

Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica

Programa de Execução e Plano de Financiamento

Janeiro 2014

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA
Direção Municipal de Planeamento Reabilitação e Gestão Urbanística
Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana
Divisão de Planeamento Territorial

Índice

1. Introdução	3
2. Reparcelamento da propriedade e perequação	3
2.1 Caracterização	3
2.2 Sistema de Execução	4
2.3 Princípios do reparcelamento da propriedade e perequação	4
2.4 Concretização do reparcelamento e perequação	5
3. Execução do plano, listagem de ações e fontes de financiamento	9

1. Introdução

O presente relatório constitui um elemento de acompanhamento da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica de acordo com o exposto nos artigos 91º e 92º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Território (RJIGT), que dispõe sobre o conteúdo material e documental dos planos de pormenor, impondo designadamente:

- a) A definição das operações de transformação imobiliária necessárias 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;
- c) A estruturação das ações de perequação compensatória.

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

A execução do plano rege-se pelo estabelecido no Capítulo V – Execução, compensação e Indemnização que define, no artigo 118.º e seguintes do RJIGT, designadamente, o princípio geral e os sistemas de execução do plano.

Este relatório contém a fundamentação e as regras para a transformação fundiária, o sistema de 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 origem dos investimentos necessários.

2. Reparcimento da propriedade e perequação

2.1 Caracterização

A área de intervenção da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica insere-se num tecido urbano consolidado, sendo composta por 2 sectores, o sector A onde não haverá lugar a alteração fundiária e o sector B, para a qual se propõe a delimitação de uma área idêntica a uma unidade de execução indicativa e onde haverá lugar a transformação fundiária. O sector B, do ponto de vista fundiário, caracteriza-se por ter diversas propriedades, nove de vários proprietários privados e as restantes da CML que detêm mais de 50% da área total. As parcelas têm dimensões díspares, que variam entre os 192 m² e os 4.476 m².

2.2 Sistema de Execução

O sistema de execução proposto para o plano é o sistema de cooperação definido no artigo 123.º do RJIGT.

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 e nos termos do adequado instrumento contratual.

Os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização.

A definição da área idêntica a uma unidade de execução indicativa tem por base o estabelecido no nº2 do art.º 131º do RJIGT, que estabelece os objetivos do reparcelamento da seguinte forma:

- Ajustar às disposições do plano a configuração e o aproveitamento dos terrenos para construção;
- Distribuir equitativamente, entre os proprietários, os benefícios e encargos resultantes do plano;
- Localizar as áreas a ceder obrigatoriamente pelos proprietários destinadas à implantação de infraestruturas, espaços e equipamentos públicos.

Deste modo, é necessário proceder à perequação dos benefícios e encargos, resultantes da execução do plano, entre todos os proprietários e titulares de direitos inerentes à propriedade, abrangidos por esta área, na proporção do valor previamente atribuído aos seus direitos.

2.3 Princípios do reparcelamento da propriedade e perequação

O processo de reparcelamento e perequação é baseado nos seguintes princípios:

- a) Foi delimitada no plano, de forma indicativa, uma área idêntica a uma unidade de execução, no sector B, de modo a abranger todos os prédios nos quais o plano de pormenor prevê a construção de novos edifícios ou de novas vias ou delimita espaços destinados a equipamentos coletivos e espaços verdes;
- b) A área idêntica a uma unidade de execução indicativa localiza-se no interior do quarteirão configurado pelas, Estrada de Benfica, Estrada de A da Maia, Estrada Militar/CRIL e a Rua Dr. Figueiredo. O desenho urbano nesta área do plano, determinou uma superfície de pavimento, de 27.629 m². Assim, resultou do quociente entre a superfície de pavimento e a área de intervenção sujeita à perequação, num total de 27.023 m², um índice médio de utilização (IMU) de 1,02;
- c) O desenho urbano, que define as parcelas e a área de construção respetiva, por usos, respeita a superfície total de pavimento definida acima;

- d) Aos proprietários dos prédios situados na área idêntica a uma unidade de execução indicativa são atribuídos direitos de igual valor, correspondentes ao índice médio de utilização (IMU). Para os proprietários que dispõem de parcelas que confinam com arruamento e aos quais já era permitido construir, mesmo sem recorrer à delimitação de uma área idêntica a uma unidade de execução indicativa, foram tidos em conta os respetivos direitos.

2.4 Concretização do reparcelamento e Perequação

A forma de concretização do reparcelamento e da perequação deverá ser acordada entre o município e os proprietários apresentando-se, desde já, duas hipóteses entre as várias possíveis:

- Os proprietários, em conjunto e de comum acordo, responsabilizam-se pela realização das infraestruturas e pelo arranjo do espaço público, bem como pelo seu financiamento e pagamento, proporcionalmente aos seus direitos de edificabilidade atribuídos pelo plano.

- O Município acorda com os promotores a realização das referidas obras por uma entidade terceira (que pode ser um dos proprietários ou vários deles) e recebe uma parte dos direitos de edificabilidade de cada um dos proprietários, em valor suficiente para custear essas mesmas obras.

Foi realizada uma estimativa preliminar das obras a realizar na área do plano que 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.

Os investimentos previstos no plano e os custos a si associados são constituídos, por um lado, por custos relativos à área idêntica a uma unidade de execução indicativa – Sector B e por outro pelos custos referentes ao Sector A.

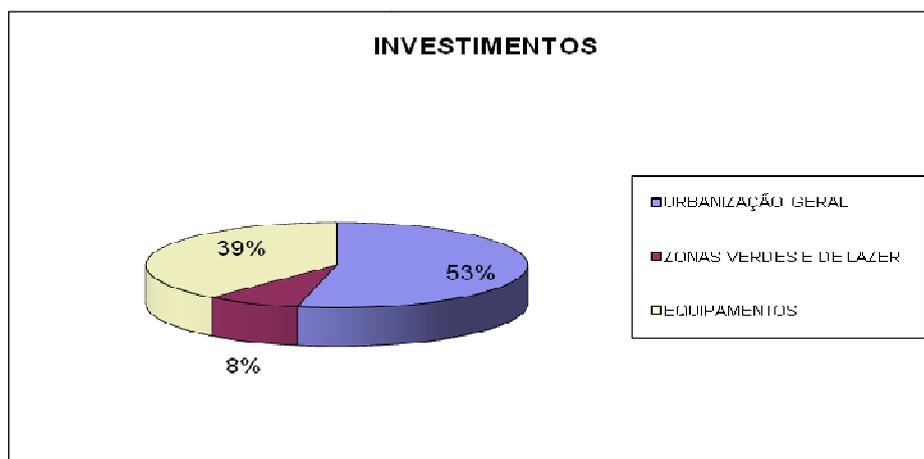
A estimativa dos custos totais do plano consta no quadro que se apresenta a seguir:

Tabela 1 – Grandes investimentos e seus custos

INVESTIMENTOS	SECTOR B	SECTOR A	TOTAL	%
1. URBANIZAÇÃO GERAL	2.128.085	1.382.114	3.510.199	53%
2. ZONAS VERDES E DE LAZER	388.650	134.725	523.375	8%
3. EQUIPAMENTOS	2.550.000	0	2.550.000	39%
TOTAL	5.066.735	1.516.839	6.583.573	100%

Unidade: Euros

Figura 1 - Grandes investimentos em % do total de custos



Conforme se observa na Tabela 1 e na Figura 1, grande parte (cerca de 53%) dos custos dos investimentos, previstos no plano, decorre da 'Urbanização geral'. Os investimentos em 'Equipamentos' implicam cerca de 39% dos custos, sendo as 'Zonas verdes e de lazer' responsáveis por apenas 8% daqueles.

A perequação de benefícios concretiza-se do seguinte modo:

- a) Como já foi referido anteriormente, a cada um dos proprietários de prédios localizados no sector B será atribuído um direito de edificabilidade de acordo com o índice médio (IMU). Contudo os proprietários que dispõem de parcelas que confinam com arruamento e aos quais já era permitido construir obterão, pelo menos, a área que já lhes era atribuída pelo PDM. Assim os direitos de edificabilidade distribuem-se de acordo com o quadro seguinte:

Tabela 2 – Simulação da Distribuição dos direitos de Edificabilidade

		Perequação		Lotes a Atribuir			Compensação
Parcelas iniciais	Área terreno	%	SP Perequação	Lote a atribuir	SP do Lote	Área do lote	SP a compensar
1	1365,50	5,03%	1390	B8	1764	446	374
2	2111,30	7,78%	2149	B2	1821	360	-328
3	866,80	3,19%	882	B5	1150	490	268
4	2157,90	7,95%	2196	B10	2193	529	-3
5	1060,50	3,91%	1079	B11	988	327	-91
6	621,70	2,76%	763	B6	763	274	0
7	709,50	2,61%	722	B3	1821	710	1099
8	1621,60	5,97%	1650	B7	2076	393	426
9	2075,00	7,64%	2112	B1	2732	485	621
A	1077,60	3,97%	1097	B4 e B9	12322	3652	-2365
B	444,70	1,64%	452				
C	210,00	0,77%	214				
D	192,00	0,71%	195				
F	263,30	0,97%	268				
G	943,40	3,47%	960				
H	945,50	3,48%	962				
I	1151,00	4,24%	1171				
J	993,20	3,66%	1011				
K	1103,80	4,07%	1123				
L	1328,00	4,89%	1351				
M	1046,00	3,85%	1064				
N	4476,20	16,49%	4555				
O	258,20	0,95%	263				
Total CML	14432,90	53,16%	14687				
Total	27022,70	100,00%	27629		27629	7666	0

- b) Para a simulação do reparcelamento e perequação, as áreas consideradas para as parcelas foram maioritariamente as resultantes das áreas registadas nas certidões do registo predial. No entanto, dadas as consideráveis divergências entre algumas destas áreas e as resultantes da carta cadastral, para que se possa proceder posteriormente ao registo dos lotes, deverão estas áreas ser aferidas e eventualmente corrigidas;
- c) Os direitos de edificabilidade são atribuídos sempre que possível sobre a propriedade inicial;
- d) Associado à área idêntica a uma unidade de execução indicativa pode ser constituído um fundo de compensação, como previsto no artigo 125.º do RJIGT, com os objetivos constantes do referido artigo;
- e) Quando a compensação nos termos previstos não seja possível, o valor de referência poderá ser o que resultar do “Valor Patrimonial Tributário”, de acordo com o CIMI.

A perequação de encargos concretiza-se do seguinte modo:

- a) Os proprietários das parcelas que confinam com arruamento, nomeadamente as parcelas 4, 5 e 6, e nas quais já era permitido construir, compartilharão nos custos apenas na proporção do excesso de edificabilidade que este plano lhes atribui relativamente à que obteriam pelo PDM. Para a restante área o pagamento dos encargos de urbanização reporta-se à aplicação das respetivas taxas de urbanização.

Aos restantes proprietários ser-lhes-á atribuída a correspondente proporção nos custos de acordo com o direito de edificabilidade concretos sendo previamente retirada ao total de edificabilidade deste plano os direitos de construção das parcelas anteriormente referidas.

Assim, os proprietários compartilharão nestes custos de acordo com as proporções indicadas na tabela 3:

Tabela 3 – Simulação da Distribuição dos Custos por Proprietário

Perequação de Custos					
Parcela iniciais	Lote a atribuir	Área do lote	SP Concreta (m2)	Perequação %	Custos por parcela
1	B8	446	1764	7,24%	182.273,99
2	B2	360	1821	7,48%	188.150,73
3	B5	490	1150	4,72%	118.792,18
4	B10	529	674	2,77%	69.603,41
5	B11	327	0	0,00%	0,00
6	B6	274	0	0,00%	0,00
7	B3	710	1821	7,47%	188.119,73
8	B7	393	2076	8,52%	214.488,61
9	B1	485	2732	11,22%	282.265,35
A	B4 e B9	3652	12322	50,58%	1.273.040,50
B					
C					
D					
F					
G					
H					
I					
J					
K					
L					
M					
N					
O					
Total		7666	24359	100,00%	2.516.734,50

- b) Aos proprietários é reconhecido, na atribuição dos lotes edificáveis, a possibilidade de pagamento direto da respetiva quota-parte nos encargos do plano ou imputá-la no valor que determina os lotes a receber;
- c) 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 do plano, após contrato de urbanização, essas parcelas, bem como as destinadas a espaços públicos e infraestruturas, passam diretamente para a posse da autarquia. Sendo a área de intervenção considerada como um todo e a edificabilidade distribuída proporcionalmente pelos proprietários, a cedência também são consideradas globalmente, tendo-se obtido um índice de cedência média de 0,56, cumprindo assim os valores considerados para cedências no PDM em vigor.

3. Execução do plano, listagem de ações e fontes de financiamento

A execução do plano determinou a alteração da anterior distribuição dos lotes previstos no plano de pormenor aprovado e publicado em D.R. nº 291, II Série de 19 de Dezembro de 1995. Nesse desenho urbano, diversos lotes foram definidos numa área que se verificou posteriormente ser de problemática concretização, atendendo ao posicionamento do caneiro de Alcântara. Três lotes foram alienados pelo Município. Dois tiveram projetos aprovados e foi quando do início da obra que se detetaram os graves inconvenientes com aquela implantação. Para estes houve uma solução de recurso que permitiu a construção mas que não deve ser repetida por poder contribuir para um agravamento das condições hidrogeológicas da zona. O terceiro lote não chegou a ter projeto aprovado. O plano, elaborado para corrigir esta situação, propõe a eliminação deste lote e em contrapartida é atribuído o mesmo direito de edificabilidade num dos lotes a constituir na referida área idêntica a uma unidade de execução indicativa do sector B, que poderá ser o lote B4, cuja edificabilidade é a mesma do anterior lote 11.

Foi realizada uma estimativa preliminar das ações necessárias para a execução do plano, quer para a área idêntica a uma unidade de execução indicativa quer para a restante área do plano, que se consideram necessárias para o adequado funcionamento deste território.

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

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

Os custos com eventuais demolições serão imputados aos respetivos proprietários.

O parque de estacionamento previsto no sector A é uma operação que incide sobre terrenos municipais e privados. Os custos das expropriações ou indemnizações necessários à sua realização deverão ser apurados pelos serviços competentes e suportados pelo município.

O financiamento destas operações deverá ser assegurado em grande parte pelos fundos obtidos a partir da aplicação do processo perequativo.

Os dados reunidos são apresentados no quadro seguinte:

Tabela 4 – Custos por responsabilidade de execução e respetiva prioridade

	SECTOR B			SECTOR A			TOTAL
	Valor Total	Responsabilidade	Prioridade	Valor Total	Responsabilidade	Prioridade	
Urbanização Geral							
Rede viária (*)	819.410	Privado	1	589.355	CML	1	1.408.765
Rede de Saneamento	554.730	Privado	1	140.946	CML	1	695.676
Rede de Iluminação Pública	131.134	Privado	1	213.301	CML	1	344.435
Rede de Gás	30.780	Privado	1	20.520	CML	1	51.300
Rede Elétrica e de Telecomunicações	395.291	Privado	1	295.952	CML	1	691.243
Rede de Abastecimento de Água	196.740	Privado	1	122.040	CML	1	318.780
Total	2.128.085			1.382.114			3.510.199
Zonas Verdes e de Lazer							
Revestimento Vegetal	384.150	Privado	2	41.425	CML	2	425.575
Árvores	4.500	Privado	2	7.920	CML	2	12.420
Parque Infantil				85.380	CML	2	85.380
Total	388.650			134.725			523.375
Equipamentos							
Escola	1.470.000	CML	3				1.470.000
Centro de Dia	1.080.000	CML	3				1.080.000
Total	2.550.000						2.550.000
Total Geral	5.066.735			1.516.839			6.583.573

Unidade: Euros

(*) – Inclui estacionamento e passeios

Consideramos que 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;
- Acordar sobre prioridades e prazos de realização.