

1.	ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO	2
2.	ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	2
3.	OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO.....	2
4.	ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL .	3
5.	BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO	
	URBANÍSTICA.....	5
6.	CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DO PLANO.....	6
7.	FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO.....	7
8.	CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO E DA EQUIPE DE	
	ACOMPANHAMENTO INTERNO	8
9.	PLANTA DE LOCALIZAÇÃO, EXTRACTOS DAS PLANTAS DO PDM,	
	ORTOFOTOMAPAS E PLANTA CADASTRAL	

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento que se submete à apreciação da Câmara Municipal de Lisboa para efeitos do artigo 74.º Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei nº 310/2003, de 10 de Dezembro, consubstancia os **Termos de Referência** para o **Projecto Urbano do Quarteirão a Poente da Gare do Oriente, Plano de Pormenor em Modalidade Simplificada**, e integra a síntese dos fundamentos justificativos para a sua elaboração nos termos do artigo 91.º do citado diploma, do Documento Normativo da CCDR-LVT, OI /OT de 06.09.2004 e da Portaria nº138/2005, de 2 de Fevereiro.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção do designado **Projecto Urbano do Quarteirão a Poente da Gare do Oriente**, Freguesia de Santa Maria dos Olivais, integra-se na UOP28, Unidade Operativa de Planeamento da Área Industrial/Área Portuária, prevista no PDM, e circunscreve-se a uma área de cerca de 28.764 m².

Como limites da área objecto do Plano, foram definidos:

- a Norte, a Av. Conselheiro Mariano de Carvalho;
- a Sul, a Av. de Berlim;
- a Nascente, a Gare do Oriente (Terminal Rodoviário);
- a Poente, a Av. Infante D. Henrique.

3. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO

Aquando da realização da EXPO98, a reconversão urbanística daquela área de intervenção impôs uma reestruturação e remodelação profunda ao nível das vias que ligam esta zona à cidade.

Nessa altura e de modo a agilizar o processo de aquisição e facilitar eventuais indemnizações necessárias à realização das obras, nomeadamente do reperfilamento da Av. Infante D. Henrique, da Av. de Berlim e da Rua Conselheiro Mariano de Carvalho, foi celebrado um acordo entre a CML, a Parque EXPO e os proprietários da parcela da Turifenus, que consistiu na cedência para o domínio público, de uma parcela de terreno, com 3 950 m², concedendo a CML aos proprietários do referido

prédio, o direito de aplicar um Índice de Utilização Bruta de 2.0 à totalidade da parcela, incluindo a área cedida, ao que corresponde uma área de construção de 30.800 m²

O quarteirão sujeito ao Plano de Pormenor é ainda composto por uma parcela pertencente à CML, com uma área de 3 737 m², onde se encontra localizada uma loja AKI, por uma parcela do domínio privado municipal, com cerca de 1 541m², e ainda uma faixa de terreno sobre o Canal Tejo, com cerca de 1.623m².

Após seis anos sobre a abertura da EXPO e a construção das vias que delimitam o quarteirão, esta zona, que constitui a principal entrada no Parque das Nações a partir da zona Poente da cidade e se relaciona directamente com a Gare do Oriente (porta de entrada ferroviária à cidade), continua a aguardar uma intervenção compatível de acordo com a sua localização estratégica.

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Ao nível dos Instrumentos de Gestão Territorial apenas é eficaz o PDM, de que se refere:

Planta de Ordenamento – Classificação do Espaço Urbano

Ao nível da Classificação do Espaço Urbano, a área de intervenção do Plano é abrangida pelas categorias de espaço designadas por **Área de Reconversão Urbanística de Usos Mistos e Área de Reconversão Urbanística Habitacional**, classificação atribuída a “Espaços Urbanos cuja ocupação e usos actuais, industriais e habitacionais, e espaços livres intersticiais, pela sua degradação e desadequação às áreas urbanas envolventes, devem ser sujeitos a reconversão de usos e das características morfológicas e das edificações, ”*RPDM, Secção IV, Art.º 71*”.

Planta de Ordenamento – Componentes Ambientais Urbanas

Nesta carta são identificados Sistemas de Corredores Verdes na Av. Infante D. Henrique, Av. de Berlim, Av. Cidade de Luanda e ainda ao longo da Linha do Norte de Caminho de Ferro. É possível identificar ao nível das Componentes Ambientais II, as zonas de maior risco sísmico e de risco da área industrial de Cabo Ruivo. É ainda possível encontrar nesta planta, o núcleo de interesse histórico de Olivais Velho.

Planta de Ordenamento – Unidades Operativas de Planeamento

A área do Plano é abrangida pela Unidade Operativa de Planeamento, UOP28 – Unidade Operativa Industrial/Portuária Oriental. Para os planos municipais de ordenamento do território a desenvolver para esta área, o PDM define os seguintes objectivos:

- Definir as condições de reordenamento urbanístico da área;
- Enquadrar a integração urbanística das infra-estruturas de transportes existentes e previstas;
- Enquadrar as transformações resultantes dos empreendidos realizados na zona de intervenção da EXPO 98;
- Garantir a ligação das áreas habitacionais ao rio através do reforço e requalificação urbanística dos eixos urbanos apoiados nas Av. Marechal Gomes da Costa, de Berlim e de Pádua.

Planta de Ordenamento – Inventário Municipal do Património e IPPAR

Na área de intervenção do Plano não existem edifícios inventariados.

Planta de Ordenamento – Planta de Condicionantes e Outras Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Para a área restrita de intervenção do Plano, existe a servidão do Canal Tejo que obriga a um distanciamento mínimo de 10m nas faixas, de cada lado, a partir da conduta.

4.1. ENQUADRAMENTO NO PUZRO – PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA RIBEIRINHA ORIENTAL

A área do presente Plano encontra-se englobada no Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental que, não obstante estar em fase de apreciação pela CCDR e logo não ser um instrumento de gestão territorial com eficácia legal, é o instrumento de gestão que se propõe enquadrar as transformações urbanísticas na área de intervenção.

Com a consolidação do Parque das Nações torna-se necessária a requalificação da ligação entre o mesmo e a cidade, nomeadamente com a área oriental da cidade, introduzindo uma continuidade no tecido urbano que se pretende integrada, de qualidade e favorecida nos pontos em que existe uma relação física directa entre o Parque das Nações e a área envolvente.

O PUZRO visa criar o instrumento legal que enquadre a dinâmica de evolução das perspectivas de desenvolvimento económico e social da área e assegure um desenvolvimento urbano integrado, consentâneo com a qualidade de vida das populações locais.

O PUZRO contempla ainda, os critérios a estabelecer no sistema de perequação.

O **Plano de Pormenor do Quarteirão Poente da Gare do Oriente** equaciona os parâmetros urbanísticos definidos no PUZRO e implementa-os no contexto da sua área de intervenção.

Os referidos parâmetros são os seguintes:

a) Objectivos

- a1) Construção, integrando preferencialmente um edifício do tipo “torre” que se assume como referência visual.
- a2) A área de implantação do edifício do tipo “torre” não pode exceder 1.200m², com a maior dimensão da sua implantação disposta perpendicularmente ao rio, não podendo a dimensão paralela a este, exceder 20 metros.

b) Parâmetros urbanísticos

b1) IMU = 1,64

b2) Cedência média = 0,50

b3) A edificabilidade admitida para a DRU₃ é a resultante da aplicação do IMU à totalidade da unidade de execução.

B4) A superfície impermeabilizada da DRU₃ não pode ser superior a 80%.

5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

O **Projecto Urbano do Quarteirão a Poente da Gare do Oriente** tem como objectivos os a seguir identificados, em que se incluem os definidos no PDM para a UOP28, designadamente:

- Garantir a ligação das áreas habitacionais ao rio através do reforço e requalificação urbanística dos eixos urbanos apoiados na Av. de Berlim;
- Enquadrar as transformações resultantes dos empreendimentos realizados na EXPO 98;
- Viabilizar os direitos de edificabilidade adquiridos, assegurando a integração urbanística das volumetrias resultantes;
- Garantir as relações da Zona Ribeirinha com a cidade, definindo acessibilidades pedonais e alinhamentos que permitam um maior usufruto do rio e dos espaços públicos e equipamentos;

- Garantir a inexistência de barreiras arquitectónicas;
- Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências preexistentes.

6. CONTEÚDO DOCUMENTAL E MATERIAL DO PLANO

6.1. Conteúdo Documental

O **Projecto Urbano do Quarteirão a Poente da Gare do Oriente**, Plano de Pormenor em Modalidade Simplificada, tem como elementos mínimos os definidos na legislação e normativa constantes do Ponto 1 deste documento, integrando ainda os elementos necessários a um completo entendimento do modelo proposto e à sua operacionalidade, nomeadamente:

- Relatório fundamentando as soluções adoptadas e reportando aos estudos das diferentes especialidades que as suportam;
- Planta de conforto e segurança urbana com indicação da localização dos percursos pedonais, mobiliário urbano, iluminação pública, sinalética e suportes publicitários;
- Planta de Implantação, devidamente cotada;
- Secções transversais pelos planos mais significativos;
- Planta de caracterização acústica e medidas de redução de ruído;
- Animação tridimensional, em suporte digital, dos percursos e sítios principais;
- Maqueta.

6.2. Conteúdo Material

O **Projecto Urbano do Quarteirão a Poente da Gare do Oriente** deverá definir:

- Delimitação e caracterização da área de intervenção;

- Parâmetros urbanísticos para a área do plano;
- Volumetrias a criar;
- Situação fundiária da área de intervenção, procedendo à sua transformação, quando necessário;
- Alinhamento de fachadas, cérceas e profundidade de empenas das edificações;
- Espaços destinados a circulação, seja pedonal, ciclovias, rodoviário individual ou colectivo;
- Parâmetros relativos a materiais e cores a utilizar;
- Parâmetros relativos a porte e características das espécies arbóreas e arbustivas a adoptar;
- Operações de demolição, conservação ou reabilitação de construções existentes.

7. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Prevê-se um **prazo global de 135 dias** para a elaboração do **Projecto Urbano do Quarteirão a Poente da Gare do Oriente**, de acordo com o seguinte faseamento:

1ª Fase Elaboração da Proposta Preliminar de Plano	30 dias após conclusão da Audição Prévia e reunião preparatória com CCDR, com base nos Termos de Referência aprovados
2ª Fase Elaboração da Proposta de Plano	45 dias após aceitação da Proposta Preliminar do Plano com eventuais alterações propostas pela CCDR e pelas entidades consultadas
3ª Fase Rectificações à Proposta de Plano	30 dias após recepção do parecer da CCDR integrando eventuais alterações propostas pelas entidades consultadas
4ª Fase Elaboração da Versão Final de Plano	30 dias após conclusão da Discussão Pública

Acrescem a estes prazos os inerentes à tramitação e procedimentos do Plano de Pormenor em Modalidade Simplificada, em conformidade com a legislação vigente aplicável.

8. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO E DA EQUIPE DE ACOMPANHAMENTO INTERNO

A coordenação do acompanhamento interno deste Projecto Urbano é assegurada pelo Departamento de Planeamento Urbano, no âmbito da DCIP – Divisão de Coordenação de Instrumentos de Planeamento.

A equipe técnica responsável pela elaboração do Plano será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos e deverá integrar como mínimo, especialistas nas áreas de Arquitectura, Arquitectura Paisagista, Urbanismo, Saneamento, Acústica, Engenharia Civil, Economia e Direito, com experiência profissional de pelo menos três anos, em conformidade com o disposto no DL N° 292/95, de 14 de Setembro.

Lisboa, Janeiro de 2006