



Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolverte do Mercado de Benfica

REGULAMENTO

julho 2014

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



CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto e âmbito territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor da Zona Envolverte do Mercado de Benfica adiante designado por PPZEMB, o qual é elaborado de acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro e Decreto-Lei n.º 2/2011, de 6 de Janeiro.

2. O Plano estabelece os princípios, regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo dentro dos seus limites, e visa disciplinar a definição da organização espacial, estabelecendo o respetivo desenho urbano, distribuindo funções e definindo os parâmetros urbanísticos, na área delimitada na Planta de implantação, com as seguintes confrontações principais:

- 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 2.º

Objetivos do Plano

1. O Plano estabelece a estratégia e define a programação e a execução em concreto para consecução dos seguintes objetivos:

- a) Articular a nova malha proposta com a envolvente
- b) Aumentar e organizar o estacionamento livre à superfície;
- c) Dotar a área de novos equipamentos e beneficiar os existentes



d) Criação de espaço público e de novas áreas verdes, com inclusão de medidas mitigadoras relativas ao risco de inundação

Artigo 3.º

Vinculação

O Plano é um instrumento normativo de natureza regulamentar, de cumprimento obrigatório para todas as entidades públicas, privadas ou cooperativas, em quaisquer ações ou atividades que tenham por objeto o uso e a transformação do solo e a intervenção no edificado.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, desenho n.º 01, na escala 1/2000;
- c) Planta de condicionantes, desenho n.º 02, na escala 1/2000.

2. O Plano é acompanhado pelos seguintes:

- a) Relatório, contendo a descrição e a fundamentação das soluções adotadas;
- b) Conjunto de peças desenhadas, integrando:
 - i) Planta de localização, desenho n.º 03, na escala 1/15000;
 - ii) Planta de enquadramento, desenho n.º 04, na escala 1/10000;
 - iii) Planta de Explicitação do Zonamento, desenho n.º 04A, na escala 1/5000;
 - iv) Planta da situação existente, desenho n.º 05, na escala 1/2000;
 - v) Planta da divisão cadastral existente, desenho n.º 06, na escala 1/2000;
 - vi) Planta de implantação do Plano de Pormenor aprovado de 1995, desenho n.º 07, na escala 1/2000;
 - vii) Extrato da planta de ordenamento do PDM - qualificação do espaço urbano, desenho n.º 08, na escala 1/5000;



- viii) Extrato da planta de ordenamento do PDM - estrutura ecológica municipal, desenho n.º 09, na escala 1/5000;
- ix) Extrato da planta de ordenamento do PDM - sistemas de vistas, desenho n.º 10, na escala 1/5000;
- x) Extrato da planta de ordenamento do PDM - riscos naturais I e antrópicos, desenho n.º 11, na escala 1/5000;
- xi) Extrato da planta de ordenamento do PDM - riscos naturais II e antrópicos, desenho n.º 11 A, na escala 1/5000;
- xii) Extrato da planta de ordenamento do PDM - condicionantes e infraestruturas, desenho n.º 12, na escala 1/5000;
- xiii) Extrato da planta de ordenamento do PDM - acessibilidades e transportes, desenho n.º 13, na escala 1/5000;
- xiv) Extrato da planta de condicionantes do PDM - servidões administrativas e restrições de utilidade pública I, desenho n.º 14, na escala 1/5000;
- xv) Extrato da planta de condicionantes do PDM _ servidões administrativas e restrições de utilidade pública II, desenho n.º 14 A, na escala 1/5000;
- xvi) Planta de revisão de lotes, desenho n.º 15, na escala 1/2000;
- xvii) Planta de apresentação, desenho n.º 16, na escala 1/2000;
- xviii) Planta de transformação fundiária, desenho n.º 17, na escala 1/2000;
- xix) Planta de estacionamento e circulação, desenho n.º 18, na escala 1/2000;
- xx) Planta de demolições, desenho n.º 19, na escala 1/2000;
- xxi) Perfis, desenho n.º 20, na escala 1/1000;
- xxii) Perfis longitudinais, desenho n.º 21, na escala 1/2000;
- xxiii) Planta da estrutura verde, desenho n.º 22, na escala 1/2000;
- xxiv) Planta da rede de drenagem de águas residuais, desenho n.º 23, na escala 1/2000;
- xxv) Planta da rede de abastecimento de água, desenho n.º 24, na escala 1/2000;
- xxvi) Planta da rede elétrica I, desenho n.º 25, na escala 1/2000;



- xxvii) Planta da rede elétrica II, desenho n.º 25 A, na escala 1/2000;
- xxviii) Planta da rede de iluminação pública, desenho n.º 26, na escala 1/2000;
- xxix) Planta da rede de gás, desenho n.º 27, na escala 1/2000;
- b) Programa de execução e plano de financiamento;
- c) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação;
- d) Documento síntese da fase de concertação do plano.

Artigo 5.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção do Plano integra e articula as orientações estabelecidas pelos seguintes instrumentos de gestão territorial:

- a) Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 68/2002, de 8 de abril e publicado no Diário da República, I Série-B, n.º 82, de 8 de abril de 2002;
- b) Plano Diretor Municipal de Lisboa, aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa, em 24 de julho de 2012 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 168 de 30 de agosto de 2012.

Artigo 6.º

Conceitos

O vocabulário urbanístico utilizado no presente regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML), no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, no Regime Jurídico de Urbanização e de Edificação (RJUE), 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

Secção I

Servidões e restrições de utilidade pública

Artigo 7.º

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

1. Na área de intervenção do Plano identificam-se as seguintes servidões e restrições, identificadas na Planta de Condicionantes, e que a seguir se identificam:
 - a) Regime Florestal – Mata de Benfica ou Parque Silva Porto;
 - b) Rede Rodoviária Nacional/Rede Complementar – IC17 Circular Interior de Lisboa (CRIL);
 - c) Instalações Militares;
 - d) Servidão militar aeronáutica – Base aérea nº1 – Sintra.

2. As operações urbanísticas de execução do presente Plano estão sujeitas aos procedimentos e às restrições decorrentes dos regimes legais que tutelam as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, com incidência na Área de Intervenção do Plano de Pormenor.

Artigo 8.º

Parecer prévio

Na área de servidão a que se refere a alínea b) do número 1., e zona de servidão *non edificandi* respetiva, quaisquer projetos ou intervenções estão sujeitos a parecer prévio favorável a emitir pela entidade com jurisdição própria.

Artigo 9.º

Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior obedecerá ao disposto na



legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III

Uso do solo e conceção do espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 10.º

Organização espacial

1. A organização espacial para a área de intervenção do Plano encontra-se estabelecida na Planta de implantação e nas plantas que constituem os elementos de acompanhamento e resulta da aplicação dos parâmetros urbanísticos de uso do solo previstos para as seguintes categorias de espaço definidas no PDML:

a) Espaços consolidados:

- i) Centrais e residenciais;*
- ii) Uso especial de equipamentos;*
- iii) Verdes de recreio e produção;*
- iv) Verdes de enquadramento a infraestruturas.*

b) Espaços a consolidar:

- i) Centrais e residenciais*
- ii) Verdes de recreio e produção;*
- iii) Uso especial de equipamentos.*

2. O Plano desenvolve-se em dois setores:

- a) Setor A - corresponde à área de intervenção do Plano de Pormenor da Área Envolvente do Mercado de Benfica aprovado e publicado em D.R. nº291, II série de 19 de dezembro de 1995 ;
- b) Setor B - corresponde à área ampliada na presente Revisão e identificada na planta de implantação.

3. No setor B, o Plano delimita uma unidade de execução, a título indicativo e conforme resulta da Planta de transformação fundiária - desenho n.º 17, cuja área deve ser sujeita



a uma ou mais operações urbanísticas, nomeadamente operações de reparcelamento ou loteamento.

4. Sem prejuízo da prevalência das regras sobre valores ambientais e culturais, as operações urbanísticas na área abrangida pela unidade de execução observam o disposto no Capítulo IV e na Planta de implantação, nas quais se definem os lotes a constituir e os respetivos parâmetros urbanísticos.

5. Na restante área do Plano, são definidos novos lotes, cujos usos, se discriminam:

a) Comércio /Serviços e outros:

i) Lote A1;

b) Equipamento:

i) Lote A2;

ii) Lote A3;

c) Infraestruturas:

i) Lote P1 – estacionamento;

d) Habitação e Comércio:

i) Lotes A4 e A5.

SECÇÃO II

Valores e recursos ambientais

SUBSECÇÃO I

Estrutura ecológica municipal

Artigo 11.º

Estrutura ecológica municipal

1. Na área de intervenção do plano a Estrutura Ecológica Municipal é constituída pelo Sistema Húmido da Estrutura Ecológica Fundamental e pelos Espaços Verdes da Estrutura Ecológica Integrada.

2. No Sistema Húmido da Estrutura Ecológica Fundamental, os parques de estacionamento P1 e P3, indicados na planta de implantação, preveem um sistema de captação e armazenamento das águas da chuva, a elaborar na fase de projeto de espaços exteriores e o seu pavimento privilegia a infiltração.



3. Na Estrutura Ecológica Integrada, para além dos Espaços Verdes identificados na Planta de Ordenamento da Estrutura Ecológica Municipal PDM, o plano contempla ainda as áreas referenciadas nos artigos 14 e 15.

Artigo 12.º

Espaços Verdes de Recreio e Produção

1. Na área de intervenção do plano os espaços verdes de recreio e produção do plano correspondem a jardins e hortas urbanas, existentes e a executar.
2. O jardim existente no setor A, denominado Jardim da Rua João Frederico Ludovice, fica sujeito a projeto de espaços exteriores que contemple a sua requalificação e a ampliação prevista no plano, de acordo com o desenho urbano proposto nas peças desenhadas.
3. No setor B, o espaço verde proposto contempla uma bacia de retenção.

Artigo 13.º

Espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias

1. Os espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias destinam-se a servir de proteção física, visual e sonora ao espaço urbano que margina o canal da Rede Rodoviária Nacional/Rede Complementar – IC17 Circular Interior de Lisboa..
2. Nos espaços verdes de enquadramento a infraestruturas viárias, é permitida a ocupação com material vegetal, sendo admitida a instalação de estruturas de proteção sonora e visual.

Artigo 14.º

Espaços verdes privados

1. Os espaços verdes privados correspondem a logradouros privados e aos espaços verdes afetos a equipamentos.
2. Os logradouros privados, devem ser tratados de forma a valorizar o tecido urbano e a qualidade ambiental, não sendo permitida a sua impermeabilização.



3. Os espaços verdes afetos a equipamentos correspondem aos espaços livres existentes ou previstos no interior dos recintos das tipologias de ensino e desportivo.
4. Não é autorizada a impermeabilização dos espaços verdes afetos a equipamentos à exceção das áreas em subsolo destinadas a estacionamento e campos de jogos propostos ou já existentes.
5. O projeto de espaços exteriores a realizar nos novos equipamentos B12 e B13 tem de garantir a continuidade da estrutura ecológica entre o espaço verde público do setor B e a área verde de enquadramento ao IC 17.

Artigo 15.º

Eixos arborizados

1. Os eixos arborizados correspondem a sistemas lineares ao longo de percursos pedonais e viários que asseguram a continuidade da estrutura ecológica municipal e contribuem para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade ambiental.
2. Os eixos arborizados existentes devem ser mantidos e os eixos arborizados propostos devem assegurar a manutenção e consolidação dos alinhamentos arbóreos em caldeira ou em canteiro.

SUBSECÇÃO I

Outras componentes ambientais urbanas

Artigo 16.º

Sistema de retenção e infiltração de águas pluviais

1. O sistema de retenção e infiltração de águas pluviais é formado por bacias de retenção/infiltração da água pluvial
2. Na área de intervenção do plano é prevista, no setor B, a execução da bacia de retenção/infiltração indicada na Planta de Ordenamento da Estrutura Ecológica Municipal do PDM.

Artigo 17.º



Zonamento Acústico

1. Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, a área de intervenção do plano é classificada como zona mista.
2. Dentro da área do plano, deverão ser adotadas as seguintes medidas de redução do ruído:
 - a) Aplicação de pavimento poroso na Estrada de Benfica, no troço entre a rotunda das “portas de Benfica” e o cruzamento com a rua João Frederico Ludovice;
 - b) Construção de um talude com uma altura de 1,5 metros na zona verde enquadramento junto aos lotes B12 e B13;
 - c) Reforço do isolamento de fachada em 3 dB(A), no edifício B06, de acordo com o regime excecional previsto na alínea b) do n.º7 do Art.º12º do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 18º

Condições geológicas e geotécnicas

1. Na elaboração dos projetos de edifícios, devem ser tidas em conta as condicionantes de natureza geológica, geotécnica e hidrogeológica, nomeadamente as que decorrem da existência do caneiro de Alcântara na área de intervenção do Plano.
2. Nas áreas de elevada vulnerabilidade sísmica dos solos, identificadas na Planta de riscos naturais e antrópicos II, o licenciamento das operações urbanísticas será condicionado à apresentação de estudos complementares geológicos, hidrogeológicos, geotécnicos, de avaliação da capacidade estrutural do edifício e ou de definição de soluções técnicas compatíveis com as características do espaço em intervenção, estudos esses, que irão conformar as obras e trabalhos necessários à sua realização.

Artigo 19.º

Solo vivo a preservar



1. No âmbito da realização de qualquer operação urbanística, nas áreas do setor B que não se encontrem pavimentadas ou edificadas, terá de se proceder à delimitação cartográfica da terra viva, numa profundidade avaliada por especialistas, para posterior decapagem dos solos.
2. A terra viva deverá ser armazenada em pargas para futura utilização, no próprio local ou noutra a indicar pelos serviços da Câmara Municipal. Esta operação deverá ser executada pelos intervenientes envolvidos.

SECÇÃO III

Valores culturais

Artigo 20.º

Bens da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico

1. Os bens culturais imóveis que, na área de intervenção do presente Plano, são considerados de interesse arquitetónico, histórico, ou paisagístico e integram a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico, encontram-se identificados na planta de implantação e são os seguintes:
 - a) 08.10 – Mercado de Benfica / Rua João Frederico Ludovice; Rua Olivério Serpa
Outra designação – Mercado da Casquilha
 - b) 08.21B - (Antiga) habitação popular da Quinta da Feiteira / Av. Grão Vasco, 38-44
Outra designação – Externato Grão Vasco; Colégio Grão Vasco
 - c) 08.41 – Edifício de habitação unifamiliar / Rua Emília das Neves, 7 - 7A
Outra designação – Externato S.Cristóvão
2. Os bens culturais integrados na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico são objeto de fichas técnicas de caracterização, as quais constituem o Anexo I ao presente Regulamento e dele fazem parte integrante.



3. Aos bens culturais referidos no número anterior são atribuídos, na respetiva ficha técnica de caracterização, o grau de intervenção correspondente ao respetivo valor relativo, segundo os seguintes critérios:

- a) Grau I – Bens de Valor Patrimonial Elevado são aqueles cuja exemplaridade e integridade se pretende salvaguardar, dado o seu reconhecido valor cultural no contexto da história arquitetónica, urbanística e paisagística da cidade;
- b) Grau II – Bens de Valor Patrimonial Relevante são aqueles que se pretende preservar pelo seu interesse arquitetónico, urbanístico e ambiental no contexto da cidade;
- c) Grau III - Bens de Valor Patrimonial de Referência são aqueles que contribuem positivamente para a qualidade urbanística da área onde se inserem e cuja imagem e memória se pretende preservar.

Artigo 21º

Normas de intervenção

1. Nas operações urbanísticas que tenham por objeto bens imóveis da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico deverão observar-se, cumulativamente, as disposições estabelecidas nos artigos 26º a 30º do Regulamento do PDM em vigor e o conteúdo prescritivo das fichas de caracterização de cada bem, constantes do Anexo I ao presente Regulamento.
2. Nas operações urbanísticas que revistam excecional interesse para a cidade e, mediante deliberação do órgão executivo municipal, poderá ser dispensada a salvaguarda no local de um ou mais elementos que figurem na ficha técnica de caracterização do imóvel como valores a preservar.
3. Constituem exceção ao disposto nos números anteriores, as operações urbanísticas que tenham por objeto bens imóveis classificados como de interesse nacional ou interesse público, em vias de classificação como tal ou situados nas respetivas zonas de proteção, as quais carecem de intervenção e acompanhamento do órgão competente da administração central, nos termos da legislação em vigor.



Artigo 22.º

Achados arqueológicos

Sempre que, na realização de trabalhos de preparação ou de execução de qualquer tipo de obra, forem identificados vestígios de natureza arqueológica, devem aqueles ser suspensos, dando-se imediato conhecimento do facto á Câmara Municipal e à entidade da administração central que tutela o património arqueológico, de forma a desencadear os procedimentos de identificação e proteção no regime legal específico e que servirão de fundamento às intervenções de salvaguarda que forem tidas por convenientes.

SECÇÃO IV

Condições gerais de edificabilidade

Artigo 23.º

Operações urbanísticas - Setor A e Setor B

1. A Planta de implantação, o quadro síntese nela integrado, bem como as respetivas plantas de acompanhamento, estabelecem para cada setor:

- 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.

2. São admitidas obras de beneficiação, restauro, alteração e de ampliação nos edifícios existentes, tanto no setor A como no setor B, nos termos previstos no PDML e no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa para os espaços consolidados.

3. Quando a qualidade do edifício o justifique, as obras de ampliação ou de alteração devem ser compatíveis com as suas características arquitetónicas, conservando e recuperando os elementos ou conjunto de elementos considerados importantes para a caracterização do conjunto em que se insere.



4. Quando as alterações incluírem a construção de caves e sempre que o grau de exigência dos projetos o justifique, deverá ser realizado um estudo geotécnico comprovativo de que a solução proposta é viável.
5. As operações urbanísticas nos lotes propostos estão sujeitas aos parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese integrado na Planta de implantação.
6. Nas operações urbanísticas a realizar nos edifícios existentes dentro da área do Plano, que não estão identificados como lotes, quer se destinem ou não a substituir edifício demolido, aplicam-se as regras previstas no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa.

SECÇÃO V

Equipamentos de utilização coletiva

Artigo 24.º

Equipamentos

1. As áreas afetas 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 A2 – Equipamento escolar a reabilitar.
 - c) Lote A3 – Instalações Desportivas – existentes a reconstruir e reabilitar de acordo com a regulamentação específica
 - d) Lote B12 - Equipamento a definir;
 - e) Lote B13 – Equipamento a definir.

SECÇÃO VI



Rede viária e estacionamento

Artigo 25.º

Rede viária

1.A rede viária organiza-se de acordo com o traçado constante na Planta de implantação, sendo detalhado na Planta de estacionamento e circulação (desenho n.º 18).

2.A rede rodoviária é ordenada e hierarquizada de acordo com as funções e características das vias definidas no artigo 70º e no Anexo VI do Regulamento do PDML em vigor e compreende os seguintes níveis:

- a) 1º nível - Rede Estruturante – assegura as ligações interconcelhias e de atravessamento do concelho bem como as deslocações de maior extensão dentro da cidade de Lisboa;
- b) 2º nível – Rede de Distribuição Principal – assegura a distribuição dos maiores fluxos de tráfego internos ao concelho, bem com os percursos médios de acesso á rede estruturante;
- c) 3º nível – Rede de Distribuição Secundária – é composta por vias internas e assegura a distribuição de proximidade, bem como o encaminhamento dos fluxos de tráfego para as vias de nível superior;
- d) 4º nível – Rede de Distribuição Local (rede de proximidade) – é composta pelas vias estruturantes ao nível do bairro , com alguma capacidade de escoamento, , mas onde o peão tem maior importância;
- e) 5º nível – Rede de Acesso Local (rede de bairro) – garante o acesso rodoviário ao edificado, devendo reunir condições privilegiadas para a circulação pedonal.

Artigo 26.º

Estacionamento

1.A zona de estacionamento da área de intervenção do PPZEMB corresponde à zona D a que se refere o artigo 74º do PDML nos termos da qual será feito o dimensionamento da oferta de estacionamento de acesso público e privado.



2. 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 integrado na Planta de implantação.

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

a) Habitação coletiva

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

a 2) Tipologias: T3 ou superiores – mínimo de 1,5 lugares por fogo;

b) Habitação unifamiliar

b 1) Superfície de pavimento $\leq 150 \text{ m}^2$ – mínimo de 1 lugar por fogo;

b 2) Superfície de pavimento $\geq 150 \text{ m}^2$ – mínimo de 2 lugares por fogo;

c) Comércio retalhista

c 1) Superfície de pavimento (S_p) $> 500 \text{ m}^2$ e $< 2\,500 \text{ m}^2$ – mínimo de 1,5 lugares e máximo de 2,5 lugares por 100 m^2 de S_p

c 2) Superfície de pavimento $\geq 2\,500 \text{ m}^2$ – mínimo de 2,5 lugares e máximo de 5 lugares por 100 m^2 de S_p

d) Serviços – mínimo de 0,9 lugares e máximo de 2,2 lugares por 100 m^2 de S_p

4. Sempre que houver lugar a demolição e a nova construção, deve ser criado espaço para estacionamento de acordo com o estabelecido nos números anteriores.

CAPÍTULO IV

Execução e programação do Plano

Artigo 27.º

Critérios 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. No setor A, não é necessária a adoção de mecanismos perequativos, uma vez que se consideram as taxas associadas aos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas, estabelecidas em regulamento municipal, nos termos da lei.
3. No setor B, para assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição dos benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, deverão ser delimitadas uma ou mais unidades de execução, conforme Planta de transformação fundiária (desenho n.º 17).

Artigo 28.º

Sistema de execução e mecanismos de perequação

1. O Plano é executado de acordo com o sistema de cooperação mediante a celebração de contrato de urbanização.
2. Para efeitos de perequação, o Plano adota os mecanismos previstos nos artigos 138.º, n.º1, alíneas a), b) e c), 139.º, 141.º e 142.º do Decreto-Lei n.º 389/99 de 22 de setembro, com a redação que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro.

Artigo 29.º

Perequação dos benefícios

1. Aos proprietários dos prédios situados na unidade de execução são atribuídos direitos de igual valor, correspondentes ao índice médio de utilização (IMU), o qual é determinado através do quociente entre a soma das superfícies de pavimento e a totalidade da área abrangida pela unidade de execução.
2. Os proprietários que dispõem de parcelas que confinam com arruamento, aos quais já era permitido construir anteriormente à existência da unidade de execução, obterão, pelo menos, a área que já lhes era atribuída pelo PDML.
3. O direito abstrato de construir é calculado através da aplicação do IMU a cada uma das parcelas individuais na unidade de execução.
4. Quando o direito concreto de construir para cada uma das parcelas, for inferior ao direito abstrato, o proprietário será compensado no valor do direito real de construir em falta.



5. Quando o direito concreto for superior ao direito abstrato determinado, o proprietário deverá ceder uma área com possibilidade de construir excedente ou a respetiva compensação em numerário.
6. O direito concreto de construir e o respetivo acerto para efeitos de compensação de cada uma das parcelas está definido no quadro de edificabilidade integrado na Planta de transformação fundiária e no Programa de execução e Plano de financiamento.

Artigo 30.º

Perequação de encargos de cedência

1. Aos proprietários das parcelas da unidade de execução são atribuídos os encargos relativos à cedência média para espaços verdes de utilização coletiva e espaços de equipamentos público.
2. A área de cedência média por parcela para espaços verdes de utilização coletiva e espaços de equipamentos público é de 50 m² por cada 100m² de superfície de pavimento.
3. A perequação compensatória relativa à distribuição pelos diversos interessados das áreas de cedência preconizadas na unidade de execução é efetuada proporcionalmente ao direito de edificação em concreto, atribuído a cada propriedade.
4. Se as cedências a efetuar pelos proprietários se revelarem inferiores a esta cedência média por parcela, haverá lugar a compensação em numerário ou espécie, nos termos previstos em regulamento municipal próprio.

Artigo 31.º

Perequação de encargos de urbanização

1. Para efeito da perequação compensatória relativa à distribuição pelos proprietários das parcelas da unidade de execução, são considerados os custos dos estudos e obras necessárias à urbanização da área da unidade de execução e respetivas ligações.
2. A perequação compensatória relativa à distribuição pelos diversos interessados dos encargos de urbanização preconizada na unidade de execução é efetuada proporcionalmente ao direito de edificação em concreto, atribuído a cada propriedade.



3. Para efeito de financiamento dos encargos com as obras de urbanização pode ser constituído um fundo de compensação de acordo com o previsto no artigo 125.º do RJIGT, cujo capital é integrado pela contribuição em espécie, cujo valor corresponde à comparticipação naqueles encargos, na proporção da superfície de pavimento calculada a partir do direito de edificação em abstrato, para cada prédio ou para cada conjunto de prédios pertencentes ao mesmo proprietário.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 32.º

Normas supletivas

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

Artigo 33.º

Entrada em vigor

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



ANEXO I

– Listagem e fichas patrimoniais –



Anexo I

Bens da Carta Municipal do Património a que faz referência o artigo 18º

08.10 – Mercado de Benfica / Rua João Frederico Ludovice / Rua Olivério Serpa

- Mercado da Casquilha (ver 08.10)

08.12B – Antigas habitações para trabalhadores rurais / Avenida Grão Vasco, 40

- Externato Grão-Vasco (ver 08.12B)

08.41 – (Antigo) edifício de habitação unifamiliar / Rua Emília das Neves, 7-7A

- Externato de S. Cristóvão

Aos bens culturais acima referidos são atribuídos graus de importância relativa, indicados nas fichas patrimoniais respetivas segundo os seguintes critérios:

Grau I – Bens de Valor Patrimonial Elevado são aqueles cuja integridade se pretende preservar, dado o seu reconhecido valor cultural no contexto da história arquitetónica, urbanística e ambiental da cidade;

Grau II – Bens de Valor Patrimonial Relevante são aqueles que se pretende preservar, dado o seu interesse arquitetónico, urbanístico e ambiental no contexto da cidade;

Grau III - Bens de Valor Patrimonial de Referência são aqueles que contribuem positivamente para a unidade e identidade do lugar onde se inserem e cuja imagem e memória se pretende preservar.