



**Revisão do Plano de Pormenor da  
Área Envolvente do Mercado de Benfica**

**PROPOSTA DE REGULAMENTO**

MODELO URBANO

OUTUBRO 2010

CML



## **CAPÍTULO I**

### **Disposições Gerais**

#### Artigo 1º

##### *Objecto*

##### *O Plano de Pormenor da Área Envolvente do Mercado de Benfica*

O presente Plano de Pormenor, adiante designado Plano, possui como enquadramento legal o Decreto-Lei nº 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei nº 46/2009, de 20 de Fevereiro, e constitui o instrumento de planeamento territorial, que tem por objecto a revisão e ampliação do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica publicado em D.R. nº 291, II Série de 19 de Dezembro de 1995 e a Área de Intervenção, delimitada na Planta de Implantação, nos termos seguintes:

- a Norte, Estrada de Benfica / Rua Emília das Neves;
- a Sul, Parque Silva Porto e Rua Tomás de Figueiredo;
- a Poente, Estrada Militar / Rua Cidade de Cacheu / Rua João Frederico Ludovice / Rua da Casquinha;
- a Nascente, Av. Grão Vasco.

#### Artigo 2º

##### *Outros Instrumentos de Gestão Territorial*

O presente plano enquadra-se no Plano Director Municipal de Lisboa.

#### Artigo 3º

##### *Conteúdo documental*

1. O plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação com Identificação dos Novos Lotes, na escala 1/2000 (Desenho 01);
- c) Planta de Condicionantes, na escala 1/2000 (Desenho 02);

2. O plano é ainda acompanhado pelos seguintes elementos de natureza complementar:

- a) Relatório, contendo a descrição e a fundamentação das soluções adoptadas.
- b) Conjunto de peças desenhadas;



Diagnóstico:

- Planta de Localização, na escala 1/15000 (Desenho 03);
- Planta de Enquadramento, na escala 1/10000 (Desenho 04);
- Planta da Situação Existente, na escala 1/2000 (Desenho 05);
- Planta da Divisão Cadastral Existente, na escala 1/2000 (Desenho 06);
- Planta de Implantação do P.P. aprovado em 1995, na escala 1/2000 (Desenho 07);
- Planta de ordenamento \_ Qualificação do Espaço Urbano \_ Revisão do PDM (de acordo com o D.R. n. 11/2009, na escala 1/2000 (Desenho 08);
- Planta de Ordenamento Classificação do espaço Urbano, na escala 1/2000 (Desenho 09);
- Planta de Ordenamento Componentes Ambientais I, na escala 1/2000 (Desenho 10);
- Planta de Ordenamento Componentes Ambientais Urbanas II, na escala 1/2000 (Desenho 10A);
- Planta de Condicionantes I – Imóveis Classificados e em vias de classificação, na escala 1/2000 (Desenho 11);
- Planta de Condicionantes II – Outras Servidões e Restrições de Utilidade Pública, na escala 1/2000 (Desenho 11A);
- Planta de Ordenamento – Inventário Municipal de Património, na escala 1/2000 (Desenho 12);

Proposta:

- Planta de Revisão de Lotes, na escala 1/2000 (Desenho 13);
- Planta de Implantação, na escala 1/2000 (Desenho 14);
- Planta de Transformação Fundiária Identificação dos Novos Lotes e Expropriações, na escala 1/2000 (Desenho 15);
- Planta de Estacionamento e Circulação, na escala 1/2000 (Desenho 16);
- Planta de Demolições, na escala 1/2000 (Desenho 17);
- Perfis, na escala 1/1000 (Desenho 18);
- Planta da Estrutura Ecológica Urbana, na escala 1/2000 (Desenho 19)



## Artigo 4º

### *Definições*

O vocabulário urbanístico utilizado no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação (RJUE), no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio, no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), bem como os conceitos definidos noutros documentos de natureza normativa produzidos por entidades legalmente competentes em razão da matéria.

## CAPÍTULO II

### **Servidões e restrições de utilidade pública**

## Artigo 5º

### *Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública*

São assinaladas na Planta de Condicionantes as seguintes servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública existentes:

- a) Protecção a áreas sujeitas ao Regime Florestal (Mata de Benfica);
- b) Protecção a Vias Rodoviárias (CRIL);
- c) Protecção do sistema de infra-estruturas de águas residuais (Caneiro de Alcântara).

## CAPÍTULO III

### **Uso do Solo e Concepção do Espaço**

## Artigo 6º

### *Organização espacial*

1. A organização espacial para a Área de Intervenção encontra-se estabelecida na Planta de Implantação e nas plantas que constituem os elementos de acompanhamento, assentando em dois sectores:

- a) Sector A, que corresponde à antiga área do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Mercado de Benfica;
- b) Sector B, que corresponde à área ampliada no âmbito desta revisão;



2. A Planta de Implantação, o Quadro Síntese nela inserido e as respectivas plantas de acompanhamento, estabelecem para cada sector:

- a) A definição dos limites dos novos lotes, o polígono de implantação das construções, a área dos lotes, a área de implantação, a área bruta de construção, o número de pisos e a identificação e quantificação dos usos e funções urbanas propostos;
- b) As áreas destinadas a equipamento e estacionamento público;
- c) Os alinhamentos de fachadas e as cotas de cobertura dos novos edifícios;
- d) A redefinição dos logradouros privados.

### Artigo 7º

#### *Edificações a preservar*

Nas intervenções no edificado existente identificado como Edificações a Preservar na Planta de Implantação ficam sujeitas ao seguinte:

- a) À reabilitação de acordo com critérios definidos nas normas de intervenção nos edifícios constantes da Carta Municipal do Património do PDML;
- b) A alteração de uso prevista no número anterior, quando se trate de edifícios sujeitos à jurisdição do IPPAR, fica dependente de parecer prévio favorável deste Instituto.

### Artigo 8º

#### *Solo arável a preservar*

1. Antes de qualquer operação urbanística terá de se proceder à delimitação cartográfica da terra viva, numa profundidade avaliada por especialistas, para posterior decapegem dos solos;
2. A terra viva deverá ser armazenada em pargas para futura utilização no local ou noutra a indicar pelos serviços da CML.

### Artigo 9º

#### *Parâmetros urbanísticos*

1. As operações urbanísticas nos lotes propostos estão sujeitas aos parâmetros urbanísticos definidos no Quadro Síntese integrado na Planta de Implantação.



2. Às operações urbanísticas nos edifícios existentes dentro da área plano que não estão identificados como lotes, quer se destinem ou não a substituir edifício demolido, é autorizado o nivelamento da cêrcea pela moda das cêrceas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço entre duas transversais ou no troço de rua que apresenta características homogéneas, desde que não ultrapasse o que decorre da aplicação do artº 59º do RGEU.

## **Capitulo IV**

### **Equipamentos de Utilização Colectiva e Espaços Verdes**

#### Artigo 10º

##### *Equipamentos*

1. As áreas afectas a equipamentos encontram-se assinaladas na Planta de Implantação.
2. O presente Plano determina como área de equipamentos:
  - a) Mercado de Benfica, existente a preservar;
  - b) Lote A1 – Equipamento a definir.
  - c) Lote A2 – Equipamento escolar a reabilitar.
  - d) Lote A3 – Instalações Desportivas – existentes a reconstruir e reabilitar de acordo com a regulamentação específica e com o seguinte programa base:

Área reservada a apoio administrativo do Clube Futebol Benfica;

Piscina com plano de água com 25x12,5 metros e respectivas áreas de apoio;

Três Ginásios, um com 50 m2 e dois com 240 m2, e respectivas áreas de apoio;

Pavilhão Polidesportivo com 44x22 metros de área de jogos e respectivas áreas de apoio;

Dois campos de jogos ao ar livre, um com 90x45 metros e outro com 100x 65 metros;

Área de estacionamento de apoio ao equipamento e 190 lugares de estacionamento público, a ceder à Câmara Municipal de Lisboa;

Área de comércio e serviços com superfície de pavimento de 3 276 m2;

Equipamento de carácter privado com superfície de pavimento de 1 879m2;
  - e) Lote A4 – Creche para 35 crianças.
  - f) Lote B12 - Escola Básica do 1.º ciclo (12 Turmas) com Jardim de Infância (4 salas).



e) Lote B13 – Equipamento a definir.

### Artigo 11º

#### *Áreas Verdes*

As áreas destinadas a espaços verdes integram as seguintes categorias:

- a) Área verde de utilização pública;
- b) Área verde de protecção;
- c) Área de verde privado.

### Artigo 12º

#### *Área verde de utilização pública*

1. As Áreas verdes de utilização pública correspondem a praças e jardins que fazem parte da estrutura ecológica municipal.
2. Admitem-se obras de construção de infra-estruturas e estruturas de apoio à fruição destas áreas de lazer e recreio.
3. O Jardim existente no sector A fica sujeito a um projecto que contempla obras de reestruturação, de acordo com o desenho urbano proposto pelo plano.
4. No sector B, a área verde proposta contempla a integração das hortas urbanas.

### Artigo 13º

#### *Área verde de protecção*

1. A Área verde de protecção destina-se a servir de protecção física, visual e sonora ao espaço urbano que margina o canal da CRIL.
2. Esta área tem de ser totalmente ocupada por revestimento vegetal, admitindo-se a instalação de estruturas de protecção sonora e visual bem como abrigos para transportes públicos.

### Artigo 14º

#### *Área verde privada*

1. As áreas verdes privadas correspondem a logradouros privados que devem ser tratados de forma a valorizar o tecido urbano e a qualidade ambiental.



2. Não é autorizada a impermeabilização dos logradouros à excepção das áreas em subsolo destinadas a estacionamento conforme proposta do plano.

## **CAPÍTULO V**

### **Rede Viária e Estacionamento**

#### **Artigo 15º**

##### *Rede Viária*

1. A rede viária organiza-se de acordo com o traçado constante na Planta de Implantação, sendo detalhado na Planta da Rede Viária anexa ao relatório.

#### **Artigo 16º**

##### *Estacionamento público*

1. Os espaços de estacionamento público, instalados ao longo dos arruamentos ou assegurados pela criação de áreas de estacionamento concentrado têm a localização e a capacidade constantes no quadro síntese inserido na Planta de Implantação.

#### **Artigo 17º**

##### *Estacionamento privado*

1. Os espaços de estacionamento privado das edificações propostas são dimensionados de acordo com os seguintes critérios:

a) Habitação

a.1) Tipologias: T0, T1 e T2 – 1 lugar por fogo;

a.2) Tipologias: T3 ou superiores – 2 lugares por fogo;

b) Comercio – 1 lugar por 100m<sup>2</sup> de Ac;

c) Serviços – 1 lugar por 100m<sup>2</sup> de Ac;

2. Sempre que houver lugar a demolição e a nova construção deve ser criado espaço para estacionamento de acordo com o estabelecido no ponto anterior.





## **CAPÍTULO VI**

### **Ruído**

#### **Artigo 18º**

##### *(Classificação)*

A área de intervenção do Plano fica sujeita ao quadro regulamentar vigente o qual tem enquadramento legal no Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro.

## **CAPÍTULO VII**

### **Da Execução do Plano**

#### **Artigo 19º**

##### *Crítérios Perequativos*

1. A execução do plano processa-se de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
2. O critério adoptado pelo plano divide-se em dois tipos:
  - a) Uma Unidade de Execução (UE) delimitada na nova área de expansão;
  - b) A restante área em tecido consolidado.
3. Nos caso da alínea a), onde o processo de transformação ocorrerá através de edificação reportada a cada propriedade, a perequação desenvolve-se em função da área bruta de construção nova ou de ampliação de construções existentes nas condições permitidas pelo Plano e para efeitos de distribuição de encargos consideram-se os relativos às cedências para equipamentos e espaços verdes de utilização pública bem como os custos de urbanização. No caso da alínea b) consideram-se as taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, estabelecidas em regulamento municipal, nos termos da lei geral.

### **Secção I**

#### **Unidades de Execução**

##### **Artigo 20º**

##### *Sistema de Execução do Plano*

A Unidade de Execução (UE) é efectuada através do sistema de cooperação, de acordo com o RJIGT.



### Artigo 21º

#### *Perequação Compensatória dos Benefícios*

O direito de edificação concreto a atribuir a cada propriedade ou conjunto de propriedades agrupadas, corresponde à percentagem de superfície de terreno inicial, aplicada à área bruta de construção permitida pelo plano dentro da Unidade de Execução.

### Artigo 22º

#### *Perequação Compensatória dos Encargos de Urbanização*

1. Para efeito da perequação compensatória relativa à distribuição pelos diversos interessados dos encargos com as obras de urbanização na UE, são considerados os custos dos projectos e da execução das obras de criação ou de remodelação da rede viária e dos espaços de estacionamento exterior, das infra-estruturas em subsolo, do sistema de iluminação pública, dos arranjos dos espaços públicos.

2. Os encargos são distribuídos em função da percentagem de superfície de terreno inicial.

### Artigo 23º

#### *Perequação Compensatória das Cedências*

1. Para efeito de cálculo das cedências de espaços verdes de utilização colectiva e equipamentos colectivos, foram considerados 50 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

2. A perequação compensatória relativa à distribuição pelos diversos interessados das áreas de cedência preconizadas na UE é efectuada proporcionalmente ao direito de edificação em concreto, atribuído a cada propriedade.

3. A cedência de área de terreno pode ser objecto de compensação monetária quando houver diferencial entre aquele valor e a área de cedência efectivamente concretizada na unidade de execução.



## **CAPÍTULO IX**

### **Disposições finais e transitórias**

#### **Artigo 24º**

##### *Casos Omissos*

As regras estabelecidas no PDML, bem como outras normas legais aplicáveis e regulamentos em vigor incidentes na área de intervenção, são aplicáveis em tudo o que não está previsto no presente Plano.

#### **Artigo 25º**

##### *Norma revogatória*

É revogado o Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica, publicado em D.R. n.º 291, II Série de 19 de Dezembro de 1995.

#### **Artigo 26º**

##### *Entrada em vigor*

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.