LOCALIZAÇÃO, DELIMITAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

**3.1.** A Delimitação de uma UE, consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área de intervenção, com identificação dos prédios abrangidos, a sujeitar a intervenção urbanística, nos termos previsto no nº 1 do artigo 148º do RJIGT, de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos, integrando as áreas a afetar a espaços públicos, infraestruturas ou equipamentos.

A delimitação da UE abrange uma área de 140.999 m<sup>2</sup> (aproximadamente 14,1 ha), situada maioritariamente na Freguesia das Avenidas Novas, abrangendo espaço público situado na Freguesia de Alvalade, conforme resulta do limite definido na planta da situação existente (Anexo 3).

Os limites da área de intervenção correspondem:

- A Sul, à Avenida Cinco de Outubro (terminando na Avenida António Serpa), às fachadas da frente urbana voltada a norte da Rua Dr. Eduardo Neves e à Avenida da República (terminando na Avenida António Serpa);



- A Nascente, às fachadas da frente urbana voltada a poente da Avenida da República e ao troço final da Avenida dos Estados Unidos da América;
- A Norte, ao plano marginal das fachadas da frente urbana voltada a sul da Avenida das Forças Armadas e ao limite norte da Rotunda de Entrecampos;
- A Poente, às fachadas da frente urbana voltada a nascente da Avenida Cinco de Outubro, incluindo parte da Rua da Cruz Vermelha e as propriedades municipais compreendidas entre a Avenida Álvaro Pais, Rua Sousa Lopes e a Linha de Caminho-de-ferro (Linha de Sintra, Cintura e Norte).

**3.2.** A área delimitada pela presente unidade de execução, onde se pretende intervir, compreende os seguintes terrenos municipais:

- a) O terreno municipal do antigo recinto da Feira Popular, situado no Eixo Urbano Central da cidade de Lisboa, delimitado pela Avenida das Forças Armadas, pela Avenida da República e pela Avenida Cinco de Outubro e, ainda, pelo prédio sito no Campo Grande, n.º 1, e pela Rua Cordeiro de Sousa – no qual se estrutura o principal polo de localização da atividade terciária – correspondente ao prédio pertencente ao domínio privado municipal, com a área de 42.550m<sup>2</sup>, descrito no registo predial sob o n.º 1618 da freguesia do Campo Grande e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2441-P da freguesia das Avenidas Novas;
- b) A área localizada a poente da UE, entre a Avenida Álvaro Pais e a Linha de Cintura do Caminho-de-ferro, próxima da Avenida Cinco de Outubro, correspondente aos seguintes prédios pertencentes ao domínio privado municipal:
  - i. Prédio com a área de 4.987m<sup>2</sup>, descrito no registo predial sob o n.º 1592 da freguesia do Campo Grande e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2235 da freguesia das Avenidas Novas;
  - ii. Parte do prédio descrito no registo predial sob o n.º 1557 da freguesia do Campo Grande, omissa na matriz predial;
  - iii. Parte do prédio descrito no registo predial sob o n.º 1055 da freguesia do Campo Grande.
- c) As áreas do domínio público que envolvem os referidos terrenos municipais, identificadas no Anexo 4, as quais mantêm a sua natureza dominial, com exceção das vias do lado nascente da Avenida Cinco de Outubro e parte da Rua da Cruz Vermelha que, para construção no respetivo subsolo de um parque de estacionamento e de uma infraestrutura de apoio à logística urbana, serão desafetas do domínio municipal para o domínio privado municipal.

**3.3.** Os terrenos em causa correspondem a áreas com elevada acessibilidade através de transportes coletivos – servidas pela Interface de Entrecampos, que articula a Linha Amarela do Metropolitano de Lisboa (Odivelas – Rato) com uma grande densidade de linhas de autocarros da Carris e com a linha de Cintura do Caminho-de-ferro (que, nesta interface, serve as linhas da Azambuja, Eixo Norte-Sul, Sintra e assegura a ligação à linha de Cascais).



No que se refere à malha viária, a área de intervenção localiza-se no cruzamento do principal eixo radial de acesso ao Centro Histórico (Campo Grande - Avenida da República – Avenida Fontes Pereira de Melo) com a terceira circular da cidade (Avenida das Forças Armadas – Avenida EUA – Avenida Marechal António de Spínola), numa área dotada de uma acessibilidade regional direta à A1 (Norte), A2 (Sul, via Ponte 25 de Abril), A5 (Cascais), A8 (Oeste), A23 (Sul, via Ponte Vasco da Gama) e IC 19 (Sintra) beneficiando ainda do acesso célere ao Eixo Norte-Sul que permite ligações adicionais à Ponte 25 de Abril, à Circular Regional Interior de Lisboa (CRIL/IC17/A36) e ao Túnel do Grilo (entre a ligação com a A8 e a ligação com a A1 e A12).

Desde a desativação do recinto da Feira Popular e posterior demolição das respetivas construções de apoio, que este terreno se tem traduzido num grande vazio urbano desqualificador para a área envolvente, situação que, a manter-se, ignorará um ativo estratégico de grande relevância para a regeneração e revitalização do Centro da Cidade de Lisboa.

Por outro lado, o espaço público envolvente à parcela, que se inclui na delimitação da UE, carece de uma intervenção integrada e requalificadora que complete as recentes intervenções que abrangeram a Avenida da República, o nó de Entrecampos e sua ligação à margem poente do Campo Grande e a requalificação em curso do troço Sul do Jardim do Campo Grande.

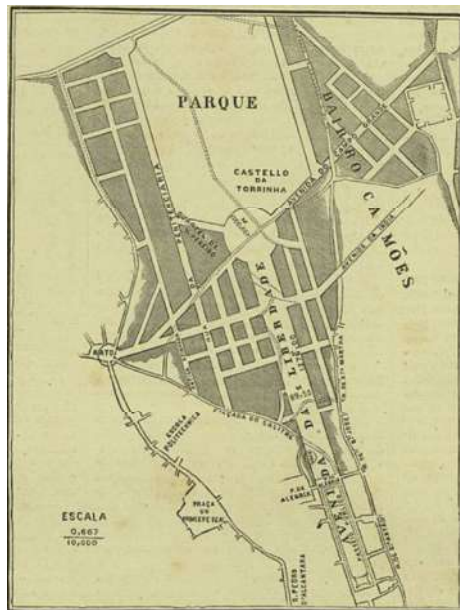
## **4. ANTECEDENTES**

### **4.1. Século XIX**

Até ao terceiro quartel do Século XIX, Lisboa desenvolvia-se sobranceira à margem do Tejo. O Passeio Público, vizinho das Portas de Santo Antão, constituía o termo da cidade burguesa de novecentos.

Com a abertura da Avenida da Liberdade em 1879, Lisboa tomou uma nova diretriz de crescimento da cidade para Norte, iniciando-se o processo de urbanização de novos bairros, inspirados na matriz urbanística de *Hausmann* em Paris.





*Planta da Avenida da Liberdade e Bairro Camões*

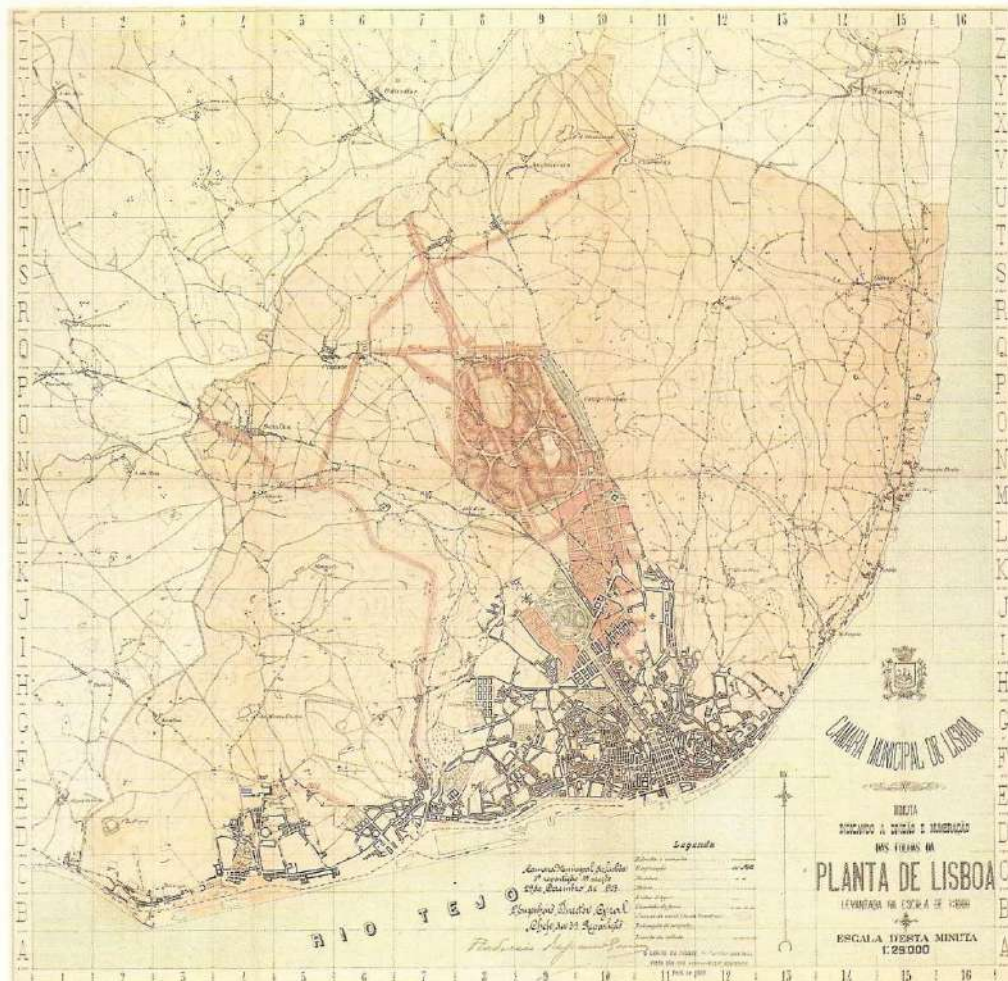
## 4.2. Primeira metade do século XX

A expansão da cidade para Norte veio a ser suportada no Plano Geral de Melhoramentos, cuja última versão, 1901/04, da responsabilidade técnica de Ressano Garcia, concretizou a estrutura urbana e a conceção dos espaços públicos característicos das Avenidas Novas.

No seu extremo Norte, marcando o novo termo da cidade, o plano previa um parque urbano de grandes dimensões que comportava um hipódromo, na margem poente do Campo Grande. Em grande parte dessa área encontra-se atualmente instalada a Cidade Universitária, o Hospital de Santa Maria, o Estádio Universitário, O Campus da Universidade Católica, a Biblioteca Nacional e o Hipódromo do Campo Grande.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL



*Plano Geral de Melhoramentos, 1901/04*

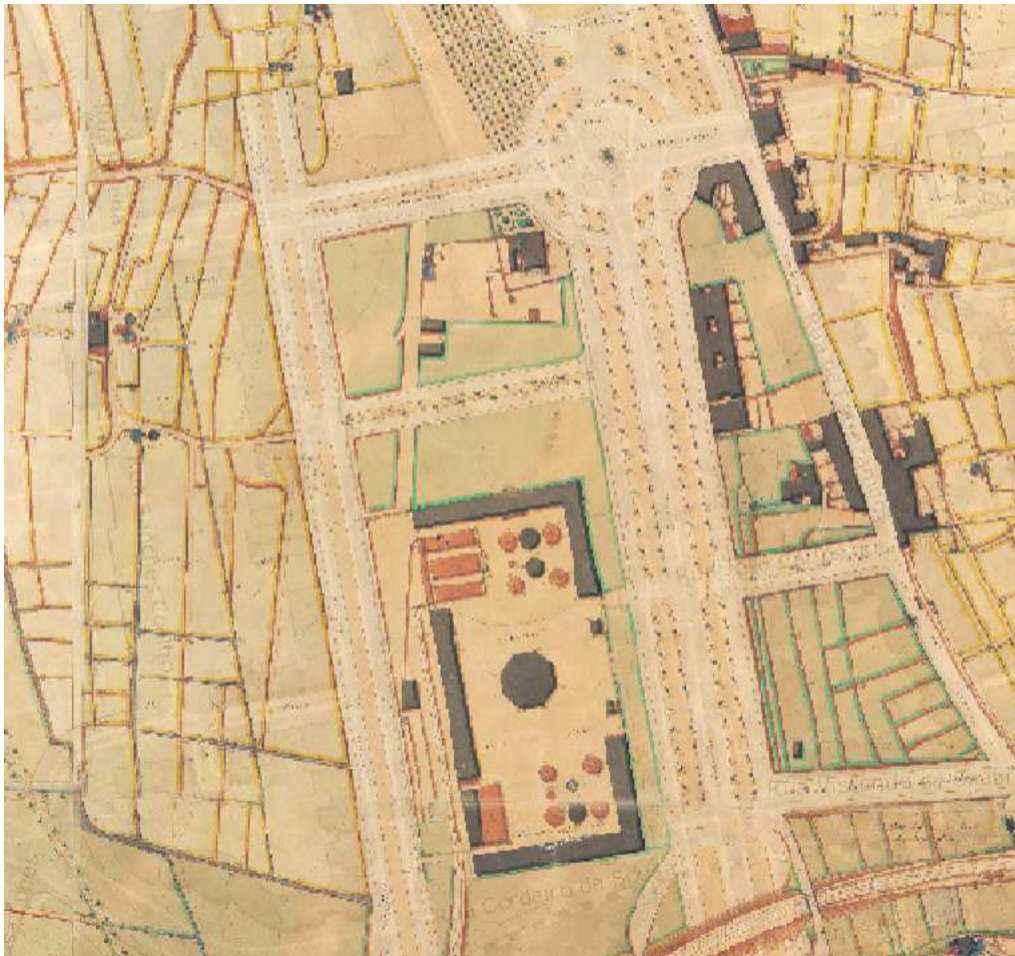
No limite Norte das Avenidas Novas, entre o Campo Pequeno e o Campo Grande, sobre a área de intervenção da presente UE, veio situar-se o Mercado Geral de Gados, 1888, erigido com base no projeto inicial do Arquiteto Parente da Silva, com alterações da autoria do Arquiteto Machado de Faria e Maia. Este mercado tinha como funções a concentração e inspeção sanitária de todo o gado antes de entrar na cidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO | DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL



*Vista do Mercado Geral de Gados, 1888.*



*Extrato da Planta da Cidade (Silva Pinto), 1911.*



A missão deste equipamento correlacionava-se funcionalmente com a Praça de Touros do Campo Pequeno e com o Matadouro, situado na zona das Picoas.

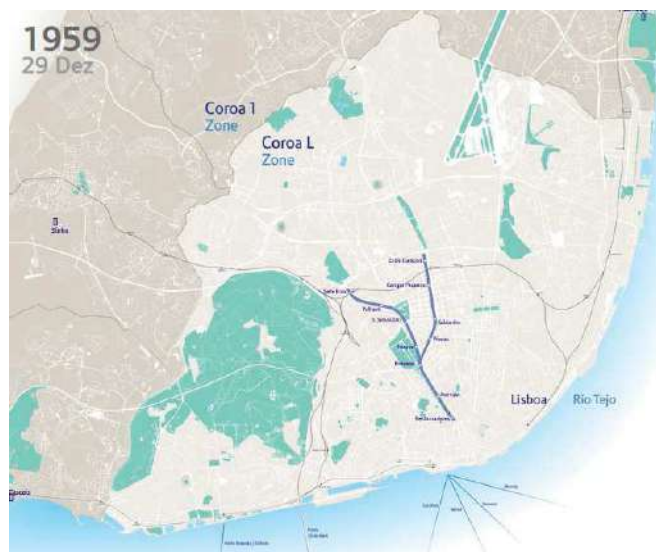


*Localização do Matadouro, Praça de Touros e Mercado de Gados, sobre a Lotes de terreno municipal a pôr em praça na zona das Picoas (1ª/2ª zonas), com a indicação de artérias projetadas (1889)*

### 4.3. Segunda metade do século XX

No final de 1959 foi inaugurada a primeira linha de Metropolitano da Capital, em ípsilon, que tinha como estações terminais: Restauradores, a Sul, Sete Rios e Entrecampos, a Norte.

Esta linha de metropolitano, ainda que de reduzida dimensão, quando comparada com a rede de Metropolitano das demais capitais europeias na época, constituiu suporte ao desenvolvimento de um eixo terciário, consagrado no Plano Geral de Urbanização de Lisboa, de 1966, aprovado em 1976.



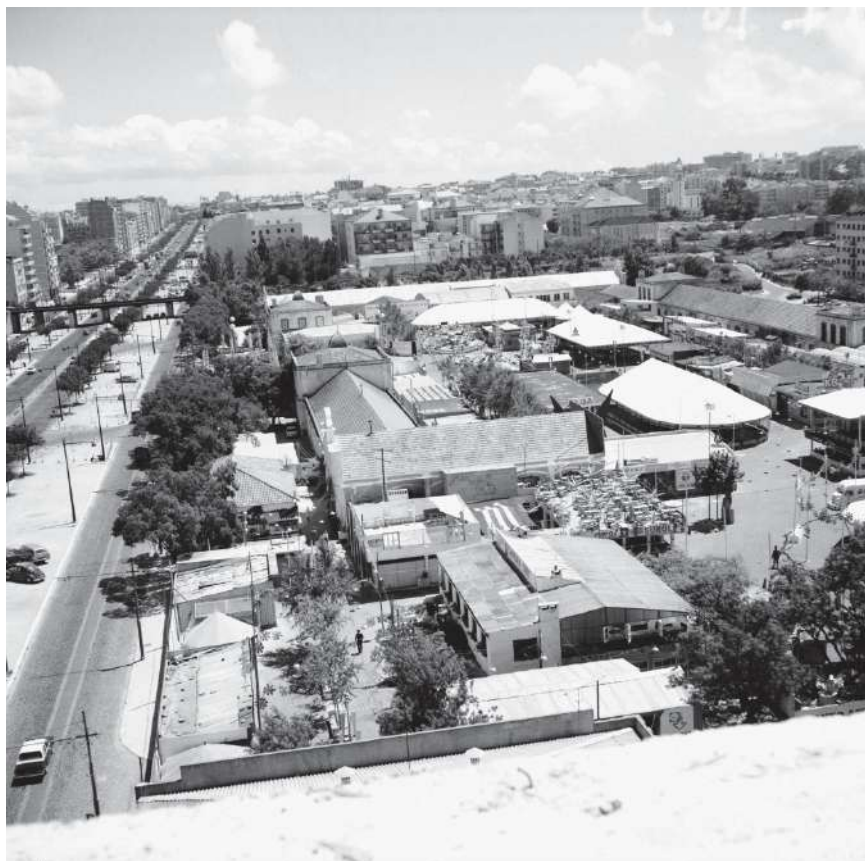
*Linha inaugural de Metropolitano (1959)*



A consolidação do Eixo Central da cidade como principal polo de emprego que se assistiu nas décadas seguintes – na qual o Metropolitano assumiu um papel *vertebrador* – contribuiu para a transformação funcional da zona de Entrecampos, inicialmente vocacionada para funções tipicamente periféricas (ligadas ao abastecimento da cidade e respetiva articulação ao meio rural circundante, das quais destacam-se o Mercado Geral de Gado, a Central Leiteira e o Mercado Abastecedor de Legumes), passando depois a acomodar funções de maior centralidade, das quais relevam, como âncoras, as Universidades (Universidade de Lisboa, ISCTE e Universidade Lusófona), o Hospital de Santa Maria, a Biblioteca Nacional e o Arquivo Nacional Torre do Tombo.

No início da década de 60 do Século XX, o mercado foi desativado e demolido, com exceção do corpo Sul, voltado para a linha de Cintura, que ficou afeto a Serviços do Município, no qual se instalou o Gabinete Técnico da Habitação e o Serviço que lhe sucedeu (Departamento de Construção de Habitação) e que se manteve no local até 2003.

Em 1961, a área demolida do antigo Mercado de Gados veio a acolher o recinto da Feira Popular, que havia aberto as portas pela primeira vez em 1943, em Palhavã, e que entretanto tinha já sido provisoriamente transferido para o Jardim da Estrela, entre 1958 e 1960.



*Feira Popular, vista aérea, 1967*

Até esta altura, a área ao longo da linha férrea constituía-se a poente como a envolvente rural do Eixo Central. A construção da Avenida Álvaro Pais, em finais dos anos 70, veio abrir



caminho à urbanização dos terrenos da antiga Quinta das Freiras, operação que se concretizou nos anos 80, com a designada urbanização *Gemini*.



*Extrato da Planta da Cidade (Silva Pinto), 1911*



*Extrato da Planta da Cidade, 1950*



*Extrato da Planta da Cidade, 1970/1983 - já é visível a abertura da Av. Álvaro Pais*



*Extrato da Planta da Cidade, 1987 - já é visível a urbanização da Quinta das Freiras e o "bairro de barracas"*

Os terrenos sobrantes, entre a urbanização dos anos 80 e a linha férrea começaram recentemente a ter uma ocupação programada com dois equipamentos: um quartel dos bombeiros (em projeto) e uma unidade de cuidados continuados (do Montepio e em obra). Ficou por definir/programar o terreno junto à Avenida Álvaro Pais que agora faz parte da UE.

Em 2003, com o fecho da Feira Popular e posterior demolição das construções de apoio e da ala Sul do antigo Mercado de Gados, que albergava o então Departamento de Construção de Habitação da Autarquia, o espaço passou a constituir um vazio urbano de grande dimensão, localizado no coração de Lisboa, no eixo central da cidade, contribuindo para a desvalorização urbanística da área.



#### 4.4. Início do século XXI

Consciente desse problema, em 2005, o Município aprovou o Loteamento de Iniciativa Municipal (LIM), titulado pelo Alvará n.º 3/2005, que constituiu dois lotes de terreno, com 20.700m<sup>2</sup> e 23.768,50m<sup>2</sup>, os quais foram alienados à mesma entidade através de dois processos distintos, um de permuta pelo recinto do Parque Mayer e outro em hasta pública (Proposta n.º 36/2005, aprovada em Câmara e Assembleia Municipal, respetivamente, a 4 de fevereiro e 1 de março).

Na sequência da ação judicial entretanto intentada veio a ser decretada a nulidade do Loteamento de Iniciativa Municipal e, conseqüentemente, a nulidade da transmissão efetuada através de permuta e da hasta pública.

Através da Transação Judicial e Compromisso Arbitral, no âmbito do Processo n.º 1355/12, 1.ª Secção, Supremo Tribunal Administrativo, acordaram as partes que todos os terrenos do antigo recinto da Feira Popular regressassem à esfera jurídica patrimonial do Município de Lisboa, livres de ónus ou encargos, com todos os efeitos possessórios reportados a 5 de julho de 2014.

O Município de Lisboa é desde então proprietário do terreno, descrito no registo predial sob o n.º 1618 da freguesia do Campo Grande e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2441-P da freguesia das Avenidas Novas, com a área de 42.550m<sup>2</sup>.

#### 4.5. A partir de 2015

Em 2015, a Câmara Municipal, através da Proposta n.º 395/2015 e tendo por base o Plano Diretor Municipal, submeteu à Assembleia Municipal o lançamento de uma nova hasta pública para a alinação da totalidade do terreno, na qual, através do respetivo caderno de encargos, fixou:

- A edificabilidade em 143.712m<sup>2</sup> de superfície de pavimento acima do solo, através de edificação que se admitiu faseada;
- A possibilidade de construção de áreas comerciais em cave a acrescer à superfície máxima de pavimento permitida acima do solo;
- Uma superfície verde permeável mínima de 30%;
- A abertura de um novo arruamento público na continuidade da Rua da Cruz Vermelha, entre a Avenida Cinco de Outubro e a Avenida da República;
- Uma área a céu aberto de utilização coletiva que represente, pelo menos, 50% da área de intervenção, sem contabilizar o espaço canal do novo arruamento a construir.

No âmbito da apreciação da proposta, em 14 de julho de 2015 a Assembleia Municipal aprovou a Recomendação n.º 2/77 (Deliberação n.º 196/AML/2015) que refere designadamente:

- A superfície de pavimento destinada a habitação efetiva não poderá ser inferior a 25% nem superior a 35% do total da superfície de pavimento acima do solo;





- A superfície de pavimento acima do solo destinada a comércio não poderá ser superior a 25% da superfície de pavimento acima do solo;
- Que seja exigido ao promotor, em fase de licenciamento, um estudo de tráfego;
- Que seja exigido ao promotor a obrigatoriedade de cumprir o Plano de Acessibilidade Pedonal, quer no arruamento a construir, quer em todos os espaços de circulação pública;
- Que a escolha dos equipamentos a construir no terreno de 12.000m<sup>2</sup> da Avenida Álvaro Pais, reservado pela Câmara para o efeito, seja feita com acompanhamento da Assembleia Municipal e da população da área envolvente, bem como das suas organizações de moradores ou outras, devendo a Câmara assumir a responsabilidade pela execução dos equipamentos decididos e garantir que o prazo de execução e entrada em funcionamento dos mesmos não ultrapasse o prazo de execução de 10 anos;
- Que a Câmara não aprove nenhum projeto de arquitetura para o local sem um amplo debate público do mesmo, acompanhado pela Assembleia Municipal e pelas associações de moradores locais;
- Que seja preservada a memória do Teatro Vasco Santana.

Nesse pressuposto, a 14 de julho de 2015 a Assembleia Municipal, através da Deliberação n.º 198/AML/2015, aprovou a Proposta n.º 395/2015 condicionada à aceitação por parte da Câmara Municipal das alterações resultantes das recomendações constantes na Deliberação n.º 196/AML/2015 (Recomendação n.º 2/77).

Em 15 de julho de 2015, a Câmara Municipal aprovou a Proposta n.º 481/2015 que veio a acolher a Recomendação n.º 2/77 da Assembleia Municipal, dando eficácia à Deliberação n.º 198/AML/2015.

A hasta pública n.º 02/HP/DA/CCM/2015, cujos 1.º e 2.º atos públicos foram realizados a 20 de outubro de 2015 e 02 de dezembro de 2015, respetivamente, ficou deserta.

De acordo com a informação transmitida pelos serviços municipais competentes, as razões apuradas para o facto da hasta pública ter ficado deserta resultam essencialmente dos seguintes factos:

- a) Grande volume do investimento numa única operação urbanística – aquisição de terreno e construção;
- b) Prazo muito dilatado para concretização de todo o empreendimento;
- c) Dificuldade em transferir partes da propriedade a terceiros investidores durante a fase construção/promoção;
- d) Dificuldade em agregar investidores especializados nas diferentes vertentes do programa – escritórios, comércio, habitação e turismo;
- e) Incerteza quanto às condições e tempo de aprovação dos projetos dependentes de pareceres de diversas entidades públicas para além do município.



## **5. ENQUADRAMENTO LEGAL E OPORTUNIDADE DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO**

Para a área delimitada da UE de Entrecampos o instrumento de gestão territorial eficaz é o Plano Diretor Municipal de Lisboa (doravante designado por PDM) – aprovado pela Assembleia Municipal através das Deliberações n.º 46/AML/2012 e 47/AML/2012, de 24 de julho, e publicada no Diário da República, 2.ª Série, n.º168, de 30 de agosto, através do Aviso n.º 11622/2012.

De acordo com o PDM, a área de intervenção da UE integra espaços centrais e residenciais a consolidar – abrangendo dois polígonos autónomos delimitados como polaridades urbanas (POLU), um dos quais na sua totalidade –, determinando aquele instrumento de gestão territorial que nos espaços a consolidar a sua execução se realize, em regra, através da delimitação de unidades de execução (RPDM, artigo 58.º/2).

A Unidade de Execução abrange ainda terrenos com outra qualificação de espaço, compreendendo nomeadamente espaços consolidados de uso especial de infraestruturas e espaços verdes de recreio e produção a consolidar.

A delimitação de unidades de execução também está prevista no RJGT como instrumento preferencial de execução dos planos, consistindo na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, com identificação dos prédios abrangidos (RJGT, artigo 148.º/1); das áreas a afetar a espaços públicos, infraestruturas ou equipamentos; da edificabilidade, da forma urbana, e ainda, dos respetivos encargos de urbanização.

Apesar de se poder justificar a dispensa de delimitação de unidade de execução (RPDM, artigo 58.º/5, al. d)) face à dimensão da área de intervenção e perante a intenção de se realizar mais do que uma operação urbanística – admitindo-se o faseamento da intervenção em causa – para dar resposta às condições estabelecidas na recomendação da Assembleia Municipal de 14 de julho de 2015 (Recomendação n.º 2/77) e com o objetivo de promover a intervenção sistemática no território e a valorização de toda a área de intervenção – torna-se necessário proceder à delimitação da presente UE destinada a implementar um projeto urbano conjunto, suportado num desenho arquitetónico de volumes e de espaço público qualificado e que permita assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso.

De facto, só com base numa solução urbanística coesa e integrada é possível garantir, em concreto, uma correta e harmoniosa distribuição da edificabilidade aprovada pela Assembleia Municipal, uma correta articulação física e funcional com o espaço consolidado envolvente, uma adequada distribuição dos usos admitidos pelo PDM (dentro dos limites fixados), bem como a desejável qualidade ambiental, paisagística e simbólica que se pretende para este local estratégico da cidade – assegurando-se, em suma, a adequação do modelo urbano às opções de planeamento consagradas no PDM e a primazia ao correto ordenamento do espaço público.

Assim, assumindo-se ser este o melhor caminho para a defesa do interesse público, também se contribui para a redução do grau de incerteza em investimentos futuros e para a



vinculação dos proprietários futuros – que sucederão ao Município, aquando da concretização de cada uma das operações urbanísticas previstas – ao modelo urbano da UE.

A conformação da solução urbanística através da unidade de execução garante, ainda, um maior escrutínio democrático da intervenção pretendida, em dois aspetos fundamentais: (i) a Câmara Municipal assume um papel preponderante na formulação programática e (ii) há uma obrigatoriedade de observar um período de discussão pública (permitindo o escrutínio popular da decisão).

## **6. ENQUADRAMENTO NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

### **6.1. Qualificação do Espaço Urbano**

De acordo com o Plano Diretor Municipal, a área de intervenção integra a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 4 – Avenidas Novas (UOPG 4), para a qual se destacam os seguintes objetivos programáticos: i) recuperar a função habitacional na zona das Avenidas Novas; ii) reduzir o peso do transporte privado e promover o acréscimo da área pedonal, com consequente melhoria da qualidade da vivência urbana; iii) regenerar o Eixo Central da cidade, com acréscimo de espaço público pedonal e dinamização do comércio e de equipamentos; e iv) promover a criação de um eixo estruturante de desenvolvimento, articulado com as interface de Entrecampos e Sete Rios (RPDM, artigo 81.º), potenciado, na presente área de intervenção, pela desativação da Feira Popular.

A área de intervenção da UE incide sobre as seguintes categorias de espaço:

- Espaços a consolidar:
  - a) Espaços Centrais e Residenciais a consolidar, identificados como polaridades urbanas (POLU) – que abrangem propriedades situadas no domínio privado municipal (nas quais é prevista a construção dos novos edifícios destinados a comércio, serviços e habitação) e, ainda, áreas integradas no domínio público municipal que, no âmbito da UE, mantêm a sua natureza dominial;
  - b) Espaços Verdes de Recreio e Produção a consolidar – que correspondem ao terreno contíguo às propriedades municipais da Avenida Álvaro Pais.
- Espaços consolidados:
  - a) Espaços Consolidados de Uso Especial de Infraestruturas – que correspondem à área ocupada pela linha férrea e respetiva Estação ferroviária;
  - b) Espaços Verdes Consolidados de Recreio e Produção – que correspondem à rotunda de Entrecampos, a qual apenas terá sido abrangida no PDM por esta categoria espaço por uma questão de escala e por estar na continuidade do Jardim do Campo Grande;
  - c) Espaços Consolidados Centrais e Residenciais – que, na área de intervenção da unidade de execução, apenas abrangem os arruamentos da Avenida da República e da Avenida Cinco de Outubro (e não a respetiva frente urbana).



### **6.1.1. Espaços centrais e residenciais a consolidar**

Conforme resulta da solução urbanística projetada (Anexo 5), o cerne da intervenção urbanística – mais concretamente, as operações urbanísticas de loteamento e de construção nova – terá lugar em Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar (RPDM, artigos 58º a 60º), que correspondem a malhas urbanas que devem ser objeto de reconversão urbanística e funcional, admitindo-se a coexistência entre vários usos urbanos compatíveis com o uso habitacional.

Em Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar são admitidos os usos habitacionais, terciário, turismo, equipamento, indústria compatível e micrologística (RPDM, artigos 41.º/3 e 4 por remissão do artigo 59.º/2).

Quanto à sua distribuição, observa-se o disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 59º do RPDM.

Acresce que, enquanto Polaridades Urbanas, estão em causa áreas da cidade com elevada acessibilidade por transporte público, nas quais se deve adotar um modelo compacto de ocupação do 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.

Nestes espaços, às obras de construção devem aplicar-se as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão (RPDM, artigo 60.º/2).

No caso concreto, a área de intervenção está em contiguidade com dois traçados urbanos de características tipológicas e morfológicas distintas, a saber:

- a) Traçados Urbanos B que correspondem a traçados planeados e organizados em quarteirão;
- b) Traçados Urbanos C que correspondem a traçados de implantação livre, essencialmente caracterizados pela implantação de edifícios isolados.

Ainda que, em termos geométricos, o espaço consolidado de maior dimensão contíguo à Polaridade Urbana identificada no quarteirão da antiga Feira Popular seja o Traçado Urbano B, a sua relação direta com a Avenida Cinco de Outubro e com a Avenida das Forças Armadas – assinaladas no PDM como Traçado Urbano C – obriga a assumir esta área como um espaço de charneira entre os dois traçados urbanos – a que se associa a sua delimitação como polaridade urbana (em interligação com a interface de transportes) – e a consequente definição de um modelo urbano com uma identidade urbana própria e distinta, alternativo ao modelo tradicional de quarteirão.

No que respeita à Polaridade Urbana da Avenida Álvaro Pais, o traçado urbano com o qual tem relação imediata é o Traçado Urbano C, que, conforme já referido, corresponde aos traçados de implantação livre e que se caracteriza fundamentalmente pela implantação de edifícios isolados, em forma de banda ou torre, com grandes áreas livres que circundam as edificações.

O programa desenhado assume assim um compromisso entre esta dualidade de traçados, numa abordagem que não se feche sobre si, mas que procure a integração, criando novas relações de continuidade com os traçados contíguos.



### **6.1.2. Espaços verdes de recreio e produção a consolidar**

Os espaços verdes de recreio e produção a consolidar (RPDM, artigo 64.º) localizados na contiguidade com a futura Parcela C – e que abrangem aproximadamente 4.447 – constituem espaços que devem ser destinados a recreio e lazer exterior, sem edificação, permeáveis e plantados.

A estes espaços aplica-se o disposto no n.º 2 a 9 do artigo 50.º do regulamento do PDM.

### **6.1.3. Espaços consolidados**

Na área de intervenção da unidade de execução, os espaços consolidados de uso especial de infraestruturas (RPDM, artigo 56.º), abrangem as áreas ocupadas por instalações e serviços afetos a infraestruturas de transporte e a uso ferroviário, designadamente a área ocupada pela Estação de Entrecampos e pela Linha férrea de Sintra, Cintura e Norte.

Apenas residualmente a área de intervenção integra outras categorias de espaço consolidado que, no limite da unidade de execução, correspondem apenas a arruamentos existentes.

## **6.2. Zonamento acústico**

No que respeita ao Zonamento Acústico (RPDM, artigo 21.º) tal como o restante território municipal, a área está classificada como Zona Mista, devendo a solução urbana e o projeto dos novos edifícios ter em consideração os níveis sonoros de ruído ambiente exterior, justificando-se inclusive que o projeto acústico dos novos edifícios habitacionais considere índices de isolamento sonoro acrescidos a sons de condução aérea.

O presente território, considerado nos termos do regulamento geral do ruído como “zona urbana consolidada”, é abrangido pelo Plano Municipal de Redução do Ruído, no qual se prevê, como medida de minimização do ruído na fonte, a repavimentação do Campo Grande, da Avenida da República e da Avenida Cinco de Outubro com pavimento poroso com características absorventes sonoras.

Atendendo à direta influência do ruído provocado pela infraestrutura ferroviária, a edificabilidade prevista para a futura parcela C – situada entre a Avenida Álvaro Pais, Rua Sousa Lopes e a Linha de Cintura do Caminho-de-ferro – destina-se ao uso terciário.

## **6.3. Valores e recursos ambientais**

### **6.3.1 Estrutura Ecológica Municipal**

No que respeita à Estrutura Ecológica Municipal (EEM), a área está abrangida pelo Sistema Húmido (RPDM, artigo 13.º), que compõe a Estrutura Ecológica Fundamental. Assim as obras de construção e de infraestruturas que tenham intervenção em subsolo devem adotar



soluções técnicas compatíveis com a circulação das águas subterrâneas, com o objetivo de garantir a conservação da rede hidrográfica/rede de drenagem.

Identifica-se também uma área afeta a Espaços Verdes (RPDM, artigo 14.º), a qual integra a estrutura ecológica integrada e cujas características – naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas – devem ser preservadas e valorizadas.

Também o eixo arborizado existente na Avenida Cinco de Outubro (RPDM, artigo 16.º) integra a Estrutura Ecológica Integrada da cidade. Este eixo assegura a continuidade da estrutura ecológica, contribuindo para a qualificação do espaço público, devendo ser mantido e consolidado este alinhamento arbóreo.

### **6.3.2 Sistema de Vistas**

A área de intervenção da Unidade de Execução não está abrangida por nenhum dos subsistemas que compõe o Sistema de Vistas da cidade (RPDM, artigo 17.º).

## **6.4. Valores culturais**

Em termos arqueológicos, a área de intervenção está assinalada como “Área de Valor Arqueológico de Nível III” (RPDM, artigo 33.º) constituindo uma área condicionada de potencial valor arqueológico, onde, de acordo com o PDM, as informações disponíveis indiciam a possibilidade de existência de vestígios arqueológicos. Assim, as operações urbanísticas devem obedecer à normativa respeitante à salvaguarda do património arqueológico, podendo justificar-se eventual acompanhamento presencial às operações urbanísticas (RPDM, artigo 33.º/2 e 5).

## **6.5. Áreas sujeitas a riscos naturais e antrópicos I e II**

Parte da área de intervenção é vulnerável a inundações, assinalando-se três zonas distintas de vulnerabilidade (RPDM, artigo 22.º): Moderada, Elevada e Muito Elevada.

Porém, de acordo com o parecer do Divisão de Saneamento, a Brigada de Coletores da CML não tem registos de inundações nesta zona nos últimos 10 anos. E, através de contacto que essa Divisão estabeleceu com o Serviço Municipal de Proteção Civil, confirmou que os registos de inundação da via pública existentes são históricos (não existem registos recentes).

De qualquer modo, o risco de inundações ficará fortemente atenuado com a empreitada, cujo lançamento está previsto, de reforço hidráulico e reabilitação do coletor na Avenida de Berna, que tem como objetivo resolver a falta de capacidade hidráulica de alguns troços do coletor da Avenida Cinco de Outubro e Avenida de Berna, que inclui a reabilitação interna do coletor da Av. de Berna e a construção de novos troços de coletor e novos sumidouros para reforçar a rede existente.



No que respeita à Vulnerabilidade Sísmica dos Solos (RPDM, artigo 24.º), a área de intervenção está assinalada, quase na sua totalidade, como de Muito Elevada Vulnerabilidade Sísmica (à semelhança do que acontece na maior parte da cidade), devendo, por isso, nas obras de construção de novos edifícios, e ainda nas obras de arte ou de infraestruturas, serem adotadas medidas adequadas de resistência estrutural antissísmica, enquadradas no Regulamento de Segurança de Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes.

Estão identificadas, também, áreas de Vulnerabilidade Sísmica Moderada (área junto à Avenida Álvaro Pais e Avenida da República) e Elevada (troço da Avenida Cinco de Outubro).

## **6.6. Condicionantes de infraestruturas**

Na área da UE identificam-se as seguintes condicionantes de infraestruturas, assinaladas na Planta das condicionantes de infraestruturas – a que refere, designadamente o artigo 36.º do regulamento do PDM – e passíveis de determinar uma área de proteção à superfície e/ou em subsolo:

- Sistema de Drenagem (Rede principal);
- Linha e estação de Metro (Entrecampos) existente e respetiva zona de proteção;

No âmbito dos estudos desenvolvidos para a delimitação da UE foram integradas as orientações do Plano Geral de Drenagem.

## **6.7. Acessibilidades e transportes**

Em função do zonamento previsto na Planta de acessibilidades e transportes, a área de intervenção pertence à zona de estacionamento A (Zona A), que corresponde às zonas da cidade que estão na área de influência direta das estações de Metro – Entrecampos (RPDM, artigo 74.º).

Na proximidade da Avenida Álvaro Pais, há uma franja que se insere na segunda coroa da área de influência das estações de metropolitano (identificadas no Anexo IX do RPDM), correspondendo a uma Zona B.

Na operação de loteamento (Área B) e nas obras de edificação com impacte relevante (Áreas A e C), para além do previsto no artigo 75º (parâmetros de estacionamento de uso privativo), devem ser contempladas as dotações de lugares de estacionamento de uso público constantes do Anexo XI do Regulamento, de acordo com o definido no artigo 76º.

Justifica-se, no caso presente, dada as características da ocupação da UE, a elaboração de um estudo de impacte de tráfego e transportes.

## **6.8. Servidões administrativas e restrições de utilidade pública**

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



- a) Aeroporto de Lisboa (Autoridade Nacional de Aviação Civil);
- b) Servidão Militar Terrestre (Ministério da Defesa Nacional);
- c) Ferrovias;
- d) Zona Especial de Proteção conjunta dos edifícios sitos na Avenida da República, 95 a 95-A e 97 a 97-C (classificados como monumentos de interesse público pela Portaria n.º 740-BI/2012, de 24 de dezembro de 2012) e Zona Especial de Proteção do edifício sito na Avenida Cinco de Outubro, 207-211 (classificado como Imóvel de Interesse público pela Portaria n.º 76/2008, de 30 de janeiro)
- e) Zona de proteção a Hospitais.

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor, que prevalecem sobre o regime de uso do solo constante na normativa do PDM (RPDM, artigo 7.º/2).

Contudo, na área abrangida pelas Zonas Especiais de Proteção acima referidas, não se prevê nesta área a realização de obras de construção nem de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, que, a existir, obrigaria a parecer da Direção Geral do Património Cultural.

Também não se preconiza o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares na área tangencial correspondente à Zona de Proteção a Hospitais, que abrange apenas o troço da Avenida das Forças Armadas, pelo que não se justifica a consulta à Administração Regional de Saúde de Lisboa e Vale do Tejo que, de outro modo, seria obrigatória.

Com base no desenho urbano desenvolvido (que faz parte integrante da presente UE) e tendo em vista reduzir o grau de incerteza quanto a possíveis restrições decorrentes da eventual existência de valores arqueológicos no local, das condicionantes de infraestruturas acima referidas e das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor para este território, o Município irá proceder a sondagens geotécnicas e solicitar pareceres ao Ministério da Defesa Nacional, às Infraestruturas de Portugal, IP e ao Metropolitano de Lisboa.

A Autoridade Nacional de Aviação Civil já se pronunciou sobre o projeto urbano desenvolvido na presente unidade de execução, tendo emitido parecer favorável, condicionado à subsequente apreciação dos projetos individuais das futuras operações urbanísticas.

## **7. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**

Pretende-se que a UE seja um instrumento de desenvolvimento urbano da área, criando *“um eixo estruturante de desenvolvimento, articulado com as interfaces de Entre-Campos e Sete-Rios, potenciado pelas desativação da Feira Popular”* – para utilizar as palavras do próprio Regulamento do PDM (RPDM, artigo 81.º/3, UOPG 4-Avenidas Novas, alínea 2/d)),





fixando um modelo de ocupação do solo detalhado, que defina a forma urbana, volumetrias, os espaços de utilização coletiva, o quadro geral de infraestruturação a desenvolver pelo Município, as soluções de mobilidade e a requalificação do espaço público envolvente, em interligação com as soluções e na continuidade dos processos de requalificação empreendidos na Avenida da República, em Entrecampos e em curso na área Sul do Jardim do Campo Grande.

## 7.1. Diagnóstico

Tomando para o efeito como referencial um conjunto de preocupações debatidas no processo decisório da anterior Hasta Pública (então apenas circunscrito ao terreno da antiga Feira Popular) e resultado de uma leitura atenta deste território, formulou-se o seguinte diagnóstico:

- a) O quarteirão da antiga Feira Popular pela sua dimensão representa um símbolo de deterioração e abandono, numa das mais importantes Avenidas da Cidade, situação que é urgente inverter;
- b) A dimensão deste vazio, localizado a meia distância entre a mancha verde do Campo Pequeno e o Jardim do Campo Grande, é uma oportunidade para ganhar um amplo espaço verde de fruição pública, de descompressão numa área de alta densidade.
- c) As principais frentes urbanas para a Avenida da República e Avenida Cinco de Outubro, com dimensão aproximada de 326 metros, não têm qualquer comunicação entre si e a premência da permeabilidade entre ambas constitui uma evidência urbanística;
- d) A ausência da dimensão vivencial do espaço público e do espaço construído (desinteressante e inseguro para percursos a pé, sem pontos de atração) constitui, em ambas as frentes, uma realidade que deve ser contrariada;
- e) O outro vazio urbano, localizado entre a Avenida Álvaro Pais, a Rua Sousa Lopes e a Linha de Cintura do Caminho-de-ferro, cujo remate da malha urbana – não obstante a definição da ocupação dos terrenos ao longo da via-férrea com a Unidade de Cuidados Continuados do Montepio e o futuro quartel dos Bombeiros Voluntários Lisbonenses, – continua por fazer (sendo, além do mais, fundamental criar um espaço verde de utilização coletiva que constitua o remate nascente do corredor verde que estabelece uma ligação ecológica entre o Bairro de Santos e Entrecampos);
- f) A ausência de fluxos pedonais em articulação com espaços verdes e de utilização pública existentes;
- g) A inexistência de continuidade entre a Rua da Cruz Vermelha e a Avenida da República que contribui para a deficiente mobilidade da área, obrigando a movimentos penalizadores que sobrecarregam alguns nós e vias da envolvente.



## 7.2. Objetivos Programáticos

Perante esta leitura, pretende-se criar uma nova polaridade urbana assente nos seguintes objetivos programáticos:

- a) Contribuir para a regeneração do eixo central da cidade (composto pela Avenida da Liberdade, Avenida Fontes Pereira de Melo, Avenida da República e Campo Grande) nomeadamente através da afirmação de uma nova polaridade urbana com:
  - i) A concretização, no terreno da Avenida da República (antigo recinto da feira popular), de:
    - (1) 143.712m<sup>2</sup> de superfície de pavimento acima do solo/cota de soleira – conforme valor assumido no anterior procedimento de Hasta Pública e que correspondia à superfície máxima de pavimento que resultaria da aplicação da média das alturas das fachadas ao modelo tradicional de quarteirão (regras morfotipológicas), caso o mesmo viesse a ser implementado na área da antiga feira popular;
    - (2) Um modelo de ocupação que privilegie a construção de edifícios em altura, com a consequente libertação de áreas ao nível da rua para espaços de utilização coletiva;
  - ii) A construção de um novo edifício nos terrenos da Avenida Álvaro Pais, junto à cintura de Caminho-de-ferro, com 34.893m<sup>2</sup> de superfície de pavimento acima da cota de soleira, destinada a serviços;
  - iii) A fixação de funções de maior centralidade privilegiando-se o uso terciário na envolvente da estação de Entrecampos – rematando o espaço público a Norte – e no terreno da Avenida Álvaro Pais, criando uma nova frente urbana ao longo da linha férrea e fazendo o remate do tecido urbano com esta infraestrutura – sem prejuízo de:
    - (1) No terreno onde antigamente se localizava a Feira Popular, se prever a afetação de 8% da superfície total de pavimento ao uso comercial e correspondendo o uso habitacional a 23,7% da superfície de pavimento acima do solo;
    - (2) Na imediação da área da unidade de execução, e no quadro da operação integrada mais ampla que se quer assumir, se prever uma alteração para uso habitacional (programa de fogos com renda acessível) dos edifícios de escritórios consagrados no loteamento existente na Avenida das Forças Armadas (promovido pela EPUL).
- b) Preservar a memória do Teatro Vasco Santana, do antigo Mercado Geral de Gado e da antiga Feira Popular;
- c) Melhorar a qualidade e vivência urbana nomeadamente através:
  - i) Do acréscimo de espaços públicos pedonais – que, nos terrenos do antigo recinto da Feira Popular, deverão corresponder no mínimo a 50% da área de intervenção



- (não se contabilizando para o efeito os arruamentos periféricos e o espaço canal a afetar ao prolongamento da Rua da Cruz Vermelha);
- ii) Da integração de um amplo espaço verde permeável, em solo orgânico, sem construção acima e abaixo do solo, fronteiro à Avenida da República, que contribua para a consolidação e continuidade da estrutura ecológica municipal – que deverá, no mínimo, corresponder a 30% da área do prédio municipal originário (antigo recinto da feira popular);
  - iii) Da criação de uma rede de percursos pedonais, atrativos, humanizados e inclusivos – cumprindo todas as exigências do Plano de Acessibilidade Pedonal – que permita estabelecer a continuidade com os espaços verdes e de utilização coletiva existentes na envolvente (nomeadamente com o jardim do Campo Grande e jardim do Campo Pequeno) e a adequada articulação com as praças e demais espaços públicos da UE;
  - iv) Da reformulação do espaço público na envolvente da estação ferroviária que valorize e garanta zonas de estadia e lazer;
  - v) Da reformulação o sistema de mobilidade (suportado num estudo de impacte de tráfego e transportes) para prever, nomeadamente, a abertura de um novo arruamento viário no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha e a criação de um parque de estacionamento público sob a Avenida Cinco de Outubro;
- d) Assegurar a adequada articulação formal e funcional entre dois traçados urbanos de características distintas (B e C) que integram a UE e são imediatamente contíguos às polaridades urbanas.
  - e) Permitir uma discussão pública alargada sobre o modelo urbano preconizado e programa funcional a desenvolver;
  - f) Conferir a desejada segurança aos futuros investimentos, reduzindo o grau de incerteza e tornando mais célere o controlo prévio urbanístico subsequente – loteamento e obras de construção.

### **7.3. Objetivos Operacionais**

Em resumo, com esta Unidade de Execução e subseqüentes operações urbanísticas de execução, pretende-se:

- Dar resposta às recomendações da AML;
- Ser o Município a liderar o desenvolvimento urbano desta zona da Cidade;
- Definir o desenho urbano e as condições de ocupação do solo, quanto às construções, aos espaços livres, aos usos e permeabilidades;
- Regular as operações urbanísticas de uma forma coordenada com o desenvolvimento urbano da área exterior à própria UE, viabilizando assim um projeto urbano mais global;



- Permitir o faseamento das operações urbanísticas, aproveitando os procedimentos autónomos das parcelas junto da Estação de Entrecampos e da Avenida Álvaro Pais, como remate da malha urbana e frente continua da infraestrutura ferroviária;
- Na área da antiga Feira Popular:
  - ✓ Manter a edificabilidade acima do solo prevista na Hasta Pública de 2015;
  - ✓ Colocar um limite à edificabilidade abaixo do solo.
  - ✓ Permitir dar início ao licenciamento de um loteamento na parte norte deste terreno com a prévia apreciação da proposta de desenho urbano, pelos serviços municipais e entidades externas;
  - ✓ Permitir o controlo prévio urbanístico mediante comunicação prévia, após a aprovação do loteamento municipal, para a construção nos respetivos lotes;
  - ✓ Permitir o controlo prévio urbanístico mediante comunicação prévia, após a aprovação de um Pedido de Informação Prévia municipal, para a construção na Parcela A;
- Permitir o controlo prévio urbanístico mediante Comunicação Prévia, após a aprovação de um Pedido de Informação Prévia municipal, para a construção na Parcela C;
- Dar garantias aos promotores das condições de investimento ao alienar parcelas autónomas e já urbanizadas e lotes resultantes de um loteamento de que as obras de urbanização serão encargo do município.

## 8. BREVE DESCRIÇÃO DO MODELO URBANO

Reconhecendo o potencial deste território para a afirmação do eixo central da cidade – quer pela sua localização estratégica, quer pela sua dimensão – o modelo urbano preconiza uma solução contemporânea que pretende (i) enfatizar o ganho de espaço público, enquanto espaço de proximidade por excelência e essencial para tornar a *cidade* mais amigável para quem vive, trabalha e a visita, bem como (ii) afirmar a implantação de um importante Centro de Negócios ligado à estação de Entrecampos.

**8.1.** Partindo deste pressuposto, em parte da área de intervenção correspondente aos terrenos da Antiga Feira Popular (Áreas A e B), propõe-se a seguinte composição urbana:

- a) Definição de uma matriz geométrica que estabelece a regra de implantação dos edifícios isolados sobre uma plataforma contínua, marcando alinhamentos, percursos e relações volumétricas.
- b) Implantação de edifícios de tipologia em torre ou bloco, não inseridos numa frente urbana contígua ao nível das empenas, assumindo-se (i) junto à Avenida da República e à Interface de Entrecampos, uma verticalidade demarcada e superior à dos edifícios envolventes e (ii) na frente voltada para a Avenida Cinco de Outubro, a construção de volumes fragmentados ou acoplados entre si, numa relação volumétrica mais



próxima daquela frente edificada. Esta relação volumétrica assegura a adequada concordância e transição de volumetrias – em alternativa ao tradicional fecho de quarteirão - com ganhos no aumento de espaços de utilização coletiva, estruturadores do desenho urbano e capazes de imprimir um carácter identitário, contemporâneo e sustentável;

- c) No edifício contíguo ao edifício preexistente na Rotunda de Entrecampos é estabelecida a necessária concordância ao nível da altura das fachadas e do alinhamento urbano, salvaguardando-se assim uma adequada transição de volumetrias no interior da UE;
- d) Integração de uma memória do Teatro Vasco Santana, eventualmente com criação de uma sala estúdio;
- e) Preservação das antigas pilastras do portão de entrada do antigo Mercado geral de gado como memória evocativa dessa anterior função do espaço, admitindo-se ainda que no âmbito do projeto de espaço público possa ser introduzido um elemento evocativo da antiga Feira Popular.

**8.2.** Nos terrenos da antiga Feira Popular, a distribuição de usos pelos vários espaços construídos e edifícios obedece ao seguinte modelo:

- a) Propõe-se a construção de um piso enterrado, aproximadamente de nível com a galeria pedonal do metro, destinado a comércio ou serviços. O pé direito deste piso não deverá ser inferior a 6,00m e, através de uma adequada modelação de terreno e da criação de pátios a céu aberto de acesso público, beneficiará de iluminação natural, prolongando o chão natural para uma cota inferior à de envolvente;
- b) Próximo da interface de Entrecampos, propõe-se a construção de um conjunto de blocos destinados a serviços com comércio no piso térreo e na primeira cave;
- c) Ao longo da Avenida Cinco de Outubro, imediatamente a norte do novo arruamento (a criar no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha até à Avenida da República), é previsto um conjunto de dois blocos destinados a serviços com comércio no piso térreo e na primeira cave;
- d) Encostado à empena sul do edifício residencial existente na Rotunda de Entrecampos, propõe-se a construção de um edifício destinado a habitação, que faz o remate do jardim público constituído por dois corpos de alturas diferentes;
- e) No gaveto da Avenida das Forças Armadas com a Avenida Cinco de Outubro, propõe-se a afetação do piso térreo a comércio e a construção de dois blocos residenciais sob a respetiva cobertura (a qual deverá ser ajardinada), e, na sua imediata proximidade, a construção de um terceiro bloco residencial perpendicular à Avenida Cinco de Outubro;
- f) O espaço público (incluindo as áreas que deverão integrar o domínio público municipal e as áreas que se manterão privadas mas com ónus de utilização pública) ocupa mais de 60% do terreno da antiga Feira Popular e tem como principais elementos:



- i) A criação de um amplo jardim público contíguo e aberto à Avenida da República, com cerca de 1,1 ha, sem construção abaixo e acima do solo;
  - ii) Desenho do “chão” entre edifícios e sobre a cobertura do piso -1, com ruas pedonais e praças que assegurem uma grande permeabilidade e transferência ao nível da rua;
- g) Reformulação do sistema de acessibilidades nomeadamente através:
- i) Da abertura de um novo arruamento viário na continuidade da Rua da Cruz Vermelha, ligando-a à Avenida da República – essencial para otimizar os atuais fluxos de tráfego e acomodar os fluxos de tráfego gerados pelas futuras construções;
  - ii) Da criação de um conjunto de percursos no interior da UE destinados a integrar a rede municipal de mobilidade suave, inclusiva e que permitam estabelecer uma adequada articulação com a envolvente imediata, incluindo a criação de um atravessamento longitudinal entre a Avenida das Forças Armadas e a Interface de Entrecampos (dando continuidade ao percurso pedonal que segue o plano marginal poente do Campo Grande) e a criação de um segundo atravessamento transversal, pedonal, no interior da UE entre a Avenida da República e a Avenida Cinco de Outubro;
  - iii) Da criação de uma rede de percursos que permita, em caso de incêndio, o acesso adequado dos veículos de socorro a todos os edifícios;
  - iv) Da criação de um parque de estacionamento público sob a Avenida Cinco de Outubro que absorverá os lugares suprimidos à superfície na Avenida Cinco de Outubro e na Rua Dr. Eduardo Neves (191 lugares) e que agregará uma infraestrutura de apoio à logística urbana bem como o sistema de deposição dos resíduos sólidos urbanos e, ainda, os postos de transformação de energia elétrica destinados a servir os novos espaços urbanos e as novas edificações;

**8.3.** Em síntese, pretende-se evidenciar os espaços de utilização pública que, em conjunto com um amplo espaço verde e ancorados em três eixos orientadores do desenho, definem o suporte e a métrica para serem erigidos, em posições estratégicas, edifícios isolados e transparentes ao nível do piso térreo que permitam a máxima amplitude de transparência visual.

Na Área C, localizada entre a Avenida Álvaro Pais, a Rua Sousa Lopes e a Linha de Cintura do Caminho-de-ferro, será erigido um edifício isolado destinado a terciário, que pontuará e rematará a malha urbana que se estrutura entre a Rua Sousa Lopes e a Linha de Cintura.

Nessa Área, serão afetados as áreas verdes de utilização coletiva que concretizam o remate nascente do corredor verde que estabelece uma ligação ecológica entre o Bairro de Santos e Entrecampos.



## 9. CONFORMIDADE DA FUTURA INTERVENÇÃO COM O PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A presente Unidade de Execução envolve as seguintes operações urbanísticas:

- a) Três obras de demolição no recinto da antiga Feira Popular;
- b) Uma operação de loteamento na zona norte do antigo recinto da feira popular (Área B);
- c) Duas obras de edificação: uma na zona sul do antigo recinto da feira popular (Área A) e outra nos terrenos municipais situados entre a Avenida Álvaro Pais, Rua Sousa Lopes e a Linha de Cintura do Caminho-de-ferro (Área C).

### 9.1. Obras de demolição

As únicas obras de demolição previstas abrangem um antigo posto de transformação da EDP, uma pequena construção na proximidade da estação de Entrecampos com apenas 58m<sup>2</sup> e, ainda, os muros que vedam o recinto da antiga Feira Popular.

### 9.2. Edificabilidade

Ainda que o espaço consolidado de maior dimensão contíguo ao antigo recinto da Feira Popular corresponda ao Traçado Urbano B (que, conforme já referido, corresponde a traçados organizados em quarteirão) considera-se que:

- a) Dada a localização desta área – no enfiamento do Jardim do Campo Grande, da Avenida das Forças Armadas e da Avenida Estados Unidos da América e numa relação franca e direta com o tecido urbano que se desenvolve a poente da Avenida Cinco de Outubro, de implantação livre (Traçado Urbano C); e
- b) Os objetivos estratégicos definidos no PDM para as áreas delimitadas como polaridades urbanas – que passam nomeadamente pela adoção de uma imagem urbana distinta, singular e identitária,

No modelo de ocupação desenvolvido, a remate do tecido urbano no antigo recinto da Feira Popular (Áreas A e B) deve ser feito através de edificações de verticalidade acentuada, que permitam pontuar e demarcar este eixo central da cidade.

A edificabilidade admissível nesta área, face às regras do PDM, obtém-se:

- a) Nas operações de edificação (Área A), através da quantificação da edificabilidade resultante da aplicação das regras aplicáveis a uma obra de edificação de um edifício isolado no traçado urbano B; e
- b) Na operação de loteamento urbano (Área B), através da aplicação do índice de edificabilidade majorado estabelecido no PDM para as áreas delimitadas como Polaridades Urbanas por se tratar de uma operação urbanística de iniciativa municipal.

A unidade de execução prevê ainda a realização de uma operação de edificação na Área C.



### 9.2.1. Parâmetros urbanísticos da Área A

A Área A, com 11.012m<sup>2</sup> de área de terreno, apresenta as seguintes confrontações, conforme planta em anexo (Anexo 5):

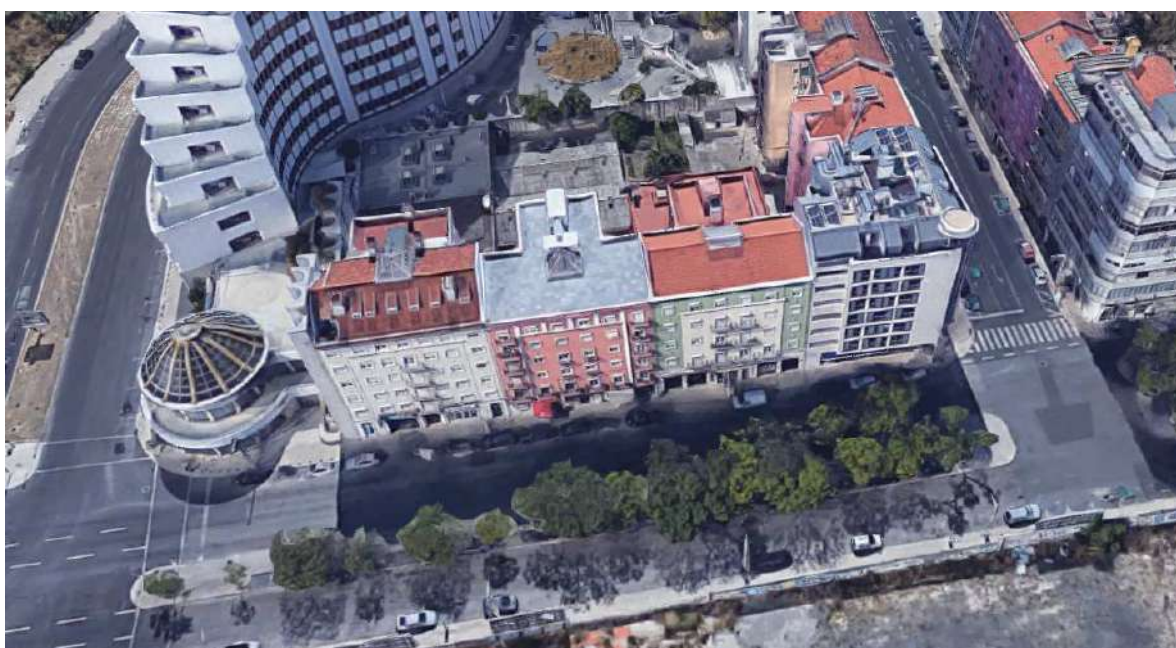
- a) A norte, o novo arruamento viário projetado na Área B na continuidade da Rua da Cruz Vermelha e com ligação à Avenida da República;
- b) A sul, a linha de caminho-de-ferro e espaço público adjacente;
- c) A nascente, a Avenida da República;
- d) A poente, a Avenida Cinco de Outubro.

A Área A abrange parte do prédio privado municipal descrito na conservatória do registo predial sob o n.º 1618, da freguesia do Campo Grande, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2441-P.

Na Área A, prevê-se a realização de uma operação de construção nova com três volumes edificadas de verticalidade acentuada, cuja altura de fachada excede os 25m. Esta opção tem enquadramento no disposto na subalínea ii) da alínea b) do n.º 4 do artigo 42.º do RPDM, correspondendo à superfície de pavimento que resultaria da aplicação da média da altura das fachadas à obra de construção de um edifício isolado.

Para este efeito, na determinação da média da altura das fachadas não foi possível recorrer à frente edificada onde se localiza a parcela municipal pois neste quarteirão apenas há um único edifício, pelo que não se torna possível estabelecer a média a partir deste, obrigando a que se recorra à frente edificada entre duas transversais mais próximas conforme disposto no artigo 4.º do RPDM.

A frente urbana entre duas transversais mais próximas é a correspondente à Avenida Cinco de Outubro, 257 a 265, composta por cinco edifícios.







*Frente edificada sita na Av. Cinco de Outubro, 257 a 265 (Google Maps).*

Para determinação da média da altura das fachadas consideram-se os três edifícios situados na Av. Cinco de Outubro, 259 a 263, que correspondem a um conjunto arquitetónico homogéneo, cuja altura de fachada também é homogénea – não se contabilizando assim o edifício mais alto e o edifício mais baixo dessa frente urbana.

Através da consulta dos respetivos processos de obra, com os números 2.527, 12.863 e 5.027, apurou-se uma altura de fachada de 18,40 metros.

Considerando que se pretende concretizar um edifício afeto a uso terciário, para efeitos de cálculo do número de pisos considerou-se uma altura entre pisos de 3,50m, o que corresponde a 5 pisos.

Caso se optasse por edificar um edifício isolado seria possível edificar na totalidade da Área A, correspondendo a respetiva edificabilidade acima do solo ao produto da multiplicação da superfície da Área A pelo número de pisos.

Nesse caso não seria necessário observar as regras relativas aos logradouros, conforme se extrai do n.º 14 do artigo 44.º do RPDM, pelo que seria admissível edificar acima do solo 55.060m<sup>2</sup>, a que se somaria ainda a possibilidade de edificar abaixo do solo, nos termos da alínea f) do n.º 3 do artigo 42.º do RPDM, por remissão da alínea g) do n.º 4 do mesmo artigo 42.º.

A unidade de execução prevê, na Área A, a autonomização de uma parcela destinada à edificação urbana (Parcela A), com 58.190m<sup>2</sup> de superfície de pavimento, dos quais 50.895m<sup>2</sup> correspondem à superfície de pavimento acima do solo.

De acordo com a unidade de execução, da operação urbanística a realizar na Área A resultará a afetação de 6.695m<sup>2</sup> a espaços de utilização coletiva (incluindo áreas de “cedência” e áreas privadas com ónus de utilização coletiva), dos quais 2.345m<sup>2</sup> correspondem a espaços verdes permeáveis.

Em suma, a unidade de execução, na Área A preconiza:

- a) A criação de uma parcela com 8.667m<sup>2</sup> destinada à edificação urbana (Parcela A) na qual se prevê 58.190m<sup>2</sup> de superfície de pavimento, dos quais 50.895m<sup>2</sup> acima da cota de soleira destinados ao uso terciário e 7.295m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira destinados a comércio;
- b) A constituição de um ónus de utilização pública à superfície sobre todos os espaços exteriores da Parcela A;
- c) A integração no domínio público da área remanescente, dos quais, 2.384m<sup>2</sup> para espaços verdes e de utilização coletiva.

### **9.2.2. Parâmetros urbanísticos da Área B**

A Área B, com 59.473m<sup>2</sup> de área de terreno, apresenta as seguintes confrontações, conforme planta em anexo (Anexo 5):



- a) A norte, Avenida das Forças Armadas
- b) A sul, a Área A;
- c) A nascente, a Avenida da República;
- d) A poente, a Avenida Cinco de Outubro.

A Área B abrange parte do prédio privado municipal descrito na conservatória do registo predial sob o n.º 1618, da freguesia do Campo Grande, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2441-P – bem como toda a área envolvente inserida em domínio público municipal dentro dos limites da POLU, incluindo a área a desafetar do domínio público para futura construção do parque de estacionamento público programado sob a Avenida Cinco de Outubro. Da POLU, a Área B apenas não abrange o edifício existente sito no Campo Grande, n.º 1, junto da rotunda e a Área A.

Tratando-se de uma operação de loteamento de iniciativa municipal a realizar em espaços centrais e residenciais a consolidar delimitados como polaridades urbana, é admissível um índice de edificabilidade majorado, de 2,0, conforme previsto na subalínea iii) da alínea f) do n.º 3 do artigo 60.º do RPDM.

Nessa medida, tendo por referencial uma área de 53.270m<sup>2</sup> (que corresponde à zona da Área B qualificada como espaço central e residencial a consolidar) obtém-se uma edificabilidade máxima de 106.541m<sup>2</sup> de superfície de pavimento.

Nesta Área, a unidade de execução prevê a constituição de dois lotes (Lote B1 e Lote B2) destinados à edificação urbana, com uma superfície de pavimento total de 105.981m<sup>2</sup> – da qual correspondem 92.817m<sup>2</sup> acima da cota de soleira e 13.164m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira – sujeita à seguinte distribuição de usos:

- uso terciário – 71.890m<sup>2</sup> correspondente a 68,8% da superfície de pavimento (SP) total, no qual se inclui 22.502m<sup>2</sup> de comércio, correspondente a 21,2% da SP total;
- uso habitacional – 34.091 m<sup>2</sup> correspondente a 32,2% da SP total.

Na Área B e incluída na área do loteamento, prevê-se ainda a criação de uma parcela (maioritariamente sob a Avenida Cinco de Outubro) destinada a satisfazer as necessidades de estacionamento público geradas pela globalidade das operações urbanísticas programadas para as Áreas A e B da unidade de execução, a qual também integrará instalações e serviços relativos a infraestruturas urbanas, incluindo uma área de tratamento e recolha de resíduos sólidos (Parcela B2).

Os acessos à Parcela B2 encontram-se localizados na Avenida Cinco de Outubro, no atual troço da Rua da Cruz Vermelha e no novo arruamento previsto executar na Área B.

Para além do estacionamento público, propõe-se retirar da superfície grande parte dos abastecimentos ao comércio de rua (cargas e descargas) organizando-o em áreas próprias a nível da primeira cave.

De igual modo, propõe-se que a recolha de resíduos sólidos se efetue a este nível de cave, libertando o espaço público de superfície de áreas específicas para este fim e não congestionando o trânsito local.



Em suma, a unidade de execução, na Área B preconiza:

- a) A constituição de dois novos lotes destinados à edificação urbana:
  - a. Lote B1 (blocos B1.1, B1.2, B1.3) , com  $9.153\text{m}^2$ , no qual se prevê  $59.137\text{m}^2$  de superfície de pavimento, dos quais  $51.512\text{m}^2$  acima da cota de soleira destinados ao uso de comércio (no piso térreo) e serviços (pisos superiores) e  $7.625\text{m}^2$  abaixo da cota de soleira destinados a comércio;
  - b. Lote B2 (blocos B2.1, B2.2, B2.3, B2.4), com  $8.545\text{m}^2$ , no qual se prevê  $46.844\text{m}^2$  de superfície de pavimento, dos quais  $41.305\text{m}^2$  acima da cota de soleira destinados ao uso de comércio (no piso térreo) e habitação (pisos superiores) e  $6.907\text{m}^2$  abaixo da cota de soleira destinados a comércio;
- b) A constituição de um ónus de utilização pública à superfície sobre todos os espaços exteriores dos Lotes B1 e B2;
- c) A integração no domínio público da área remanescente, dos quais,  $8.378\text{m}^2$  para espaços verdes e de utilização coletiva.

### 9.2.3. Parâmetros urbanísticos da Área C

A Área C, com  $12.447\text{m}^2$  de área de terreno, apresenta as seguintes confrontações, conforme planta em anexo (Anexo 5):

- a) A norte/ nordeste/ noroeste, a Avenida Álvaro Pais e a Rua Sousa Lopes;
- b) A sul, a linha de caminho-de-ferro;
- c) a sudeste e a sudoeste: terrenos municipais.

A Área C abrange o prédio privado municipal, com uma área de  $4.987\text{m}^2$ , descrito na conservatória do registo predial sob o n.º 1592, da freguesia de Nossa Sra. de Fátima, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2240, bem como parte dos prédios municipais contíguos que, no âmbito da unidade de execução, se prevê que venham a integrar o domínio público municipal.

A Área C encontra-se maioritariamente em espaço central e residencial a consolidar (integrado em polaridade urbana), abrangendo apenas parcialmente espaço verde a consolidar, de recreio e produção.

De acordo com o modelo urbano proposto, preconiza-se para esta Área uma obra de construção de um edifício isolado destinado a uso terciário, conforme já em tempos tinha ficado consagrado em processo de hasta pública da parcela.

De acordo com o n.º 2 do artigo 60.º do regulamento do PDM às obras de construção em espaços centrais e residenciais a consolidar aplicam-se “as regras referentes ao espaço consolidado contíguo de maior dimensão” que, no caso presente, corresponde a espaço central e residencial traçado urbano C.



De acordo com a alínea b) do n.º 6 do artigo 42.º do Regulamento do PDM, em regra, a altura máxima para os edifícios isolados corresponde a 25 metros. Sendo que os mesmos, de acordo com o n.º 6 do artigo 43.º do RPDM, não estão sujeitas a uma profundidade máxima de empena.

A subalínea i) da alínea b) do n.º 6 do art.º 42.º do RPDM admite contudo que se possa ultrapassar a altura máxima de fachada de 25 metros “quando [os edifícios isolados estejam] integrados em plano de pormenor ou unidade de execução em que se proceda à repartição de benefícios e encargos entre proprietários”.

Considerando que na situação cadastral de referência da unidade de execução existe apenas um único proprietário (o Município de Lisboa) em tese, não está em causa a repartição de benefícios e encargos entre proprietários, a qual constitui fundamento para aplicação da citada norma regulamentar.

Contudo, importa recordar que apesar de a situação fundiária de base da UE contemplar um único proprietário – o Município de Lisboa –, não se deixa de prever que a concretização da UE também será assegurada, em especial no que respeita à construção dos edifícios projetados para os lotes e parcelas preconizados, por quem vier a adquirir tais imóveis, em hasta pública.

Assim, é evidente que tal sucessão na posição jurídica de proprietário de imóveis integrantes da UE é indissociável da vinculação dos novos proprietários ao modelo urbano definido na UE, no quadro da relação contratual estabelecida com a alienação do imóvel, regulando-se de tal modo a repartição de benefícios e encargos entre proprietários.

Razão pela qual se verifica o pressuposto necessário para construção em altura superior a 25m admissível nos Traçados Urbanos C, nos termos e para os efeitos do n.º 6 do artigo 42.º do regulamento do PDM – i.e., a delimitação de uma UE em que se proceda à repartição de benefícios e encargos entre proprietários.

Em todo o caso, mesmo que tal repartição se não verificasse, tal não significaria a impossibilidade de se admitir a construção acima de 25m na Parcela C, por três ordens de motivos:

Por um lado, porque a função primária da delimitação de unidades de execução nem sequer é a *perequação* de benefícios e encargos – que o legislador admite ser eventual, designadamente quando a UE abranja um único proprietário ou a respetiva execução se realize por via da expropriação dos solos. Efetivamente, a principal razão de ser da delimitação de uma unidade de execução é a definição de um modelo de desenvolvimento urbano harmonioso, que viabilize a integração das áreas a afetar a espaços públicos e a concretização das infraestruturas e equipamentos programados [RJIGT, artigo 148.º]. Função que se conjuga de forma clara e inequívoca com o necessário escrutínio democrático e com as demais garantias de imparcialidade que são inerentes ao procedimento de delimitação da UE.

Por outro lado, e pelo cotejo da norma em causa com as demais normas relativas à limitação da altura máxima admissível previstas no PDM, no âmbito da construção de acordo com o regime das regras morfotipológicas [RPDM, artigo 42.º, n.ºs 3, alíneas a), b), d) e e), 4, alíneas



a), d), e) e f), e 6, alíneas a), c) e d) e artigo 43.º], torna-se claro que a referida limitação de altura nos Traçados Urbanos C não encerra uma qualquer apreciação de compatibilidade com a imagem urbana envolvente e a integração da operação urbanística na mesma.

Na verdade, a razão da referida limitação é tão-só o de constituir-se como um freio a apreciações casuísticas e arbitrárias de operações urbanísticas com características como aquela equacionada na Parcela C (edifícios isolados sem limite de profundidade de empena e com altura superior a 25 metros), as quais, pelo respetivo impacto no tecido urbano, exigem serem objeto de uma leitura integrada do território em que se inserem.

Para o apuramento da edificabilidade adotou-se como referencial a edificação de um edifício isolado para terciário, com 25m de altura de fachada, o que corresponde a 7 pisos, caso se considere uma altura de 3,5m entre pisos.

Conforme já referido, aos edifícios isolados não se fixa a profundidade máxima de empena pelo que a edificabilidade máxima, acima da cota de soleira, é fixada pelo produto da multiplicação da área da parcela pelo número de pisos admitidos. Nesse pressuposto, tomando como ponto de partida a parcela menor que integra a operação sobre a Área C, com uma área de 4.987m<sup>2</sup>, seria possível, apenas sobre esta parcela, a construção de um edifício com 34.893m<sup>2</sup> acima da cota de soleira.

Em suma, a unidade de execução, na Área C preconiza:

- A criação de uma parcela com 6.020m<sup>2</sup> destinada à edificação urbana (Parcela C) na qual se prevê 40.913m<sup>2</sup> de superfície de pavimento afeta a serviços, dos quais 34.893m<sup>2</sup> acima da cota de soleira e 6.020m<sup>2</sup> abaixo da cota de soleira;
- A integração no domínio público da área remanescente, dos quais, 4.447m<sup>2</sup> para espaços verdes e de utilização coletiva.

#### 9.2.4. Quadro síntese da edificabilidade das novas parcelas/lotes destinados à edificação urbana

Id. Área	Id. Novo Lote/ Parcela	Área da Parcela (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação (m <sup>2</sup> )		Superfície de pavimento (m <sup>2</sup> )		Total
			Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	
Área A	Parcela A	8 666,85	4317,39	7857,27	50894,89	7295,11	58190,00
Área B	Lote B1	9 152,93	4921,23	9152,93	51512,18	7625,00	59137,18
	Lote B2	8 544,70	4627,40	6906,70	41304,93	5539,00	46843,93
Área C	Parcela C	6 020,66	3877,00	6020,66	34893,00	6020,66	40913,66

#### 9.3. Áreas destinadas a espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva

Estando prevista, nas Áreas A e C, a realização de operações urbanísticas de impacto relevante (nos termos do n.º 2 do artigo 6.º do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização de Lisboa) e, ainda, a realização de uma operação de loteamento na Área B, estão as mesmas sujeitas ao regime de cedências estabelecido no capítulo II do regulamento do PDM.



De acordo com os parâmetros de dimensionamento consagrados no artigo 88.º do regulamento do PDM, nos espaços centrais e residenciais a consolidar delimitados como polaridades urbanas, deverá ser cedida uma área de 30m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> de superfície de pavimento, destinada a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

Em função da superfície de pavimento prevista em cada uma das operações urbanísticas, pela aplicação dos parâmetros de dimensionamento consagrados no referido artigo, seria assim necessário prever para a globalidade da unidade de execução 61.525m<sup>2</sup> destinados a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, conforme quadro seguinte:

Área	Superfície de pavimento	Áreas de "cedência"
Área A	58 190	17 457
Área B	105 981	31 794
Área C	40 914	12 274
Total	205 085	61 525

Área resultante da aplicação dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva consagrados no artigo 88.º do RPDM

Destinada a estes fins, a solução urbana prevê:

- A integração no domínio público municipal de 15.171m<sup>2</sup> destinados a espaços verdes públicos (dos quais 2.345m<sup>2</sup> na Área A, 8.378m<sup>2</sup> na Área B e 4.447m<sup>2</sup> na Área C, esta última área correspondente ao espaço urbano qualificado no PDM como espaço verde de recreio e produção a consolidar) e, ainda
- A constituição de ónus de utilização pública à superfície sobre áreas que, mantendo-se na titularidade privada, se destinam a espaços verdes e de utilização pública e que no seu conjunto, no antigo recinto da feira popular, abrangem cerca de 12.498m<sup>2</sup>, e ainda
- A criação de uma sala estúdio/auditório em memória do antigo Teatro Vasco Santana (na Área B) com respeito pela recomendação da Assembleia Municipal.

Assim, prevendo-se que apenas 32% da superfície de pavimento projetada para a Área B seja afeta ao uso habitacional e considerando a proximidade do jardim do Campo Grande, a existência de um conjunto de equipamentos de utilização coletiva na envolvente próxima (Anexo 2) e ainda o compromisso expressamente assumido perante a Assembleia Municipal de afetar a equipamento de utilização coletiva a parcela de terreno municipal sita na Avenida Álvaro Pais (a cerca de 350m de distância) - onde será construído um Equipamento Social no âmbito do protocolo celebrado entre a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa e o Município de Lisboa - consideram-se reunidas as condições para a dispensa parcial de áreas destinadas a estes fins no interior da UE, conforme prevê a alínea b) do n.º 1 do artigo 89.º do regulamento do PDM.

Justificada a dispensa parcial de cedências, deverá o valor das compensações urbanísticas ser incorporado no valor da hasta pública de alienação das referidas parcela/lotes em



função da respetiva edificabilidade, caso em que não deverá depois haver lugar à prestação de mais compensações urbanísticas com este fundamento, sob pena de “dupla tributação”.

#### **9.4. Regime da superfície vegetal ponderada**

Na Área B, de acordo com a alínea g) do n.º 3 do artigo 60.º do regulamento do PDM é obrigatória a aplicação da superfície vegetal ponderada (Svp) à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva.

Tratando-se de um espaço central e residencial a consolidar delimitado como polaridade urbana, a operação de loteamento deve garantir uma Svp maior ou igual a 0,4 da área de referência e uma área verde permeável (solo orgânico sem construção abaixo e acima do solo) maior ou igual a 0,1 da área de referência.

No caso concreto, a área de referência – em função da qual é determinada a Svp – é de 26.076m<sup>2</sup>, correspondente à área líquida de loteamento (17.698m<sup>2</sup>) acrescida das áreas destinadas a integrar o domínio público para espaços verdes e de utilização coletiva previstas no loteamento (8.378m<sup>2</sup>).

Assim, do disposto do PDM resulta que a operação de loteamento a realizar na Área B terá de assegurar um mínimo de 10.430m<sup>2</sup> de superfície vegetal ponderada e, dentro desta, um mínimo de 2.608m<sup>2</sup> de solo orgânico sem construção acima e abaixo do solo.

Ora, na operação de loteamento preconizada para a Área B, é respeitado o parâmetro da Svp uma vez que de acordo com o projeto urbano desenvolvido na presente unidade de execução, nesta Área, a superfície vegetal ponderada corresponde a 10.966m<sup>2</sup>, dos quais 10.016m<sup>2</sup> correspondem a solo orgânico, sem construção acima e abaixo do solo (e destes, 8.378m<sup>2</sup> destinam-se a ser integrados no domínio público municipal) e 1.582m<sup>2</sup> correspondem a superfície vegetal sobre laje com um mínimo de 1m de terra viva/substrato, não incluindo a camada de drenagem.

Relativamente às operações urbanísticas previstas realizar nas Áreas A e C, na medida em que se propõe a construção de edifícios isolados, não estão as mesmas sujeitas à aplicação do conceito de superfície vegetal ponderada nem ao cumprimento do respetivo regime.

Ainda assim, por força do regime aplicável aos espaços verdes de recreio e produção a consolidar, na Área C, é prevista a afetação de 4,447m<sup>2</sup> a espaços verdes, sem construção acima e abaixo do solo.

Na Área A, respeitando uma conceção global dos espaços públicos projetados para o antigo recinto da feira popular, está prevista a cedência de 2.345m<sup>2</sup> para espaços verdes públicos, sem construção acima e abaixo do solo. Na futura Parcela A está também previsto a criação de um pequeno jardim (810m<sup>2</sup>) voltado para a Avenida Cinco de Outubro, sem construção acima e abaixo do solo, e sobre o qual será constituído um ónus de utilização coletiva.

Na Área B, também o acréscimo proposto de áreas verdes permeáveis relativamente ao mínimo exigível pelo PDM – mais 7.409m<sup>2</sup> – corresponde à assunção de um objetivo estratégico de sustentabilidade ambiental e de qualificação do espaço público que se pretende para esta área da Cidade.



## 9.5. Usos

Considerando a globalidade das três operações previstas na UE a distribuição da superfície de pavimento por usos é a seguinte: 67,7% destinada a uso serviços, 15,6% corresponde a comércio, 16,6% destinado a uso habitacional.

Em relação aos usos, de acordo com o n.º 3 do artigo 59.º do regulamento do PDM, nas unidades de execução localizadas em polaridades urbanas, tem de ser assegurado que 30% da superfície de pavimento seja destinada a uso diferente do predominante.

Contudo, sendo a unidade de execução de iniciativa municipal enquadra-se nas exceções a esta obrigação, tipificadas no n.º 6 do artigo 59.º do RPDM.

Não obstante, esta questão foi objeto de audição pública, num processo participativo e colaborativo entre o executivo camarário, a Assembleia Municipal e as forças políticas representadas nestas instâncias camarárias e demais participações emergentes da audição pública, da qual resultou a proposta n.º 481/2015, onde ficaram concertadas as percentagens a atribuir aos diferentes usos a prever no terreno da antiga Feira Popular, como já se referiu.

Em relação a tal terreno, correspondente às Áreas A e B, a superfície de pavimento acima do solo é repartida de acordo com os seguintes usos: serviços (68,2%), comércio (8,0%); habitação (23,7%). Embora a superfície de pavimento acima do solo afeta a habitação seja ligeiramente inferior à recomendada pela Assembleia Municipal nos termos da proposta n.º 481/2015 (uma diferença de aproximadamente 1.837m<sup>2</sup>), importa ter presente que no âmbito da operação integrada de Entrecampos se prevê a reafecção de 40.290m<sup>2</sup> (originariamente afetos ao uso de serviços) para o uso habitacional.

Considerando a globalidade das três operações previstas, na unidade de execução a distribuição da superfície de pavimento por usos é a seguinte: 67,7% destinada a serviços, 15,6% corresponde a comércio e 16,6% destinado a uso habitacional.

## 9.6. Estacionamento

De acordo com o zonamento de estacionamento estabelecido na Planta de acessibilidades e transportes do PDM, as Áreas A e B estão na influência direta da estação de metro e da estação de comboios de Entrecampos (Zona A) e a Área C insere-se na Zona B de estacionamento.

Considerando os usos previstos no âmbito da presente unidade de execução, seriam necessários, no mínimo, para as Áreas A e B, 81 lugares de estacionamento de uso público e 1.178 lugares de estacionamento de uso privativo (admitindo, para efeitos de estimativa das necessidades de estacionamento de uso privativo, os novos fogos teriam uma dimensão média de 120m<sup>2</sup> e uma tipologia igual ou superiores a T3) e para a Área C seriam necessários, no mínimo, 103 lugares de estacionamento de uso público e 328 lugares de estacionamento de uso privativo. Nos termos do PDM a futura intervenção neste território está igualmente sujeita a valores máximos de estacionamento.





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

De acordo com o modelo de ocupação proposto para as Áreas A, B e C, as necessidades de estacionamento de uso privativo serão satisfeitas no interior de cada uma das parcelas/lotês, em cave. Os lugares de estacionamento público destinados a dar resposta às necessidades globais das operações urbanísticas preconizadas nas Áreas A, B e C serão satisfeitos em cave, em estrutura a construir pelo município sob as vias do lado nascente da Avenida Cinco de Outubro. Em quaisquer dos casos devem ser adotadas soluções técnicas compatíveis com a circulação de águas subterrâneas suportadas num estudo de caracterização hidrogeológico. O parque de estacionamento público subterrâneo deverá ainda incluir os 191 lugares de estacionamento público que, no âmbito da presente unidade de execução, serão suprimidos à superfície na Avenida Cinco de Outubro e na Rua Dr. Eduardo Neves.

Considerando, genericamente, um rácio de 30m<sup>2</sup> por lugar de estacionamento, conclui-se que as áreas previstas para estacionamento no âmbito da presente Unidade de Execução permitem respeitar os parâmetros de dimensionamento do estacionamento conforme quadros seguintes:

Natureza estacionamento	Id. POLU	Id. Área	Id. Novo Lote/ Parcela	Exigências PDM								Capacidade da Proposta	
				Mínimo				Máximo				Silo	
				Hab.	Serv.	Com.	Subtotal	Hab.	Serv.	Com.	Subtotal		
Estacionamento Público	POLU Entrecampos	Área A (Zona A)	Parcela A	0	0	24	24	0	98	48	146	363	
		Área B (Zona A)	Lotes B1 e B2	0	0	57	57	35	99	113	247		
		sub-total		0	0	81	81	35	197	161	393		
		Suprimidos à superfície na Avenida Cinco de Outubro e na Rua Eduardo Neves		-	-	-	191	-	-	-	191		
	sub-total		272				584						
	POLU Álvaro Pais	Área C	Parcela C	0	103	0	103	0	164	0	164	164	
Total				272	103	81	375	619	361	161	748	527	

Natureza estacionamento	Id. POLU	Id. Área	Id. Novo Lote/ Parcela	Exigências PDM								Capacidade da Proposta	
				Mínimo				Máximo				Silo	Superf. (Rua)
				Hab.	Serv.	Com.	Subtotal	Hab.	Serv.	Com.	Subtotal		
Estacionamento Privativo	POLU Entrecampos	Área A (Zona A)	Parcela A	0	244	120	364		390	335	725	524	n.a.
		Área B (Zona A)	Lote B1	0	247	122	369	0	396	342	738	523	n.a.
			Lote B2	285	0	160	445	n.a.	0	447	n.a.	460	n.a.
	sub-total		285	491	402	1178	n.a.	786	1124	n.a.	1507	0	
	POLU Álvaro Pais	Área C	Parcela C	0	328	0	328	0	451	0	451	401	n.a.

Com o objetivo de promover o uso de transporte coletivo, nas funções terciárias a capitação de estacionamento privado deverão ser adotados os valores mínimos preconizados para a Zona A. Admite-se, por essa razão, que os projetos das respetivas operações urbanistas possam contemplar ajustes às áreas de estacionamento – que, conforme resulta do quadro supra, poderão apresentar um sobredimensionamento face à área efetivamente necessária para dar resposta aos parâmetros mínimos de dimensionamento do estacionamento de uso privativo.



O acesso viário ao estacionamento, ao cais de cargas e descargas e à infraestrutura de apoio à logística urbana a implementar no subsolo será assegurado pela Avenida Cinco de Outubro, pela Rua da Cruz Vermelha e pela nova rua a abrir no prolongamento desta última.

Antecedendo a aprovação final da presente unidade de execução, deverá a viabilidade do modelo urbano ser confirmada pelo estudo de impacte de tráfego e transportes.

### **9.7. Eficiência ambiental**

Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 20.º do regulamento do PDM, para a concretização da estratégia ambiental, definida pela Câmara Municipal de Lisboa, devem ser adotadas práticas de planeamento territorial que promovam a sustentabilidade dos novos desenvolvimentos urbanos desde a sua fase de conceção inicial, considerando os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos.

Em obediência ao n.º 2 do mesmo artigo, a presente UE deverá estabelecer metas de desempenho ambiental a observar na sua execução.

Para o estabelecimento de metas, tomou-se como referencial não apenas os objetivos relativos à concretização de melhoria de desempenho ambiental, a que se refere o artigo 20.º do regulamento do PDM, mas a globalidade dos objetivos de sustentabilidade territorial contidos neste instrumento de planeamento e concretamente os valorados no Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, aprovado pelas Deliberações n.º 53/AM/2013 e n.º 60/AM/2013.

Nesse pressuposto e tendo como objetivo a promoção de uma cidade ambientalmente sustentável, estabeleceram-se metas de sustentabilidade ao desenvolvimento urbano preconizado na presente UE, constantes no quadro seguinte:



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

<b>Critério:</b>	<b>Subcritério</b>	<b>Metas:</b>	<b>Unidade de Medida:</b>
A libertação dos interiores de quarteirão de construção, com aumento de área permeável ou o seu emparcelamento para efeitos de uso coletivo		60%	% da área da parcela privada originária do antigo recinto da feira popular a afetar a espaços verdes e de utilização pública
		30%	% da área da parcela privada originária do antigo recinto da feira popular a afetar a espaço verde permeável de utilização pública
Promoção da construção de edifícios energeticamente mais eficientes	Promoção da ventilação natural	100%	% das frações habitacionais com taxas de renovação regulamentares de ar por hora através de meios de ventilação natural
		50%	% das frações não habitacionais com taxas de renovação regulamentares de ar por hora através de meios de ventilação natural
	Classe energética a obter	50%	% das frações com classificação energética superior ao mínimo legal
Promoção da eficiência energética e de gestão de recursos em infraestruturas e espaços públicos	Recolha e armazenamento de águas pluviais em terraços e/ou coberturas de edifícios para reutilização no espaço público em rega e lavagens	40%	% da precipitação que incide sobre as coberturas
	Adoção de vegetação e sistema de rega, cujo consumo anual não ultrapasse a precipitação média local	100%	% da área coberta com vegetação
	Adoção de sistemas de iluminação pública mais eficientes	40%	% do benefício potência/manutenção (avaliado pelo método de ponderação) relativamente à solução de iluminação pública tradicional
	Produção local de energia	25%	% das necessidades energéticas expectáveis asseguradas por tecnologias de aproveitamento de energias renováveis instaladas localmente



Critério:	Subcritério	Metas:	Unidade de Medida:
Promoção de uma política de mobilidade assente nos modos suaves e transporte coletivo	Promoção do transporte coletivo	100%	% de novas funções terciárias localizadas na área de influência de transporte público pesado
		100%	% de novas habitações localizadas na área de influência de transporte público pesado
	Promoção dos modos suaves	100%	% das novas construções com estacionamento para bicicletas ou na área de influência de um ponto de bicicletas partilhadas
	Regulação do estacionamento	100%	% das funções terciárias com captação de estacionamento privado limitado ao mínimo estabelecido no PDM
Promoção da mobilidade elétrica		100%	% das novas construções com pontos de carregamento ou na área de influência de pontos de carregamento público
		100%	% de veículos elétricos afetos à logística urbana local

## 9.8. Obras de urbanização

As obras de urbanização na área de intervenção da UE serão projetadas e executadas pelo município.

Para dotar as futuras construções de acessos rodoviários e conexão às redes das diferentes concessionárias, recolha de resíduos sólidos urbanos e ligação à rede de saneamento, o município, construirá a espinha dorsal deste sistema constituído por uma estrutura sob as vias nascente da Avenida Cinco de Outubro, ao longo da maior dimensão do terreno a edificar, com uma largura livre de 17 metros interior e uma extensão de 320 metros. Esta estrutura terá três pisos enterrados, o primeiro piso com 6,00m de pé direito livre e os restantes pisos enterrados com 3,00m piso a piso.

Todos os pisos estarão de nível com os pisos dos futuros edifícios:

- O primeiro piso será acessível por veículos pesados e albergará: os postos de transformação do complexo, as áreas de depósito de resíduos urbanos com um compactador e os órgãos do sistema pneumático de recolha. Neste piso ficará também instalada uma central de micrologística para abastecimento do comércio das Avenidas Novas. Será também através deste piso que se farão as cargas e descargas destinadas a servir os espaços comerciais.
- Os pisos inferiores são destinados ao estacionamento público e dão resposta às necessidades geradas pelo complexo, além de incluírem os lugares de estacionamento público que serão suprimidos na Avenida Cinco de Outubro em virtude do seu reperfilamento. Os parques de estacionamento privativos de cada um dos edifícios terão acessos independentes.



- c) Ao longo desta estrutura será criada uma galeria técnica para o abastecimento das diferentes unidades do complexo. Os acessos viários a esta estrutura serão assegurados através:
- i) Do novo arruamento a criar no prolongamento da Rua da Cruz Vermelha;
  - ii) Da Avenida Cinco de Outubro, com uma entrada a norte e outra a sul;
  - iii) Da Rua da Cruz Vermelha, prevendo-se a construção de acessos em rampa.

À superfície, o município executará:

- a) A 2ª fase da reabilitação da Avenida da República, do Campo Pequeno a Entrecampos;
- b) O reperfilamento da Avenida Cinco de Outubro até à Avenida António Serpa;
- c) O reperfilamento da Rua da Cruz Vermelha e o novo arruamento a criar no seu prolongamento;
- d) O reperfilamento do troço inferior da Avenida Álvaro Pais;
- e) A reabilitação da Rua Dr. Eduardo Neves, a sul da Estação de Comboios de Entrecampos;
- f) Os percursos pedonais assinalados na planta síntese, os jardins públicos e o arranjo da praça da Estação (lado norte);
- g) Os espaços exteriores na envolvente da futura Parcela C.

É também encargo do município a realocização de uma escada de acesso à galeria do Metropolitano.

## 10. SISTEMA DE EXECUÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Tendo por base os objetivos e o modelo urbano propostos e por forma a aumentar a concorrência entre potenciais promotores, sem perda de edificabilidade face ao valor já autorizado pela AML, propõe-se executar a U.E. através de um conjunto de operações urbanísticas que permitam à CML atuar faseadamente, se assim pretender, tendo em vista o melhor desenvolvimento da intervenção, quer na implementação física das ações (controlando os impactos durante a sua execução), quer na orientação de prioridades.

É por estas razões que se estabeleceram dois polos que, sem necessidade de grandes obras de urbanização, permitirão o arranque mais célere da operação, a saber:

- O polo terciário na Área A, junto da Estação de Entrecampos, que fechará o espaço público na sua envolvente e iniciará a urbanização dos terrenos da Avenida da República;
- O polo terciário na Área C, na Avenida Álvaro Pais, que constitui com a Parcela C na continuidade da frente envolvente da Estação de Entrecampos.

Estes dois polos constituem-se como parcelas autónomas, para as quais se estabelecem, desde já, as condicionantes urbanísticas para a sua intervenção permitindo aos promotores, muito rapidamente, elaborar os respetivos projetos de execução para obra.



A restante área da UE será objeto de uma operação de loteamento na qual se definem diversos lotes, com diferentes usos e condições de execução. É também no loteamento que se definem as infraestruturas a executar, o seu faseamento e condicionamentos.

Em resumo, as operações a executar serão objeto de:

- A. Aprovação da Unidade de Execução, após discussão pública, a deliberar pela Câmara Municipal;
- B. Aprovação das desafetações do domínio público, necessárias à implementação da solução aprovada, uma e outras a propor pela Câmara Municipal e a deliberar pela Assembleia Municipal;
- C. Aprovação do Loteamento de iniciativa Municipal, tendo por base a solução constante da UE, a deliberar pela Câmara Municipal;
- D. Aprovação do lançamento da Hasta Pública para alienação das Parcelas A e C e dos lotes resultantes do loteamento, a deliberar pela Câmara Municipal e pela Assembleia Municipal;
- E. Aprovação dos licenciamentos e/ou aceitação das comunicações prévias a submeter pelos proprietários/promotores;
- F. Execução das obras de urbanização e das construções.



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

## **ANEXO 1**

### **Extratos do PDM**



**LEGENDA**

- Limite da Área de Intervenção
- Limite do Município/Zonamento Acústico - Zona Mista
- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão
- USO DO SOLO**
- ESPAÇOS CONSOLIDADOS**
- Espaço Central e Residencial -Traçado Urbano A Consolidado
- Espaço Central e Residencial -Traçado Urbano B Consolidado
- Espaço Central e Residencial -Traçado Urbano C Consolidado
- Espaço Central e Residencial -Traçado Urbano D Consolidado
- Espaço Verde Rbeirinho Consolidado
- Espaço Verde de Enquadramento a Infraestruturas Consolidado
- Espaço Verde de Protecção e Conservação Consolidado
- Espaço Verde de Recreio e Produção Consolidado
- Espaço de Actividades Económicas Consolidado
- Espaço de Uso Especial Ribeirinho Consolidado
- Espaço de Uso Especial de Equipamentos Consolidado
- Espaço de Uso Especial de Infraestruturas Consolidado
- Espaço de Uso Especial de Equipamentos com Área Verde Associada
- Logradouros Verdes Permeáveis a Preservar
- ESPAÇOS A CONSOLIDAR**
- Espaço Central e Residencial a Consolidar
- Espaço Central e Residencial a Consolidar
- Espaço de Actividades Económicas a Consolidar
- Espaço Verde de Recreio e Produção a Consolidar
- Espaço de Uso Especial de Equipamentos a Consolidar
- Espaço de Uso Especial Ribeirinho a Consolidar
- Património Arqueológico e Geológico**
- Nivel Arqueológico I - Área/Restos das Cercas de Lisboa
- Nivel Arqueológico II
- Nivel Arqueológico III
- Geomonumentos com Área de Protecção
- Património Edificado e Paisagístico**
- Imóveis Classificados
- Imóveis em Vias de Classificação
- Objectos Singulares e Lojas de Referência Histórica e/ou Artística
- Imóveis
- Conjunto Arquitetónico
- Logradouros
- Património Paisagístico
- Rede Viária**
- Rede Viária de 1º Nivel - Rede Rodoviária Nacional Existente
- Rede Viária de 1º Nivel - Rede Rodoviária Nacional Prevista
- Rede Viária de 1º Nivel - Rede Municipal Existente
- Rede Viária de 1º Nivel - Rede Municipal Prevista
- Rede Viária de 2º Nivel - Rede Rodoviária Nacional Existente
- Rede Viária de 2º Nivel - Rede Municipal Existente
- Rede Viária de 2º Nivel - Rede Municipal Prevista
- Túneis/Viadutos Ferroviários existentes
- Túneis/Viadutos Ferroviários previstos
- Paragens de Comboios existentes
- Estação de Metro existente
- Estação de Metro em construção
- Estações de Metro previstas

**04 - Avenidas Novas**

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**  
**PLANTA DE ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO**  
**- EXTRATO DO PDM EM VIGOR**

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06.ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2.20 m

0 25 50 100 M

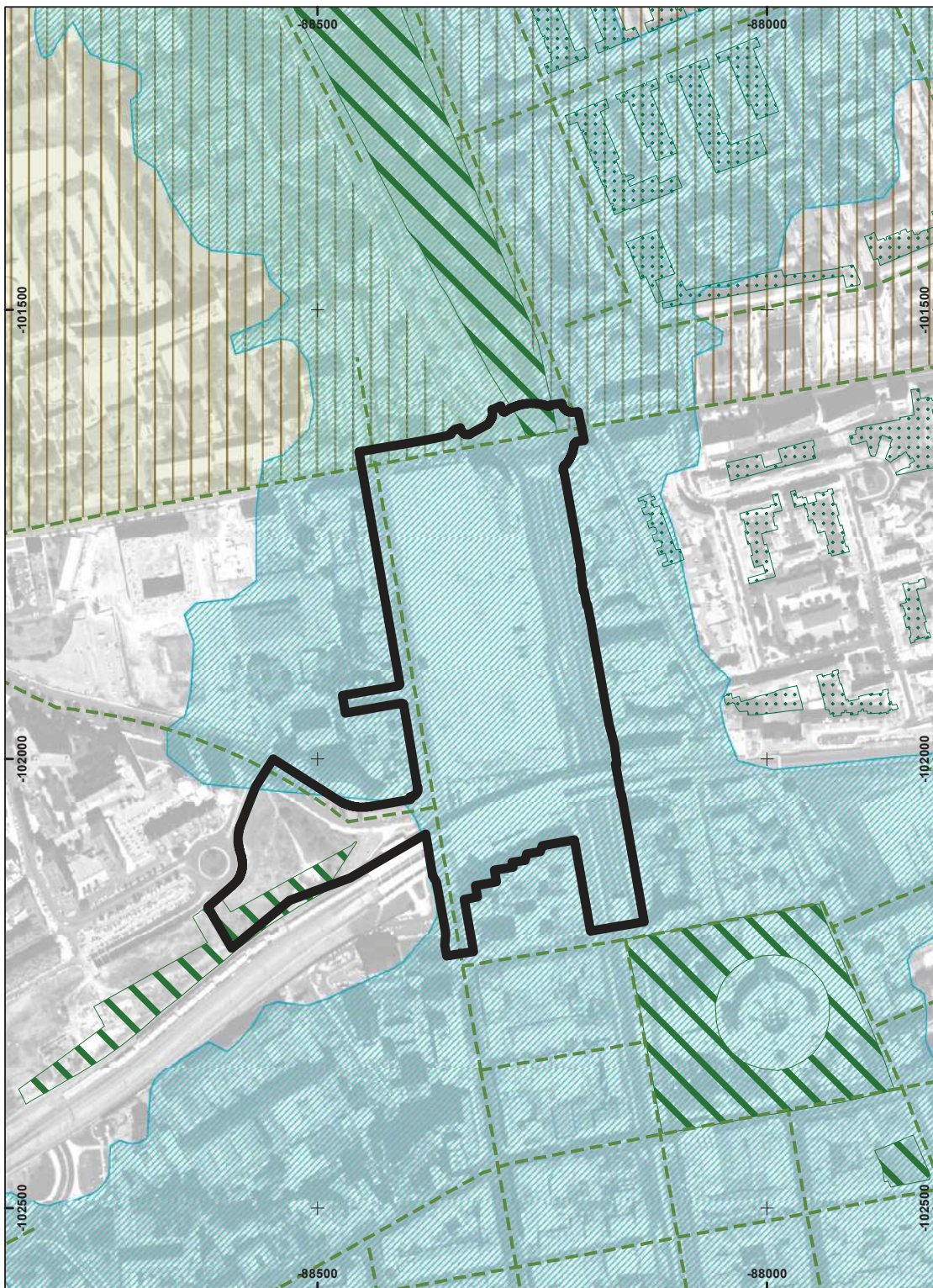
1:5.000

**01**



abril 2018

Director Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Director de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança













LEGENDA

-  Limite da Área de Intervenção
-  Limite do Município

EXTRATO ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

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



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS  
PLANTA DE ORDENAMENTO - ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL  
- EXTRATO DO PDM EM VIGOR

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m



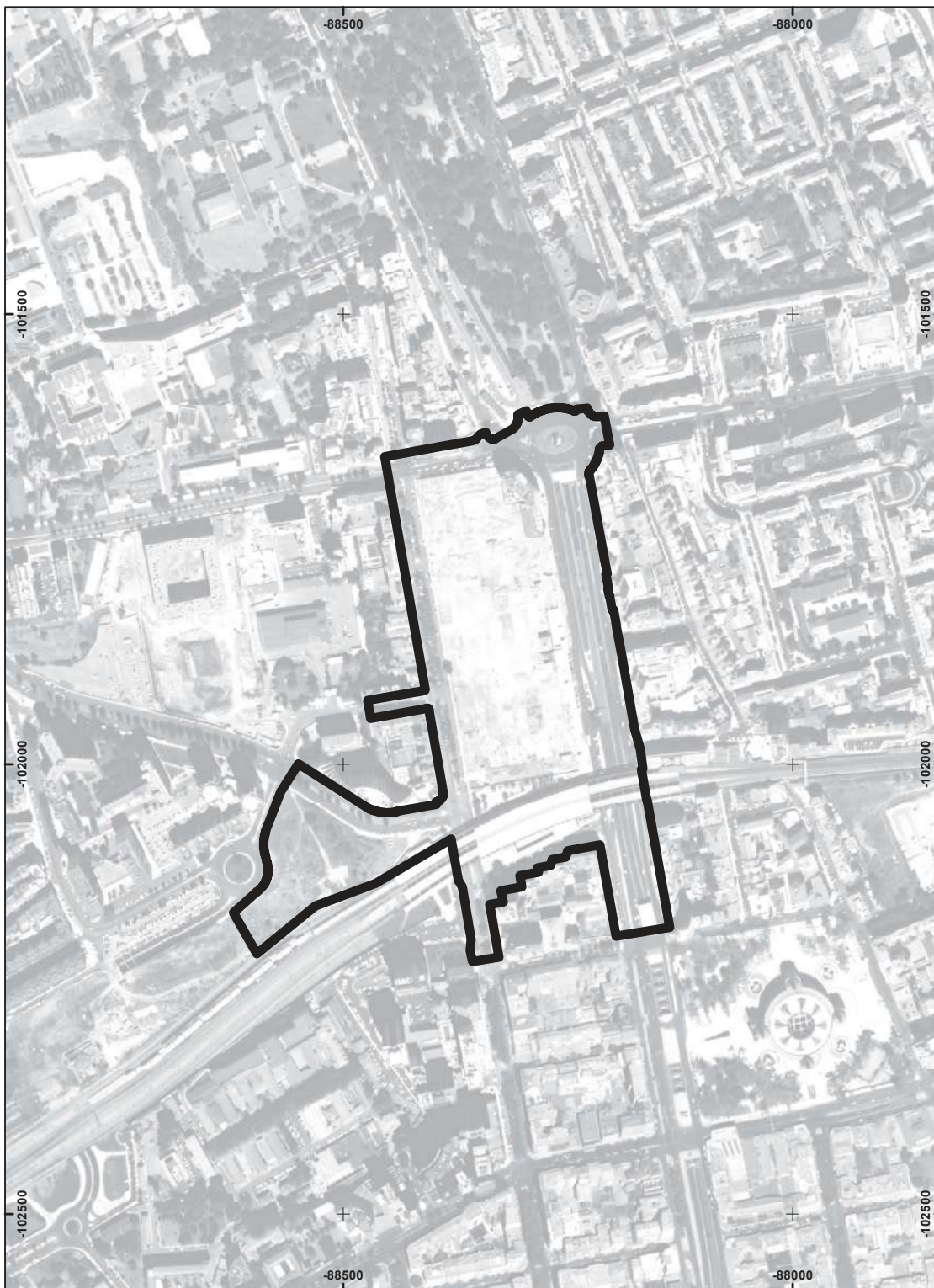
1:5.000



02


abril 2018

Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança





LEGENDA


 Limite da Área de Intervenção


 Limite do Município

EXTRATO SISTEMA DE VISTAS

 Sub-sistema de pontos dominantes

 Sub-sistema de ângulos de visão

 Sub-sistema de cumeadas principais

 Sub-sistema de frente ribeirinha - sector ocidental

 Sub-sistema de frente ribeirinha - sector oriental

 Sub-sistema de Vales



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS  
PLANTA DE ORDENAMENTO - SISTEMA DE VISTAS  
- EXTRATO DO PDM EM VIGOR

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011

Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

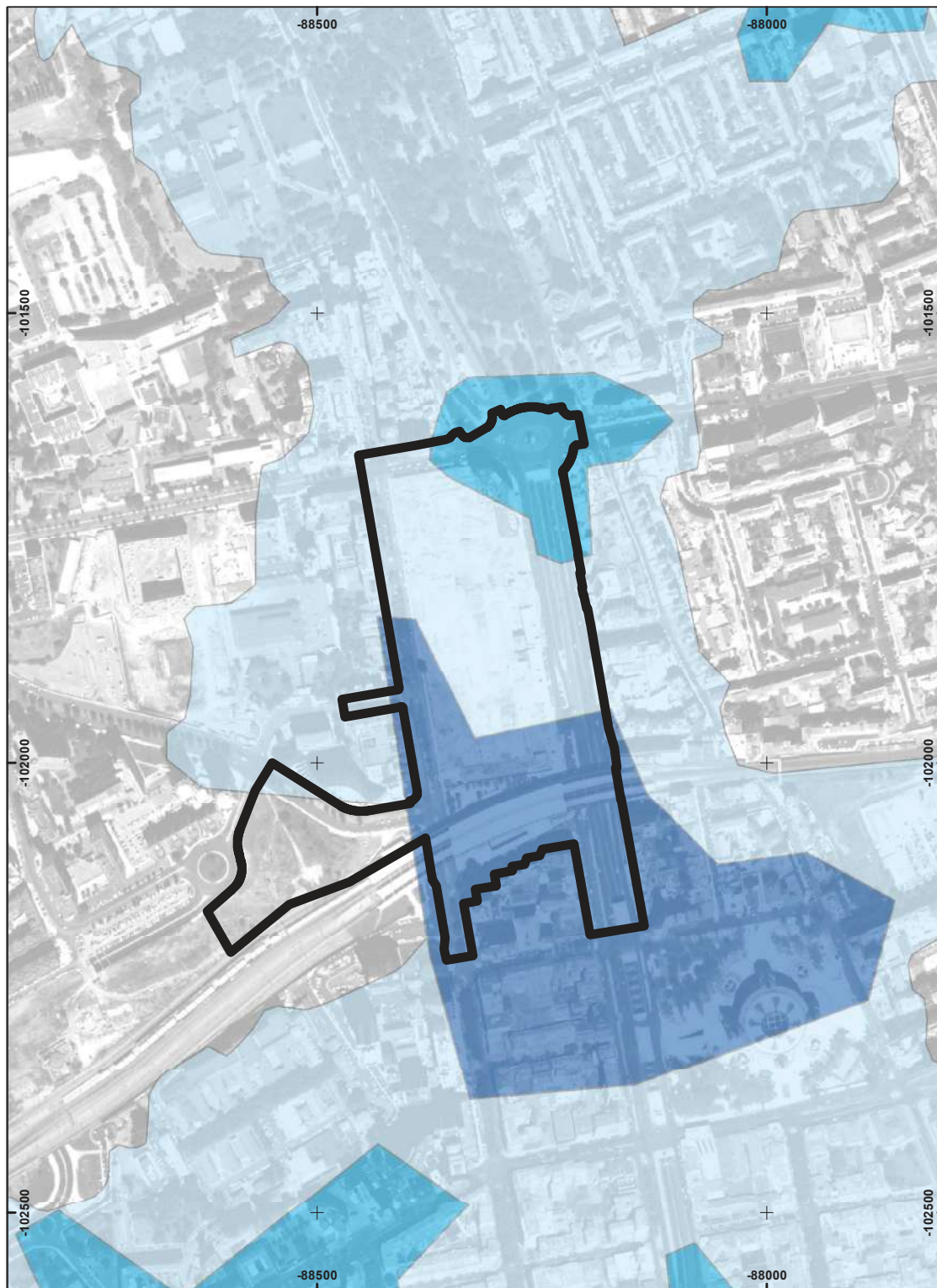
Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança



1:5.000

abril 2018

03



LEGENDA

Limite da Área de Intervenção

Limite do Município

**EXTRATO RISCOS NATURAIS I**

**Vulnerabilidade às Inundações**

- Moderada
- Elevada
- Muito Elevada

**Risco de incêndio elevado**

- Elevado
- Muito Elevado

GOC - (Decreto-Lei n.º 254/2007)

**Ponto de Máxima de Acumulação**

- Bacia <5 ha
- Bacia entre 5 e 75 ha
- Bacia entre 75 e 500 ha
- Bacia >500 ha
- Bacia drenante para Trancão

**Susceptibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes**

- Moderada
- Elevada
- Muito Elevada
- Efeito maré directo (cota 5 m)



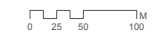
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**

**PLANTA DE ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS I  
- EXTRATO DO PDM EM VIGOR**

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

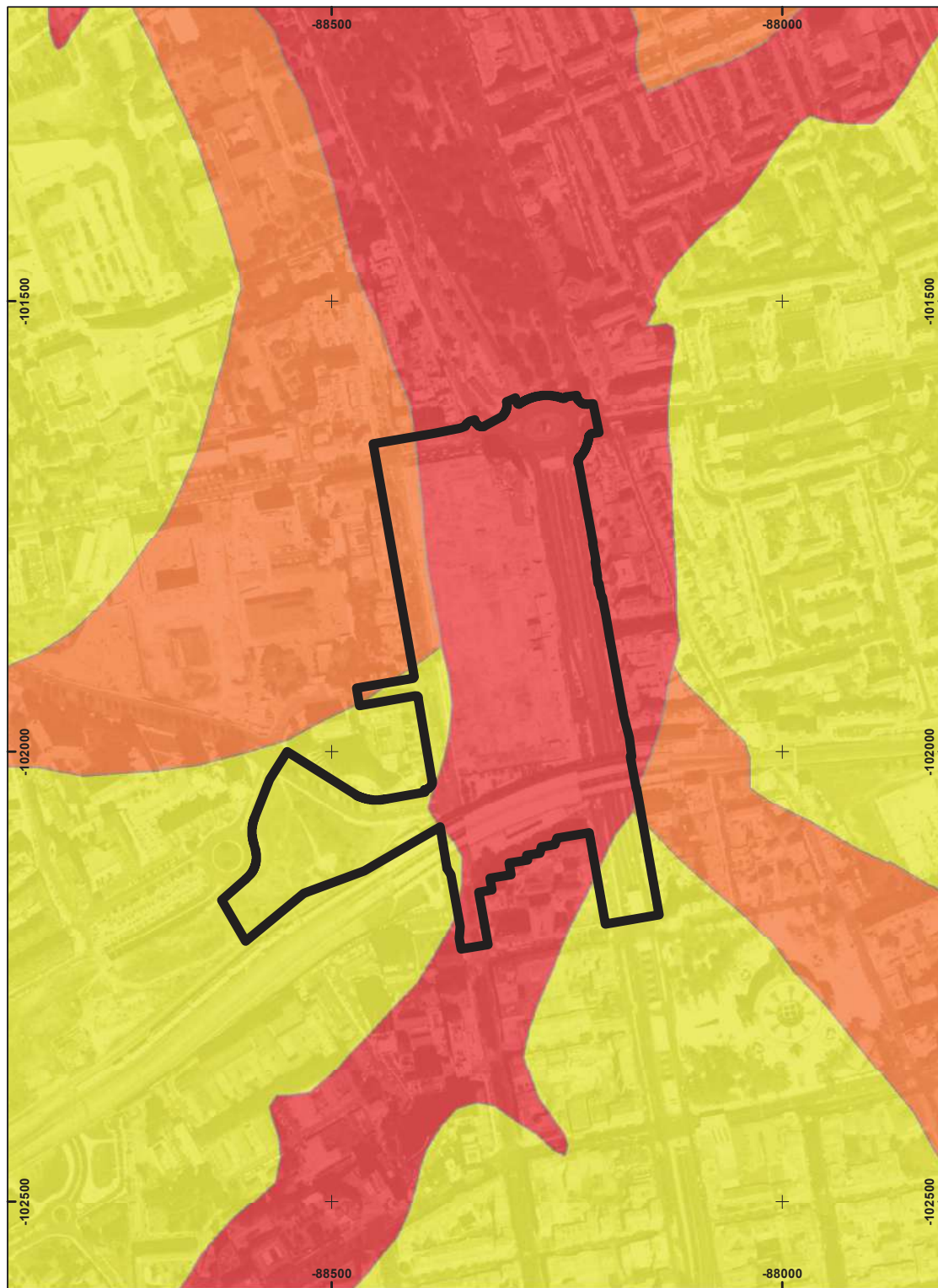
Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança





1:5.000

**04**





abril 2018



LEGENDA

-  Limite da Área de Intervenção
-  Limite do Município

EXTRATO VULNERABILIDADE SÍSMICA DOS SOLOS

-  Baixa
-  Moderada
-  Elevada
-  Muito Elevada



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS  
PLANTA DE ORDENAMENTO - RISCOS NATURAIS E ANTRÓPICOS II  
- EXTRATO DO PDM EM VIGOR

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança






















1:5.000

abril 2018

05



LEGENDA

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



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**  
**PLANTA DE ORDENAMENTO - CONDICIONANTES DE INFRAESTRUTURAS**  
**- EXTRATO DO PDM EM VIGOR**

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GR830; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

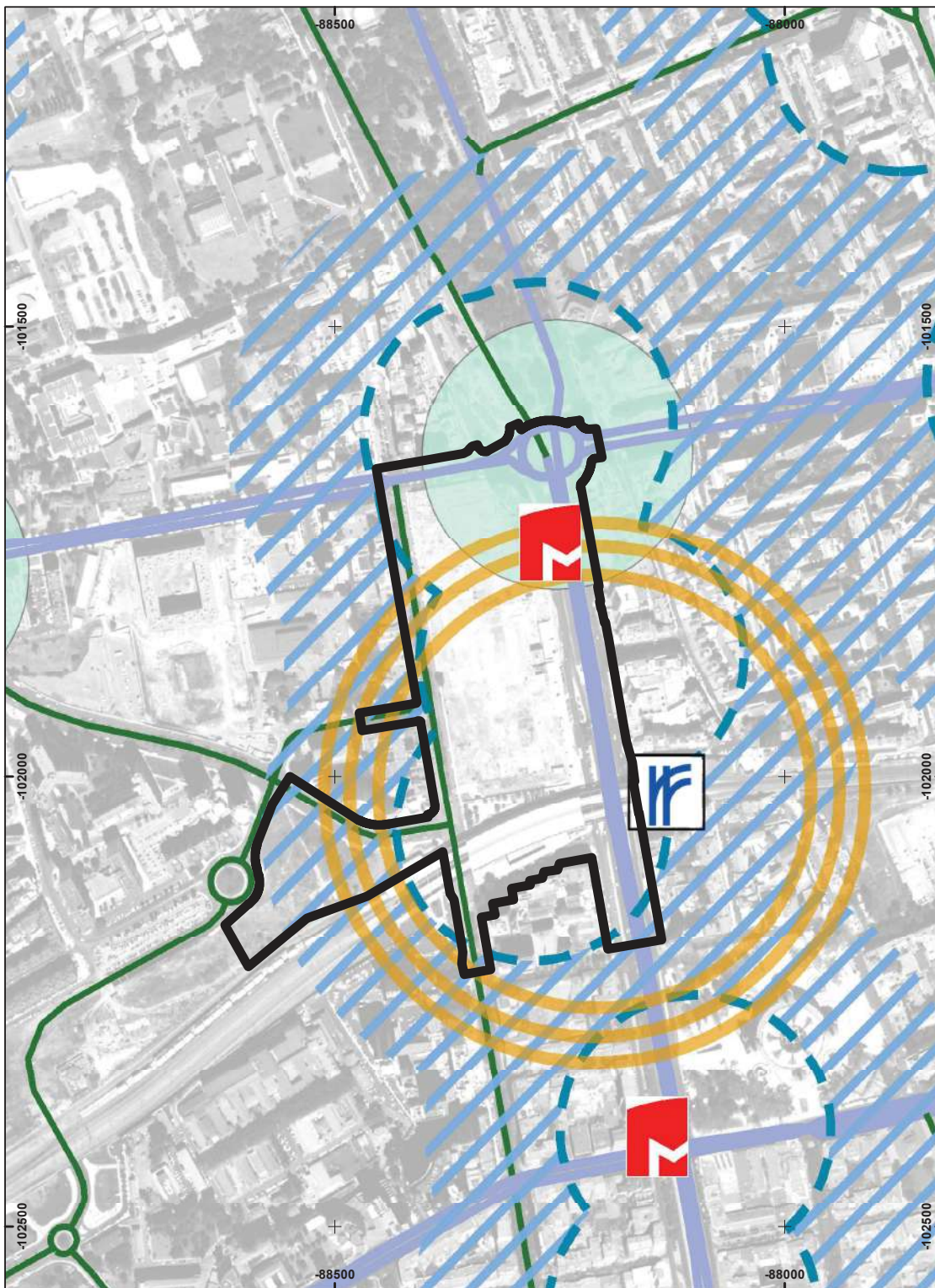
Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança

0 25 50 100 M

1:5.000

abril 2018

**06**



**LEGENDA**

- Limite da Área de Intervenção
- Limite do Concelho

**EXTRATO ACESSIBILIDADES E TRANSPORTES**

**REDE VIÁRIA**

- existente prevista
- 1.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
- 1.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
- 2.º Nível - Rede Rodoviária Nacional
- 2.º Nível - Rede Rodoviária Municipal
- 3.º Nível - Rede Rodoviária Municipal

Intersecções a estudar prioritariamente

**ESTACIONAMENTO**

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

**INTERFACES**

- | existentes | previstas |         |
|------------|-----------|---------|
|            |           | Nível 1 |
|            |           | Nível 2 |
|            |           | Nível 3 |

**ESTAÇÕES/PARAGENS TRANSPORTES COLECTIVOS**

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



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**  
**PLANTA DE ORDENAMENTO - ACESSIBILIDADES E TRANSPORTES**  
**- EXTRATO DO PDM EM VIGOR**

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

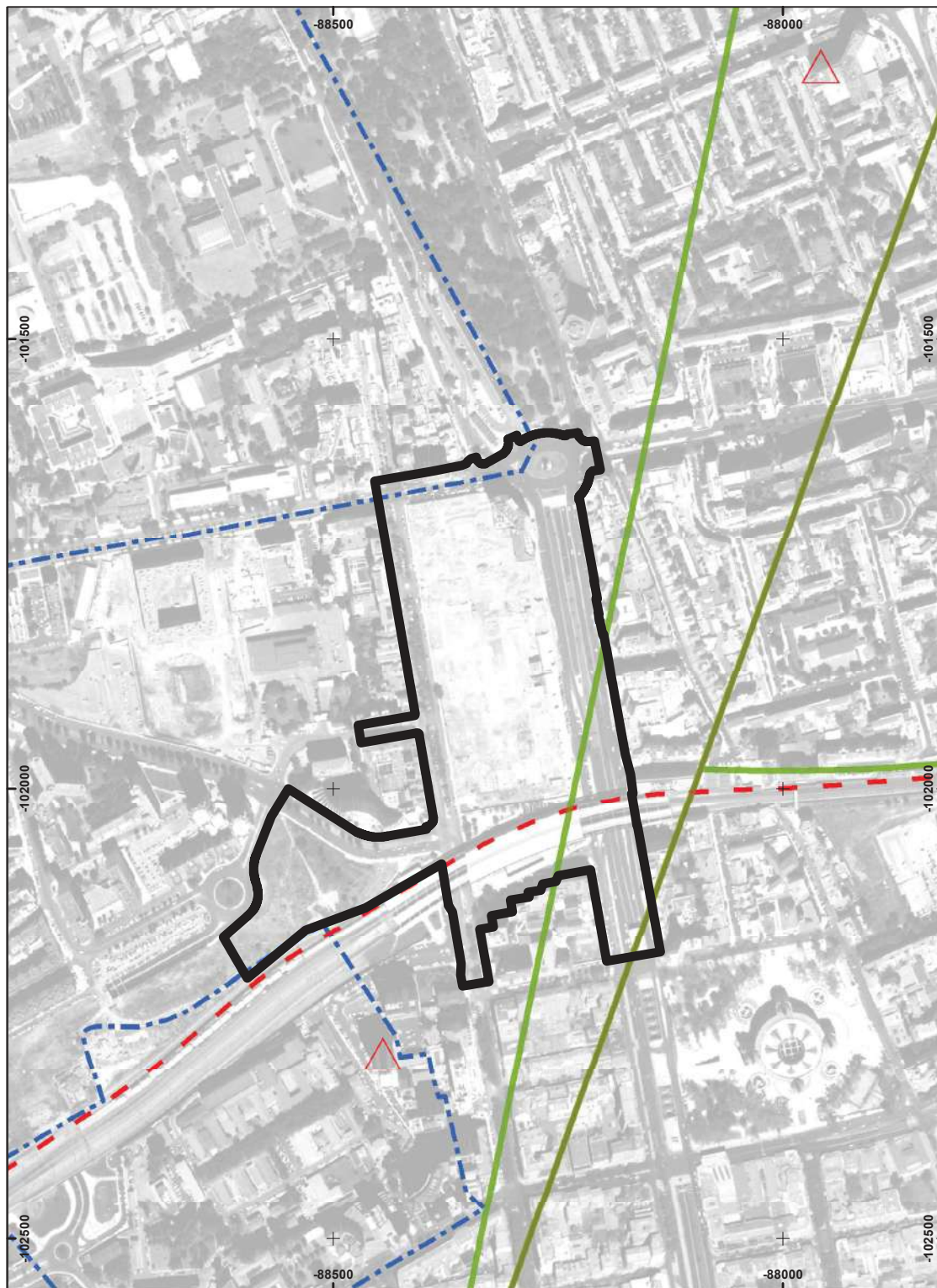
Director Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Director de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança



1:5.000

abril 2018

**07**



LEGENDA

- Limite da Área de Intervenção
- Limite do Concelho

EXTRATO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA I

- |  |   |   |                        |  |  |
|--|---|---|------------------------|--|--|
|  | Ferrovias   |   |                        | Alameda  |  |
|  | Brisa   |   |                        | Arvoredo   |  |
|  | EP  | RRN<br>Concessões   |                        | Árvore isolada                                     | Fitomonu-<br>mentos                                |
|  | Grande Lisboa   |   |                        | Bosquete   |  |
|  | Lusoponte   |   |                        | Área de protecção dos<br>Fitomonumentos            |  |
|  | Gasoduto  |   |                        | Servidão Militar Aeronáutica                       |  |
|  | Faixa de Servidão do Gasoduto   |   |                        | Servidão Militar Terrestre                         |  |
|  | Domínio Hídrico<br>(Lacustre e Fluvial)                               | Domínio Hídrico   |                        | Instalações militares                              |  |
|  | Traçado Indicativo<br>da Margem                                       |   |                        | Zona de proteção das instalações militares         |  |
|  | Área de Jurisdição da Adminis-<br>tração do Porto de Lisboa           |   |                        | Marcos Geodésicos (Vértices geodésicos)            |  |
|  | Área de Jurisdição da Administração do<br>Porto de Lisboa a redefinir |   |                        | Prisões e Estabelecimentos Tutelares de<br>Menores |  |
|  | Áreas Desafectadas<br>(Decreto-Lei nº75, 31 de Março de 2009)         |   |                        | Linha de alta tensão 1                             | Redes de<br>Distribuição<br>de Energia<br>Elétrica |
|  | Adutora de Vila Franca<br>de Xira -Telheiras                          | Sistemas Infra-<br>estruturas<br>Abastecimento<br>de Água |                        | Linha de alta tensão 2                             |  |
|  | Canal Alviela   |   |                        | Linha de alta tensão 3                             |  |
|  | Aqueduto das<br>Águas Livres  |   | Linha de alta tensão 4 |  |  |
|  | Canal Tejo  |   | Linha de alta tensão 5 |  |  |
|  | Cemitérios  | Cemitérios  |                        | Corredores de alta tensão AT 1                     |  |
|  | Zonanon Aedificandi<br>Zona de Proteção<br>de Cemitérios              |   |                        | Corredores de alta tensão AT 2                     |  |
|  | Feixes Hertzianos   | Centros Radio-<br>elétricos<br>Nacionais                  |                        | Corredores de alta tensão AT 3                     |  |
|  | Zona de proteção dos<br>Feixes Hertzianos                             |   |                        | Corredores de alta tensão AT 4                     |  |
|  | Estação Emissora de<br>Alfragide                                      | Áreas sujeitas<br>ao Regime<br>Florestal                  |                        | Corredores de alta tensão AT 5                     |  |
|  | Parcial   |   |                        | Servidão do Aeroporto de Lisboa                    |  |
|  | Total   |   |                        | Zona de Proteção de Hospitais                      |  |

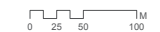
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS

PLANTA DE CONDICIONANTES - SARUP I  
- EXTRATO DO PDM EM VIGOR

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/100000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

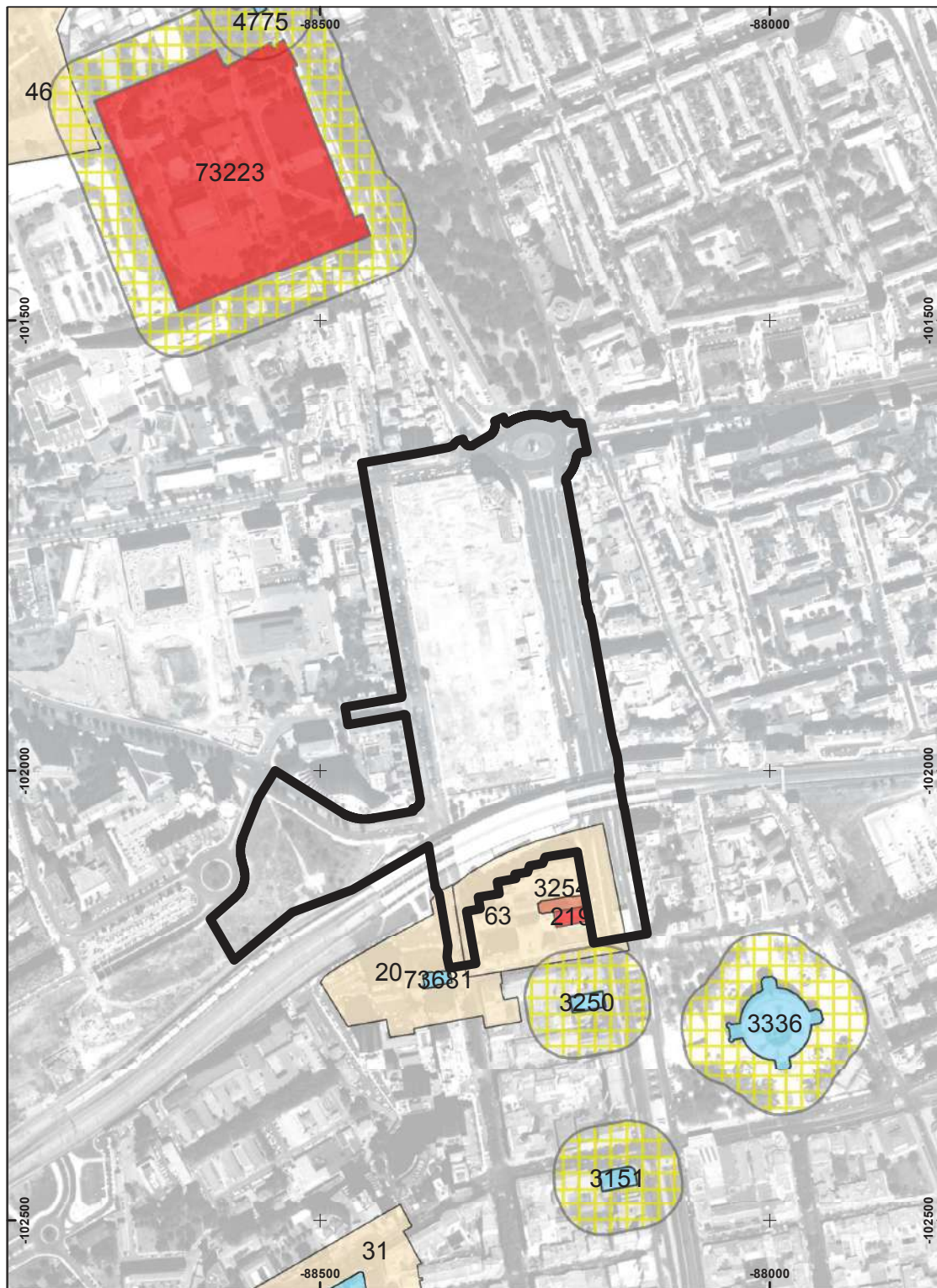
Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança



1:5.000

abril 2018

08



LEGENDA

- Limite da Área de Intervenção
- Limite do Concelho

**EXTRATO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA II**

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



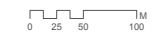
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DMU | DP | Divisão de Planeamento Territorial

**UNIDADE DE EXECUÇÃO DE ENTRECAMPOS**

**PLANTA DE CONDICIONANTES - SARUP II  
- EXTRATO DO PDM EM VIGOR**

Última atualização dos dados: Agosto de 2011  
Última atualização gráfica: Agosto de 2011  
Série Ortofotocartográfica Nacional à escala 1/10000 produzida pelo Instituto Geográfico Português, cobertura de 2007  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: 2 m; Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

Diretor Municipal - Arq. Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - Arq. Paulo Prazeres Pais  
Chefe de Divisão - Dra. Sara Bragança



1:5.000

abril 2018

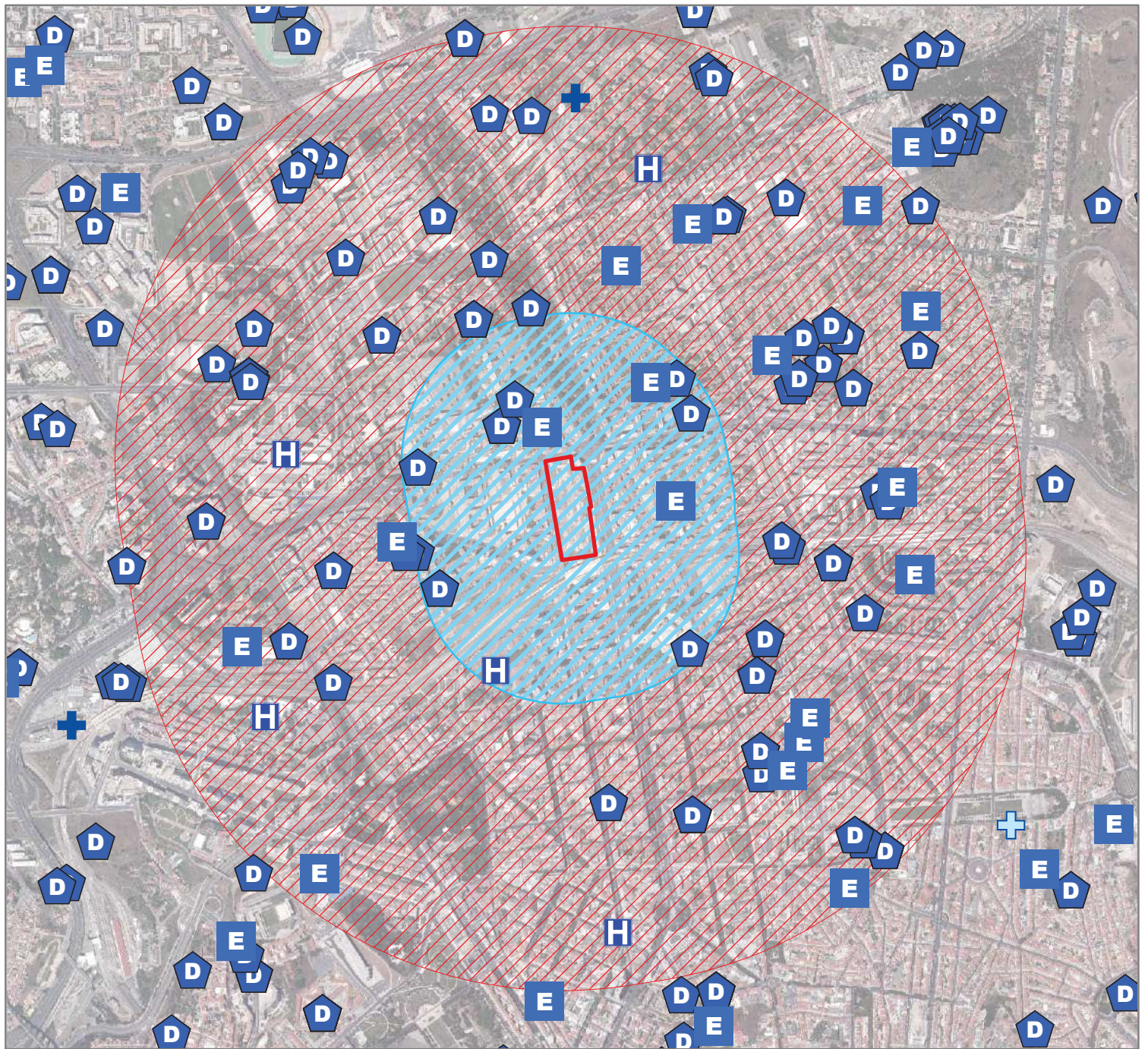
**09**






## **ANEXO 2**

### **Planta de equipamentos programados na zona envolvente**



 Feira Popular

 Buffer 500 m


 Buffer 1000m

 Escolas

 Hospitais

Unidades Funcionais

 Existentes - a manter

 Existentes - a fechar

 Desporto



**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**  
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

**Feira Popular**

Primeira revisão aprovada em reunião da Assembleia Municipal de 24 de julho de 2012 (Deliberação n.º 46/AML/2012 e Deliberação n.º 47/AML/2012) e publicada em DR de 30 de agosto de 2012.

EQUIPAMENTOS EXISTENTES

EXTRATO



Última atualização dos dados: março 2016  
Última atualização gráfica: março 2016  
Cobertura Regular de Cartografia Aérea de 50 cm à escala 1/10000 produzida pela Direção Geral do Território, do ano de 2012  
Sistema de referência: PT-TM06/ETRS89; Elipsóide de referência: GRS80; Projeção cartográfica: Transversa de Mercator  
Exatidão posicional: < 1,27 m (Nº pontos para controlo = 2656; N.º de outliers = 35; E.M.Q. = 0,76 m; 90% dos pontos de controlo apresentam um desvio < 1,27 m);  
Precisão posicional nominal de reprodução: 2,20 m

1:20.000







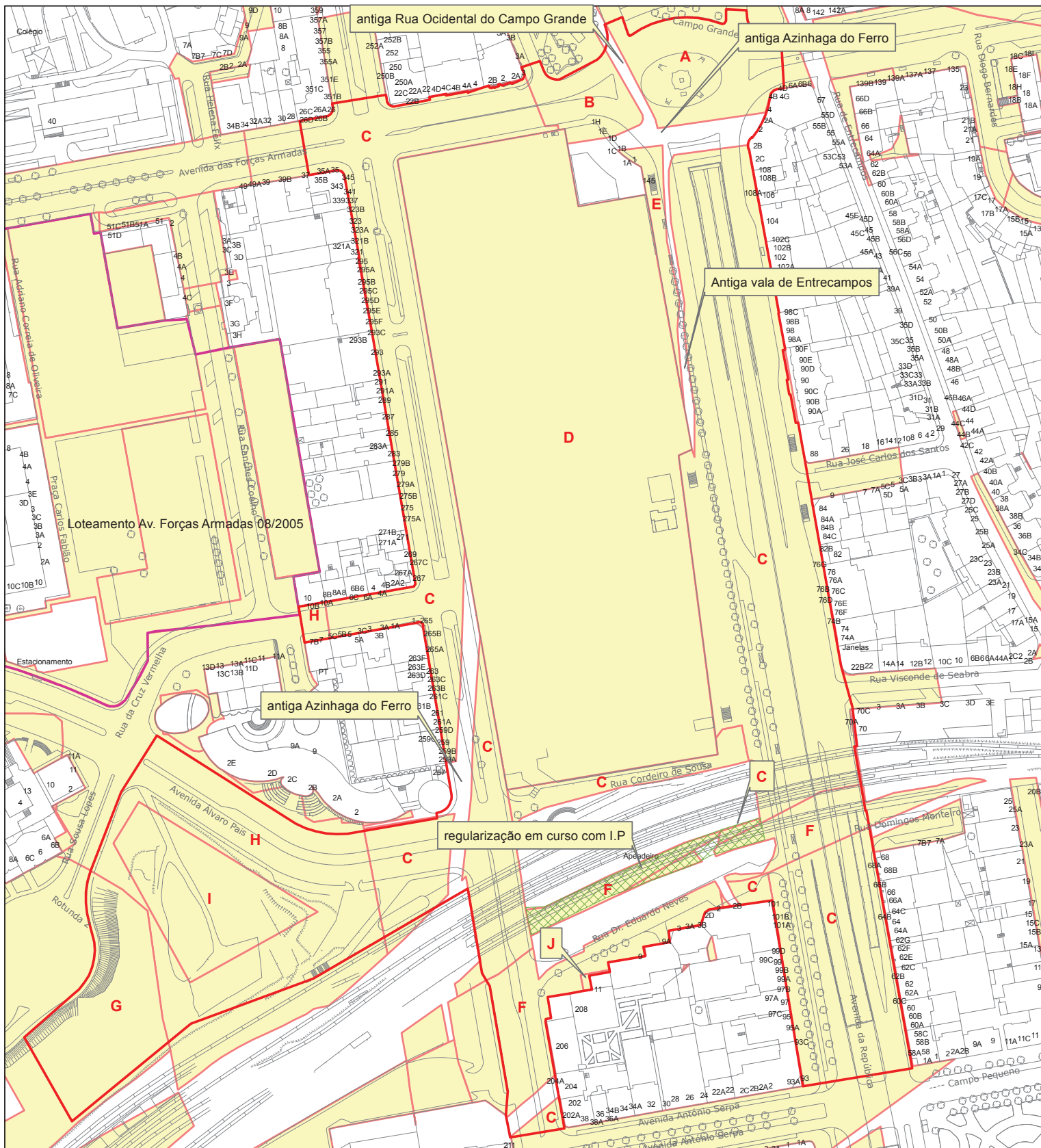
## **ANEXO 3**

**Planta da situação existente com a delimitação da área de  
Intervenção da U.E.**



## **ANEXO 4**

### **Planta de proveniências**



Parcela	Tombo	Transmitente	Escritura	Descrição Predial/Freguesia C.R.P	Registada	Motivo de Aquisição
A	10492	Ministério das Obras Públicas, Comércio e Indústria	23-07-1887	S/registo	N	Antiga Tapada do Campo Grande
B	1799 CX 4	Herdeiros de Francisco Izidoro Viana	30-04-1902	S/registo	N	Rectificação da Rua e construção do cano geral do esgoto
C	1748 CX 4	Herdeiros de Francisco Izidoro Viana	02-07-1902	5422/S. sebastião da Pedreira 1618/Campo Grande	Sim	Abertura da Avenida Ressano Garcia, ruas paralelas e adjacentes da zona
D	3229	Companhia do Mercado Geral dos Gados	01-07-1960	1582/Campo Grande	Sim	Reversão para o Município decorrente da nulidade da Permuta e anulação da Hasta Pública
E	1754 CX 4	Companhia do Mercado Geral dos Gados	04-07-1902	1582/Campo Grande	N	Abertura da Avenida Ressano Garcia
F	1008 CX 7	Companhia dos Caminhos de Ferro Portugueses	18-03-1907	524/Campo Grande	Sim	Abertura da Avenida das Picoas ao Campo Grande e das respectivas ruas adjacentes
I	2266	Maria Emília Machado Mendes Almeida e outra	16-09-1953	1592/Campo Grande	Sim	Parcela destinada a construção
G	4133	Sociedade Exportadora de Esteios e Importadora Comercial,Lda	08-03-1966	1055/Campo Grande	Sim	Execução de arruamentos projectados
H	2266*	Maria Emília Machado Mendes Almeida e outra	16-09-1953	1557/Campo Grande	Sim	Novos edifícios universitários e novo Hospitalar escolar. Construção do mercado abastecedor e Central
J	5939	Vesinves - Investimentos Imobiliários Comércio, LDA	11-11-1991	196/Nossa Senhora de Fátima	Sim	Destinada a construção

**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**  
 DIRECÇÃO MUNICIPAL DE GESTÃO PATRIMONIAL  
 DIVISÃO DE CADASTRO

Planta de Proveniências  
 Local: Unidade de Execução de Entrecampos

1:2.000

03-05-2018

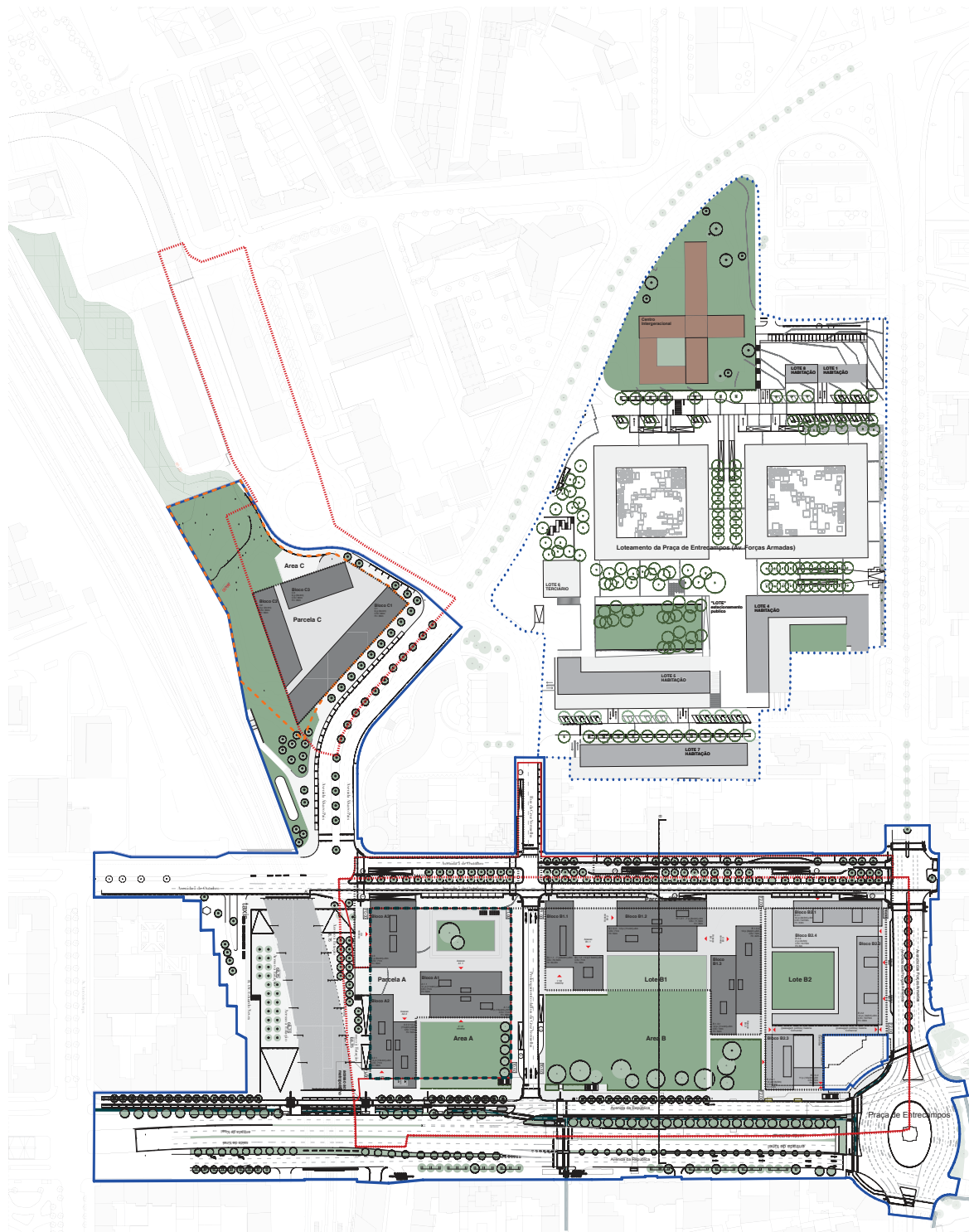
- Limite U.E Entrecampos  
 - Loteamentos  
 - Solos Municipais

\* Tombo com descrições diferentes



## **ANEXO 5**

### **Plantas da solução urbanística**



- LEGENDA DE LIMITES**
- - - - - PRL-E
  - - - - - PRL-E Entrecampos 67.231 m<sup>2</sup>
  - - - - - PRL-A - Monte Pão 23.312 m<sup>2</sup> / A.E. abrang. 14.675 m<sup>2</sup>
- UNIDADE DE EXECUÇÃO**
- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - 140.999m<sup>2</sup>
- LIMITE DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO**
- ÁREA A -
  - ÁREA B -
  - ÁREA C -
- LIMITE DAS NOVAS PARCELAS/LOTES**
- Parcela A - Área A
  - Lote B1 - Área B
  - Lote B2 - Área B
  - Parcela B1 - Área B
  - Parcela C - Área C
- Área Envolvente à Unidade de Execução**
- LOTEAMENTO DA PRAÇA DE ENTRECAMPOS (EX-FORÇAS ARMADAS)
- Acessos e Estacionamento**
- Acessos de Cargas e Descargas - Tratamento de Lixos - Estacionamento Público
  - Acessos a Parcela A e Lote B1
  - Acessos a Lote B2
  - Acessos a Estacionamento Público

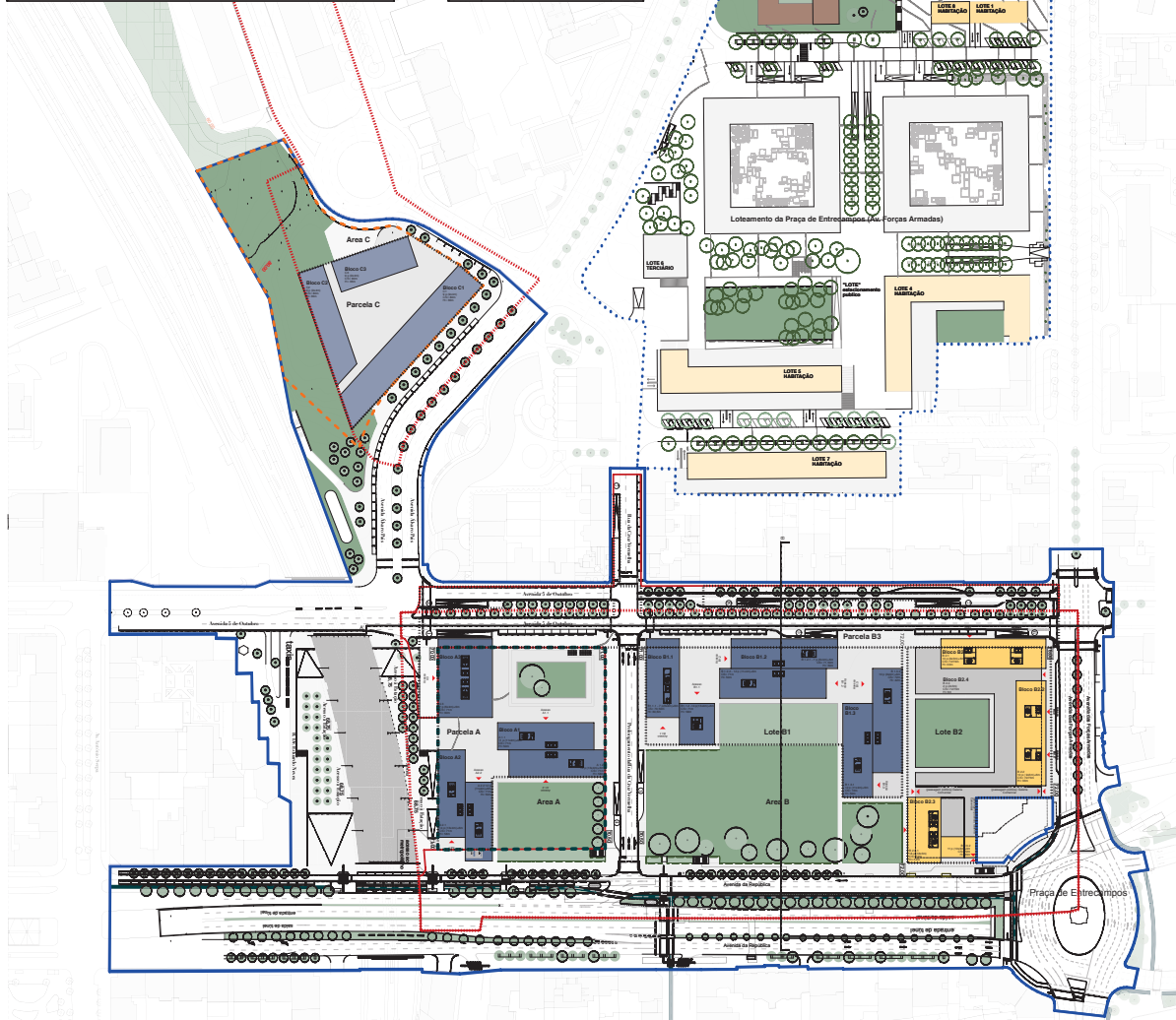
Câmara Municipal de Lisboa		Lisboa	
Plano de Urbanismo	Plano de Limites	Escala	Data
		1:5000	Julho 2014
Unidade de Execução		01_UE	
Direção Municipal de Urbanismo			





Tabela 1 - Características Gerais do Loteamento									
Item	Descrição	Valor	Unidade	Valor	Unidade	Valor	Unidade	Valor	Unidade
1	Área Total do Loteamento	10.000,00	m²	10.000,00	m²	10.000,00	m²	10.000,00	m²
2	Área Total das Parcelas	8.000,00	m²	8.000,00	m²	8.000,00	m²	8.000,00	m²
3	Área Total das Áreas de Intervenção	6.000,00	m²	6.000,00	m²	6.000,00	m²	6.000,00	m²
4	Área Total das Áreas de Serviço	2.000,00	m²	2.000,00	m²	2.000,00	m²	2.000,00	m²
5	Área Total das Áreas de Estacionamento	1.000,00	m²	1.000,00	m²	1.000,00	m²	1.000,00	m²

Tabela 2 - Características Gerais das Parcelas									
Parcela	Área (m²)	Valor (R\$)	Unidade	Valor (R\$)	Unidade	Valor (R\$)	Unidade	Valor (R\$)	Unidade
Parcela A	2.000,00	200.000,00	m²	200.000,00	m²	200.000,00	m²	200.000,00	m²
Parcela B	3.000,00	300.000,00	m²	300.000,00	m²	300.000,00	m²	300.000,00	m²
Parcela C	3.000,00	300.000,00	m²	300.000,00	m²	300.000,00	m²	300.000,00	m²



- LEGENDA PLANEJAMENTO**
- LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - 150-99962
  - LIMITE DAS ÁREAS DE INTERVENÇÃO
    - ÁREA A
    - ÁREA B
    - ÁREA C
  - LIMITE DAS SUAS PARCELAS LOTES
    - Parcela A - Área A
    - Lote B1 - Área B
    - Lote B2 - Área B
    - Parcela B1 - Área B
    - Parcela C - Área C
  - USOS
    - Serviços
    - Serviços e Comércio
    - Habitação e Comércio
    - Habitação Baixa, Acessível e Usos complementares
    - Comércio
    - Equipamento
  - ESPAÇOS EXTERIORES
    - Espaços Verdes de Utilização Coletiva
  - Área Envolvente à Unidade de Execução
  - LOTEAMENTO DA UA - DAS FORÇAS ARMADAS
  - Acesso a Estacionamento
    - Acesso de Cargas e Descargas + Tratamento de Lixos + Estacionamento Público
    - Acesso a Parcela A e Lote B1
    - Acesso a Lote B2
    - Acesso a Estacionamento Público

Câmara Municipal de Lisboa		Lisboa	
Plano de Urbanização	Plano de Situação	1:1000	1:1.000, 1:1.000, 1:1.000
Unidade de Execução	02 UE		
Direção Municipal de Urbanismo			

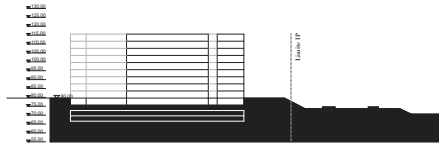




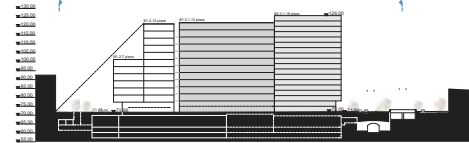
Vista de Av. da República



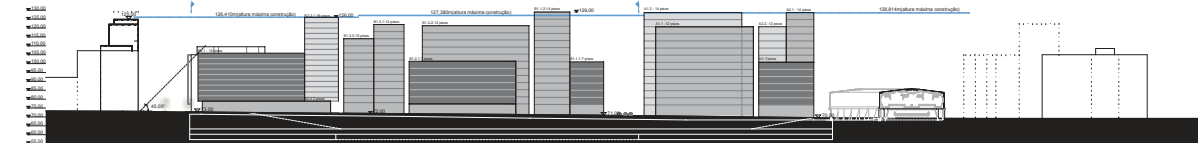
Vista de Av. 2 de Outubro



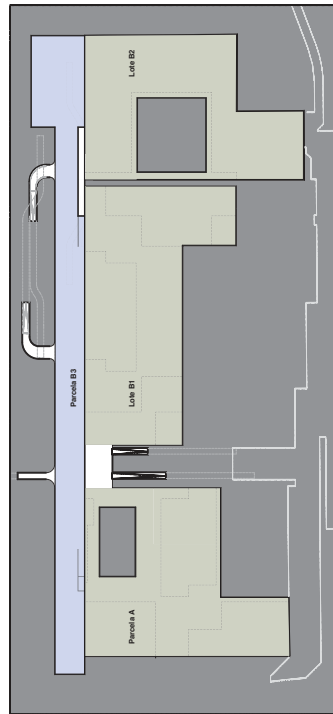
Perfil transversal - Parcela C



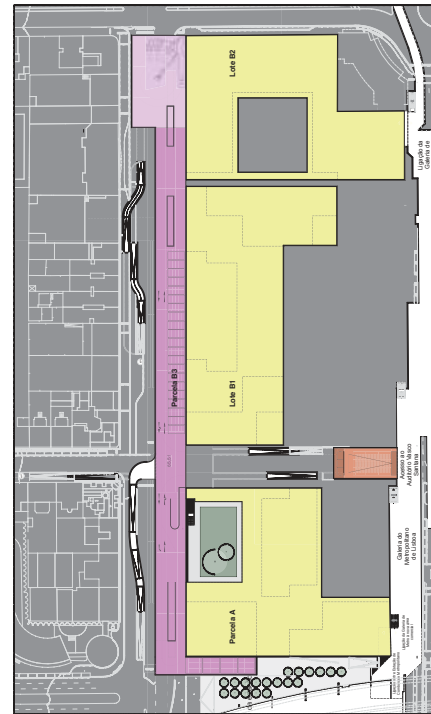
Perfil transversal - Av. 2 de Outubro, Av. da República - Entorno



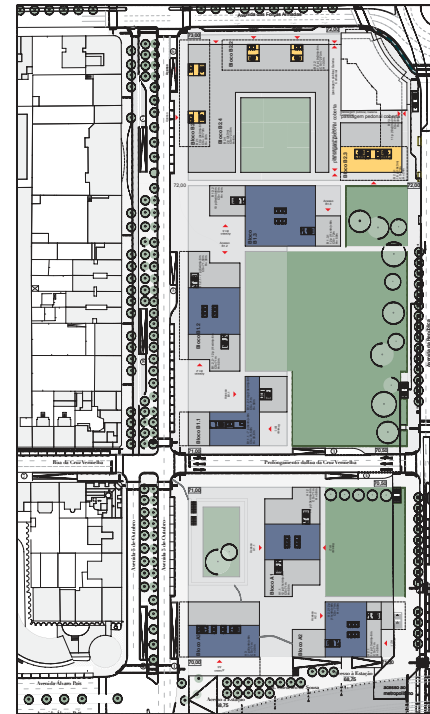
Perfil Longitudinal - Av. 2 de Outubro Parcela C - Entorno



Plano 2 e 3



Plano 1



Plano 0

LEGENDA

- Plano Terreo
  - Serviços
  - Habitação
  - Comércio
  - Espaço Público - verde
  - Espaço Público - verde - Utilização Pública
  - Espaço Público - mineral
  - Espaço Público - mineral - Utilização Pública
- Plano -1
  - Comércio 1
  - Infra-estrutura de Apoio à Logística Urbana
  - Tratamento de Lixos
  - Equipamento Cultural
- Plano +1 e +2
  - Estacionamento Privado
  - Estacionamento Público

- Accessos a Estacionamento
- ⊙ Acessos de Cargas e Descargas + Tratamento de Lixos + Estacionamento Público
  - ⊙ Acessos a Parcela A e Lote B1
  - ⊙ Acessos a Lote B2
  - ⊙ Acessos a Estacionamento Público

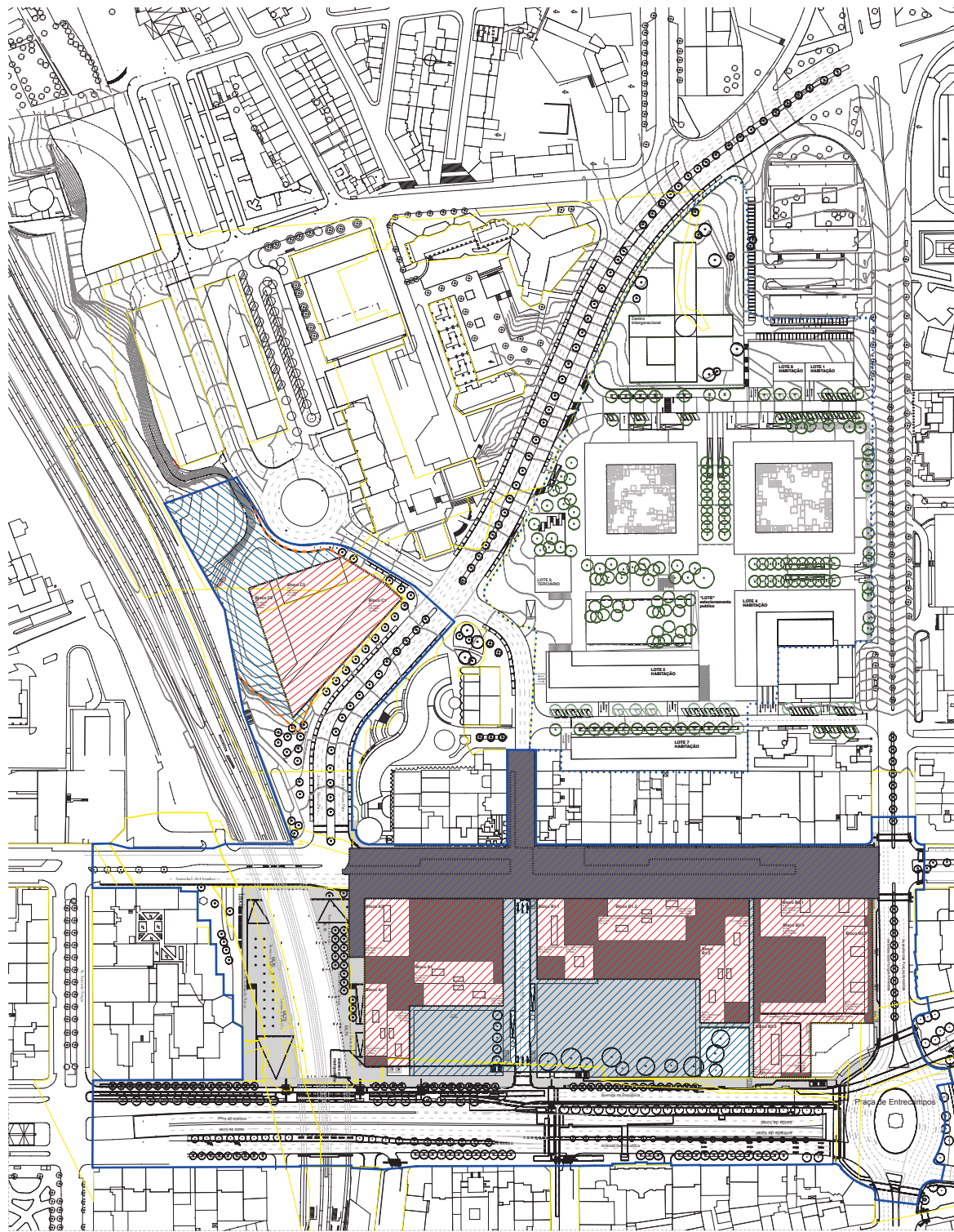
Câmara Municipal de Lisboa		Linha	
Planoamento Urbano		Planos de Plano e Perfil	1:1000 / 1:1000
Unidade de Execução		05_UE	
Direção Municipal de Urbanismo		Lisboa, 2014	



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

## **ANEXO 6**

### **Planta de transformação fundiária**



PLANTA DE TRANSFORMAÇÃO URBANA

▬ LIMITE DA UNIDADE DE EXECUÇÃO - 150-999m2

- ▬ Calçado Atual
- ▭ Limites das Novas Pavilhas Loteis Destinados à edificação Urbana resultantes da transformação beneficiária proposta
- ▭ Espaço a Manter ou Integrar no Domínio Público
- ▭ Área que deverá ser sujeita a uma de utilização pública à superfície
- ▭ Área do Domínio Público Municipal a ser utilizada como de utilização pública à superfície - inclui limite indicativo de construção da parcela B1




Câmara Municipal de Lisboa		Linha	
Plano de Urbanismo	Planta de Transformação Urbana	Parcela	150-999m2
Unidade de Execução			
			04_LUE
Câmara Municipal de Lisboa			



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

## **ANEXO 7**

### **Quadros Síntese**

OPERAÇÃO INTEGRADA DE ENTRECAMPOS

		Proposta (Unidade de Execução e Alteração ao LIM)							Inicial (Hasta Pública e LIM)							Diferencial
		Sup. Pavimento		Estacionamento (lug.)		Esp. Util Pública	Superfície Vegetal Ponderada		Sup. Pavimento		Estacionamento (lug.)		Esp. Util Pública	Superfície Vegetal Ponderada		Sup. Pavimento
		m²	%	Privado	Público	m²	Solo Permeável (m²)	Lage com 1m terra (m²)	m²	%	Privado	Público	m²	Solo Permeável (m²)	Lage com 1m terra (m²)	m2
Terreno da Antiga Feira Popular	Acima do solo	Comércio	11 597,26	8,07%					35 928	25,00%	449	90				-24 331
		Serviços	98 024,09	68,21%					71 856	50,00%	359	0				26 168
		Habituação	34 090,65	23,72%					35 928	25,00%	300	0				-1 837
		<b>Total</b>	<b>143 712,00</b>						<b>143 712</b>		<b>1108</b>	<b>90</b>				<b>0</b>
	Abaixo do Solo	Comércio*	20 459,11						n.d.		n.d.	n.d.				
		Comércio	32 056,37	19,53%					n.d.		n.d.	n.d.				
		Serviços	98 024,09	59,71%					71 856		359	0				
	Total	Habituação	34 090,65	20,77%					35 928		300	0				
		<b>Total</b>	<b>164 171,11</b>		<b>1 507</b>	<b>363</b>	<b>26 222,98</b>	<b>13 171,26</b>	<b>1 582,49</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>21 275</b>	<b>12 765</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
	Terreno na Av. Álvaro Pais	Acima do solo	34 893,00													
Abaixo do Solo		Serviços	6 020,66													
<b>Total</b>		<b>40 913,66</b>		<b>401</b>	<b>164</b>	<b>6 426,82</b>	<b>4 447,46</b>	<b>0</b>								
Global na Unidade de Execução	Comércio	32 056,37	15,63%													
	Serviços	138 937,75	67,75%													
	Habituação	34 090,65	16,62%													
	<b>Total</b>	<b>205 084,77</b>		<b>1 908</b>	<b>527</b>	<b>32 649,80</b>	<b>17 618,72</b>	<b>1 582,49</b>								
Loteamento da Praça de Entrecampos (Av. das Forças Armadas)	Comércio*	9 933,80	8,13%						12 677	10,37%						-2 743
	Serviços*	9 608,00	7,86%						47 155	38,58%						-37 547
	Habituação	102 670,39	84,01%						62 380	51,04%						40 290
	<b>Total</b>	<b>122 212,19</b>		<b>1 620</b>	<b>451</b>	<b>20 585</b>	<b>7 743</b>	<b>0</b>	<b>122 212</b>		<b>2 242</b>	<b>1 225</b>	<b>20 585</b>	<b>3 237</b>	<b>0</b>	

Equipamentos previstos no LIM: Lar de idosos (120 ut.), Unid. Intergeracional (60 ut.), 3 Creches (84 ut.), JI (75 ut.), Unidade Cuidados Continuados (75 ut.), Serv. Apoio Domiciliário.	13 500,00
---	-----------

Global da Operação Integrada de Entrecampos	Comércio	41 990,17	12,3%												
	Serviços	148 545,75	43,6%												
	Habituação	136 761,04	40,1%												
	Equipamento	13 500,00	4,0%												
	<b>Total</b>	<b>340 796,96</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 528</b>	<b>978</b>	<b>53 235</b>	<b>25 362</b>	<b>1 582</b>							

Diferencial ente a Hasta Pública (acima do solo) e LIM inicial relativamente à proposta	Comércio	-27 074
	Serviços	-11 379
	Habituação	38 453
	<b>Total</b>	<b>0</b>

Notas:

Na projeção das áreas em Hasta Pública consideramos, para efeito de cálculo de distribuição de usos, o máximo fixado para comércio e o mínimo fixado para habitação

Para efeitos de cálculo dos lugares de estacionamento privados afetos ao comércio, considerou-se os mínimos referentes a Centros Comerciais na Feira Popular e os mínimos lote a lote, consoante o respetivo zonamento nas Forças Armadas

Na projeção de estacionamento privado afeto a habitação considerou-se 1 lugar por fogo (120m2/fogo na Feira Popular e 80m2/fogo nas Forças Armadas)

Para efeitos de cálculo global de estacionamento teve-se em conta o zonamento de estacionamento para cada lote ou parcela e a capitação mínima específica por uso, ambos fixados no Regulamento do PDM

\* Admite-se que as áreas identificadas possam ser afetadas a outros usos, nomeadamente no piso -1 da Parcela A e dos lotes B1 e B2 onde se admite a transferência pontual de áreas de comércio para serviços e nos lotes municipais abrangidos pelo loteamento da Praça de Entrecampos onde se admite a afetação de parte da área dos pisos térreos a equipamentos colectivos

### QUADRO SINÓPTICO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

Id. Área	Área (m2)			Id. Novas Parcelas/ Lotes	Área da Parcela/ Lote	Área de implantação (polígono base)		Superfície de pavimento (m <sup>2</sup> )						Áreas de técnicas (m <sup>2</sup> )		Áreas de estacionamento (m <sup>2</sup> )			
	Integrada em POLU	Não integrada em POLU	Total			Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Acima da cota de soleira			Abaixo da cota de soleira (Comércio)			Total	Infra-estrutura de apoio á micro-logística	Sistema de deposição de resíduos sólidos urbanos	Privado	Público	
								Habitação	Serviços	Comércio	sub-total	Serviços	Comércio						sub-total
Área A	11 012,06	0,00	11 012,06	Parcela A	8 666,85	4 317,39	7 857,27	0	48 635,61	2 259,28	50 894,89	0	7 295,11	7 295,11	<b>58 190,00</b>	-	-	15 714,54	0
Área B	53 270,34	6 203,11	59 473,45	Lote B1	9 152,93	4 921,23	9 152,93	0	49 388,48	2 123,70	51 512,18	0	7 625,00	7 625,00	<b>59 137,18</b>	-	-	18 305,86	0
				Lote B2	8 544,70	4 627,40	6 906,70	34 090,65	0	7 214,28	41 304,93	0	5 539,00	5 539,00	<b>46 843,93</b>	-	-	13 813,40	0
				Parcela B3	14 605,54	0	14 605,54	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	5 458,68	1 765,56	0	10 890,00
Sub-total (Áreas A e B)	64 282,40	6 203,11	70 485,51	Sub-total (Áreas A e B)	40 970,02	13 866,02	38 522,44	34 090,65	98 024,09	11 597,26	<b>143 712,00</b>	0	20 459,11	20 459,11	<b>164 171,11</b>	5 458,68	1 765,56	47 833,80	10 890,00
Área C	8 000	4 447,46	12 447,48	Parcela C	6 020,66	3 877,00	6 020,66	0	34 893,00	0	34 893,00	6 020,66	0	6 020,66	<b>40 913,66</b>	-	-	18 061,98	0
Total (Áreas A, B e C)	72 282	10 651	82 933	Total (Áreas A, B e C)	46 990,68	17 743,02	44 543,10	34 090,65	132 917,09	11 597,26	178 605,00	6 020,66	20 459,11	26 479,77	205 084,77	5 458,68	1 765,56	65 895,78	10 890,00
<b>ÁREA TOTAL DA UNIDADE DE EXECUÇÃO</b>			<b>140 999m<sup>2</sup></b>																



## QUADRO SINÓPTICO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO (cont.)

Id. Área	Id. Novas Parcelas/ Lotes	Área da Parcela/ Lote	Espaços exteriores (m <sup>2</sup> )						
			Áreas das parcelas privadas com ónus de utilização pública				Área das parcelas privadas originárias a integrar no domínio público		
			Áreas verdes permeáveis	Áreas com o mínimo de 1m superfície vegetal sobre laje	Outros espaços de utilização colectiva	sub-total	Espaços verdes permeáveis	Espaços de utilização colectiva e arruamentos	subtotal
Área A	Parcela A	8 666,85	809,58	0,00	3 539,88	4 349,46	2 345,21	0,00	2 345,21
Área B	Lote B1	9 152,93	0,00	1 582,49	2 649,21	4 231,70	8 378,47	5 461,84	13 840,31
	Lote B2	8 544,70	1 638,00	0,00	2 279,30	3 917,30			
	Parcela B3	14 605,54	0,00	0,00	14 605,54	14 605,54			
Sub- total (Áreas A e B)	Sub- total (Áreas A e B)	40 970,02	2 447,58	1 582,49	23 073,93	27 104,00	10 723,68	5 461,84	16 185,52
Área C	Parcela C	6 020,66	0,00	0,00	0,00	0,00	4 447,46	1 979,36	6 426,82
Total (Áreas A, B e C)	Total (Áreas A, B e C)	46 990,68	2 447,58	1 582,49	23 073,93	27 104,00	15 171,14	7 441,20	22 612,34