

Relatório de Ponderação da Participação na Discussão Pública do Plano de Pormenor da Matinha (PPM)

Índice

1. A discussão Pública do PPM.....	2
2. A consulta do Plano.....	2
3. A participação pública.....	2
5. As Alterações ao PPM.....	16

Anexo: Cópia das Participações Públicas

1. A discussão Pública do PPM

A discussão pública do PPM iniciou-se após a publicação do Aviso n.º 5585/2010 no Diário da República, 2.ª série – N.º55 – 17 de Março de 2010 e teve a duração de 30 dias.

Foi publicado através de Editais afixados na Junta de Freguesia da área abrangida pelo Plano, por dois Avisos publicados nos Jornais Diário de Notícias e Correio da Manhã, em 19 de Março de 2010, e através do site de Urbanismo da CML, na internet. Foi apresentado em sessão pública na Fábrica Braço de Prata a 27 de Abril de 2010.

2. A consulta do Plano

O PPM esteve disponível para consulta Pública nos seguintes locais:

-Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL) sito no Picoas Plaza, na Rua do Viriato n.º13 a n.º17;

- Gabinete de Relações Públicas da Direcção Municipal de Gestão Urbanística, sito Edifício Central da CML, no Campo Grande n.º25, 3º F;

- Junta de Freguesia de Marvila, sita na Rua Av. João Paulo II, Lote 526, 1º A. 1950-154 Lisboa.

O PPM pôde, ainda ser consultado através do *site* de Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano (<http://ulisses.cm-lisboa.pt>)

3. A participação pública

Registaram-se 16 participações durante o período de discussão pública do PPM:

- 1- EDP- Imobiliária e Participações, S.A.
- 2- CIVIMATINHA - Imóveis e Gestão, S.A.
- 3- FMF - Fonseca, Matos & Ferreira, LDA
- 4- TRAÇORECTO - Administração de Propriedades Unipessoal, LDA.
- 5- TRANSPORTES BARATA & CARVALHO S.A.
- 6- THE ATHLETE'S FOOT
- 7- GUILIROL IMOBILIÁRIA, S.A.
- 8- FIMES ORIENTE - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.
- 9- AERMIGESTE – Investimentos e Gestão, S.A. e Exportadora M. Saldanha, LDA.
- 10- ALLIANCE HEALTHCARE, S.A. e WOODGLEN PROPPERTIES, LDA.
- 11- POSSER VILLAR – Investimentos LDA.
- 12- APL – Administração do Porto de Lisboa, S.A.
- 13- ANA [REDACTED] SILVA (em nome do Bloco de Esquerda) BE
- 14- JOSÉ [REDACTED] RODRIGUES
- 15- CATARINA [REDACTED] LOPES, em nome de NOVIMOVEST – Fundo de Investimento Imobiliário.
- 16- TRANSPORTES NOBRE & C.ª, LDA.

As participações estão reproduzidas em pasta anexa com a mesma numeração supra mencionada.

4. A Análise das Participações

1- EDP- Imobiliária e Participações, S.A.

Local: 2 moradias geminadas na Rua do Vale Formoso de Baixo, em zona não incluída na Unidade de execução.

Questão:

Solicita que a classificação do solo na parcela da sua propriedade seja alterada de Área Habitacional a Manter para Solo de Urbanização Programada (SUP) de Uso Misto, permitindo a demolição dos edifícios existentes e a construção de novos edifícios.

Resposta:

A opção tomada no PP foi a de classificar a zona onde se integram os edifícios habitacionais existentes como Solo Urbanizado – Edificação Existente a Manter Tendo em conta que na parcela há uma proporção significativa de solo permeável, com um coberto vegetal de alguma importância, não nos parece vantajosa a construção de novos edifícios com o conseqüente aumento da impermeabilização.

2- CIVIMATINHA - Imóveis e Gestão, S.A.

Local: Parcela P.g na Planta de Divisão Cadastral Existente e Demolições (Desenho 03)

Questão:

Contesta a proposta de demolição do edifício de que é co-proprietário para a construção da via principal do plano e afectação do terreno a equipamento colectivo para a escola básica integrada E4. Informa que a fracção de que é proprietário está arrendada. Solicita ser informado dos projectos do município para o local.

Resposta:

O edifício em questão é o lote C da Urbanização da Matinha, em regime de propriedade horizontal, cujas fracções são utilizadas pelos proprietários ou estão arrendadas. No edifício decorrem actividades económicas diversas no sector terciário e da logística.

No âmbito da fase de discussão preventiva pública do plano, efectuada nos termos legalmente previstos, foram recebidas várias reclamações de proprietários e de arrendatários de fracções do edifício, abordando a proposta do plano e contestando a sua validade, e mesmo legalidade, no que respeita à demolição do edifício para construção da via e para localização de um equipamento colectivo e a inexistência, no Programa de Execução e Financiamento, de referência ao calendário da eventual expropriação do edifício, do pagamento das respectivas compensações e indemnizações e de previsão de meios para esse pagamento.

Deste modo a resposta à reclamação da CIVIMATINHA para além de abordar as questões específicas levantadas por aquela empresa, responde também a uma série de questões que dizem respeito ao mesmo edifício e que se relacionam genericamente com a mesma questão principal. Na resposta organizaremos as várias questões levantadas por ordem:

O PP da Matinha é de promoção e responsabilidade da Câmara e não dos “promotores do plano” como é referido por alguns dos reclamantes. Como é referido no Relatório do plano, desde o período da realização da EXPO'98 e respectivo Plano

de Urbanização, era claro para a autarquia que a classificação do solo nesta zona com Área de Investigação e Tecnologia estava desajustada da realidade.

Desde os trabalhos de elaboração do Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental (PUZRO), que apesar de não terem tido continuidade procedimental serviram de orientação para o Plano Estratégico de Monitorização da Zona Ribeirinha Oriental (PEMZRO, aprovado em 16 de Julho de 2008) e para os Termos de Referência do PP da Matinha, que a visão da autarquia para a zona da Matinha era a criação de uma nova zona urbana que desse continuidade imediata para sul à zona do Parque das Nações, assegurando, também, a ligação da área de intervenção do plano com as zonas consolidadas da cidade a sul, com usos de habitação e serviços. Nesta opção de ordenamento, também se inserem duas operações urbanísticas a sul do PP da Matinha que consolidam em termos dos mesmos usos as zonas industriais abandonadas até à Praça 25 de Abril.

Um dos principais elementos desta opção é a criação de um passeio ribeirinho na continuidade do que percorre toda a frente de rio do Parque das Nações. Nessa perspectiva estão as negociações que têm decorrido nos últimos anos entre a Câmara Municipal de Lisboa e a Administração do Porto de Lisboa (APL) que culminaram na mutação dominial, a favor do município de várias áreas da frente ribeirinha.

Localizando-se o Parque Ribeirinho numa área exterior ao plano, aquele não deixa de ter uma grande influência nas propostas do mesmo. A criação do parque passa pela eliminação da via de cintura do porto na zona fronteira à Matinha e obriga a redesenhar o sistema viário.

Com a eliminação da via de cintura do porto a circulação viária principal (via de nível 2 na hierarquia viária da proposta de revisão do PDM de Lisboa) é deslocada para poente, a partir da Praça 25 de Abril, fazendo a ligação à rotunda que articula a Av. Marechal Spínola com a Av. Infante D. Henrique e tendo continuidade para norte por esta última. No âmbito destas transformações viárias é também eliminado o viaduto actualmente existente no fim da Av. Marechal Gomes da Costa.

É este conjunto de alterações viárias, exteriores ao PP da Matinha, que justificam a criação da via principal na área de intervenção com a orientação norte/sul que, partindo da rotunda da Av. Marechal Gomes da Costa, dá continuidade para sul à Alameda dos Oceanos no Parque das Nações e assegurando também a sul a ligação à via principal da operação de loteamento já aprovada para a antiga Fábrica do Braço de Prata. O troço provisório alternativo proposto a esta via, é unicamente alternativa transitória destinada a facilitar a execução do plano, não podendo ser considerada esta solução como alternativa definitiva uma vez que colidiria com o Parque Ribeirinho previsto.

A Escola Básica Integrada (equipamento E4), embora não faça parte da Carta Educativa aprovada pela CML, foi considerada imprescindível pelos serviços de planeamento municipais, tendo em conta as novas construções e habitantes previstos, quer na zona do PP da Matinha, quer nas operações urbanísticas já aprovadas a sul. A sua localização é exactamente no extremo sul do PP da Matinha, marginal à via principal e à nova ligação à Av. Marechal Spínola, de modo a garantir uma boa acessibilidade e uma boa distância para deslocação pedonal relativamente à localização das áreas habitacionais previstas para todas estas operações urbanísticas. Como se vê, quer no caso da Escola Básica Integrada, quer no caso da via principal do plano, que o reclamante contesta, o plano defende estritamente as orientações emanadas da autarquia, tanto no PEMZRO como nos Termos de Referência aprovados para o PP.

O PP da Matinha, como qualquer PMOT prevê os mecanismos de concretização da perequação, entendida esta como a justa repartição dos encargos e benefícios do plano. O plano prevê uma operação de parcelamento através da qual é atribuída a cada proprietário uma edificabilidade (lotes ou fracções aos quais corresponde um determinado valor em m² de construção) proporcional à área de terreno de que dispõe actualmente no interior do plano. São igualmente divididos proporcionalmente pelos

proprietários os custos gerais do plano – que incluem, por exemplo, projectos, construção de infra-estruturas, indemnizações e compensações, etc., mas não os custos da responsabilidade de cada proprietário como descontaminação dos solos. O processo de reparcelamento, de atribuição de lotes e fracções a edificar, de construção das infra-estruturas e de sistematização das compensações e indemnizações (valores e prazos de pagamento) será objecto, nos termos legalmente previstos, de contrato de urbanização no qual são partes todos os proprietários. Só nos casos em que não seja possível a obtenção de acordo com todos os proprietários, é que a Câmara poderá assumir a expropriação por utilidade pública de terrenos de modo a permitir a execução do plano.

Os proprietários das fracções do edifício do lote C da urbanização da Matinha, bem como todos os outros proprietários de terrenos incluídos na unidade de execução, receberão na área do plano lotes ou fracções com edificabilidade equivalente, ou tão aproximada quanto possível, à que têm actualmente, podendo assim realojar as suas actividades actuais. A regulação deste processo será definida no contrato de urbanização, garantindo que todos os direitos dos proprietários serão respeitados bem como todos os custos associados a esse realojamento.

De acordo com o enquadramento legal vigente, o Plano não pode ser alterado antes de decorrido o lapso temporal de três anos, contado a partir da publicação da respectiva aprovação o Diário da República. Após esse prazo, a alteração do plano terá de respeitar os mesmos trâmites seguidos na sua elaboração, o que torna esse processo complexo e moroso. Dada a complexidade do processo de reparcelamento e o número de proprietários envolvidos, não é possível conhecer de momento todos os seus pormenores, pelo que incluir no Regulamento ou no plano de Execução e Financiamento quaisquer disposições que possam estar no contrato de urbanização terá mais inconvenientes que vantagens. Por essa razão, é vantajoso que o máximo de procedimentos respeitantes ao reparcelamento e à execução do plano, designadamente os que correspondem à concretização da perequação sejam regulados através de contrato de urbanização, que respeitando cabalmente os interesses dos envolvidos, possa vir a ser alterado com o acordo e se esse for o interesse de todos.

3- FMF - Fonseca, Matos & Ferreira, LDA

Local: Parcela P.g

Questão:

O reclamante é arrendatário do Armazém D1 na Rua 2 a Matinha, ao abrigo de um contrato de leasing imobiliário com o Banco Português de Investimentos BPI, proprietário da fracção. Não concorda com a afectação do terreno a área de Equipamento. Contesta o procedimento seguido na elaboração do plano, por não ter sido nunca contactado pelos serviços da autarquia ou pelo “promotor imobiliário” relativamente às propostas do plano. Considera que o plano não deve “merecer a aprovação da autarquia, sob pena de se estar perante uma clara violação dos princípios da igualdade, da justiça e da imparcialidade”.

Resposta:

A resposta à reclamação n.º2 da CIVIMATINHA responde às questões aqui levantadas.

4- TRAÇORECTO - Administração de Propriedades Unipessoal, LDA.

Local: Parcela P.g e Lotes A e B da Urbanização da Matinha

Questão:

O reclamante representa os condóminos dos lotes A, B e C da Urbanização da Matinha. Reclama a eliminação do espaço de estacionamento do domínio público para construção de um edifício.

Reclama a implantação e cêrcea do edifício da parcela 1 do plano dado que o mesmo não respeita os afastamentos do RGEU.

Considera que não foi acautelada a circunstância de no lote C existirem inúmeras indústrias e serviços cuja estrutura e postos de trabalho são postos em causa pelas propostas do plano e reclama da Câmara Municipal analise em conjunto com os condóminos a situação de cada uma das empresas que ocupam aquele prédio, nomeadamente quanto ao impacto da sua deslocalização na sua actividade e nos postos de trabalho que a mesma assegura.

Reclama quanto aos termos em que é referida a forma como será levada a cabo a expropriação do lote C, por serem manifestamente vagos e omissos e propõe que sejam inseridas no Regulamento do plano e no Plano de Execução e Financiamento, disposições que concretizem o procedimento do pagamento das compensações devidas pela expropriação, a entidade responsável pelo seu pagamento e os prazos da expropriação e do pagamento das compensações.

Resposta:

O plano prevê, na área de intervenção e nas imediações do local em causa, a construção de parque de estacionamento subterrâneo, com número de lugares de estacionamento e capacidade muito superior à existente, entendida como suficiente para as necessidades do local, tendo em vista as orientações dos estudos de revisão do PDM.

Acresce que as alterações previstas na frente ribeirinha – a eliminação da via de cintura do porto e a construção do parque ribeirinho – devem prever capacidade de estacionamento de apoio a este espaço de equipamento público, cuja procura será principalmente ao fim de semana e que poderá suprir as necessidades de estacionamento nesta zona nos dias úteis.

A implantação e volumetria do edifício a construir na parcela P1 serão corrigidas de modo a serem cumpridas as regras em vigor.

As questões relacionadas com o lote C consideram-se tratadas na resposta à reclamação n.º2 de CIVIMATINHA.

5- TRANSPORTES BARATA & CARVALHO S.A.

Local: Parcela P.g

Questão:

Proprietário do armazém C-2 no lote C dos armazéns da Matinha. Não concorda com a solução prevista no plano para o local. A empresa exerce em pleno a sua actividade neste espaço, sendo a sua localização estratégica para o efeito. É um local com inúmeros postos de trabalho activos e considera moralmente incorrecto forçar uma empresa a reorganizar toda a sua estrutura interna, “ em prol da criação de uma via que pode ser facilmente contornada”.

Resposta:

As questões levantadas consideram-se tratadas na resposta à reclamação nº 2 de CIVIMATINHA.

6- THE ATHLETE'S FOOT

Local: Parcela P.g

Questão:

A empresa tem as suas instalações no Armazém A2 ocupado ao abrigo de um contrato de leasing imobiliário celebrado com o Banco Português de Investimentos. Não concorda com a afectação do terreno a área de Equipamento. Contesta o procedimento seguido na elaboração do plano, por não ter sido nunca contactado pelos serviços da autarquia ou pelo “promotor imobiliário” relativamente às propostas do plano. Considera que o plano não deve “merecer a aprovação da autarquia, sob pena de se estar perante uma clara violação dos princípios da igualdade, da justiça e da imparcialidade”.

Resposta:

As questões levantadas consideram-se tratadas na resposta à reclamação nº 2 de CIVIMATINHA.

7- GUILIROL IMOBILIÁRIA, S.A.

Local: Parcela P.g

Questão:

É proprietário do Armazém A1 – Artigo U-1334-A1 que se encontra arrendado. Não concorda com a afectação do terreno a área de Equipamento. Solicita ser informada sobre os projectos futuros do município para o local.

Resposta:

As questões levantadas consideram-se tratadas na resposta à reclamação nº 2 de CIVIMATINHA.

8- FIMES ORIENTE - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado.

Local: Parcelas P.a e P.b

Apresenta duas reclamações designadas por a. e b.

Questão a.:

Reclama a possibilidade da instalação de uma bomba de gasolina no extremo norte da área do plano, junto à Av. Marechal Gomes da Costa.

Resposta:

O assunto foi estudado no decorrer da elaboração do plano tendo havido consenso entre os técnicos da autarquia que acompanharam a elaboração do plano e a equipa técnica de que não era conveniente a instalação da bomba de gasolina naquele local quer devido a razões de segurança relacionadas com a proximidade de habitações, quer devido à topografia do terreno que obrigava a dispor de uma área de grandes dimensões para aquele efeito, afectando a qualidade do desenho urbano do plano.

Questão b.:

b.1. Propõe alterações de pormenor nos artigos do Regulamento n.ºs 5.º (retirar a expressão “ou não ser” da definição de parcela), 18.º (que a percentagem de superfície de pavimento a projectar como varanda seja aplicável só aos edifícios com uso habitacional) e 26.º (acrescentar um novo n.º 3 com a redacção: “consideram-se

ainda revogadas as demais normas do RPDM que se mostrem incompatíveis com as normas ou disposições do presente regulamento”).

b.2. Propõe que seja ponderada no modelo de execução a cedência dos espaços de equipamento E7 e E8 em sede de condicionante da emissão das licenças de utilização do edifícios respectivos, sendo regulada a sua avaliação e cedência nos contratos de urbanização.

b.3. Propõe que seja aumentada a superfície de pavimento do plano em 9.860 m² de modo a integrar total ou parcialmente a necessidade de compensar a superfície de pavimento existente no edifício a demolir no lote C da urbanização da Matinha para construção da via principal do plano e da libertação do terreno para a escola básica.

b.4. Considera injustificável que, face ao impacto do PP na envolvente e face às responsabilidades a assumir pelos proprietários da área do plano, sejam imputados aos mesmos os custos de diversas obras no exterior do plano que vão muito para além das infra-estruturas gerais do plano e que constituem uma mais-valia para a cidade no seu todo.

Resposta

b.1. Concorda-se com a sugestão proposta para a alteração do disposto no artigo 18º do Regulamento.

b.2. Concorda-se com a sugestão proposta.

b.3. O edifício existente na urbanização da Matinha, que será demolido para construção da via principal norte/sul e para localização da Escola Básica Integrada E4, tem uma área de terreno de 12.107 m² e uma superfície de pavimento de 17.100 m². Na proposta de reparcelamento constante do plano, para o cálculo da edificabilidade foi aplicado o índice estabelecido no plano à área de terreno, o que resulta num prejuízo para os proprietários face às áreas de construção existentes. No caso de os proprietários optarem pela expropriação os valores da mesma serão calculados em função das áreas de construção existente. Isso significa que o valor a pagar em compensações será provavelmente superior ao valor da edificabilidade atribuída. Tendo em conta que os valores a pagar no caso de expropriação ou de compensações por realocação da actividade na área do plano são contabilizados como custos do plano, esses custos deverão ser suportados pelo conjunto dos proprietários. Esta situação cria um desequilíbrio que é desfavorável aos restantes proprietários, como refere a FIMES. A solução encontrada passa por um ligeiro aumento da superfície de pavimento do plano – aumentando ligeiramente a área de implantação das 7 torres de 315 m² para 413 m² - o que permite um acréscimo na superfície de pavimento de 8.172 m². A superfície de pavimento total do plano resultante deste acréscimo será de 339.305 m² o que se enquadra na área que resultaria da aplicação do índice do plano à totalidade da área da unidade de execução.

b.4. O PPM insere-se numa lógica de reconversão urbana preconizada pela CML, a levar efeito entre a área sul do Parque das Nações até à zona do Braço de Prata. Esse processo de reconversão implica repensar o quadro geral de infra-estruturação de toda esta área e da respectiva envolvente, dadas as novas cargas urbanísticas e populacionais previstas. A área de intervenção do PPM não abrange a totalidade da área a reconverter, nem das abrangidas pelas infra-estruturas a reformular, a CML tem vindo a contratualizar com os diversos promotores da área a reconverter, no sentido de se chegar a uma distribuição equitativa de encargos referentes à reformulação do quadro geral de infra-estruturas da zona. Os encargos previstos no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPM estão em coerência com a distribuição concertada dos mesmos, entre os diversos promotores, tendo em consideração a

respectiva edificabilidade. Esta distribuição de encargos encontra-se aliás, reflectida no contrato de urbanização do loteamento Jardins Braço de Prata (Proposta n.º567/2008, proc.º 21/urb/2004), publicado no 2º suplemento do Boletim Municipal n.º753 de 24 de Julho de 2008.

9- AERMIGESTE – Investimentos e Gestão, S.A. e Exportadora M. Saldanha, LDA.

Local: Parcela P.h na Planta da Divisão Cadastral Existente

Questão:

São proprietários de várias parcelas de terreno e de um edifício no extremo sudoeste da área de intervenção. Dividem a sua intervenção em 8 pontos:

I. DA BONDADE E DO ÂMBITO DO PP DA MATINHA

Sugerem a ampliação da área do plano no seu extremo sudoeste de modo a integrar uma zona de edifícios bastante degradados e de tecido urbano desqualificado e sem as convenientes ligações viárias. Aponta deficiências da área do plano ao picadeiro do quartel da GNR.

II. DAS ÁREAS DOS TERRENOS/PARCELAS

Reclamam de diversas imprecisões no registo da área dos prédios que lhes pertencem, na aplicação do índice de construção, na distribuição da edificabilidade e das cedências e nas tabelas numéricas que fazem parte dos diferentes documentos do plano.

III. DAS CEDÊNCIAS PARA A ÁREA DE DOMÍNIO PÚBLICO

Reclamam da forma como é feita a aplicação das cedências a cada proprietário, na medida em que cedem 72,36% da área total da parcela.

IV. DO USO E CAPACIDADE CONSTRUTIVA

Reclamam o uso terciário atribuído à parcela a construir no seu terreno por reduzir o valor de mercado em relação ao uso habitacional previsto no PDM e da consequente necessidade de estacionamento.

V. DO ESTACIONAMENTO

Contesta a capitação de 5 lugares de estacionamento por cada 100 m2 de área de construção destinada a serviços.

VI. DA MODELAÇÃO DO TERRENO

São omissas as necessidades e solução de modulação dos terrenos a sul dos equipamentos E4 e E5

VII. DA AUSÊNCIA DE CADASTRAMENTO E TRATAMENTO A DAR A PARTE DO PICADEIRO EXTERIOR DA GNR

No plano está incluída parte da área pertencente ao Quartel da GNR que é utilizada como picadeiro. O reclamante questiona esta inclusão, uma vez que esta não está referida quer na planta de cadastro, quer na de reparcelamento.

VIII. ESPECIFICIDADES E TRATAMENTO DA PARCELA P.h/P10

O reclamante faz uma avaliação do processo de ordenamento desta zona a partir dos seus antecedentes, em particular as orientações decorrentes do PUZRO, chegando à conclusão que, comparando o que é proposto no actual PP com o que decorria do PUZRO, o seu terreno perde valor. Apresenta diversas alternativas de solução, baseadas nos seus pressupostos sobre a perequação.

Resposta:

I O limite da área do plano é definido em sede de Termos de Referência aprovados pela Câmara. Por válidos que sejam os argumentos apresentados pela reclamante, a alteração desse limite obrigaria o processo de elaboração do plano a voltar ao seu início, o que é de todo indesejável.

II. Áreas de terreno: foram feitos alguns acertos nos limites da propriedade; algumas diferenças de correm do facto de as áreas constantes na matriz frequentemente não corresponderem, às áreas medidas por meios informáticos a partir dos levantamentos cartográficos. Foram também detectadas algumas imprecisões nos documentos do plano que serão corrigidas na versão final.

Devem os proprietários apresentar certidões das cadernetas prediais, bem como das descrições prediais constantes do Registo Predial, de modo a que se possa fazer o cruzamento dos dados com levantamento topográfico certificado por topógrafo habilitado, que permita, em caso de discrepância, a correcção das áreas quer no plano, quer nos documentos de identificação das propriedades. De notar que de acordo com as normas legais vigentes deve haver coincidência entre os dados matriciais e os registrais.

III. A questão levantada mostra uma diferente interpretação sobre o modo como se concretiza o reparcelamento e a perequação, relativamente àquela que é feita pelos autores do plano. Como estabelece o RJGT “São objectivos do reparcelamento: a) Ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção; b) Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano; c) Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infra-estruturas, espaços e equipamentos públicos.” (art. 131.º 2. do DL 46/2009 de 20 de Fevereiro). Quanto aos critérios para o reparcelamento “A repartição dos direitos entre os proprietários na operação de reparcelamento será feita na proporção do valor do respectivo terreno à data do início do processo ou na proporção da sua área nessa data.” (art. 132.º 1). Como objectivos da perequação referem-se, entre outros, “c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;” art. 137.º. Neste pressuposto considerou-se que a área da unidade de execução é, na sua totalidade, uma área destinada a reconversão – na medida em que é já uma área urbanizada na qual se procede à alteração do uso e se define novo desenho urbano – e onde cada um dos proprietários comparticipa com o seu terreno e recebe edificabilidade, dentro da unidade de execução, proporcionalmente à área de terreno de que dispõe actualmente na unidade de execução. Os proprietários “entregam” terreno e “recebem” edificabilidade em lotes ou parcelas que poderão, ou não, ficar dentro do seu terreno inicial.

As áreas de cedência para o domínio público municipal são definidas globalmente na perspectiva dos objectivos urbanísticos do plano e podem abranger proporções mais ou menos elevadas do terreno de cada um dos proprietários. Num dos casos, a área destinada ao domínio público municipal – equipamento colectivo, vias, estacionamento e passeios – corresponde à totalidade da área de terreno do prédio original. Nos casos em que a edificabilidade atribuída não pode ser concretizada no terreno original de um proprietário, ele receberá essa edificabilidade numa outra parcela ou lote ou será compensado do valor em falta se a diferença de edificabilidade for menor do que a dimensão mínima do lote.

A situação referida no parágrafo anterior é aplicável aos reclamantes AERMIGESTE/EXPORTADORA M. SALDANHA uma vez que a edificabilidade que lhes é atribuída por força do plano é superior à edificabilidade do lote que o plano define para a sua parcela.

IV. À parcela prevista para o terreno dos reclamantes está atribuído o uso terciário por duas razões: em primeiro lugar a configuração do lote não é muito adequada para a construção de habitação; em segundo lugar, a zona sul do plano e a sua envolvente são predominantemente ocupadas por actividades económicas sendo aconselhável que a referida parcela mantenha o mesmo uso.

Há que ter em conta que o processo de reparcelamento é concretizado depois de aprovado o plano e ele será resultado de um acordo de todos proprietários. Tendo em conta que diversos proprietários que têm actividades na zona em edifício a demolir, manifestaram o seu interesse em manter a sua actividade na zona, poderá haver entre eles interesse na parcela P10, recebendo os reclamantes a sua edificabilidade em lote habitacional. De qualquer modo, os proprietários poderão acordar entre si critério para o reparcelamento diferentes dos que o plano propõe e valorar diferentemente os lotes destinados a terciário e a habitação.

V. Reconhece-se razão à observação dos reclamantes, uma vez que se verifica um lapso na definição da captação de estacionamento para os edifícios com uso terciário. O valor a utilizar no plano deverá aproximar-se do preconizado na proposta de revisão do PDM de Lisboa.

VI. A peça desenhada Modelação do Terreno apenas o faz no Espaço Público, a modelação dentro das parcelas decorrerá dos futuros projectos de licenciamento.

VII. Reconhece-se razão ao reclamante. Esta área não estava incluída nos limites do plano definidos nos Termos de Referência, tendo a alteração sido resultado de um erro que foi corrigido. Esta alteração obrigará a eliminar a nova via que estava prevista para o local e permitirá ampliar a área destinada ao equipamento colectivo E5.

VIII. As referências ao PUZRO não fazem sentido, na medida em que o referido plano de urbanização não teve sequência procedimental de elaboração.

A Câmara Municipal deliberou a elaboração de PP para esta zona e posteriormente aprovou um documento de estratégia o PEMZRO que define as orientações de ordenamento para esta zona.

A elaboração do PP da Matinha foi acompanhada em permanência pelos serviços competentes da autarquia, garantindo que o mesmo responde aos objectivos previamente definidos.

A questão dos encargos originados pelo plano, por legítima que pareça o ponto de vista dos proprietários, decorre do objectivo que prevê a criação de uma zona urbana de qualidade o que, se por um lado origina encargos superiores aos que possam ser entendidos como valor médio, por outro confere uma maior valorização aos terrenos por força do plano.

Ao contrário do que inferem os reclamantes, sendo o plano um instrumento de ordenamento da responsabilidade da autarquia, o tratamento que é dado aos proprietários, independentemente da dimensão das suas parcelas é de natureza uniforme, tal como obriga o RJIGT.

As soluções que os reclamantes apresentam como conclusões baseiam-se em considerações subjectivas sobre a figura da perequação e sobre o sentido das cedências que não podem ter acolhimento, como já anteriormente foi explicitado na resposta ao ponto III. Tal não impede, no entanto, que se procure encontrar uma solução consensual entre os proprietários, em sede de negociação do processo de reparcelamento.

10- ALLIANCE HEALTHCARE, S.A. e WOODGLEN PROPERTIES, LDA.

Local: Parcela P.g - Co-proprietários e arrendatário do edifício C da Urbanização da Matinha

Questão:

Sustentam que a localização das infra-estruturas e dos equipamentos mencionados (refere-se à via principal norte/sul do plano, no prolongamento da alameda dos Oceanos e à Escola Básica Integrada) não está justificada, sequer minimamente, em qualquer dos elementos que constituem a proposta de PP. O desenho urbano tal como foi delineado obriga à transmissão para o município do prédio onde se localizam as fracções autónomas dos requerentes. O parque de estacionamento subterrâneo e a escola Básica Integrada não são imediatamente necessários, podendo, inclusivamente, não o vir a ser de todo em todo.

Resposta:

As questões relacionadas com o lote C consideram-se tratadas na resposta à anterior reclamação n.º 2 de CIVIMATINHA.

11- POSSER VILLAR – Investimentos LDA.

Local: Parcela P.g

Questão:

Devem ser definidos os critérios de indemnização, prazos e entidade responsável pelo pagamento

Resposta:

As questões relacionadas com o lote C consideram-se tratadas na resposta à anterior reclamação n.º 2 de CIVIMATINHA.

12- APL – Administração do Porto de Lisboa, S.A.

Local: Parcela P.c e Cais da Matinha

Questão:

Refere incorrecções na Planta de Cadastro relativamente ao que foi acordado em sede de concertação; refere incorrecções na planta de condicionantes (idem); Reforça a necessidade de garantir o acesso ao cais da Matinha e solicita a especificação no artigo 7.º do Regulamento das condições de acessibilidade rodoviária à Ponte-Cais da Matinha bem como a emissão de parecer prévio pela administração portuária sobre os projectos no espaço público e as operações urbanísticas que afectem essa acessibilidade, quando não se encontrem em área de jurisdição da APL.

Resposta:

Reconhece-se que houve um lapso nos desenhos que constituíram a versão do plano que foi apresentada à discussão pública, não tendo sido incluídas as que foram alterados em sede de concertação, mas sim as versões anteriores.

Esta situação está corrigida na versão final do plano.

O Plano nos seus elementos essenciais de composição, Planta de Implantação, Planta de Condicionantes e Regulamento, apenas pode dispor para o espaço territorial que constitui a respectiva área de intervenção. Neste sentido, a explicitação possível no dispositivo do artigo 7.º que tutela a acessibilidade à Ponte Cais da Matinha, apenas pode ser dirigida para o interior desta área de intervenção.

Contemplando o Plano disposições que assegurem essa tutela, estas são de natureza imperativa, sendo dispensável a emissão de qualquer parecer prévio, uma vez que

nele estão salvaguardadas os condicionamentos exigidos, sob pena de ilegalidade de decisão em situação de desconformidade.

No que concerne à necessária protecção à acessibilidade no espaço exterior ao PP, a sede própria para o estabelecimento de disposições nesse sentido será o PDM, sendo certo que o sistema de ordenamento do território tem natureza integrada e exige conformidade.

13- ANA [REDACTED] SILVA (em nome do Bloco de Esquerda) BE

Local: toda a área do Plano e integração na cidade

Questão:

A reclamação versa considerações diversas do âmbito da política urbanística municipal:

- a) opção por continuar a construir de novo em vez de reabilitar a imensa cidade que está por reabilitar; a opção por estes planos desvia o investimento da reabilitação para a construção nova.
- b) construir cidade para as classes mais abastadas – este plano tem características de condomínio ou condomínios fechados;
- c) tudo indica que o plano favorece a especulação;
- d) esta urbanização não é pródiga nem em mistura funcional, nem social e tem problemas de ligação à envolvente;
- e) defendem que, nos planos de ordenamento, sejam definidas quotas de habitação para arrendamento a custos controlados;
- f) a construção de sete torres com 63 metros de altura, perto da colina provoca uma espécie de efeito de enclave entre a colina por detrás, e as torres, potencia uma maior separação do resto da freguesia; “construímos assim, uma freguesia assimétrica em termos sociais, com zonas correspondentes aos diferentes extractos, bem definidas e separadas”;
- g) “Não nos pareceu também indicado a construção de uma nova Basílica, sem justificação e num local com problemas de isolamento;
- h) “o plano não é prioritário, apresenta um modelo de cidade que não vem ao encontro de uma cidade cosmopolita (...) com construção de espaços públicos que potenciam a vida social e cidadania e tem fraca capacidade de atracção de novos habitantes”.

Resposta:

- a) A zona do plano é um território abandonado, anteriormente afecto ao uso industrial, onde não existe nada para reabilitar, a não ser os gasómetros dos quais são recuperados para outras funções três dos quatro existentes; não há desvio de investimentos da autarquia para esta zona, uma vez que os custos de realização do plano são suportados pelos proprietários privados que participam ainda em obras no exterior da área do plano, que beneficiam a cidade no seu todo;
- b) As características do desenho urbano deste plano, estão mais de acordo com o perfil de quarteirão com espaços verdes de uso comum do que propriamente de condomínios fechados.
- c) não se vislumbra a afirmação de que o plano favorece a especulação, questionando-se o que entendem os reclamantes por especulação;
- d) o plano prevê a distribuição de funções em conformidade com o estabelecido nos termos de referência que não prevê qualquer quota de edificação para habitação social; o plano estabelece novas ligações à imediata envolvente territorial em todas as direcções com excepção da relativa ao rio; a rede de transportes urbanos, para além do canal do eléctrico que o plano prevê é responsabilidade das concessionárias de transportes públicas aquando da concretização do plano;
- e) ver d);

f) está prevista a construção de 7 edifícios/torre com uma frente de 120 m numa extensão de 620 m o que representa uma ocupação de menos de 20 % na frente poente da área do plano; a área do plano é separada da colina a poente (que é uma zona de actividades económicas e não de habitação) pela linha de caminho de ferro; ao contrário da segregação, o plano cria um novo atravessamento para poente sobre a referida linha, pelo que não se entende a afirmação sobre a criação de uma situação de “enclave”;

g) o local onde se prevê a construção da basílica a localização é um local de grande acessibilidade, que não terá quaisquer problemas de isolamento; além disso, a disponibilização daquele terreno é a expressão de um protocolo, anterior aos estudos de elaboração do plano, celebrado pela autarquia, o patriarcado e os proprietários de uma grande parcela de terreno ;

h) o plano cria espaços públicos de grande qualidade, entre os quais o parque urbano com cerca de 3 ha, com ligação à frente ribeirinha, possibilitando a sua extensão, como parque ribeirinho, aos terrenos anteriormente sob a jurisdição da APL; sem que se antecipe o futuro, o plano constituirá um instrumento de ordenamento com notórias características de atracção para novos habitantes à semelhança do que vem acontecendo em várias zonas de urbanização recente e de qualidade da cidade, como é o caso do Parque das Nações

14- JOSÉ [REDACTED] RODRIGUES

Local: Edifício B da Urbanização da Matinha

Questão:

a) Eliminação de postos de trabalho; b) ocupação de parcela do domínio público municipal e eliminação de lugares de estacionamento.

Resposta:

As questões levantadas estão todas relacionadas entre si. A demolição do edifício referido na resposta à reclamação da CIVIMATINHA decorre da necessidade de criação da via principal norte/sul, o que cria um vazio que é preenchido por um equipamento escolar que servirá o PP da Matinha e os loteamentos já aprovados mais a sul.

O plano prevê a construção de áreas para actividades económicas que poderão absorver, em sede de processo de reparcelamento, algumas das empresas e postos de trabalho actualmente instalados na zona perspectivando-se o incremento do número de novos postos de trabalho.

Face ao novo desenho urbano previsto no plano, mantém-se um parque de estacionamento no local referido, embora com um novo desenho urbano. Por outro lado, na frente ribeirinha, onde será construído um novo parque, serão criados lugares de estacionamento que poderão ser utilizados nos dias úteis pelos utentes desta área.

15- CATARINA [REDACTED] LOPES, em nome de NOVIMOVEST – Fundo de Investimento Imobiliário.

Local: Fração "K" do Lote C da Urbanização da Matinha

Questão:

O fundo imobiliário que representa e que é proprietário da fracção em causa é titular de um contrato de arrendamento válido.

O imóvel encontra-se registado junto da CMVM pelo valor de €895.160,00, pelo que não pode alienar, transmitir ou ceder o imóvel em causa por valor inferior. Em caso de

expropriação é da responsabilidade da Câmara Municipal de Lisboa o pagamento das indemnizações e compensações ao proprietário e arrendatário.

Considera que, quer o Regulamento, quer o Plano de Execução, quer ainda o Plano de Financiamento, são deficientes, incompletos e inconclusivos, quanto à previsão das compensações a pagar aos proprietários lesados pelos prejuízos que a execução do plano acarreta.

Requer que a Câmara ordene a prestação de esclarecimentos e informação directa ao Fundo requerente sobre os desenvolvimentos respeitantes à execução do plano.

Resposta:

O PP da Matinha, como qualquer PMOT deve prever os mecanismos de concretização da perequação, entendida esta como a justa repartição dos encargos e benefícios do plano. O plano prevê uma operação de reparcelamento através da qual é atribuída a cada proprietário uma edificabilidade (lotes ou fracções aos quais corresponde um determinado valor em m² de construção) proporcional à área de terreno de que dispõe actualmente no interior do plano. São igualmente divididos proporcionalmente pelos proprietários os custos gerais do plano – que incluem, por exemplo, projectos, construção de infra-estruturas, indemnizações e compensações, etc. e não incluem custos da responsabilidade de cada proprietário como descontaminação. O processo de reparcelamento, de atribuição de lotes e fracções a edificar, de construção das infra-estruturas e de sistematização das compensações e indemnizações (valores e prazos de pagamento) é objecto de contrato de urbanização no qual são partes todos os proprietários. Só em caso de não ser possível o acordo com todos os proprietários, poderá a Câmara decidir a expropriação por utilidade pública da execução do plano. Os proprietários das fracções do edifício do lote C da urbanização da Matinha, bem como todos os outros proprietários de terrenos incluídos na unidade de execução, receberão na área do plano lotes ou fracções com edificabilidade equivalente, ou tão aproximada quanto possível, à que têm actualmente, podendo assim realojar as suas actividades actuais. A regulação deste processo será definida no contrato de urbanização, garantindo que todos os direitos dos proprietários serão respeitados bem como todos os custos associados a esse realojamento.

O regulamento do plano, após o mesmo aprovado pela Assembleia Municipal, não pode ser alterado num prazo inferior a três anos. Após esse prazo, a alteração do plano terá de respeitar os mesmos trâmites seguidos na sua elaboração, o que torna esse processo complexo e moroso. Dada a complexidade do processo de reparcelamento e o número de proprietários envolvidos, não é possível conhecer de momento todos os seus pormenores, pelo que incluir no Regulamento ou no plano de Execução e Financiamento quaisquer disposições que possam estar no contrato de urbanização terá mais inconvenientes que vantagens. Por essa razão, é vantajoso que o máximo de procedimentos respeitantes ao reparcelamento e à execução do plano, designadamente os que correspondem à concretização da perequação sejam regulados através de contrato de urbanização, que respeitando cabalmente os interesses dos envolvidos, possa vir a ser alterado com o acordo e se esse for o interesse de todos.

16- TRANSPORTES NOBRE & C.^a, LDA.

Local: Lote B dos Armazéns da Matinha

Questão:

Eliminação de lugares de estacionamento

Resposta:

Idêntica à da Questão 14, apresentada por José Pedro Rodrigues.

5. As Alterações ao PPM

Registaram-se alterações aos seguintes documentos:

Relatório:

Páginas. 4, 5, 7, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 20, 22, 24, 25, 27, 32, 33, 34.

Regulamento:

Nos artigos: 1º, 5º, 7º, 8º, 9º, 11º, 14º, 16.º 18º, 19º, 20º e 22º.

Plantas:

Foram alteradas todas as plantas que constituem e acompanham o plano.

Na versão final do Plano, as alterações traduzem-se no seguinte:

1. Alteração do limite do Plano de Pormenor repondo os limites dos termos de referência e excluindo a área afectada à GNR.

a) Alteração na parcela E5:

- Eliminação da rua a poente do equipamento E5;
- Aumento da área da parcela E5, destinada a equipamento, de 4.628 m² para 6.377 m² (mais 1.743m²).

b) Alteração na parcela 10:

- Redefinição da implantação da construção, mantendo a escada proposta, e passando a um edifício em U com 5 pisos;
- Alteração da área da parcela de 1.437 m² para 1.782 m²;
- Alteração da superfície de pavimento de 5.944 m² para 5.808 m² (- 136 m²).

2. Alteração do limite da unidade de execução incluindo as moradias existentes entre a parcela E2 e E3.

a) A área da unidade de execução passa a 300.963 m²

b) Alteração do arruamento proposto a nascente (Rua J)

- O arruamento é deslocado para poente.

c) Moradias da EDP existentes na Rua do Vale Formoso de Baixo

- Manter as edificações existentes, expropriar o logradouro a nascente para permitir a "deslocação" da rua J e no regulamento prever o aumento de área pela construção de mais 1 piso.

d) Alteração da Parcela E2

- Redefinição do limite nascente da parcela de equipamento E2, com redução da área da parcela (-269 m²).

e) Alteração da Parcela E3

- Redefinição dos limites nascente e norte da parcela E3 passando a englobar a moradia adjacente. Desta alteração resulta um aumento da área da parcela em 831 m².

f) Alteração nas parcelas 22,23,24 e 25

- Aumento da profundidade das parcelas com o conseqüente aumento da profundidade das torres e do embasamento;
- As torres passam a ter uma implantação de 15 x 27,5 m, em vez dos anteriores 15 x 21,5m. O embasamento passa a ter 24,5 m de profundidade;
- Alteração dos limites e áreas das parcelas. As parcelas 22 e 25 passam a ter 1072 m² e as parcelas 23 e 24, 2.179m²;
- Aumento da área de implantação e da superfície de pavimento das parcelas, resultando num acréscimo da superfície destinada a habitação de 5.040 m² e da superfície destinada a terciário de 1.796 m².

g) Alteração nas parcelas 26,27 e 28

- Aumento da profundidade das três torres passando estas a ter 15 x 27,5 m em vez de 15 x 21,5 m;

- Esta alteração traduz-se num aumento da superfície de pavimento destinada a habitação de 3.132m².

h) Alteração da Parcela 29

- Diminuição da superfície de pavimento em 709 m². Esta alteração está relacionada com o aumento da profundidade da torre da parcela 28 e com o consequente cumprimento dos afastamentos entre os dois edifícios.

3. Manutenção do parque de estacionamento existente junto parcela 1

a) Alteração da parcela 1

- Alteração do limite da parcela, eliminando o corpo com um piso, proposto para a área do estacionamento;

- Aumento da cércea em 1,65m;

- Diminuição da superfície de pavimento em 1.193 m².

Em termos globais estas alterações resultam em:

		última versão	Setembro 2010	
Área do plano	(m ²)	317.216	315.694	-1.522
Área da unidade de execução	(m ²)	300.765	300.963	198
Superfície de pavimento máxima: habitação	(m ²)	246.308	259.464	13.156
Superfície de pavimento máxima: terciário	(m ²)	67.449	64.841	-2.608
Superfície de pavimento máxima: unidade hoteleira	(m ²)	15.000	15.000	0
Superfície de pavimento máxima total	(m ²)	328.757	339.305	10.548
Área de parcelas de equipamentos	(m ²)	34.139	36.451	2.312
Nº de lugares de estacionamento público	(un)	1.485	1.520	35