



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE DO VEREADOR MANUEL SALGADO

PROPOSTA N.º 223/2014

Assunto: Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público para o domínio privado municipal de uma parcela de terreno com a área de 4.867,50m², sita na Praça de Espanha, no âmbito da requalificação da zona.

Pelouro: Vereador Manuel Salgado

Serviço: DMPRGU / Departamento de Política de Solos e Valorização Patrimonial

Considerando que:

- a) A zona da Praça de Espanha e da Avenida José Malhoa tem sido objeto de sucessivos planos e estudos de ordenamento que remontam à década de 80;
- b) Em 1990 foi aprovado um Estudo Prévio para a Praça de Espanha da autoria do Arquiteto Siza Vieira, baseado na conceção de Praça aberta, dominada por jardins, cuja implementação implicava a resolução de problemas relacionados com o estacionamento desordenado de camionagem suburbana no topo da Praça, o aglomerado de venda ambulante e a transferência de equipamentos para outra zona da Cidade;
- c) Em face das alterações ocorridas no projeto de construção do Eixo Norte-Sul, com a criação do interface de transportes na Praça de Espanha e a perda de relevância da zona, enquanto entrada e saída da Cidade, alteraram-se os princípios que nortearam a elaboração daquele estudo, ganhando relevância, antes, a adoção de um desenho urbano focado no carácter simbólico da Praça de Espanha, com a criação de um Pólo terciário de qualidade, com valorização do espaço público;
- d) Em 1992 a Câmara aprovou o Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, que apesar de ter servido de base ao licenciamento de alguns edifícios existentes no local, não chegou a ter eficácia legal;
- e) Através da Deliberação n.º 11/CM/2005, publicada no Boletim Municipal n.º 569, de 13 de janeiro de 2005, a Câmara decidiu reformular a totalidade do Plano de Pormenor da Praça de Espanha e Avenida José Malhoa, aprovando os respetivos termos de referência;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

f) Através da Deliberação n.º 203/CM/2005 de 27 de abril, a Câmara aprovou ampliar os limites do Plano de Pormenor da Praça de Espanha e Avenida José Malhoa;

g) Em 2006 foi apresentada uma nova proposta assente na prevalência de espaços verdes, sem contudo pôr em causa os direitos de construção das entidades proprietárias de terreno no local;

h) No entanto, em face da alteração do contexto urbanístico em que foi definida a área de intervenção do Plano de Pormenor da Praça de Espanha e da Avenida José Malhoa, através da Deliberação n.º 563/CM/2008, a Câmara deliberou revogar a Deliberação n.º 11/CM/2005, de 5 de janeiro de 2005 e 203/CM/2005 de 27 de abril de 2005 e dar início ao procedimento de elaboração do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, aprovando os respetivos termos de referência;

i) Com vista à reformulação da área da Praça de Espanha, a Câmara aprovou, em reunião de 19 de dezembro de 2012, no âmbito da proposta n.º 935/2012, delimitar a Unidade de Execução da Praça de Espanha para efeitos de submissão a discussão pública;

j) Tendo já decorrido o período de discussão pública e com base na ponderação das participações apresentadas nessa sede, foram elaborados os Termos de Referência da Delimitação da Unidade de Execução da Praça de Espanha, cujo documento se junta como **Anexo I e cujos termos aqui se dão por integralmente reproduzidos**;

k) A delimitação desta Unidade de Execução propõe a execução de operações urbanísticas associadas à reconfiguração viária e demais infraestruturas da área de intervenção, com os objetivos programáticos previstos nos citados Termos de Referência;

l) Relativamente às parcelas de terreno de que o Município é proprietário se constata a existência de parcelas afetas ao domínio público, como é o caso da parcela com a área de 4.867,50 m², identificada com o n.º 39 na Planta de Cadastro de novembro de 2012 (cfr. **Anexo II, que se junta e se dá por integralmente reproduzido**);



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

m) Esta parcela identificada com o n.º 39 provêm de um antigo leito de via pública que já não está ao serviço direto e imediato do público e que, por isso mesmo, deverá ser objeto da competente e necessária desafetação para o domínio privado do Município;

Tenho a honra de propor que a Câmara delibere, ao abrigo do disposto na alínea ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e da alínea q) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro submeter à apreciação e votação da Assembleia Municipal:

A desafetação do domínio público para o domínio privado do Município da parcela de terreno com a área total de 4.867,50 m², antigo leito de via pública, identificada na Planta n.º 13/245/DPSVP (cfr. **Anexo III, que se junta e se dá por integralmente reproduzido**) à qual se atribui, apenas para efeitos de registo, o valor de € 24.337,50 (vinte e quatro mil trezentos e trinta e sete euros e cinquenta cêntimos), resultante de um valor simbólico de 5,00 €/m² de terreno.

CONFRONTAÇÕES:

Norte - CML e Instituto Português de Oncologia; Nascente e Poente - CML; Sul - CML e Embaixada de Espanha

ANEXOS:

- I. Termos de Referência
- II. Planta de cadastro de novembro de 2012
- III. Planta n.º 13/245/DPSVP

(Processo n.º 10616/CML/14)

Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Lisboa, 14 de Maio de 2014

O Vereador



Manuel Salgado



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

G A B I N E T E D O V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

JUSTIFICAÇÃO DE VALOR

À parcela de terreno a desafetar do domínio público para o domínio privado do Município com a área total de 4.867,50 m², atribui-se, apenas, para efeitos de registo, o valor de € 24.337,50 (vinte e quatro mil trezentos e trinta e sete euros e cinquenta cêntimos), resultante de um valor simbólico de 5,00 €/m² de terreno.



ANEXO I

2014
22/3/2014

ANEXO II

UNIDADE DE EXECUÇÃO DA PRAÇA DE ESPANHA

TERMOS DE REFERÊNCIA



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	5
3. ANTECEDENTES.....	6
4. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	13
5. CONFORMIDADE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS COM OS PMOT EM VIGOR	15
6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO	24
7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO/SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE	28
8. SISTEMA DE EXECUÇÃO.....	33



1. INTRODUÇÃO

A intenção de promover a delimitação de uma Unidade de Execução (UE) para a Praça de Espanha consubstancia-se na necessidade de proceder à reformulação daquela área que apresenta uma estrutura urbana desarticulada e desconexa, resultante da sobreposição de várias intenções de épocas distintas que impedem uma leitura coerente do espaço.

A estrutura edificada dos quarteirões envolventes foi-se progressivamente consolidando, ficando por resolver e desenhar toda a franja de contato entre o grande espaço central, comumente apelidado de praça, apesar de nunca ter cumprido cabalmente esse seu desígnio funcional, formal e simbólico com os quarteirões que a envolvem.

A progressiva incapacidade de colmatar e dar um sentido urbano unitário àquele espaço, tem promovido a crescente desumanização da praça como espaço de potencial utilização pública e, em contrapartida, a valorização e priorização do uso automóvel determinou assinaláveis deficiências na integração da mobilidade pedonal e dos transportes coletivos.

Os presentes Termos de Referência (TR), explicitam as condições de execução das operações urbanísticas a realizar para esta UE, bem como os princípios de organização e ocupação dos espaços da área delimitada, sem prejuízo do seu desenvolvimento e concretização, nos projetos a realizar para as operações urbanísticas a concretizar na UE. De resto, prevê-se, desde já, o lançamento de um concurso, com vista a desenvolver os princípios definidos nos Termos de Referência e que terá como objeto o Desenho Urbano e as Obras de Urbanização da Praça de Espanha.

A delimitação das UE's está prevista no n.º 2 do artigo 119.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), como instrumento de execução dos planos.

Como a área objeto da UE não foi precedida por Plano de Pormenor (PP), a Câmara Municipal promoveu previamente à aprovação da delimitação desta UE, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o PP, de acordo com definido no n.º 4 do artigo 120º do Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Assim, na sequência da aprovação pela Câmara da Proposta 935/2012, na sua reunião de 19 de dezembro, e em conformidade com o disposto no n.º 4 do artigo 120.º do RJIGT, decorreu entre 15 de janeiro e 4 março de 2013 o período de discussão pública da proposta de delimitação da Unidade de Execução da Praça de Espanha e dos respetivos termos de referência (Aviso n.º 303/2013 publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 4 de 7 de janeiro).

Tendo sido registadas participações públicas, foram estas ponderadas nos termos do Relatório de Ponderação, que constitui um anexo à proposta a submeter à aprovação da camara municipal e cujas conclusões fundamentaram a revisão pontual dos presentes Termos de Referência.



2. LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção da UE abrange parte das freguesias das Avenidas Novas, Campolide e S. Domingos de Benfica conforme limite definido na Planta da Situação Existente, que constitui o Anexo VI dos presentes Termos de Referência.

A UE que se pretende delimitar tem uma área de 10,45 ha, conforme delimitação constante na referida planta, com as seguintes confrontações:

- A Norte: a Linha de Cintura, a Rua Professor Lima Basto e o Instituto Português de Oncologia;
- A Sul: a Avenida Calouste Gulbenkian, a Praça de Espanha e a Avenida de Berna;
- A Nascente: a Avenida de Berna e a tardoz dos edifícios da Rua de D. Luís de Noronha;
- A Poente: a Avenida Calouste Gulbenkian, a Avenida José Malhoa, o interior do quarteirão desta até à Rua Eduardo Malta, a Avenida Columbano Bordalo Pinheiro e a Rua Professor Lima Basto.

A Praça de Espanha é um espaço aberto de dimensão relevante, encerrado no seu interior por um traçado viário pesado. A confluência das vias de entrada/saída e de distribuição gera volumes de tráfego assinaláveis. Esta circunstância condiciona a sua utilização como espaço público, ou seja, impossibilita a relação que esta praça deve estabelecer em termos funcionais e vivenciais com a Cidade e com os cidadãos.

O tecido urbano circundante é fragmentado e disperso e apesar de na envolvente imediata se localizarem edifícios relevantes do ponto de vista institucional e cultural, nomeadamente a Fundação Calouste Gulbenkian, a Embaixada de Espanha, os edifícios do Instituto Português de Oncologia e do Teatro Aberto, estes não se relacionam de forma direta com a Praça.

O mercado de rua improvisado em terreno municipal, no topo norte da Praça, aguarda uma solução definitiva¹ e é um fator desqualificador da imagem urbana, à semelhança do terminal rodoviário e do parque de estacionamento, que ocupam uma extensa frente urbana da Praça.

A área apresenta a Norte, a Nascente e a Poente, terrenos expectantes. Destes, alguns são propriedade privada e sobre eles pendem compromissos estabelecidos entre a Autarquia e os proprietários que se impõe equacionar no âmbito desta UE.

¹ Os vendedores ambulantes foram desalojados do Martim Moniz, na sequência das obras de requalificação daquele Largo.



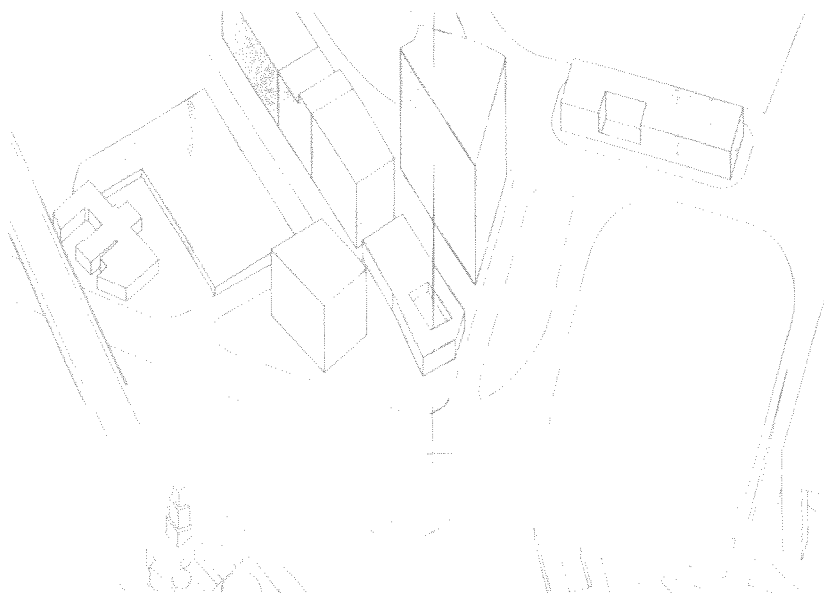
3. ANTECEDENTES

3.1 Estudos e Planos

A área da UE tem sido, ao longo dos anos, objeto de sucessivos planos e estudos de ordenamento que remontam à década de 80.

A Praça de Espanha e a Avenida José Malhoa foram objeto de um estudo de ordenamento, aprovado em 1989. O referido estudo, conhecido como o Plano Salgueiro², definia a implantação do Terminal Rodoviário (a tardoz do Teatro *A Comuna*), Edifício de Escritórios (contíguo ao INH³), Edifício do Montepio Geral, Edifício do Mercado, Banco de Portugal, a alteração da estrutura rodoviária com desnivelamento da Av. António Augusto de Aguiar, bem como a ocupação dos quarteirões definidos pela Av. José Malhoa e pela Av. Columbano Bordalo Pinheiro. Mais tarde o Plano seria declarado nulo⁴, por insuficiência e inadequação da solução, ocupação da linha de água e incumprimento da legislação.

Em 1990 foi aprovado um Estudo Prévio⁵ para a Praça de Espanha da autoria do arquiteto Álvaro Siza Vieira.



Estudo Prévio para a Praça de Espanha, Axonometria, Arq. Siza Vieira, 1990.

² Arq. Armando Salgueiro, Processo Privativo n.º 92 277/3ª/U/89.

³ Atual IHRU

⁴ Através da proposta 337/91 de 30 de Junho, documento intitulado ponto de situação, Praça de Espanha e Av. José Malhoa datado de Junho de 2004; Termos de Referência do PP da José Malhoa de 2008.

⁵ Protocolo constante do Anexo II aos presentes termos de referência.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Inicialmente nesse estudo que antecedeu a elaboração de um PP para a zona, a Praça de Espanha era estruturada com base no intenso desenho de tráfego, compondo um todo dinâmico de volumes isolados e de espaços contínuos, assumindo-se que a conceção de uma praça fechada não se adequava ao contexto urbano. Partia-se assim de uma conceção de Praça em que o tipo de espaço urbano seria aberto, dominado por jardins.⁶

Mas a implementação do estudo aprovado implicava a resolução de alguns problemas com os quais a solução urbana projetada não era compatível, designadamente: o estacionamento desordenado de camionagem suburbana no topo da Praça, o aglomerado de venda ambulante e equipamentos que necessitavam de ser transferidos⁷.

Com a mudança das premissas de partida daquele estudo, motivadas pelas alterações no projeto de construção do Eixo Norte-Sul, pela criação de uma importante interface de transportes naquela Praça e pela subsequente perda de importância do espaço como entrada e saída da Cidade, ganha relevância a adoção de um desenho urbano focado no carácter simbólico da Praça de Espanha. Ultrapassar a situação de nó e fundar um pólo terciário de qualidade, com valorização do espaço público, ganha força e introduz alterações no programa inicial. Esta intervenção só seria possível através de um PP que concertasse todos os compromissos existentes. São então formatados o PP da Praça de Espanha e o PP da Avenida José Malhoa.

7

Em 1992⁸ é aprovado em Reunião de Câmara o PP da Av. José Malhoa (da autoria do arquiteto Álvaro Siza Vieira), que, apesar de ter servido de base ao licenciamento dos novos edifícios hoje existentes naquela Avenida, não chegou a ter eficácia legal. Em relação à Praça de Espanha o plano continuou em elaboração, face à necessidade de proceder à redefinição das condicionantes urbanísticas previstas para a zona, nomeadamente as relacionadas com a construção do Eixo Norte-Sul e também devido à complexidade dos compromissos que aquela Praça previa.

Em 1994 o PDM de Lisboa é publicado e define a Unidade Operativa de Planeamento (UOP) 14 – Praça de Espanha – Av. José Malhoa. Neste instrumento de gestão territorial, a Praça de Espanha é definida como uma área estratégica de intervenção incluída na "Circular de Alcântara a Chelas", a qual deveria ter uma articulação estreita com a Avenida José Malhoa que constituía um espaço condicionado por compromissos de construção, que não formava um projeto coeso,

⁶ A estratégia e a prática do planeamento urbanístico em Lisboa, CML, 1995;

⁷ Protocolo de 19 de Janeiro de 1990;

⁸ Proposta n.º 328/92 de 22 de Julho.

mas antes um somatório de objetos arquitetónicos⁹. Em 1995 aqueles Planos continuavam em elaboração.

Nove anos depois (2005) a CML decidiu juntar num mesmo PP a Praça de Espanha e a Avenida José Malhoa, (Deliberação n.º 11/CM/2005) e aprovou os respetivos termos de referência do Plano.

Aquele PP seria coordenado pela Ambelis no entanto a equipa de projeto escolhida passaria a estar sob a coordenação do arquiteto João Paciência. A Ambelis celebraria com os promotores, Montepio Geral, Lusitânia, Grupo LAR, Gulbenkian e, eventualmente, outros, o protocolo de participação nos custos do projeto. O contrato do arquiteto João Paciência foi celebrado entre o seu atelier e a Ambelis.



PP da Praça de Espanha e José Malhoa, estudo preliminar para a Praça de Espanha, Arq. João Paciência, 2005.

A primeira ideia espacial para a Praça de Espanha, passava pela construção de uma praça superior para peões e integrando nos seus níveis inferiores, espaços de comércio e lazer com as necessárias articulações funcionais com o metro e parques de estacionamento, que serviria de embasamento para os novos edifícios de algumas instituições e da própria Câmara¹⁰.

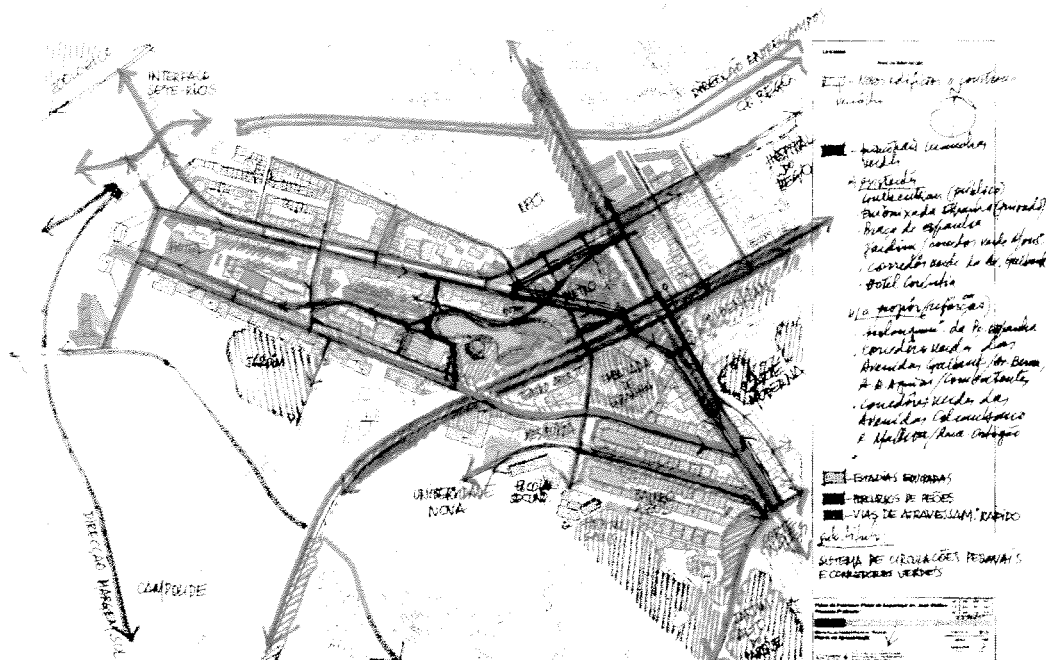
Em 2006 são introduzidas alterações substanciais no rumo do Plano. A sua elaboração mantém-se a cargo do arquiteto João Paciência mas é retirada a coordenação à Ambelis.

A proposta de 2006 apresenta uma solução menos construída em relação à versão de 2005, dando prevalência aos espaços verdes que se pretendiam não só manter, como também ampliar, não se abandonando a ideia de localizar as instituições nos terrenos que lhe são próprios, com ligeiras adaptações decorrentes do desenho urbano pensado. A proposta

⁹ A estratégia e a prática do planeamento urbanístico em Lisboa, CML, 1995;

¹⁰ PP da Praça de Espanha e José Malhoa, relatório da proposta preliminar, Novembro de 2006, Arq. João Paciência.

pretendia criar uma nova moldura urbana de forte intervenção arquitetónica e criar maior amplitude visual e espacial para a Praça e para as novas áreas verdes e pedonais¹¹.



PP da Praça de Espanha e José Malhoa, proposta preliminar, planta de sistema de circulações pedonais e espaços verdes, Arq. João Paciência, 2006.

9

Apesar do Plano ter ficado concluído no fim de 2006, alterações de ordem estratégica e próprias da dinâmica urbana, começaram a tomar forma num território da Cidade, no qual se inseria a Praça de Espanha.

A constatação de que era necessário que a estratégia de ordenamento abarcasse uma área substancialmente mais vasta, concorreu para a revogação da deliberação de elaboração do PP da Praça de Espanha e Avenida José Malhoa¹².

Uma dessas alterações estratégicas estava relacionada com a intenção de relocar o Instituto Português de Oncologia (IPO) em Marvila e com a consequente disponibilização dos respetivos terrenos, contíguos à área daquele Plano, a Norte¹³.

Paralelamente, a desativação da Feira Popular em Entre-Campos, a possibilidade de transferência da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas e a desativação parcial do Hospital Curry Cabral no Rego, a par da possibilidade de reconversão da zona das antigas oficinas do

¹¹ PP da Praça de Espanha e José Malhoa, relatório da proposta preliminar, Novembro de 2006, Arq. João Paciência.

¹² Em 2008 foram aprovados novos termos de referência para a elaboração de PP para a Avenida José Malhoa.

¹³ Termos de referência do Plano de Pormenor da Avenida José Malhoa, 2008;



Metropolitano e áreas adjacentes em Sete-Rios, concorreram para a ideia de um eixo estruturante de desenvolvimento, articulado com as interfaces de Entre-Campos (Linha de Cintura e Metro), Praça de Espanha (Autocarros Suburbanos e Metro) e Sete-Rios (Linha de Cintura, Metro e Terminal de Autocarros).

Esse eixo podia consolidar áreas de concentração de atividades terciárias especializadas: telecomunicações entre o Rego e Entre-Campos e atividades financeiras e de serviços entre a Praça de Espanha e Sete-Rios.

O conhecimento desta realidade justificou a decisão de desenvolver um estudo mais abrangente, visando favorecer a génese e potenciar a atratividade deste eixo estruturante de desenvolvimento.

O estudo urbanístico¹⁴ aludido foi elaborado pelo Instituto Superior Técnico (IST), no quadro de uma parceria entre a CML e o IST, no contexto dos estudos de assessoria técnico-científica, englobou um território de maior dimensão que incluiu as zonas de Sete-Rios, Praça de Espanha, Bairro Azul e Entrecampos e teve por objetivo delinear para este território uma estratégia urbanística, formulando soluções de desenho urbano e ocupação para espaços que atualmente configuram oportunidades significativas de requalificação.

10

Para a área em causa, o estudo do IST propôs redesenhar a Praça de Espanha e o Jardim na sua placa interior, redesenhar o acesso à estação do metropolitano a partir do interior do parque do pensado Centro de Congressos, a criação de um eixo vincadamente pedonal e ainda uma via logística. A proposta do estudo verteu algumas estratégias consagradas no PDM.

¹⁴ Estudo urbanístico para as zonas de Sete Rios, Praça de Espanha, Bairro Azul e Entrecampos, IST, Abril de 2009.



Estudo Urbanístico para a zona da Praça de Espanha, Instituto Superior Técnico, Abril de 2009.

3.2 Compromissos assumidos com o Montepio Geral e Lusitânia

Em relação ao **Montepio Geral** o histórico tem início a 25 de Agosto de 1988, quando a Caixa Económica de Lisboa (MG) celebrou uma escritura com a Câmara Municipal de Lisboa, que se junta como Anexo I aos presentes Termos de Referência.

Pela referida escritura, o Montepio Geral adquiriu, por dação em pagamento, um lote de terreno com a área de 1.461,5 m² sito na Av. Columbano Bordalo Pinheiro e Praça de Espanha. A área de construção para o lote, calculada com base na área de construção prevista para um edifício naquele local, extraída do Plano Salgueiro, era de 15.000 m² acima do solo e de 3.000 m² abaixo do solo, embora se previsse, desde logo, que a CML pudesse aprovar uma construção para o local, com uma área de construção superior, definindo-se os termos em que, nessa situação, deveria ser revisto o negócio então celebrado.

Com base no referido Estudo Prévio para a Praça de Espanha do arquiteto Siza Vieira foi celebrado, em 19 de Janeiro de 1990, um Protocolo entre a CML, **Montepio Geral**/CEL, Fundação Oriente, a Fundação Manuel Cargaleiro e a **Lusitânia** – Comp. Seguros SA/Alves Ribeiro Lda, cuja cópia se junta como Anexo II aos presentes Termos de Referência.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Nos termos do referido Protocolo, os edifícios previstos destinavam-se a usos culturais e de representação de instituições bancárias, seguros e serviços e ainda um de apoio ao funcionamento do terminal rodoviário¹⁵, estabelecendo-se para o lote de que era proprietário o MG, a possibilidade de construção de um edifício com 14 pisos e com uma área de construção de 24.346 m² acima do solo e de 10.500 m² abaixo do solo.

A 17 de Março de 1993, a CML informou o MG e entregou-lhe plantas do estudo elaborado para a Praça de Espanha, pelo arquiteto Álvaro Siza Vieira em 1992, que previa no terreno do MG a construção de um edifício com as seguintes características:

área do lote - 1.730 m²; área edificável acima do solo - 20.000 m²; área edificável em cave - 9.513 m²; número de pisos acima do solo - 15 e ainda a construção, em cave, num só piso e num terreno adjacente, de um anfiteatro com área de 1.000 m².

No que respeita à **Lusitânia** Companhia de Seguros (Grupo Montepio Geral), a 29 de Dezembro de 1989, foi celebrada uma escritura de permuta, conforme Anexo III a estes Termos de Referência, pela qual a Câmara Municipal de Lisboa cedeu à Lusitânia o direito de construção de 10.580 m² acima do solo, num lote de terreno situado na Avenida Calouste Gulbenkian, tornejando para a Praça de Espanha, constituindo encargo da Lusitânia a construção de um edifício a integrar no património municipal e que a Câmara Municipal de Lisboa, destinava ao uso e fruição da Fundação Cargaleiro.

Nos termos do Protocolo supra mencionado de 19 de Janeiro de 1990, celebrado com base no Estudo Prévio desenvolvido para a Praça de Espanha pelo arquiteto Álvaro Siza Vieira, estabeleceu-se para o lote da Lusitânia, um edifício com 9 pisos, com uma área de construção de 10.800 m² acima do solo e de 3.360 m² abaixo do solo.

A CML chegou a adjudicar ao atelier do arquiteto Álvaro Siza Vieira a elaboração do projeto da Fundação Cargaleiro, mas o mesmo não foi concluído, porque entretanto a CML decidiu alterar o plano da Praça de Espanha.

¹⁵ A estratégia e a prática do planeamento urbanístico em Lisboa, CML, 1995;



4. OBJETIVOS DA UNIDADE DE EXECUÇÃO

A Praça de Espanha há muito que reclama uma solução integradora que consiga materializar a conciliação entre o espaço público e a circulação viária. A função que desempenha como ponto de confluência de grandes arruamentos e de distribuição de tráfego é demasiadamente preponderante. É hoje de grande pertinência intervir nesta área em particular sobre a rótula central do sistema viário e na *interface* que esta estabelece com a malha urbana contígua.

Perante o conhecimento que já se detém do território, bem como dos interesses públicos e privados em presença, a delimitação desta UE propõe a execução de operações urbanísticas associadas à reconfiguração viária e às demais infraestruturas da área de intervenção, com objetivos programáticos que devem servir de matriz ao desenho urbano que se pretende implementar com a delimitação desta UE, a saber:

- Requalificação integral da área central da Praça de Espanha, ao nível das suas componentes urbanísticas, viárias e paisagísticas;
- Criação de uma proposta global de praça pública e/ou parque urbano, espaço público de qualidade de grande escala, integrada na malha urbana da cidade de Lisboa, com expressão relevante para a fixação de atividades de lazer, estruturado por percursos pedonais de continuidade com a malha urbana envolvente, bem servida de transportes coletivos;
- Definição e materialização dos fluxos pedonais preferenciais entre os diferentes modos de transporte e respetivas áreas de influência, privilegiando os acessos e a mobilidade suave ao espaço central, para maximizar a utilização como espaço público, de recreio e lazer, em articulação com o sistema de espaços públicos envolventes;
- Compatibilização e adequação da proposta com os planos e estudos em desenvolvimento, nas áreas contíguas à Praça de Espanha, privilegiando a articulação com a cidade consolidada fronteira como continuação natural da área objeto da Unidade de Execução;
- Instalação das novas sedes do Montepio Geral e da Lusitânia, integradas no desenho geral do conjunto das parcelas a requalificar;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

- Enquadramento das redes de infraestruturas viárias e dos espaços públicos com as áreas de transportes coletivos, em função da ocupação urbana a consignar na área da UE;

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



5. CONFORMIDADE DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS COM OS PMOT EM VIGOR¹⁶

A presente UE a desenvolver terá como referência a normativa do PDM de Lisboa em vigor, publicado no Diário da República, n.º 168 de 30 de agosto de 2012, Aviso n.º 11622/2012, designadamente os n.ºs 2 e 3 do artigo 58º e no n.º 3 do artigo 39º, no que se refere aos sistemas de execução que a lei prevê para a realização das UE e aos critérios a que deve obedecer a sua delimitação.

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

Em relação à qualificação do espaço urbano a UE é abrangida por:

Espaços Centrais e Residenciais Consolidados de Traçado Urbano C (PDML, artigos 39º a 46º).

Nestes espaços, as operações de loteamento devem considerar as características morfológicas e tipológicas das frentes urbanas contíguas e prever o remate da malha pré-existente, contribuindo para a respetiva valorização arquitetónica e urbanística (46º/2);

As operações de loteamento a desencadear deve estar de acordo com o estipulado para o Traçado Urbano C e a edificabilidade é calculada com base nas seguintes disposições (PDML, artigo 46º/4):

A altura máxima da fachada deve observar a média da altura das fachadas, podendo recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal, dentro da mesma categoria de espaço, quando desta resulte benefício para a inserção urbana da operação de loteamento no conjunto das frentes urbanas envolvidas;

O índice de edificabilidade é de 1,2. Desde que sejam observados os demais parâmetros, este Índice pode ser majorado até 1,5, nomeadamente quando se trata de operação de iniciativa municipal;

¹⁶ Em caso de omissão ou contradição da redação constante dos presentes termos de referência em relação às regras estipuladas pelo PDM em vigor, prevalecem as constantes no PDM porque tratando-se de um instrumento de execução, as unidades de execução não podem alterar as disposições dos planos em vigor.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Aplicação da superfície vegetal ponderada (Svp) aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, calculada de acordo com o artigo 4.º e com a seguinte ponderação: $Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$; em que:
 $Svp \geq 0,4.Aref$ e $A \geq 0,2.Aref$.

Espaços Verde de Enquadramento a Infraestruturas Consolidados (PDML artigos 14º, 49º e 52º).

Estes espaços destinam-se às funções de enquadramento das rodovias e ferrovias, devendo as soluções técnicas a adotar nestes espaços garantir a sua estabilidade e permitir o seu revestimento com vegetação, mediante um perfil de vegetação morfológicamente consistente e de baixo custo de manutenção. São admitidas instalações de apoio às infraestruturas viárias.

Espaços Centrais e Residenciais Consolidados de Traçado Urbano B (PDML, artigos 39º a 46º).

Nestes espaços e nas operações de loteamentos, a edificabilidade é calculada com base nas seguintes disposições (PDML, artigo 46º/4):

A altura máxima da fachada deve observar a média da altura das fachadas, podendo recorrer-se à média da altura das fachadas das frentes urbanas convergentes, nos troços que se desenvolvem até à primeira transversal, dentro da mesma categoria de espaço, quando desta resulte benefício para a inserção urbana da operação de loteamento no conjunto das frentes urbanas envolvidas;

O índice de edificabilidade é de 1,2. Desde que sejam observados os demais parâmetros, este Índice pode ser majorado até 1,5, nomeadamente quando se trata de operação de iniciativa municipal;

Aplicação da superfície vegetal ponderada (Svp) aplicada à área líquida do loteamento acrescida das áreas cedidas para espaços verdes e de utilização coletiva, calculada de acordo com o artigo 4.º e com a seguinte ponderação: $Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$; em que:
 $Svp \geq 0,4.Aref$ e $A \geq 0,2.Aref$.

Espaços Centrais e Residenciais a Consolidar - POLU (PDML, artigos 58º a 60º).

Nestes espaços às operações de loteamento aplica-se o disposto no n.º 3 do artigo 60º, devendo aquelas conformarem-se nomeadamente com as seguintes disposições:



Concordância com o nivelamento das alturas das fachadas e o alinhamento do traçado urbano, nas zonas de transição com as áreas consolidadas, nas situações em que deva prevalecer aquela concordância;

A altura máxima da fachada a adotar em situações de colmatação da malha urbana obedece às regras definidas para os traçados que as novas construções visam colmatar ou, na sua falta destes, proceder à concordância com as alturas das fachadas pré-existent;

Nas situações em que o desenho urbano estabelece a rutura com a morfologia da envolvente, a altura máxima da fachada tem de promover uma adequada transição com as volumetrias da envolvente e deverá ser avaliado o seu impacto na silhueta da cidade;

O Índice de edificabilidade é de 1,7 (POLU). Desde que sejam observados os demais parâmetros, este Índice pode ser majorado até 2,0 quando a operação urbanística seja promovida pelo Município;

A Superfície verde ponderada (Svp) está balizada pelo disposto na alínea g) do n.º 3 do artigo 60º e aponta para que nas POLU o valor unitário mínimo em m² de solo orgânico sem construção acima ou abaixo do solo (A) seja maior ou igual a 0,1 da Área de Referência (Aref) e o Svp¹⁷ seja maior ou igual a 0,4 da Aref;

17

Nestes espaços também deve ser assegurado que 30% da superfície total de pavimento seja afeta a uso diferente do predominante na operação proposta. Exceto se se tratarem de operações de iniciativa municipal. (PDML, artigo 59º/6);

Espaço Verde de Recreio e Produção a Consolidar (PDML artigos 14º, 63º e 64º).

Os espaços exteriores verdes de recreio e produção a consolidar são espaços não edificados, permeáveis e plantados, genericamente sobre solo orgânico em terreno natural, que podem ter os usos agrícola, de recreio e produção, incluindo hortas urbanas e viveiros, e que podem integrar equipamentos coletivos e infraestruturas de apoio ao recreio e lazer incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, e turismo. Nestes espaços aplica-se o disposto nos n.ºs 2 a 9 do artigo 50.º do PDM.

Espaços de Uso Especial de Equipamentos Consolidados (PDML, artigo 54º).

¹⁷ De acordo com a seguinte fórmula: $Svp = A + 0,6 B + 0,3 C$;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Os espaços consolidados de uso especial de equipamentos correspondem a equipamentos de utilização coletiva, serviços públicos e instalações dos serviços de segurança, existentes ou propostos, para os quais se prevê a manutenção destes usos, assim como usos complementares, desde que estes não ocupem uma área superior a 20% da parcela e não ultrapassem, para essa área, o índice de edificabilidade de 1,5.

Em relação à Estrutura Ecológica Municipal a UE é abrangida por:

Sistema Húmido (artigo 13º). No Sistema Húmido da estrutura ecológica fundamental, as obras de construção e de infraestruturas que tenham intervenção no subsolo devem adotar soluções técnicas compatíveis com a circulação das águas subterrâneas, visando a conservação da rede hidrográfica /rede de drenagem;

Espaços Verdes (artigo 14º). Os espaços verdes incorporam-se na estrutura ecológica integrada e cujas características naturais, culturais, paisagísticas e urbanísticas devem ser preservadas e valorizadas, a fim de assegurar um conjunto de funções de equilíbrio ecológico no meio urbano e o apoio a atividades de recreio e lazer da população. Os espaços verdes são identificados globalmente na Planta da Estrutura Ecológica Municipal e qualificados na Planta de Qualificação do Espaço Urbano. O regime aplicável consta dos artigos 63.º e 64.º do RPDML;

Sistema de Corredores Estruturantes (artigo 12º) e pelo Sistema de retenção e infiltração de águas pluviais (artigo 19º).

18

Em relação aos Riscos Naturais e Antrópicos (I e II), a UE está classificada como:

Tendo Elevada e Moderada Vulnerabilidade a Inundações, pelo que devem ser elaborados estudos hidrogeológicos no âmbito dos projetos a desenvolver, para a respetiva área de intervenção, nos termos definidos no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL);

A área da UE está sujeita a Risco de Vulnerabilidade Sísmica Muito Elevada, Moderada e Baixa, aplicando-se o disposto no artigo 24º.

Em relação às Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública (I e II) a UE é abrangida por:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Zona de Protecção ao Hospital (IPO); Servidão do Aeroporto de Lisboa e Zona Especial de Protecção (ZEP, 34) do Edifício-Sede e do Parque da Fundação Calouste de Gulbenkian (MN, 71177).

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 regulamentado pelo PDM.

Em relação às Acessibilidades e transportes, a UE deve cumprir:

O dimensionamento da oferta de estacionamento público e privado é estabelecido em função do zonamento previsto na Planta de Acessibilidades e Transportes. Na área delimitada pela UE temos Zonas A e Zonas D (artigo 74º);

Os parâmetros de estacionamento privativo, para as operações de loteamento e para as obras de construção e ampliação, encontram-se definidos no artigo 75º, Anexo X do Regulamento do PDM. Nas operações de loteamento e nas obras de edificação com impacto relevante ou semelhante a uma operação de loteamento, para além do previsto no artigo 75º, devem ser contempladas as dotações de lugares de uso público constantes do Anexo XI do Regulamento, de acordo com o constante no artigo 76º.

19

Em relação ao Sistema de Vistas (artigo 17º):

A UE está localizada em área abrangida por um ângulo de visão de um ponto dominante, identificado na Planta do Sistema de Vistas do PDML. Conforme regulamento do PDML, a partir daquele ponto não pode existir obstrução ao ângulo de visão.

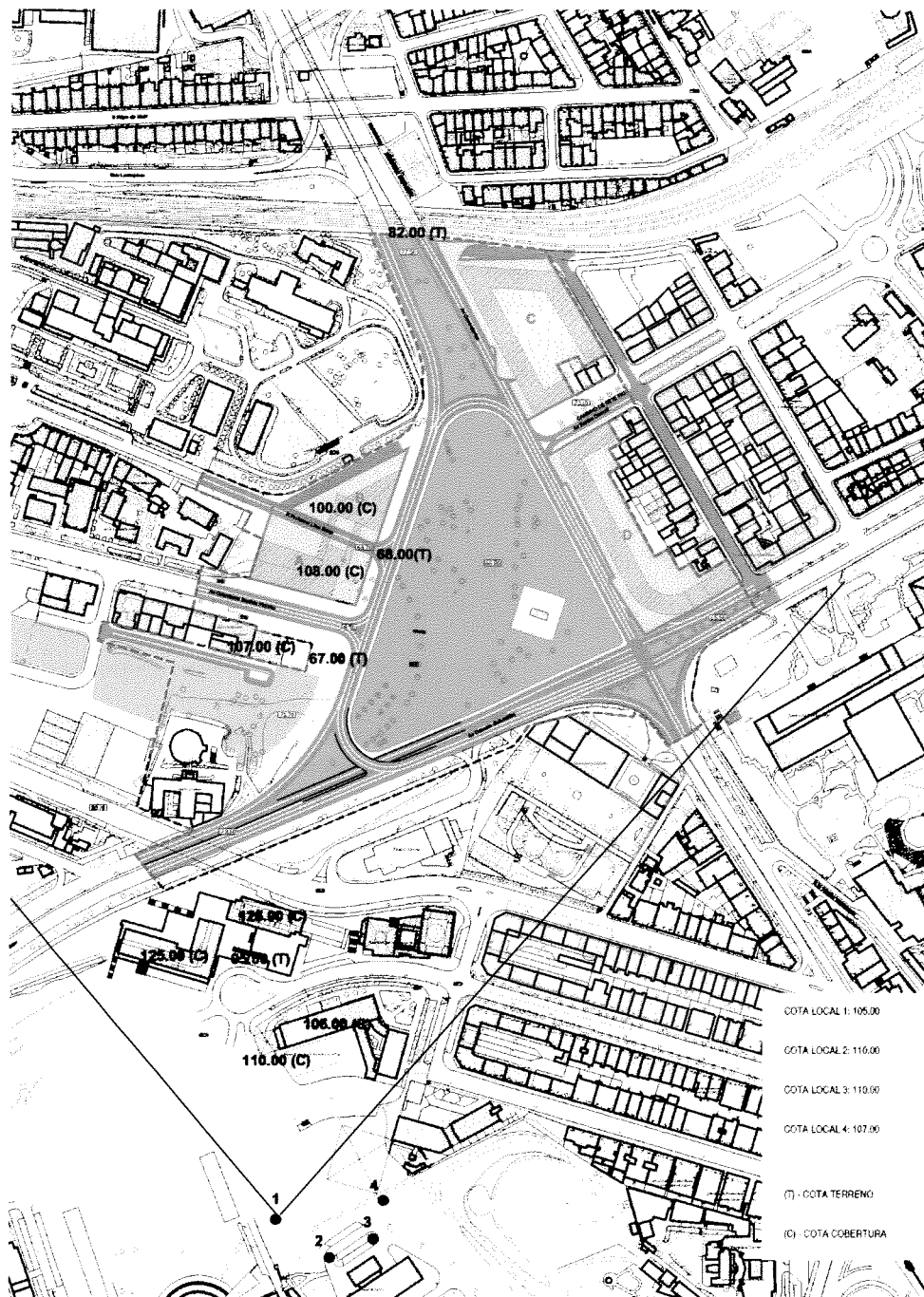
Uma vez que em intervenções suscetíveis de prejudicar este sistema de vistas, é exigida a realização de estudos de impacte visual (artigo 4º), foi realizado um levantamento fotográfico.

Foram efetuadas *in situ* fotografias (identificadas na planta 1 do levantamento *in situ* dos pontos de vista) a partir do ponto dominante (foto 1), constante da planta do Sistema de Vistas do PDML e de outros pontos na proximidade deste (fotos 2, 3 e 4), que demonstram claramente não existir obstrução aos ângulos de vista passíveis de serem visualizados a partir daqueles pontos para a área objeto da presente UE.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Assim, não se coloca a necessidade de realizar um estudo de impacte visual porque as implantações e altura das fachadas das construções propostas não produzem quaisquer alterações às panorâmicas.



Planta 1: Levantamento *in situ* dos pontos de vista



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA



Foto 1 : Imagem a partir do ponto de vista dominante assinalado na Planta do Sistema de Vistas



Foto 2: Imagem correspondente ao local 2 assinalado na Planta do Levantamento dos pontos de vista



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA



Foto 3: Imagem correspondente ao local 4 assinalado na Planta do Levantamento dos pontos de vista



Foto 4: Imagem correspondente ao local 3 assinalado na Planta do Levantamento dos pontos de vista

Em relação às áreas a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos coletivos:

Os parâmetros para o dimensionamento das áreas a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva são as que decorrem da seguinte regra expressa no PDM de Lisboa: Em Espaços Consolidados e em Polaridades Urbanas, por cada 100 m² de superfície de pavimento, a área a ceder é de 30 m² (artigo 88º).

A Ue prevê afetar a espaços verdes e de utilização coletiva 40.000 m² de terreno, o que corresponde a cerca de 60% da superfície de pavimento, ou seja, a uma área muito superior à que resulta da aplicação do parâmetro supra mencionado, previsto no PDM em vigor.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

No que diz respeito aos equipamentos de utilização coletiva, *as unidades de execução devem integrar as áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento*¹⁸.

A área da UE insere-se geograficamente no Agrupamento Escolar n.º 8 - Marquês de Alorna, de acordo com a Carta Educativa de Lisboa (Março de 2008). Este Agrupamento evidencia carências de oferta para todos os níveis de ensino, com exceção do 2º ciclo e do secundário¹⁹.

Para esta área da UE, o PDM identifica carência de equipamento de Ensino EB1+JI, sem localização definida. Na única parcela onde a construção daquele equipamento podia ocorrer, chegou-se à conclusão, no decurso da programação dos equipamentos escolares e no âmbito da Revisão do PDM, que o mesmo não apresentava as características necessárias que permitissem a edificação daquele equipamento, nomeadamente questões relacionadas com a dificuldade na implementação do programa escolar associada àquele nível de ensino.

Apesar de não estarem previstos no PDM mais equipamentos de utilização coletiva para a área da UE, existem carências de equipamentos direccionados para os estratos de população idosa da freguesia das Avenidas Novas, que apresenta um diagnóstico social ao nível do setor idoso, caracterizado pelas seguintes taxas de cobertura: Centro de Convívio/Dia 3,8% e Lar de Idosos/Residência 2%. Estes valores são inferiores às taxas de referência consideradas pelo Município que são respetivamente de 10% e 3%.

Atendendo às características destes equipamentos, verifica-se ser possível, no âmbito da UE, atenuar o diferencial entre as taxas de cobertura e as de referência, propondo a construção de um Lar e Centro de Dia²⁰ com 5.000 m² (2.500 m² de área construída e 2.500 m² de área livre). Prevê-se ainda a afetação de 400 m² de superfície de pavimento a um equipamento de segurança pública. Estes equipamentos serão localizados nas parcela C e/ou D.

¹⁸ Decreto-Lei n.º 380/99, com a redação atual, artigo 120º, ponto 2.

¹⁹ Fonte: Carta Educativa 2008, pág. 136

²⁰ Área útil por pessoa: 27 m² e Área de construção de 36 m² por pessoa. Máximo de utentes para a valência de lar: 30; Máximo de utentes para valência de centro de dia: 40 m².

6. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE EXECUÇÃO²¹

A delimitação de uma UE consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área, com identificação dos prédios abrangidos, a sujeitar a intervenção urbanística nos termos previstos no artigo 120º do RJIGT.

No presente caso, a UE envolve 3 proprietários conforme assinalado na planta de cadastro constante do Anexo V aos presentes Termos de Referência.

Dentro dos limites da Unidade de Execução da Praça de Espanha identificam-se os seguintes prédios urbanos (referenciados às parcelas identificadas na planta do cadastro):

Identificação Planta	Descrição	Áreas (m ²)	Freguesia	Proprietário
2*	5074	14.025	S.Sebastião da Pedreira	CML
3	5991 Lv B-26 2ªCRP	2.063	S.Sebastião da Pedreira	CML
4	5803	430	S.Sebastião da Pedreira	CML
6	751	12.268	S.Sebastião da Pedreira	CML
8*	750	8.381	S.Sebastião da Pedreira	CML
9	585	591	S.Sebastião da Pedreira	CML
10	758	308	S.Sebastião da Pedreira	CML
11	5130/6019	812	S.Sebastião da Pedreira	CML
12	5130/6019	816	S.Sebastião da Pedreira	CML
13	4858	332	S.Sebastião da Pedreira	CML
14	1310	20.880	S.Sebastião da Pedreira	CML
15	5540	395	S.Sebastião da Pedreira	CML
16	3348	317	S.Sebastião da Pedreira	CML
17	4896	605	S.Sebastião da Pedreira	CML
18	3142	202	S.Sebastião da Pedreira	CML
19	6103	170	S.Sebastião da Pedreira	CML
22	593	825	S.Sebastião da Pedreira	CML

²¹ As áreas das parcelas existentes integradas na UE e as parcelas propostas para a UE foram medidas em AutoCad com base nas plantas disponibilizadas para o efeito pelo Departamento de Informação Geográfica e Cadastro.

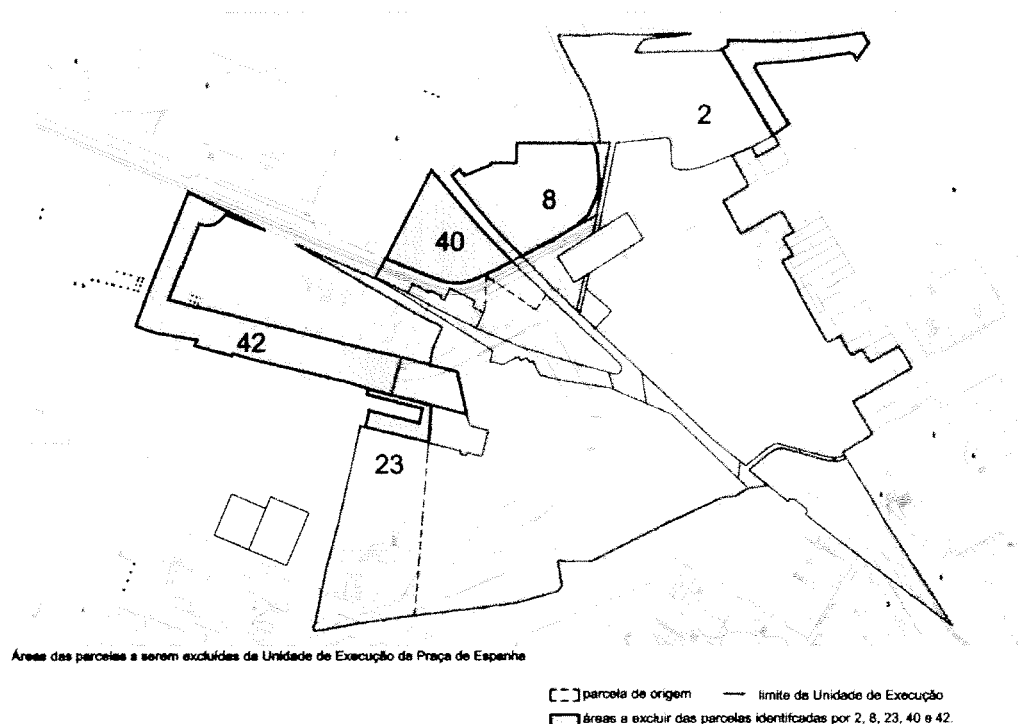


C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

23*	759	10.967	S.Sebastião da Pedreira	CML
24	729	449	S.Sebastião da Pedreira	CML
25	5402	846	S.Sebastião da Pedreira	CML
25A	4347	831	S.Sebastião da Pedreira	CML
25B	5401	730	S.Sebastião da Pedreira	CML
26	5364	578	S.Sebastião da Pedreira	CML
26A	5188	150	S.Sebastião da Pedreira	CML
26B	4512	100	S.Sebastião da Pedreira	CML
27	603	13.702	S.Sebastião da Pedreira	CML
28	19850 fls.186 vº 2ªCRP	185	S.Sebastião da Pedreira	CML
29	4832	550	S.Sebastião da Pedreira	CML
30	1357	315	S.Sebastião da Pedreira	CML
31	326	690	S.Sebastião da Pedreira	CML
32	764	872	S.Sebastião da Pedreira	CML
33	5732	664	S.Sebastião da Pedreira	CML
36	5241	4.788	S.Sebastião da Pedreira	CML
38	1570	1.574	S.Sebastião da Pedreira	CML
40*	5181	6.504	S.Sebastião da Pedreira	CML
41	5130/6019	2.799	S.Sebastião da Pedreira	CML
42*	5725	9.440	S.Sebastião da Pedreira	CML
		4.867.50		Domínio Público
39				
B	745	1.461.50	S.Sebastião da Pedreira	Caixa Económica de Lisboa, Anexa ao Montepio Geral, Associação de Socorros Mútuos Lusitânia - Companhia de Seguros, S.A.
C	1091	1.245	S.Sebastião da Pedreira	

*prédios urbanos que não são abrangidos na sua totalidade pela unidade de execução

A Unidade de Execução não abrange a totalidade de quatro das parcelas supra mencionadas, as (parcelas n.ºs 2, 8, 23, 40 e 42) as quais só são abrangidas pela UE nas seguintes áreas:



PARCELAS	Área da Parcela (m ²)	Área da Parcela Excluída da UE (m ²)	Área da Parcela Incluída na UE (m ²)
2	14.024,91	2.723,46	11.301
8	8.380,95	6.906,32	1.474
23	10.967,16	991,47	9.976
40	6.504,29	4.487,74	2.017
42	9.440,57	7807,42	1.633

Além das unidades prediais supra identificadas, a unidade de execução integra a parcela identificada na Planta de Cadastro como Parcela n.º 39, com a área de 4.840,4 m², a qual, enquanto antigo leito da via pública, integra o domínio público da Câmara Municipal de Lisboa.

Relativamente às parcelas de que a Câmara Municipal de Lisboa é proprietária, constata-se que a afetação das parcelas está desatualizada, verificando-se que existem parcelas afetadas ao domínio público, como é o caso da Parcela n.º 39, que já não estão ao serviço direto e imediato do público e que, ao invés, existem novas vias públicas que foram executadas sobre áreas do domínio privado da CML e que não foram, formalmente, afetadas ao domínio público municipal.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Assim, além das operações urbanísticas a realizar na área da UE, torna-se necessário proceder a uma regularização cadastral, por forma a atualizar as descrições prediais em conformidade com o uso a que as mesmas estão afetas, quando o mesmo se mantenha à luz dos presentes Termos de Referência.

Esta regularização supõe a desafetação do domínio público das áreas que não estejam já adstritas a essa finalidade, assim como a anexação das descrições prediais que foram resultando das inúmeras transações fundiárias realizadas ao longo do tempo e que originaram um cadastro muito retalhado e que se impõe simplificar, procedendo-se ainda à afetação ao domínio público das áreas que, no âmbito da UE e tendo por base o desenho urbano definido nos presentes termos de referência, não irão integrar as novas parcelas a sujeitar a intervenção urbanística.



7. ORIENTAÇÕES SOBRE OCUPAÇÃO DO SOLO/SOLUÇÃO URBANÍSTICA DE BASE

A solução urbanística de base deve determinar quais os usos e parâmetros a concretizar, bem como estabelecer os encargos a serem assumidos pelos vários intervenientes nas operações urbanísticas a levar a cabo para a sua concretização.

A delimitação da UE propõe a execução de uma ou mais operações urbanísticas associadas à reconfiguração viária e às demais infraestruturas da área de intervenção, de acordo com as regras consagradas no PDM em vigor.

Assim, prevê-se a realização de uma ou mais operações de loteamento e/ou reparcelamento, nos prédios municipais situados a nascente da Praça de Espanha, na área delimitada como parcelas C e D e para as quais se propõe a observância dos parâmetros constantes do quadro sinóptico associado à Planta da Solução Urbanística de Base - Anexo VIII.

Sem prejuízo do desenvolvimento de uma operação única de edificação, nos termos do PDM, em cada uma das parcelas (C e D), em caso de surgir programa compatível com a ocupação total das mesmas.

28

Na zona poente, os dois prédios que foram alienados pelo Município de Lisboa ao Montepio Geral e à Lusitânia não se afiguram viáveis face à proposta de reestruturação das infraestruturas que resulta da Planta da Solução Urbanística de Base - Anexo VIII, pelo que os mesmos reverterão para o Município de Lisboa, sendo celebrado um contrato de permuta desses prédios por lotes futuros, a atribuir ao Montepio Geral e à Lusitânia, respetivamente o lote A e o Lote B, com as edificabilidades admissíveis à luz das atuais regras urbanísticas e que correspondem ao compromisso assumido anteriormente pelo Município, conforme explicitado no Ponto 3.2 dos presentes Termos de Referência.

Deste modo, a solução urbanística de base, conforme resulta da respetiva Planta - Anexo VIII, contempla 4 novas parcelas/lotes a sujeitar a intervenção, com as seguintes características:

Parcelas	Área (m ²)	Superfície de Pavimento (m ²)*	Destino
Lote A	4.704	21.000	Montepio
Lote B	2.847	10.800	Lusitânia, Companhia de Seguros S.A.
Parcela C	8.595	17.190	Câmara Municipal de Lisboa
Parcela D	7.507	14.320	Câmara Municipal de Lisboa

* superfície de pavimento máxima

A definição prévia das parcelas nestes termos de referência pretende ir ao encontro dos objetivos estratégicos definidos para a área da Praça de Espanha, dando assim corpo a uma praça urbana de traço contemporâneo. A criação de um novo desenho urbano para a Praça de Espanha deve concretizar-se através das soluções a propôr para cada uma das parcelas, com base nas suas características - morfologia, ocupação, densidade, volumetria - específicas, legais e de contexto urbano.

A presente UE implicará as seguintes ações:

- Demolição dos pavilhões afetos às instalações provisórias do mercado;
- Demolições de alguns edifícios municipais indicados na planta (Anexo VII).

29

Importa salientar que a solução urbanística de base poderá ser desenvolvida à luz dos objetivos da presente UE e as parcelas supra mencionadas podem ser objeto de ajustes decorrentes do concurso com vista a desenvolver os princípios definidos nos Termos de Referência e que terá como objeto o Desenho Urbano e Obras de Urbanização da Praça de Espanha.

Lotes A e B

Os lotes a transmitir ao Montepio (Lote A) e à Lusitânia (Lote B) serão constituídos por um loteamento municipal, associado aos compromissos assumidos anteriormente entre as partes para a construção das sedes daquelas entidades. As regras a aplicar deverão conformar-se com o n.º 3 do artigo 60º do RPDM.

O **lote A**, com 4.704 m², tem as seguintes confrontações:

- Norte: com Rua Prof. Lima Basto;
- Sul com Av. Columbano Bordalo Pinheiro;
- Nascente com a Praça de Espanha;
- Poente justaposto ao infantário da CML;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

O **lote B**, com 2.847 m², tem as seguintes confrontações:

- Norte/Poente: com parte da Rua Prof. Lima Basto e Instituto Português de Oncologia;
- Sul: com Rua Prof. Lima Basto;
- Nascente: com a Praça de Espanha;

Para explicitar o modo de aplicação do índice de Edificabilidade (Ie) à operação de loteamento que se pretende implementar, e a título indicativo, considerou-se um conjunto de parcelas localizadas em áreas qualificadas como Espaços Centrais Residenciais a Consolidar (POLU) e em Espaços Centrais e Residenciais Consolidados, Traçado C, que no seu conjunto perfazem uma área total de 16.165 m².

Às parcelas abrangidas pela POLU que totalizam 14.605 m², aplicou-se um Ie de 2.0 alcançando portanto, uma Superfície de Pavimento de 29.210 m². Às parcelas abrangidas por Espaços Centrais e Residenciais Consolidados Traçado C, que totalizam 1560 m², aplicou-se um Ie de 1.5, obtendo um SP de 2.340 m². Desta forma, a SP máxima permitida é de 31.551 m².

O Ie e a sua eventual majoração será bonificado até um máximo de 1% para a construção de de átrios dos edifícios, em função das áreas previstas para estes fins. (de acordo com n.º 4 do artigo 38.º), no sentido dos compromissos assumidos anteriormente entre as partes.

30

Face à aplicação do supra exposto, considera-se para os lotes A e B a SP máxima permitida de, respectivamente, 21.000 m² e de 10.800 m².

Parcelas C e D

As parcelas C e D estabelecem a transição entre a malha urbana pertencente à Rua D. Luís de Noronha e a Avenida dos Combatentes e constituem áreas onde se preconiza um modelo compacto de ocupação do território com a localização de funções urbanas de maior centralidade (POLU). Nestas parcelas será realizada uma ou mais operações de loteamento, de acordo com os índices urbanísticos aplicados aos loteamentos e restantes parâmetros consagrados no PDM. Nesta situação, o Índice de edificabilidade é de 2,0 porque é uma operação urbanística promovida pelo Município. Na Parcela D incluem-se, ainda, áreas qualificadas como espaços consolidados centrais e residenciais, Traçado B, onde serão aplicáveis os respetivos índices previstos no Plano Diretor Municipal.

A **parcela C**, com 8.595 m², tem as seguintes confrontações:

- A Norte: Rua actor Alves da Costa e Linha de Cintura;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

- A Sul: Avenida Santos Dumond;
- A Nascente: Rua D. Luís de Noronha;
- A Poente: Avenida dos Combatentes/Praça de Espanha;

A **parcela D**, com 7.507 m², tem as seguintes confrontações:

- A Norte: Avenida Santos Dumond;
- A Sul: Avenida de Berna;
- A Nascente: Rua D. Luís de Noronha
- A Poente: Avenida dos Combatentes/Praça de Espanha

Para a aplicação do le às operações de loteamento que se pretendem implementar na Parcela C, considerou-se, a título indicativo, um conjunto de parcelas localizadas em áreas qualificadas como Espaço Centrais Residenciais a Consolidar (POLU) e que perfazem um total de 8.595 m². Assim, através da aplicação do le de 2.0, a SP máxima obtida é de 17.190 m².

Para a parcela D considerou-se um conjunto de parcelas qualificadas como Espaços Centrais Residenciais a Consolidar (POLU) e ainda um conjunto de parcelas qualificadas como Espaços Centrais e Residenciais Consolidados, Traçado B.

Às parcelas abrangidas pela POLU que totalizam 6.116 m², aplicou-se um le de 2.0 alcançando portanto, uma SP de 12.232 m². Às parcelas qualificadas como Espaços Centrais e Residenciais Consolidados Traçado B e que totalizam aproximadamente 1.394 m², aplicou-se um le de 1,5 e obteve-se uma SP máxima de 2.091 m².

O Índice de edificabilidade (Ie) e a sua eventual majoração é bonificado até um máximo de 4% para a construção de salas de condomínio de edifícios em propriedade horizontal e átrios dos edifícios, em função das áreas previstas na operação para estes fins. (artigo 38.º, n.º 4).

A CML poderá, contudo, para as parcelas C e D, optar por realizar operações de edificação, acaso o programa a desenvolver seja compatível com este tipo de ocupação, situação em que se deverá observar as regras aplicáveis a esse tipo de operação urbanística.

As propostas devem ponderar usos ligados às atividades de comércio, serviços, turismo e equipamentos complementados com o uso habitacional, desde que devidamente enquadrados no conceito geral e garantindo a compatibilização com os restantes usos. Deve ser assegurada a integração da 31ª Esquadra da 3ª Divisão do Comando Metropolitano de Lisboa da Polícia de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA

Segurança Pública, atualmente instalada num edifício municipal existente no interior da área correspondente à parcela D. Este equipamento de segurança terá um programa específico a definir, onde se prevê uma área total de aproximadamente 400,00 m² de superfície de pavimento.

No âmbito da UE, propõe-se a construção de um Lar e Centro de Dia²² com 5.000 m². Estes equipamentos serão localizados nas parcela C e/ou D.

A realização das operações urbanísticas supra identificadas será acompanhada pela execução das obras de urbanização necessárias, quer à reconfiguração do espaço público, quer à criação das infraestruturas destinadas a servir as parcelas a sujeitar a intervenção.

Os trabalhos envolvidos na infraestruturização da área da Unidade de Execução estão identificados no Anexo VII - Planta das Obras de Urbanização, no qual se discrimina também as respetivas estimativas de custo.

²² Ver pág. 22 e 23 sobre espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos coletivos.



8. SISTEMA DE EXECUÇÃO

O desenvolvimento das operações urbanísticas deverá no presente caso ser executado através do Sistema de Cooperação previsto no artigo 123.º do RJIGT, uma vez que a execução desta UE é de iniciativa do município com cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Município e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e obrigações das partes serão definidos no Contrato de Urbanização a celebrar entre o Município e os particulares (artigo 123.º, n.º 2 do RJIGT), após a aprovação da delimitação da Unidade de Execução e dos respectivos Termos de Referência.

Anexos

Anexo I: Escritura do Montepio

Anexo II: Protocolo Montepio/Lusitânia

Anexo III: Escritura Lusitânia

Anexo IV: Extratos do PDM

Anexo V: Planta de cadastro

Anexo VI: Planta da situação existente

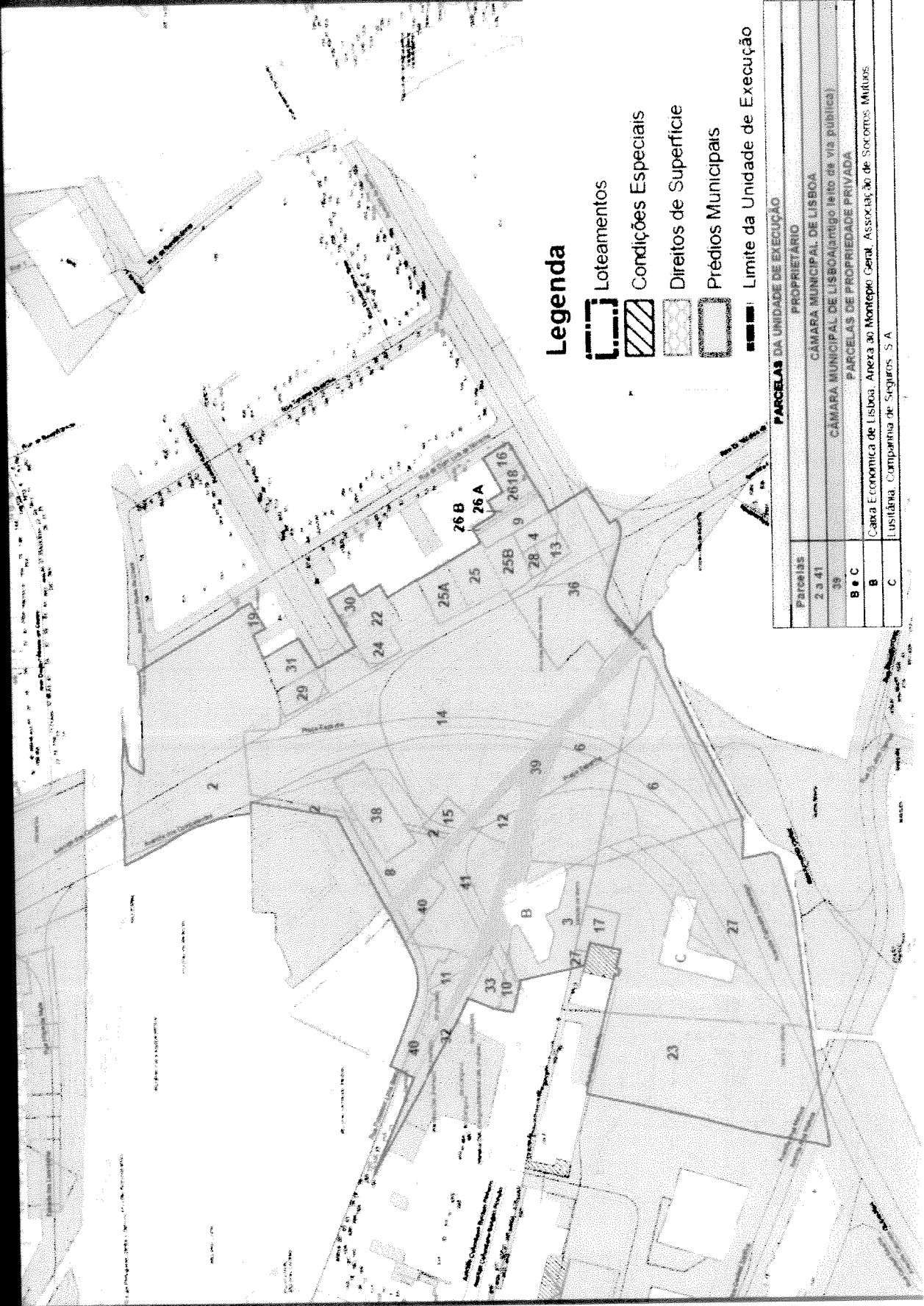
Anexo VII: Planta das obras de urbanização

Anexo VIII: Planta da solução urbanística de base

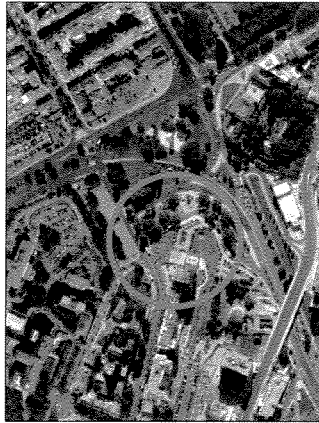
CADASTRO

223/2014

ANEXO I

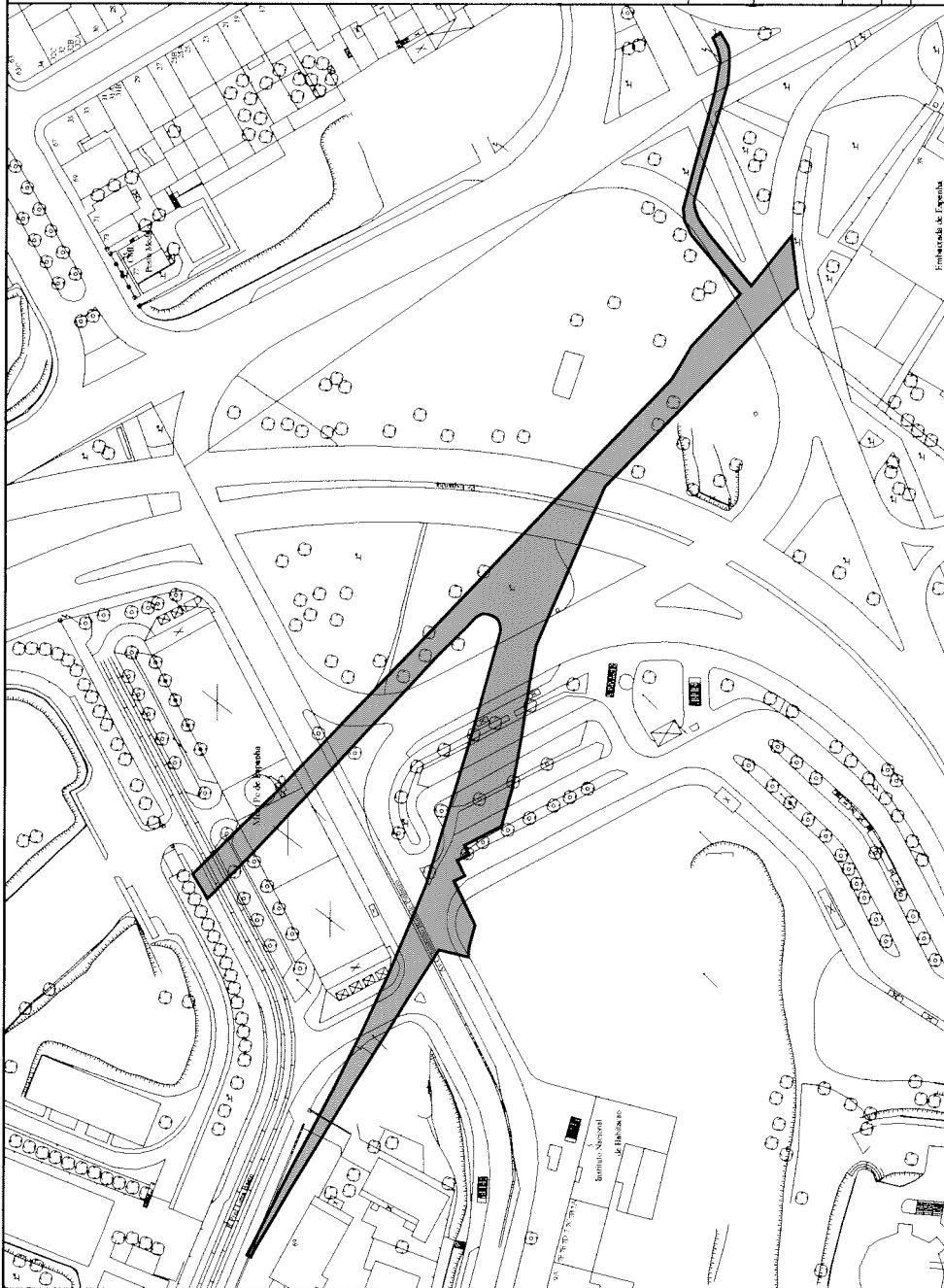


Page No. 223 /



1000

Proveniência
Antigo Leito de Via Pública

[illegible]



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

ATA EM MINUTA

Nos termos e para os efeitos do artigo 57º da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, bem como o disposto no artigo 19º nº 2 do Regimento da CML, foram deliberadas na Reunião de Câmara de 21 de maio de 2014, as atas, o voto de congratulação e as propostas a seguir discriminadas, constituindo o presente documento, bem como os originais dos referidos documentos, a ata em minuta:

Apreciação e aprovação das Atas nº.s 15 e 16 das Reuniões de Câmara de 26 de Fevereiro e 5 de Março de 2014

(Aprovadas por unanimidade)

Voto de Congratulação n.º 1/2014 (Subscrito pelo Sr. Vereador Jorge Máximo)

Aprovar o voto de congratulação pelo elevado mérito desportivo alcançado pelo Sport Lisboa e Benfica SAD;

(Aprovado por unanimidade)

Proposta n.º 212/2014 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar a alteração ao Contrato de Urbanização celebrado entre o Município de Lisboa e ISATIS - Imóveis e Serviços Administração S.A., no âmbito da Operação de Loteamento da Calçada das Necessidades, freguesia da Estrela, que constitui o Processo 766/DOC/2014, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 14 votos a favor (9PS, 2Ind., 1CDS/PP e 2PCP) e 3 abstenções (3PPD/PSD))



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 222/2014 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado e pelo Sr. Vereador Carlos Castro)

Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a alteração das condições de constituição do direito de superfície a favor da “Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários Lisbonenses”, aprovadas no âmbito das Deliberações n.ºs 385/CM/2006 e n.º 57/AML/2006, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 223/2014 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar submeter à apreciação da Assembleia Municipal a desafetação do domínio público para o domínio privado municipal de uma parcela de terreno com a área de 4.867,50m², sita na Praça de Espanha, no âmbito da requalificação da zona, nos termos da proposta;

(Aprovada por maioria com 11 votos a favor (7PS, 2Ind., 1PPD/PSD e 1CDS/PP) e 2 votos contra (2PCP))

Proposta n.º 224/2014 (Subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado)

Aprovar a alteração à missão e objetivos, a prorrogação da duração do mandato, e a alteração da composição da Equipa de Projeto da Frente Ribeirinha da Baixa Pombalina criada pela Deliberação n.º 40/CM/12, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 225/2014 (Subscrita pelo Sr. Vereador Jorge Máximo)

Aprovar a 1ª modificação objetiva do contrato de empreitada n.º 43/DMPO/DCME/DPE/2012 – BENEFICIAÇÃO GERAL DA EB1 DA LUZ + JI DO LARGO DA LUZ – FINANCIAMENTO PIPARU” e da correspondente minuta do contrato a celebrar com o contraente privado, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Proposta n.º 238/2014

(Subscrita pela Sra. Vereadora Catarina Vaz Pinto)

Aprovar a minuta do contrato-programa com a Fundação Aristides Sousa Mendes, bem como aprovar a respectiva transferência de verba, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 239/2014

(Subscrita pela Sra. Vereadora Catarina Vaz Pinto)

Aprovar a transferência de verba para as colectividades organizadoras dos Arraiais Populares, no âmbito das Festas de Lisboa 2014, nos termos da proposta;

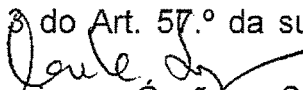
(Aprovada por unanimidade)

Proposta n.º 240/2014

(Subscrita pela Sra. Vereadora Catarina Vaz Pinto)

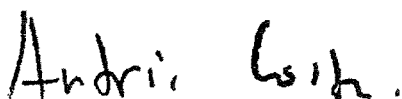
Atribuir a Medalha Municipal de Mérito, Grau Ouro, a Carlos Mendonça, nos termos da proposta;

(Aprovada por unanimidade)

Nos termos do n.º 3 do Art. 57.º da supra citada Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro eu,  Directora do Departamento de Apoio aos Órgãos e Serviços do Município mandei lavrar.

Paços do Concelho, em 21 de maio de 2014

O Presidente



- António Costa -

PROPOSTA 223/2014 - APROVAR SUBMETER À APRECIÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL A DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO PARA O DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO COM A ÁREA DE 4.867,50M2, SITA NA PRAÇA DE ESPANHA, NO ÂMBITO DA REQUALIFICAÇÃO DA ZONA, NOS TERMOS DA PROPOSTA;

O Sr. Presidente: - Ponto 12, Proposta 223/2014, tem a palavra o Sr. Vereador Manuel Salgado.

O Sr. Vereador Manuel Salgado: - Muito obrigado Sr. Presidente.

O Cadastro Fundiário da cidade de Lisboa continua a ter muitas situações que que têm de ser regularizadas, nomeadamente leitos de azinhagas que nunca foram integrados com o resto das parcelas do domínio publico. E este é exactamente o caso, são dois leitos de azinhagas que cruzam a Praça de Espanha e que pretendíamos neste momento propor à Assembleia Municipal que fossem desafectados do domínio publico para poder prosseguir com a unidade de execução da Praça de Espanha.

Obrigado.

O Sr. Presidente em exercício: - Passaríamos à votação da Proposta 223/2014, quem vota contra? Quem se abstém? Foi aprovada com os votos contra do PCP e os votos a favor dos restantes eleitos.

O Sr. Presidente pôs à votação a Proposta 223/2014 a qual foi Aprovada por maioria com 11 votos a favor (7PS, 2Ind., 1PPD/PSD e 1CDS/PP) e 2 votos contra (2PCP))