



PLANO DE PORMENOR DA CALÇADA DAS LAJES

RESPOSTA A PERGUNTAS FREQUENTES

1. O que é um Plano de Pormenor (PP)?

O PP é um instrumento de planeamento territorial que estabelece o regime de uso do solo para a respetiva área de intervenção, definindo o modelo de ocupação territorial, a organização das redes e sistemas urbanos e as regras de ocupação, transformação e utilização do solo. Quando eficaz vincula as entidades públicas assim como os particulares.

2. O Plano de Pormenor da Calçada das Lajes (PPCL) encontra-se eficaz?

Na sequência da aprovação das propostas do PPCL pela Câmara Municipal de Lisboa que ocorreu em 30 de junho de 2021, o Plano torna-se eficaz apenas após a sua aprovação pela Assembleia Municipal de Lisboa.

3. O Plano sofreu alterações após o período de Discussão Pública?

Sim. As respostas às participações recebidas assim como a descrição das alterações efetuadas à Proposta de Plano encontram-se expressas no Relatório de Ponderação das Participações Recebidas em Sede de Discussão Pública.

4. Qual é o modelo proposto para a execução das propostas do Plano?

Nos Espaços Consolidados a execução do Plano realiza-se por meio de operações urbanísticas, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação.

Nos Espaços a Consolidar o Plano é executado através do Sistema de Cooperação (entre o município e os particulares) e desenvolve-se no âmbito de uma ou mais Unidades de Execução. Neste sistema, a iniciativa de execução do Plano pertence ao Município, com a cooperação dos particulares interessados, atuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela Câmara Municipal. Os direitos e obrigações dos proprietários e dos demais titulares de direitos reais relativos a prédios abrangidos pela(s) Unidade(s) de Execução são definidos por contrato de urbanização, cabendo aos participantes a redistribuição dos



benefícios e encargos resultantes da execução do Plano, de acordo com os critérios estabelecidos na lei e no regulamento do PPCL.

5. O que é a perequação?

A perequação é um sistema de distribuição de encargos e benefícios de igual forma por todos os proprietários envolvidos na(s) Unidade(s) de Execução. A perequação de benefícios e encargos é efetuada através dos seguintes mecanismos:

- a) Estabelecimento de um índice médio de edificabilidade;
- b) Repartição dos custos de urbanização;
- c) Estabelecimento de uma área de cedência média.

6. Como se aplica a perequação a cada proprietário?

O índice de edificabilidade de 1,4 (definido no PPCL) é aplicado de igual forma à área de todos os prédios classificados como “Espaço Central e Habitacional a Consolidar”. São ainda considerados mecanismos de compensação adicionais para as áreas a ceder classificadas como “Espaços Verdes de Recreio e Produção”. O Plano propõe e especifica, de forma detalhada, no Programa de Execução e Plano de Financiamento, critérios/princípios de perequação de edificabilidade e de cedências.

As partes poderão contudo acordar entre si noutros termos, devendo os direitos e obrigações ser devidamente regulados por contrato de urbanização a estabelecer entre todos.

7. Quais são os parâmetros médios de dimensionamento das áreas a ceder?

O Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) estabelece parâmetros médios de dimensionamento das áreas que devem ser cedidas gratuitamente ao Município para equipamentos coletivos e espaços verdes públicos de 50 m² por cada 100 m² de superfície de pavimento a construir, sendo para infraestruturas viárias as que resultarem do desenho urbano.



8. Quando o Plano entra em vigor sou obrigado a construir?

Não. Nos espaços consolidados não existe obrigação de construir. Caso desejem construir deverão ser cumpridas as disposições do PPCL e demais legislação em vigor. Nos espaços a consolidar, no caso dos prédios abrangidos pela(s) Unidade(s) de Execução(s), existe o dever de cooperação de forma a poderem concretizar-se as operações de transformação fundiária propostas e a integração de áreas a afetar a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos coletivos e de modo a assegurar uma justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos. Quando o proprietário não deseje participar de forma ativa nas ações de urbanização propostas deverá, nos termos do contrato de urbanização a celebrar, acordar a compensação que lhe será devida.

9. O que acontecerá no caso de não se encontrar consenso ou de haver oposição individual

O processo de cooperação a empreender, envolvendo o Municípios e os proprietários para, em conjunto, promoverem a concretização da transformação da área de intervenção e das propostas do Plano, na sequência da participação que se verificou já em sede de Discussão Pública, permitirá chegar a soluções de consenso que não coloquem em causa o interesse público da regeneração urbana desta área. Contudo, se individualmente houver oposição, a legislação em vigor confere instrumentos de execução, de que se destacam o direito de preferência, a expropriação ou a venda forçada (entre outros), que só serão utilizados em último caso e tendo como finalidade a concretização do interesse público. Nenhum proprietário poderá atuar isoladamente.

10. O desenho urbano e volumetrias propostos poderão ser alterados?

Sim, poderão ser ajustados, dentro dos limites estabelecidos no Regulamento do PPCL e dos demais instrumentos de gestão territorial, da urbanização e da edificação em vigor.

11. Como me posso manter informado e saber em que momentos participar?

A Câmara Municipal de Lisboa tomará a iniciativa de convocar todos os envolvidos/interessados de forma a dar início ao processo de negociações e de estabelecer os canais próprios de comunicação para o efeito.