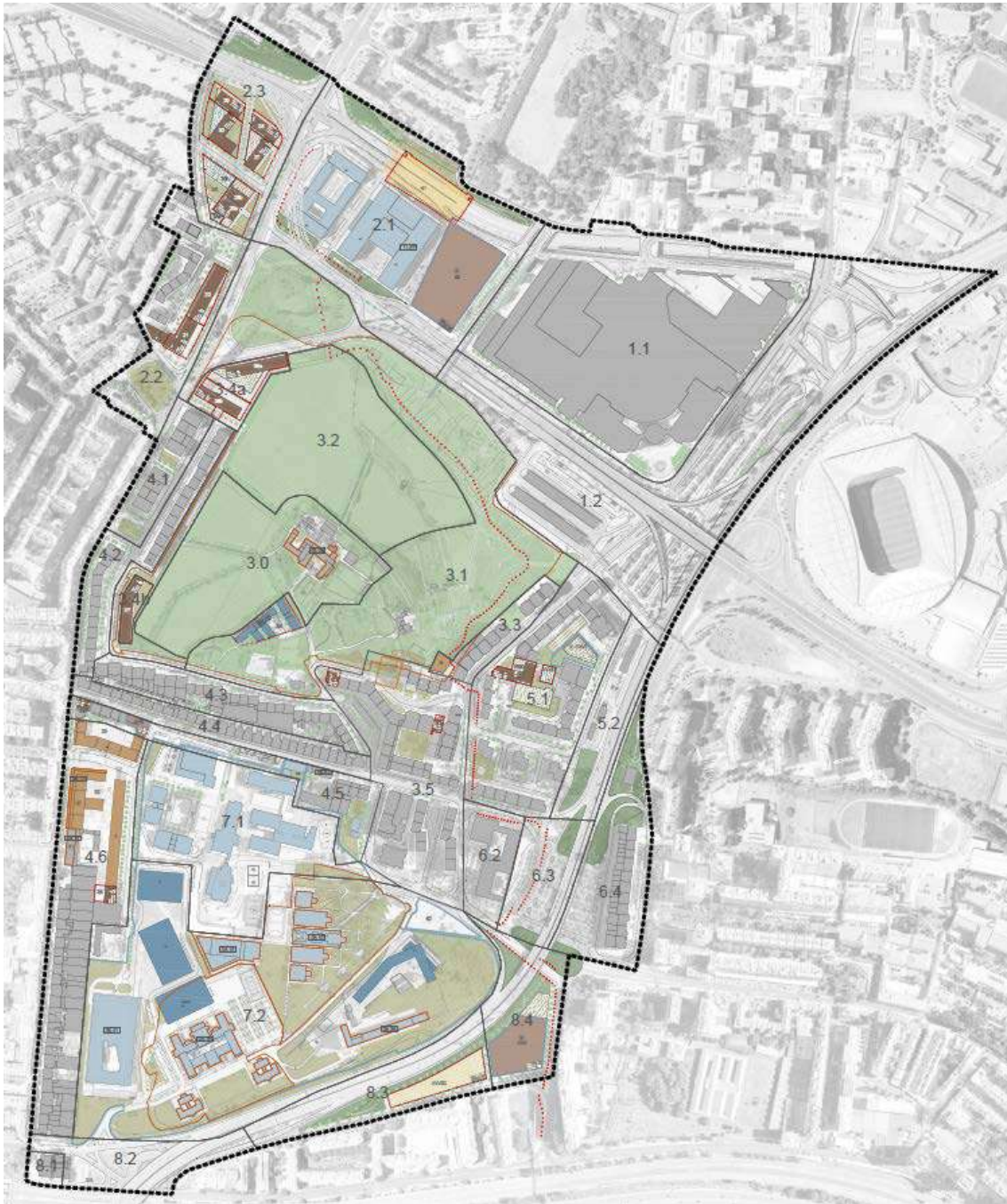


# ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DO EIXO URBANO LUZ BENFICA



## PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

Câmara Municipal de Lisboa  
Direção Municipal de Planeamento Reabilitação e Gestão Urbanística  
Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana  
Divisão de Planeamento Territorial  
Novembro 2013

## ÍNDICE

1.	Introdução.....	2
2.	Caracterização .....	2
3.	Execução .....	3
4.	Reparcelamento .....	3
5.	Programação dos investimentos e fontes de financiamento.....	3



## 1. INTRODUÇÃO

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT) no seu artigo 90.º, o Plano de Pormenor desenvolve e concretiza propostas de ocupação de qualquer área do território municipal estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a forma de edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espaciais das demais atividades de interesse geral.

O presente relatório constitui um documento de acompanhamento da Alteração do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz Benfica (PPEULB) de acordo com os artigos 91º e 92º do RJIGT, que dispõe sobre o conteúdo material e documental dos planos de pormenor, impondo designadamente:

- a) A definição das operações de transformação fundiária previstas e as regras relativas às obras de urbanização;
- b) A identificação dos sistemas de execução do plano e a programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

Estes elementos têm expressão concreta nas peças escritas e desenhadas que suportam as transformações fundiárias previstas e no programa de execução das ações previstas e respetivo plano de financiamento.

Este documento contém a fundamentação e as regras para a transformação fundiária, a execução do plano e a lista das ações necessárias para a sua concretização, a estimativa provisória dos custos previstos para a zona do Plano e a indicação da responsabilidade dos investimentos e respetiva prioridade.

## 2. CARACTERIZAÇÃO

A área de intervenção do Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz Benfica situa-se nas freguesias de Benfica e Carnide, nos termos da Lei nº 56/2012 de 8 de novembro, que estabelece os princípios da reforma administrativa de Lisboa, e integra-se na UOPG 5 – Benfica (Unidade Operativa de Planeamento e Gestão Benfica) de acordo com o Plano Diretor Municipal em vigor. Esta área insere-se num tecido urbano consolidado e a consolidar, ocupando uma superfície de aproximadamente de 113 ha. Do ponto de vista fundiário, caracteriza-se por ter dois grandes proprietários, na zona onde vão ser construídos a maioria dos novos edifícios: a CML e um proprietário privado, com uma parcela cuja dimensão é de cerca de 101 ha, a Quinta da Granja.

Existem ainda diversos outros proprietários na área do plano, cujos terrenos estão já servidos por arruamentos existentes, não havendo lugar a acertos patrimoniais a nível fundiário.

### **3. EXECUÇÃO**

A execução do Plano processa-se de acordo com o disposto no RJIGT e demais legislação aplicável, através de operações de loteamento e de obras de edificação que devem cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no Plano; adotando também mecanismos indiretos de perequação constituídos pelas taxas municipais que vão incidir sobre a realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas, tal como previsto no artigo 116.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação e no artigo 142.º do RJIGT.

### **4. REPARCELAMENTO**

A transformação fundiária que está prevista neste Plano ocorrerá sobretudo em terrenos de propriedade do município. Os terrenos de propriedade de particulares estão já constituídos em lotes, conforme o Plano em vigor e a cuja alteração ora se procede.

No caso concreto da propriedade particular denominada Quinta da Granja, será atribuída uma edificabilidade de 40.000 m<sup>2</sup>. Parte desta edificabilidade, ou seja 22.276 m<sup>2</sup>, estava já atribuída no Plano em vigor ao particular, proprietário da Quinta. A restante edificabilidade, 17.724 m<sup>2</sup>, resulta do mecanismo previsto no nº 8 do artigo 50º do Plano Diretor Municipal em vigor, que se traduz na aplicação de um índice de edificabilidade de 0,3 à área de cerca de 54.000 m<sup>2</sup>, objeto de cedência ao Município por aquele particular para Espaço Verde Público.

Para os terrenos da CML, junto à Av. Marechal Teixeira Rebelo, cujos lotes a criar totalizam 15.335 m<sup>2</sup>, está prevista uma edificabilidade de 82.208 m<sup>2</sup> (que inclui 8.380 m<sup>2</sup> destinados a equipamentos coletivos).

Nestes termos, os encargos com a realização das obras de urbanização ficarão a cargo do Município.

O Plano delimita as áreas destinadas a equipamentos, infraestruturas e espaços verdes de uso coletivo, respeitando as orientações dos serviços municipais quanto às respetivas necessidades. Com a aprovação da alteração proposta, essas parcelas devem integrar o domínio público municipal livres de quaisquer ónus ou encargos.

### **5. PROGRAMAÇÃO DOS INVESTIMENTOS E FONTES DE FINANCIAMENTO**

Foi realizada uma estimativa preliminar das obras a realizar na área do plano, que se consideram necessárias para o adequado funcionamento deste território, porém terá de ser afinada aquando da realização dos respetivos projetos de execução.

As grandes rubricas de investimentos, passíveis de quantificação num instrumento desta natureza, foram estruturadas da seguinte forma: 'Urbanização Geral', 'Zonas Verdes e de Lazer', e 'Equipamentos'.

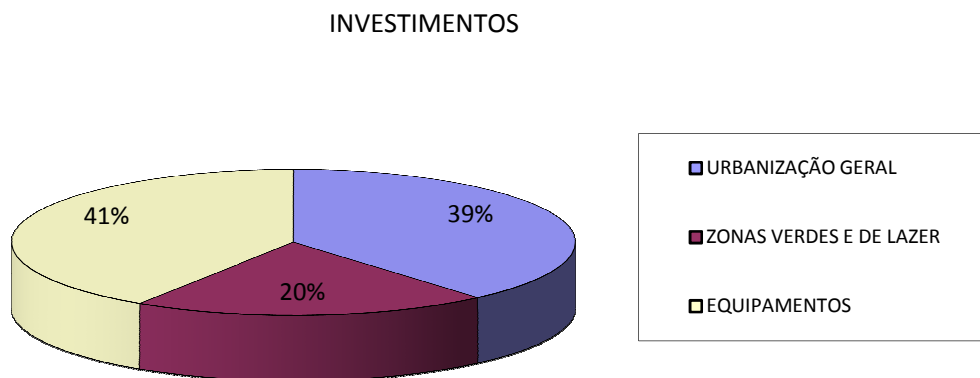
Os orçamentos assim como os custos unitários aplicados foram obtidos junto de diversos serviços da CML.

A estimativa dos custos totais do plano consta na tabela que se apresenta a seguir:

**Tabela 1 – Grandes investimentos e seus custos**

INVESTIMENTOS	Valor (€)	%
1. URBANIZAÇÃO GERAL	4.701.935	39%
2. ZONAS VERDES E DE LAZER	2.485.980	20%
3. EQUIPAMENTOS	4.958.467	41%
<b>TOTAL</b>	<b>12.146.382</b>	<b>100%</b>

**Figura 1 - Grandes investimentos em % do total de custos**



Conforme se observa na Tabela 1 e na Figura 1, grande parte (cerca de 39%) dos custos dos investimentos, previstos no plano, decorre da 'Urbanização geral'.

Os investimentos em 'Equipamentos' implicam cerca de 41% dos custos, sendo as 'Zonas verdes e de lazer' responsáveis por apenas 20% daqueles.

Foi realizada uma estimativa preliminar das ações necessárias para a execução do plano.

Para cada uma das ações foi definida a entidade responsável pela sua execução, o grau de prioridade da realização e a estimativa de custo.

A estimativa dos custos urbanização geral inclui as obras de infraestruturas, a construção de arruamentos e os arranjos exteriores.

Os dados reunidos são apresentados na tabela seguinte:

**Tabela 2 – Custos, responsabilidade e respetiva prioridade**

Unidade: Euros

	PP Luz - Benfica			
	Valor Total	%	Responsabilidade	Prioridade
<b>URBANIZAÇÃO GERAL</b>				
Rede Viária (*)	3.577.598	29,5%	CML	1
Rede de Saneamento	220.000	1,8%	CML	1
Rede de Iluminação Pública	60.464	0,5%	CML	1
Rede de Gás	130.500	1,1%	CML	1
Rede Elétrica e de Telecomunicações	113.793	0,9%	CML	1
Rede de Abastecimento de Água	599.580	4,9%	CML	1
<b>TOTAL</b>	<b>4.701.935</b>	<b>38,7%</b>		
<b>ZONAS VERDES E DE LAZER</b>				
Revestimento Vegetal - Rotunda	865.980	7,1%	CML	2
Arranjo da Quinta da Granja	1.620.000	13,3%	CML	2
<b>TOTAL</b>	<b>2.485.980</b>	<b>20,5%</b>		
<b>EQUIPAMENTOS (**)</b>				
Creche e Jardim de Infância (5 e 9)	<b>907.500</b>	7,5%	CML	3
Bombeiros - PSA (14)	<b>675.000</b>	5,6%	CML	3
Creche (10)	<b>262.500</b>	2,2%	CML	3
Centro de Dia (11)	<b>603.750</b>	5,0%	CML	3
Pavilhão Desportivo e 2 Salas de Desporto (13)	<b>1.500.000</b>	12,3%	CML	3
Reserva Equipamento (6)			CML	4
Reserva Equipamento (10)			CML	4

(cont)	PP Luz - Benfica			
	Valor Total	%	Responsabilidade	Prioridade
Reserva Equipamento (14)			CML	4
Reserva Equipamento (15)			CML	4
Unidade de Saúde (6)			Estado	3
I.P.L. (1, 2, 3 e 4)			Estado	3
Associação Reformados Benfica (12)			J. Freguesia Benfica	3
Biblioteca Municipal (7)	<b>1.009.717</b>	8,3%	Privado	3
Infantário Pedrita (G)			Privado	3
Reserva Equipamento (16)			Privado	4
<b>TOTAL</b>	<b>4.958.467</b>	<b>40,8%</b>		
<b>TOTAL GERAL</b>	<b>12.146.382</b>	<b>100,0%</b>		

(\*) – Inclui estacionamento e passeios

(\*\*) – Ver Planta de Equipamentos (Desenho nº 12)

Este quadro é um documento provisório, em relação ao qual é ainda necessário:

- Afinar os valores das estimativas de custo, o que só poderá ser feito com rigor com os projetos de execução relativos às operações urbanísticas necessárias para a implementação do plano;
- Avaliar de forma continuada as prioridades e prazos de realização.