



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Relatório de Ponderação da Participação na Discussão Pública

**Revisão do Plano de pormenor da Zona Envolverte ao
Mercado de Benfica**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

ÍNDICE

- 1. Introdução**
- 2. Consulta do Plano**
- 3. Participação Pública**
- 4. Análise das Participações**
- 5. Alterações ao Plano**

ANEXO I Pedidos de Esclarecimento, Consulta e Participações recebidas durante o período de discussão pública do Plano

ANEXO II Resposta à CCDR-LVT relativa aos resíduos sólidos.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Relatório de Ponderação da Participação na Discussão Pública da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica

1. Introdução

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da Discussão pública da revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica (PPZEMB).

A discussão pública da revisão do plano de pormenor iniciou-se após a publicação do Aviso n.º 4161/2014 no Diário da República n.º 60, 2ª série, de 26 de Março de 2014 e teve a duração de 22 dias úteis, de 3 Abril a 7 Maio de 2014.

Foi publicitado através de Edital afixado na Junta de Freguesia da área abrangida pelo plano, por dois Avisos publicados nos Jornais Diário Económico e Diário de Notícias e através do *sítio* de Urbanismo da CML, na Internet.

Foi apresentado em sessão pública, na junta de freguesia de Benfica, pelo Diretor do Urbanismo, Arquitecto Paulo Pais e pelo Chefe de Divisão de Planeamento Territorial Arquitecto Eduardo Campelo.

O relatório de Ponderação da Discussão Pública inclui todas as participações (sugestões, observações e reclamações) recebidas durante o período estabelecido para o efeito.

2. A Consulta do Plano

O plano de pormenor esteve disponível nos seguintes locais:

- No Centro de Informação Urbana de Lisboa (CIUL), sito no Picoas Plaza, Rua do Viriato 13-17;
- No Gabinete de Relações Públicas da Direcção Municipal de Gestão Urbanística, sito no Edifício Central da CML, Campo Grande 25, 3ºF;
- Na Junta de Freguesia de Benfica, Av. Gomes pereira nº17, 1549-019 Lisboa;

O Plano pôde, ainda, ser consultado através do *sítio* de Urbanismo da CML, na Internet.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

3. Participação Pública

Registaram-se catorze (14) participações durante o período de discussão pública do plano: Nove participações rececionadas no Centro de Documentação (CD) do Edifício Central da CML e cinco rececionadas por correio eletrónico. O CIUL não recebeu qualquer participação.

Lista das participações

- 0.1 - Processo 4644/EXP/2014 - Junta de Freguesia de Benfica
(idêntico ao processo 4837/EXT/2014)
- 0.2 - Processo 4824/EXP/2014 - Alexandra Carvalho
- 0.3 - Processo 5008/EXP/2014 - Isabel ; Garcia
- 0.4 - Processo 5009/EXP/2014 - António Conceição
- 0.5 - Processo 5012 /EXP/2014 - Antónic Conceição
- 0.6 - Processo 5013 /EXP/2014 - Antónic Conceição
- 0.7 - Processo 5015 /EXP/2014 - Antónic Conceição
- 0.8 - Processo 5019 /EXP/2014 - Antónic Conceição
- 0.9 - Processo 5020 /EXP/2014 - Antónic Conceição
- 10 - Processo 5023/EXP/2014 - Dora Moraes
- 11 - Processo 5024/EXP/2014 - Manuel Conceição e Maria ,
Narciso
- 12 - Processo 5073/EXP/2014 - João I , Carvalho
- 13 - Processo 5074/EXP/2014 - José A Conceição.
- 14-Processo 5992/EXP/2014 - Luís I Barreiros

4. Análise das Participações

Foram analisadas todas as participações e será enviada respostas a todos os participantes independentemente da reclamação, observação, sugestão ou pedido de esclarecimento se encontrar dentro das situações previstas no ponto 5 do Art.º 77º Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro, com a redacção actual.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

5. Respostas às Participações

5.1. Processo 4644/EXP/2014 - Junta de Freguesia de Benfica

Resumo da participação:

Vem a referida participação propor as seguintes intenções para a zona do Plano:

- a) Reperfilamento da Rua Olivério Serpa;
- b) Regulação do estacionamento na área envolvente ao mercado;
- c) Construção de um parque de estacionamento subterrâneo (P2) com dois acessos (cada qual com entrada e saída de viaturas) com cobertura associada a espaço desportivo;
- d) Implantação de um conjunto de edifícios destinados a ginásios, novas instalações do clube de futebol Benfica e restaurante, considerando um acesso comum pela átrio da cobertura do parque de estacionamento com ligação à rua Olivério Serpa;
- e) Implantação de uma superfície comercial no lote A1 considerando a sua reconfiguração (face à proposta do PP) no sentido de assegurar área de implantação e nº de lugares de estacionamento necessários;
- f) Alteração do Uso no lote A4 para comércio;
- g) Refere-se ainda que a circulação rodoviária da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica tem de ser analisada em conjunto com as vias envolventes, tendo em conta que o bairro de Santa Cruz foi considerado como prioritário para a criação de uma zona 30.

Ponderação:

Em resposta à exposição apresentada pela junta de freguesia de Benfica, há a referir o seguinte:

- a) O conceito urbano adotado para a zona central do PP do Mercado do Benfica foi a valorização desta área como zona de encontro e de estadia, através da adoção de medidas que lhe imprimam escala e enquadramento adequado à fruição que se quer garantir.

Entende-se que a área envolvente ao mercado deve cumprir os seguintes objetivos: por um lado garantir o funcionamento do mercado e por outro ser usufruída pela população como local de estadia. Este compromisso pressupõe a avaliação das necessidades das diversas funções com vista ao alcance da melhor solução.

Neste sentido pretendia-se alterar a configuração do traçado viário segundo duas vertentes: a reorganização da circulação, de modo a tornar a circulação mais fluída e com menos situações de conflito, sobretudo nos períodos de maior pressão junto ao mercado e



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

o ordenamento do estacionamento, ordenando a circulação e disciplinando o estacionamento.

Embora condicionada pela circulação dos transportes públicos na rua João Frederico Ludovice, admite-se conforme sugestão apresentada, manter o tráfego orientado no sentido de funcionar de forma giratória em torno do quarteirão onde se insere o mercado.

Como forma de compatibilizar esta pretensão com a ideia de continuidade do espaço de utilização pedonal, o mais isento de obstáculos possível, propõe-se que o troço automóvel que completa a ligação entre a rua Olivério Serpa e a rua João Frederico Ludovice seja construído com um material diferenciado e próprio do uso partilhado.

Apesar da construção de um parque de estacionamento nas traseiras do mercado, que permitirá a uma parte significativa dos clientes aceder ao mercado pela rua Nossa Senhora do Amparo, prevê-se igualmente manter a atual configuração do estacionamento em frente ao mercado, garantindo assim as questões logísticas associadas ao funcionamento do mercado levante.

c), d) e f) De acordo com a planta de Ordenamento do PDML em vigor, a área afeta ao Clube Futebol Benfica compreende 3 classificações de uso do espaço: espaço de uso especial de equipamentos, espaço verde de recreio e produção e espaço central e residencial- traçado C.

No espaço de uso especial de equipamentos, o Clube de futebol Benfica poderá prever usos complementares desde que estes não ocupem mais do que 20% da parcela e não ultrapassem, para esta área, o índice de edificabilidade 1,5.

e) Considera-se que a proposta de plano para o Lote A1 não compromete de forma alguma a solução de ocupação preconizada para a superfície comercial que se pretende implantar no local. Para efeitos de melhor compreensão, é delimitada a mesma área proposta para superfície comercial inscrita no lote A1.

g) Quanto ao bairro de Santa Cruz, no último desenho foram introduzidas alterações de acordo com o projeto implementado no nó das portas de Benfica (acesso à CRIL), uma vez que à data, a proposta ainda não tinha ainda aquela configuração. Dado que não existe nenhum acesso ao nó através do bairro de moradias, este encontra-se completamente preservado do tráfego de atravessamento, funcionando já grandemente como uma zona de acalmia. No que respeita à zona 30, identificada como Bairro de Santa Cruz, a proposta do plano não interfere com as soluções preconizadas para a mesma e inclusive incorpora as mais-valias resultantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Proposta de decisão: Parcialmente favorável

5.2. Processo 4824/EXP/2014 - Alexandra

. Carvalho

Resumo da participação:

- a) A exponente discorda com a construção de um parque de estacionamento em cima do caneiro de alcântara.
- b) Acha ultrajante a forma como a câmara de Lisboa e a junta de freguesia procedeu ao realojamento de dois indivíduos que pernoitavam nessa zona.
- c) Vem referir que existe uma colónia de gatos ao abrigo do programa CER na zona do Plano.
- d) Discorda que as obras de melhoramento do colégio Grão Vasco sejam unicamente custeadas pela câmara, uma vez que o colégio é uma entidade privada e lucrativa.

Ponderação:

- a) O parque de estacionamento para a zona A do plano não interfere, em termos de uso, com as condicionantes da zona de proteção que assistem ao caneiro de Alcântara (art.36 do RPDM).

Quanto aos “problemas de infiltrações” citados, há a informar que a CML pretende exatamente promover a infiltração nesta área, tendo para isso previsto um conjunto de medidas, ao nível das características construtivas, que contemplam o tipo de pavimento e a drenagem das águas pluviais.

- b) Foi efetuado uma intervenção de limpeza na Rua Nossa Senhora do Amparo, processo coordenado pela CML que envolveu a Policia Municipal, os Departamentos de Higiene Urbana e de Desenvolvimento Social da CML.

Apesar de se tratar de um terreno privado, as condições insalubridade verificadas, o facto de existirem pessoas a viverem no local sem as mínimas condições e os crescentes problemas de segurança, obrigaram a que esta fosse uma operação conjunta de vários departamentos da CML e da Junta de Freguesia de Benfica.

A par da limpeza do terreno, a cargo da Higiene Urbana, estiveram também presentes os técnicos do departamento de Desenvolvimento Social, nomeadamente a equipa NASA (Núcleo de Apoio a Sem Abrigo da CML) que providenciaram para o próprio dia o acolhimento das pessoas sem-abrigo identificadas no Centro de Acolhimento de Xabregas (Centro de Pernoita), incluindo o transporte dos próprios e dos seus pertences, bem como



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

as respetivas refeições e encaminhamento para a inserção no mercado de trabalho e a construção de um projeto de vida, proposta que voluntariamente aceitaram.

c) O Município no âmbito das competências legais de controlo de colónias de animais errantes, estabeleceu o Programa CER - Captura, Esterilização e Recolocação (CER), no âmbito do qual os munícipes se constituem voluntariamente responsáveis por colónias de gatos, como é o seu caso, formalizado através do Acordo de Colaboração em Programa CER (conforme documento datado de 28 de novembro de 2012 arquivado nos Serviços).

Por sua vez, no âmbito das competências de ordenamento do território municipal e de elaboração de instrumentos de gestão territorial, como é o caso do PP da Envolvente ao Mercado de Benfica, a Zona A do PP é destinada à construção do Parque de estacionamento. Uso que conflitua com a localização do referido abrigo.

Prevê-se que a execução deste plano decorra ao longo dos próximos 5 anos. No sentido de articular uma solução de compatibilização com os objetivos de ordenamento do território e com o objetivo que preside aos Programas CER (Captura, Esterilização e Recolocação), irá ser contactado o Departamento de Sensibilização e Educação Sanitária e Ambiental.

d) Esclarece-se que as obras de melhoramento do colégio Grão Vasco serão custeadas unicamente por aquela entidade.

Proposta de decisão: Desfavorável

5.3. Processo 5008/EXP/2014 - Isabel

Garcia

Resumo da participação:

a) O exponente refere que a área da sua parcela está errada.

b) Questiona como é que o Lote B11, com aquela área de implantação, poderá ter 14 lugares de estacionamento.

c) Gostaria de ter um esclarecimento sobre a Tabela 2 do quadro de Perequações.

Ponderação:

a) O Plano de Pormenor define de forma meramente indicativa um quadro de ação para o Plano. Posteriormente prevê-se a delimitação de uma ou mais unidades de execução no sistema de cooperação nos termos dos artigos 119º a 123º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

No sistema de cooperação é o município que tem a iniciativa da delimitação da unidade, estabelece a programação e a execução e monitoriza essas fases, mas em que o município requer a máxima cooperação dos proprietários interessados.

Desejável é que todos os proprietários sejam interessados na delimitação da unidade de execução e no estabelecimento da programação e execução; quando haja firme recusa de um proprietário, e para que não seja inviabilizada a concretização da vontade dos demais proprietários, a lei permite maior intervenção ao município que nesse caso, poderá substituir-se ao proprietário que não subscrever o acordo, e/ou assumir as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.

Em fase de delimitação da unidade de execução são fixados na planta cadastral os limites físicos da área que será submetida a intervenção, e nela são identificados com rigor e face a documentos legais, todos os prédios que serão abrangidos (artigo 120º do RJIGT). Será necessário que se proceda a um levantamento topográfico rigoroso, assim como a atualização das cadernetas prediais, no sentido de se distribuir equitativamente os valores de acordo com uma base mais rigorosa.

A lei exige que as unidades de execução assegurem os seguintes objetivos:

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e zonas verdes.

O acordo com todos os proprietários será formalizado através da contratualização em que se incluirá de forma concreta e detalhada:

- A transformação fundiária a realizar dentro da Unidade de Execução;
- As operações urbanísticas a levar a cabo;
- As parcelas a transmitir ao município para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;
- A concreta programação das operações urbanísticas acordadas realizar na Unidade de Execução.

A unidade de execução terá no seu interior uma ou mais operações de reparcelamento, com obras de urbanização e que se apresenta como uma operação urbanística de loteamento. Para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o reparcelamento é uma operação de loteamento (em regra com obras de urbanização), o



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

que implica que em fase de apresentação dos projetos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística. Isto significa ter sido obtido o consentimento da totalidade dos proprietários (quando são vários os envolvidos), fundamental para a celebração de contratos entre os proprietários e o município.

No contrato cada um define os direitos e encargos da sua intervenção na operação e a distribuição dos lotes resultantes da operação, isto é, os proprietários acertam entre si os termos em que a referida transformação fundiária operará os seus efeitos em relação a cada um deles. Devem ser devidamente identificados os seguintes elementos imprescindíveis para a concretização da operação de loteamento conjunto (reparcelamento):

- As “entradas” de cada um dos interessados (em regra a área ou o valor dos prédios com que cada um entra na operação de reparcelamento, mas também, quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação);
- Os benefícios que são concretizados com a operação urbanística (a edificabilidade em m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas “entradas”);
- Os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhe cabem;
- O eventual acerto e redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados, considerando todos estes fatores.

O contrato deve ainda conter explicitamente a distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística (art.º 120º, n.º 2).

A participação de cada proprietário na parceria traduz-se desde logo no valor de respetivo terreno, o qual é avaliado considerando a situação anterior à “entrada em vigor do plano” (artigo 122.º, n.º 4) e ao “início do processo” (artigo 132.º, n.º 2).

A operação urbanística exige para além do investimento em terrenos, a realização das obras de urbanização. Estes encargos podem ser suportados por todos os proprietários, na proporção do valor do respetivo terreno, do que resultará uma distribuição dos proveitos



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

também na mesma proporção. No entanto, os proprietários podem decidir, entre si, uma diferente afetação desses encargos. E o processo pode incluir outros investidores também por decisão dos proprietários e inclui o Município por se tratar do sistema de cooperação. Nestes casos, a distribuição dos proveitos da operação urbanística deve fazer-se não apenas entre os proprietários, mas entre todos os investidores, na proporção dos respetivos investimentos.

b) O número de lugares de estacionamento atribuídos teve em consideração as dimensões do lote e da área de implantação das caves ($245\text{m}^2+245\text{m}^2$) e rácio utilizado para situações de mais difícil concretização ($35\text{m}^2/\text{lugar de estacionamento}$). Depende é certo, do projeto de arquitetura a desenvolver, mas à partida é viável localizar os 14 lugares previstos.

c) Dado que a pergunta acerca do esclarecimento a propósito da Tabela 2 do quadro de Perequações não está formulada em termos concretos, apenas é possível adiantar que a Tabela de simulação da distribuição dos direitos de edificabilidade procede à definição do direito concreto a atribuir a cada proprietário após a transformação fundiária, bem como às compensações a prestar ou a receber face às parcelas iniciais.

Proposta de decisão: parcialmente favorável

5.4. Processo 5009/EXP/2014 - António

Conceição

Resumo da participação:

a) O exponente pretende que lhe seja atribuído o Lote B3 em vez do Lote B2 na área idêntica a uma unidade de execução indicativa, pois o seu lote inicial tem maior área.

Ponderação:

Atendendo ao facto de a área da propriedade que possui ser superior à do proprietário a quem tinha atribuído o lote B3 e ainda porque o direito abstrato de cada um não sofre qualquer prejuízo, considera-se aceitável a pretensão pois apesar do Lote B2 e B3 terem a mesma superfície de pavimento, o lote B3 possui maior área de superfície em cave e maior área de logradouro.

Proposta de decisão: Favorável



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

5.5. Processo 5012 /EXP/2014 - António

Conceição

Resumo da participação:

- a) O exponente considera que a sua parcela terá maior área do que o valor apresentado no Plano.
- b) Refere um levantamento topográfico a elaborar pela câmara.

Ponderação:

a) e b) O Plano de Pormenor define de forma meramente indicativa um quadro de ação para o Plano. Posteriormente prevê-se a delimitação de unidades de execução no sistema de cooperação nos termos dos artigos 119º a 123º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No sistema de cooperação é o município que tem a iniciativa da delimitação da unidade, estabelece a programação e a execução e monitoriza essas fases, mas em que o município requer a máxima cooperação dos proprietários interessados.

Desejável é que todos os proprietários sejam interessados na delimitação da unidade de execução e no estabelecimento da programação e execução; quando haja firme recusa de um proprietário, e para que não seja inviabilizada a concretização da vontade dos demais proprietários, a lei permite maior intervenção ao município que nesse caso, poderá substituir-se ao proprietário que não subscrever o acordo, e/ou assumir as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.

Em fase de delimitação da unidade de execução são fixados na planta cadastral os limites físicos da área que será submetida a intervenção, e nela são identificados com rigor e face a documentos legais, todos os prédios que serão abrangidos (artigo 120º do RJIGT). Será necessário que se proceda a um levantamento topográfico rigoroso, assim como a atualização das cadernetas prediais, no sentido de se distribuir equitativamente os valores de acordo com uma base mais rigorosa.

A lei exige que as unidades de execução assegurem os seguintes objetivos:

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e zonas verdes.

O acordo com todos os proprietários será formalizado através da contratualização em que se incluirá de forma concreta e detalhada:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

- A transformação fundiária a realizar dentro da Unidade de Execução;
- As operações urbanísticas a levar a cabo;
- As parcelas a transmitir ao município para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;
- A concreta programação das operações urbanísticas acordadas realizar na Unidade de Execução.

A unidade de execução terá no seu interior uma operação de reparcelamento, com obras de urbanização e que se apresenta como uma operação urbanística de loteamento. Para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o reparcelamento é uma operação de loteamento (em regra com obras de urbanização), o que implica que em fase de apresentação dos projetos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística. Isto significa ter sido obtido o consentimento da totalidade dos proprietários (quando são vários os envolvidos), fundamental para a celebração de contratos entre os proprietários e o município.

No contrato cada um define os direitos e encargos da sua intervenção na operação e a distribuição dos lotes resultantes da operação, isto é, os proprietários acertam entre si os termos em que a referida transformação fundiária operará os seus efeitos em relação a cada um deles. Devem ser devidamente identificados os seguintes elementos imprescindíveis para a concretização da operação de loteamento conjunto (reparcelamento):

- As “entradas” de cada um dos interessados (em regra a área ou o valor dos prédios com que cada um entra na operação de reparcelamento, mas também, quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação);
- Os benefícios que são concretizados com a operação urbanística (a edificabilidade em m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas “entradas”);
- Os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhe cabem;
- O eventual acerto e redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados, considerando todos estes fatores.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

O contrato deve ainda conter explicitamente a distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística (art.º 120º, n.º 2).

A participação de cada proprietário na parceria traduz-se desde logo no valor de respetivo terreno, o qual é avaliado considerando a situação anterior à “entrada em vigor do plano” (artigo 122.º, n.º 4) e ao “início do processo” (artigo 132.º, n.º 2).

A operação urbanística exige para além do investimento em terrenos, a realização das obras de urbanização. Estes encargos podem ser suportados por todos os proprietários, na proporção do valor do respetivo terreno, do que resultará uma distribuição dos proveitos também na mesma proporção. No entanto, os proprietários podem decidir, entre si, uma diferente afetação desses encargos. E o processo pode incluir outros investidores também por decisão dos proprietários e inclui o Município por se tratar do sistema de cooperação.

Nestes casos, a distribuição dos proveitos da operação urbanística deve fazer-se não apenas entre os proprietários, mas entre todos os investidores, na proporção dos respetivos investimentos.

Proposta de decisão: Desfavorável

5.6. Processo 5013 /EXP/2014 - António I

Conceição

Resumo da participação:

- a) O exponente vem solicitar que as obras de urbanização não sejam elaboradas por uma entidade externa sem a concordância de todos os proprietários.
- b) Solicita que deverá constar no Plano de financiamento o valor do m2 para a compensação assim como a imposição de as obras de urbanização não teres um desvio superior a 25%.

Ponderação:

- a) e b) O Plano de Pormenor define de forma meramente indicativa um quadro de ação para o Plano. Posteriormente prevê-se a delimitação de unidades de execução no sistema de cooperação nos termos dos artigos 119º a 123º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

No sistema de cooperação é o município que tem a iniciativa da delimitação da unidade, estabelece a programação e a execução e monitoriza essas fases, mas em que o município requer a máxima cooperação dos proprietários interessados.

Desejável é que todos os proprietários sejam interessados na delimitação da unidade de execução e no estabelecimento da programação e execução; quando haja firme recusa de um proprietário, e para que não seja inviabilizada a concretização da vontade dos demais proprietários, a lei permite maior intervenção ao município que nesse caso, poderá substituir-se ao proprietário que não subscrever o acordo, e/ou assumir as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.

Em fase de delimitação da unidade de execução são fixados na planta cadastral os limites físicos da área que será submetida a intervenção, e nela são identificados com rigor e face a documentos legais, todos os prédios que serão abrangidos (artigo 120º do RJIGT). Será necessário que se proceda a um levantamento topográfico rigoroso, assim como a atualização das cadernetas prediais, no sentido de se distribuir equitativamente os valores de acordo com uma base mais rigorosa.

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e zonas verdes.

O acordo com todos os proprietários será formalizado através da contratualização em que se incluirá de forma concreta e detalhada:

- A transformação fundiária a realizar dentro da Unidade de Execução;
- As operações urbanísticas a levar a cabo;
- As parcelas a transmitir ao município para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;

A concreta programação das operações urbanísticas acordadas realizar na Unidade de Execução A unidade de execução terá no seu interior uma operação de reparcelamento, com obras de urbanização e que se apresenta como uma operação urbanística de loteamento. Para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o reparcelamento é uma operação de loteamento (em regra com obras de urbanização), o que implica que em fase de apresentação dos projetos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística. Isto significa ter sido obtido o consentimento da totalidade dos proprietários (quando são vários os envolvidos), fundamental para a



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

celebração de contratos entre os proprietários e o município.

No contrato cada um define os direitos e encargos da sua intervenção na operação e a distribuição dos lotes resultantes da operação, isto é, os proprietários acertam entre si os termos em que a referida transformação fundiária operará os seus efeitos em relação a cada um deles. Devem ser devidamente identificados os seguintes elementos imprescindíveis para a concretização da operação de loteamento conjunto (reparcelamento):

- As “entradas” de cada um dos interessados (em regra a área ou o valor dos prédios com que cada um entra na operação de reparcelamento, mas também, quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação);
- Os benefícios que são concretizados com a operação urbanística (a edificabilidade em m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas “entradas”);
- Os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhe cabem;
- O eventual acerto e redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados, considerando todos estes fatores.

O contrato deve ainda conter explicitamente a distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística (art.º 120º, n.º 2).

A participação de cada proprietário na parceria traduz-se desde logo no valor de respetivo terreno, o qual é avaliado considerando a situação anterior à “entrada em vigor do plano” (artigo 122.º, n.º 4) e ao “início do processo” (artigo 132.º, n.º 2).

A operação urbanística exige para além do investimento em terrenos, a realização das obras de urbanização. Estes encargos podem ser suportados por todos os proprietários, na proporção do valor do respetivo terreno, do que resultará uma distribuição dos proveitos também na mesma proporção. No entanto, os proprietários podem decidir, entre si, uma diferente afetação desses encargos. E o processo pode incluir outros investidores também por decisão dos proprietários e inclui o Município por se tratar do sistema de cooperação. Nestes casos, a distribuição dos proveitos da operação urbanística deve fazer-se não



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

apenas entre os proprietários, mas entre todos os investidores, na proporção dos respetivos investimentos.

Proposta de decisão: Desfavorável

5.7. Processo 5015 /EXP/2014 - Antónic

Conceição

Resumo da participação:

- a) O exponente refere a existência de uma parcela “E” pertencente à câmara de Lisboa que não entra na distribuição dos custos da perequação.
- b) Vem propor que relativamente à simulação da distribuição dos direitos de edificabilidade, se apresente duas colunas para as percentagens da perequação, uma com os resultados iniciais e outra com os resultados ajustados.

Ponderação:

- a) A parcela “E”, pertencente à CML, não consta na simulação dos direitos de edificabilidade porque não pertence ao Sector B, apesar de por lapso constar das plantas 6 e 17.
 - b) As percentagens da perequação foram ajustadas porque, como foi referido no programa de Execução e plano de financiamento, foram tidos em conta os direitos de edificabilidade das parcelas 4, 5 e 6 (que confinam com arruamentos) nomeadamente a parcela 6 que dispõe, pelo PDM, maior área a edificar do que aquela que obteria pela perequação (não ajustada). Assim para que essa parcela não seja prejudicada a possa ter pelo menos, a mesma área através da aplicação dos parâmetros da 1ª Revisão do PDM, teve que haver um ajustamento das percentagens redistribuído por todos.
- Consideram-se estes os valores efetivos da perequação, pelo que não faz sentido criar uma coluna com outros valores.

Proposta de decisão: Parcialmente favorável

5.8. Processo 5019 /EXP/2014 - António

Conceição

Resumo da participação:

O exponente vem requerer que conste no texto do relatório de financiamento que a área dos Lotes B12 e B13 deverá ser para equipamentos efetivos a atribuir a instituições sem fins lucrativos e nunca que para que essas instituições obtenham financiamento para se sustentarem.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Ponderação:

Os espaços destinados no Plano a Equipamento de utilização coletiva, concretamente os Lotes B12 e B13, resultam da distribuição perequativa operada, o que se efetiva nos termos do disposto no nº2 do artigo 136º do RJIGT, representada graficamente na Planta de Transformação Fundiária, que decorre da obrigatoriedade de disponibilização de terrenos e eventualmente de edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infraestruturas, de **equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva**, constante da alínea c) do artigo 137º do RJIGT (Objetivos da Perequação) no âmbito dos Planos de Pormenor.

Os critérios definidos para a atribuição das tipologias decorrem diretamente da avaliação das carências detetadas em função da população a servir e do parque disponível. Por outro lado, são tidos em conta os parâmetros das cartas de equipamentos aprovados pelo município bem aqueles que são disponibilizados pelas tabelas da Direção Geral do Território. A gestão desses mesmos equipamentos contudo, não é feita integralmente pela Câmara, uma vez o município nem sempre tem as condições específicas para o fazer. Em muitos casos, nomeadamente nos de carácter social, a sua gestão é atribuída mediante contratualização, a entidades com as características para o fazer no quadro do interesse público, como sejam as Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS).

Proposta de decisão: Desfavorável

5.9. Processo 5020 /EXP/2014 - António Pedro Rebelo da Conceição

Resumo da participação:

O expoente vem sugerir que a sua parcela passe a pertencer à câmara, estando este disposto a prescindir do valor de 20% de majoração no valor da compensação.

Ponderação:

O Plano de Pormenor define de forma meramente indicativa um quadro de ação para o Plano. Posteriormente prevê-se a delimitação de unidades de execução no sistema de cooperação nos termos dos artigos 119º a 123º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No sistema de cooperação é o município que tem a iniciativa da delimitação da unidade, estabelece a programação e a execução e monitoriza essas fases, mas em que o município requer a máxima cooperação dos proprietários interessados.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Desejável é que todos os proprietários sejam interessados na delimitação da unidade de execução e no estabelecimento da programação e execução; quando haja firme recusa de um proprietário, e para que não seja inviabilizada a concretização da vontade dos demais proprietários, a lei permite maior intervenção ao município que nesse caso, poderá substituir-se ao proprietário que não subscrever o acordo, e/ou assumir as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.

Em fase de delimitação da unidade de execução são fixados na planta cadastral os limites físicos da área que será submetida a intervenção, e nela são identificados com rigor e face a documentos legais, todos os prédios que serão abrangidos (artigo 120º do RJGT). Será necessário que se proceda a um levantamento topográfico rigoroso, assim como a atualização das cadernetas prediais, no sentido de se distribuir equitativamente os valores de acordo com uma base mais rigorosa.

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e zonas verdes.

O acordo com todos os proprietários será formalizado através da contratualização em que se incluirá de forma concreta e detalhada:

- A transformação fundiária a realizar dentro da Unidade de Execução;
- As operações urbanísticas a levar a cabo;
- As parcelas a transmitir ao município para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;

A concreta programação das operações urbanísticas acordadas realizar na Unidade de Execução A unidade de execução terá no seu interior uma operação de reparcelamento, com obras de urbanização e que se apresenta como uma operação urbanística de loteamento. Para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o reparcelamento é uma operação de loteamento (em regra com obras de urbanização), o que implica que em fase de apresentação dos projetos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística. Isto significa ter sido obtido o consentimento da totalidade dos proprietários (quando são vários os envolvidos), fundamental para a celebração de contratos entre os proprietários e o município.

No contrato cada um define os direitos e encargos da sua intervenção na operação e a distribuição dos lotes resultantes da operação, isto é, os proprietários acertam entre si os



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

termos em que a referida transformação fundiária operará os seus efeitos em relação a cada um deles. Devem ser devidamente identificados os seguintes elementos imprescindíveis para a concretização da operação de loteamento conjunto (reparcelamento):

- As “entradas” de cada um dos interessados (em regra a área ou o valor dos prédios com que cada um entra na operação de reparcelamento, mas também, quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação);
- Os benefícios que são concretizados com a operação urbanística (a edificabilidade em m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas “entradas”);
- Os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhe cabem;
- O eventual acerto e redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados, considerando todos estes fatores.

O contrato deve ainda conter explicitamente a distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística (art.º 120º, n.º 2).

A participação de cada proprietário na parceria traduz-se desde logo no valor de respetivo terreno, o qual é avaliado considerando a situação anterior à “entrada em vigor do plano” (artigo 122.º, n.º 4) e ao “início do processo” (artigo 132.º, n.º 2).

A operação urbanística exige para além do investimento em terrenos, a realização das obras de urbanização. Estes encargos podem ser suportados por todos os proprietários, na proporção do valor do respetivo terreno, do que resultará uma distribuição dos proveitos também na mesma proporção. No entanto, os proprietários podem decidir, entre si, uma diferente afetação desses encargos. E o processo pode incluir outros investidores também por decisão dos proprietários e inclui o Município por se tratar do sistema de cooperação.

Nestes casos, a distribuição dos proveitos da operação urbanística deve fazer-se não apenas entre os proprietários, mas entre todos os investidores, na proporção dos respetivos investimentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Proposta de decisão: Desfavorável

5.10. Processo 5023/EXP/2014 - Dora

· Moraes

Resumo da participação:

- a) O Exponente refere não ser perceptível a metodologia a utilizar na monitorização da implementação do plano.
- b) Sugere-se a inclusão de um capítulo focalizado nos objetivos e ações urbanísticas do Plano, de forma a ser possível controlar a sua implementação e avaliar os resultados obtidos.

Ponderação:

A questão é pertinente e merece a introdução de um capítulo específico que clarifique desde já, o processo de monitorização. De facto a monitorização dos planos municipais de ordenamento de território encontra-se atualmente a ser desenvolvida por uma equipa multidisciplinar de técnicos municipais que visa os seguintes propósitos:

- Concretizar uma real articulação entre os objetivos, metas, indicadores e ações do plano, criando uma grelha matriz que absorva o proposto no Plano de Execução e Financiamento e os objetivos de base definidos nos Termos de Referência;
- A recolha, tratamento sistemático e análise de dados relativos, principalmente, à execução física e financeira de ações de iniciativa municipal, pública e privada, no território e, mais especificamente, nas áreas de intervenção dos planos;

O processo da monitorização assenta sobre uma plataforma tecnológica - Lxi - que permite, de uma forma dinâmica e transversal, coordenar e monitorizar as ações de iniciativa municipal (inscritas na sub-aplicação SGPI) e identificar as ações de iniciativa privada (registadas no módulo GesLis).

Face à relevância do tema, a sistematização da informação referente à monitorização do plano constará em secção própria a inserir no Programa de Execução e Financiamento do plano.

Proposta de decisão: Favorável

5.11. Processo 5024/EXP/2014 - Manuel

Conceição e Maria

Narciso

Resumo da participação:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

- a) O exponente considera que deveria ser compensado por a sua parcela inicial dar origem ao arruamento que permitirá a urbanização no interior da área.
- b) Sugere que, caso os lotes B12 e b13 sejam cedidos a título oneroso a particulares para exploração, então o valor dessas cedências seja considerado na retificação da perequação estabelecida.
- c) A existência de uma parcela “E” pertencente à câmara de Lisboa que não entra na distribuição dos custos da perequação.

Ponderação:

- a) A parcela 4, de acordo com o PDM, tem direito a uma área de construção de 1519m². De acordo com a perequação terá direito a uma área de construção 2196m². Considera-se assim que o exponente já está ser devidamente compensado até porque apenas participará nos custos de urbanização, no valor corresponde ao acréscimo de área de construção e não da área total.
- b) A matéria em sugestão não pode ser equacionada porquanto a gestão do equipamento de utilização coletiva caberá em princípio ao município ou, no caso de o município não ter condições específicas para o fazer, a sua gestão é atribuída mediante contratualização, a entidades com as características para o fazer no quadro do interesse público, como sejam as Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS).
- c) A parcela “E”, pertencente à CML, não consta na simulação dos direitos de edificabilidade porque não pertence ao Sector B, apesar de por lapso constar das plantas 6 e 17.

Proposta de decisão: Parcialmente favorável

5.12. Processo 5073/EXP/2014 - João Carvalho

- a) O Exponente alega que o estudo acústico está errado, uma vez que apresenta erros de base.
- b) Reclama a indefinição no tipo de equipamento do lote B12, B13 e A4.
- c) O exponente refere que a alteração de tráfego da Rua Frederico Ludovice representará um volume de tráfego inaceitável.
- d) Qual a variação de número de fogos de habitação do Plano de 1995 para agora?
- e) Vem solicitar informações sobre o Lote A3.

Ponderação:



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

a) Por lapso, no Quadro 1 - dados de tráfego, não foi considerada a percentagem de veículos pesados na Rua João Frederico Ludovice pelo que já se procedeu à sua substituição. Esta retificação não introduziu contudo alterações nos resultados do estudo acústico suscetíveis de inviabilizarem as soluções do plano.

b) A proposta de Plano da Zona envolvente ao mercado de Benfica define B12, B13 e A4 como lotes destinados a equipamento, no entanto e de forma a não inviabilizar as reais necessidades coletivas da população que existirem na altura da sua implementação opta-se por não definir, em sede de planta de implantação e regulamento do plano, qual o tipo de equipamento e instalar. Contudo, no Relatório tendo em conta a população existente e prevista, as carências conhecidas e os documentos prospetivos disponíveis, nomeadamente as cartas de equipamentos aprovadas pelo município bem como as tabelas da Direção Geral de Território, foi desenvolvida uma grelha de equipamentos com as respetivas características, sejam as capacidades, dimensões e particulares medidas previstas.

c) A circulação nas ruas envolventes ao mercado gera grande conflito nos períodos de funcionamento do mercado, quer na interação entre veículos, quer entre estes e os peões. Nestas vias o conflito entre veículos que circulam em sentidos opostos é bastante elevado, fruto das operações de cargas e descargas e do elevado número de peões que circulam no eixo rua Olivério Serpa/ rua Nossa Senhora do Amparo e na rua João Frederico Ludovice. Com a introdução de um único sentido, no sentido nascente/poente, procurou-se reduzir o tráfego que utiliza aquele arruamento para atravessamento e o conflito resultante da interação entre veículos em sentidos opostos.

Caso fosse possível o tráfego seria orientado no sentido de funcionar de forma giratória em torno do quarteirão onde se insere o mercado, mas esta situação está condicionada pela circulação dos transportes públicos na rua João Frederico Ludovice.

Neste caso optou-se por manter a circulação em ambos os sentidos. Ou seja a rua João Frederico Ludovice, mantém na generalidade as características atuais à exceção do troço junto ao jardim que passa também a ter os dois sentidos com supressão do estacionamento do lado interior.

d) Sobre a densidade de construção nova destinada a habitação contemplada no PP do Mercado de Benfica de 1995 e na revisão do PP da Zona Envolvente ao Mercado de Benfica, há a informar:

No plano de 1995, que detinha uma área de 9,34 ha, foram propostos 505* fogos, dos quais uma parte significativa representava a substituição de outros existentes (174),o que



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

perfaz uma densidade de construção nova para habitação de 50 fogos/ha. Destes 505 fogos foram construídos apenas 55 fogos (?).

Na revisão do plano, agora em discussão, que abrange uma área de 17,33 ha, são propostos 236 fogos; se acrescentarmos os 55 fogos já construídos, que decorrem da aplicação do PP de 1995, conclui-se que o número de construção nova para habitação que decorre da ação dos planos de pormenor previstos para toda esta área é de 291 fogos, o que corresponde a uma densidade de construção nova para habitação de 16 fogos/ha.

*Como não há indicação do número de fogos no plano de 1995, mas apenas da área de habitação, que é de 50, 514m², para cálculo do número de fogos considerou-se uma área de 100m² por fogo.

d) O lote A3 com 25584 m² é afeto a equipamento de Instalações desportivas existente a reconstruir e reabilitar de acordo com a legislação específica. Nomeadamente a implantação de um conjunto de edifícios destinados a ginásio, restaurante e novas instalações do clube futebol Benfica. Neste lote, conforme estabelece a Revisão do PDM, em vigor poderão prever-se usos complementares desde que estes não ocupem mais do que 20% da parcela e não ultrapassem, para esta área, o índice de edificabilidade 1,5.

Proposta de decisão: Parcialmente favorável

5.13. Processo 5074/EXP/2014 - José

Conceição.

Resumo da participação:

- a) Incompreensão dos critérios utilizados na distribuição dos lotes.
- b) Propõe que seja cumprido o orçamento de forma aos direitos dos proprietários serem salvaguardados.
- c) O exponente propõe que seja facultado o direito de escolha do lote a atribuir com a coerência desejada.

Ponderação:

a) e c) Há vários critérios que poderiam ter sido utilizados na redistribuição das parcelas, no entanto os critérios adotados foram o da proximidade física com a parcela inicial e a maior aproximação possível entre o direito concreto de cada proprietário e o direito abstrato (anterior à constituição dos lotes).

A aplicação destes critérios tem por objetivo a equidade entre todos os proprietários na distribuição da edificabilidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

b) e c). O plano de pormenor define de forma meramente indicativa um quadro de ação para o Plano. Posteriormente prevê-se a delimitação de unidades de execução no sistema de cooperação nos termos dos artigos 119º a 123º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No sistema de cooperação é o município que tem a iniciativa da delimitação da unidade, estabelece a programação e a execução e monitoriza essas fases, mas em que o município requer a máxima cooperação dos proprietários interessados.

Desejável é que todos os proprietários sejam interessados na delimitação da unidade de execução e no estabelecimento da programação e execução; quando haja firme recusa de um proprietário, e para que não seja inviabilizada a concretização da vontade dos demais proprietários, a lei permite maior intervenção ao município que nesse caso, poderá substituir-se ao proprietário que não subscrever o acordo, e/ou assumir as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.

Em fase de delimitação da unidade de execução são fixados na planta cadastral os limites físicos da área que será submetida a intervenção, e nela são identificados com rigor e face a documentos legais, todos os prédios que serão abrangidos (artigo 120º do RJIGT). Será necessário que se proceda a um levantamento topográfico rigoroso, assim como a atualização das cadernetas prediais, no sentido de se distribuir equitativamente os valores de acordo com uma base mais rigorosa.

A lei exige que as unidades de execução assegurem os seguintes objetivos:

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e zonas verdes.

O acordo com todos os proprietários será formalizado através da contratualização em que se incluirá de forma concreta e detalhada:

- A transformação fundiária a realizar dentro da Unidade de Execução;
- As operações urbanísticas a levar a cabo;
- As parcelas a transmitir ao município para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;
- A concreta programação das operações urbanísticas acordadas realizar na Unidade de Execução.

A unidade de execução terá no seu interior uma operação de reparcelamento, com obras



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

de urbanização e que se apresenta como uma operação urbanística de loteamento. Para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o reparcelamento é uma operação de loteamento (em regra com obras de urbanização), o que implica que em fase de apresentação dos projetos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística. Isto significa ter sido obtido o consentimento da totalidade dos proprietários (quando são vários os envolvidos), fundamental para a celebração de contratos entre os proprietários e o município.

No contrato cada um define os direitos e encargos da sua intervenção na operação e a distribuição dos lotes resultantes da operação, isto é, os proprietários acertam entre si os termos em que a referida transformação fundiária operará os seus efeitos em relação a cada um deles. Devem ser devidamente identificados os seguintes elementos imprescindíveis para a concretização da operação de loteamento conjunto (reparcelamento):

- As “entradas” de cada um dos interessados (em regra a área ou o valor dos prédios com que cada um entra na operação de reparcelamento, mas também, quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação);
- Os benefícios que são concretizados com a operação urbanística (a edificabilidade em m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas “entradas”);
- Os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhe cabem;
- O eventual acerto e redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados, considerando todos estes fatores.

O contrato deve ainda conter explicitamente a distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística (art.º 120º, n.º 2).

A participação de cada proprietário na parceria traduz-se desde logo no valor de respetivo terreno, o qual é avaliado considerando a situação anterior à “entrada em vigor do plano” (artigo 122.º, n.º 4) e ao “início do processo” (artigo 132.º, n.º 2).



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

A operação urbanística exige para além do investimento em terrenos, a realização das obras de urbanização. Estes encargos podem ser suportados por todos os proprietários, na proporção do valor do respetivo terreno, do que resultará uma distribuição dos proveitos também na mesma proporção. No entanto, os proprietários podem decidir, entre si, uma diferente afetação desses encargos. E o processo pode incluir outros investidores também por decisão dos proprietários e inclui o Município por se tratar do sistema de cooperação. Nestes casos, a distribuição dos proveitos da operação urbanística deve fazer-se não apenas entre os proprietários, mas entre todos os investidores, na proporção dos respetivos investimentos.

Proposta de decisão: Parcialmente favorável

5. 14. Processo 5992/EXP/2014 - Luís Barreiros

Resumo da participação:

- 1.O exponente refere que a área da sua parcela está errada.
- 2.Questiona com o Lote B11 poderá com aquela área de implantação ter 14 lugares de estacionamento.
- 3.Gostaria de ter um esclarecimento sobre a Tabela 2 do quadro de Perequações.

Ponderação:

a) O Plano de Pormenor define de forma meramente indicativa um quadro de ação para o Plano. Posteriormente prevê-se a delimitação de uma ou mais unidades de execução no sistema de cooperação nos termos dos artigos 119º a 123º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

No sistema de cooperação é o município que tem a iniciativa da delimitação da unidade, estabelece a programação e a execução e monitoriza essas fases, mas em que o município requer a máxima cooperação dos proprietários interessados.

Desejável é que todos os proprietários sejam interessados na delimitação da unidade de execução e no estabelecimento da programação e execução; quando haja firme recusa de um proprietário, e para que não seja inviabilizada a concretização da vontade dos demais proprietários, a lei permite maior intervenção ao município que nesse caso, poderá substituir-se ao proprietário que não subscrever o acordo, e/ou assumir as tarefas de urbanizar, com ou sem participação de um promotor.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Em fase de delimitação da unidade de execução são fixados na planta cadastral os limites físicos da área que será submetida a intervenção, e nela são identificados com rigor e face a documentos legais, todos os prédios que serão abrangidos (artigo 120º do RJGT). Será necessário que se proceda a um levantamento topográfico rigoroso, assim como a atualização das cadernetas prediais, no sentido de se distribuir equitativamente os valores de acordo com uma base mais rigorosa.

A lei exige que as unidades de execução assegurem os seguintes objetivos:

- Um desenvolvimento urbano harmonioso;
- A justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários;
- A disponibilização de terrenos destinados a espaço público, equipamentos e zonas verdes.

O acordo com todos os proprietários será formalizado através da contratualização em que se incluirá de forma concreta e detalhada:

- A transformação fundiária a realizar dentro da Unidade de Execução;
- As operações urbanísticas a levar a cabo;
- As parcelas a transmitir ao município para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas;
- A concreta programação das operações urbanísticas acordadas realizar na Unidade de Execução.

A unidade de execução terá no seu interior uma ou mais operações de reparcelamento, com obras de urbanização e que se apresenta como uma operação urbanística de loteamento. Para efeitos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, o reparcelamento é uma operação de loteamento (em regra com obras de urbanização), o que implica que em fase de apresentação dos projetos para licenciamento esteja verificada a legitimidade urbanística. Isto significa ter sido obtido o consentimento da totalidade dos proprietários (quando são vários os envolvidos), fundamental para a celebração de contratos entre os proprietários e o município.

No contrato cada um define os direitos e encargos da sua intervenção na operação e a distribuição dos lotes resultantes da operação, isto é, os proprietários acertam entre si os termos em que a referida transformação fundiária operará os seus efeitos em relação a cada um deles. Devem ser devidamente identificados os seguintes elementos imprescindíveis para a concretização da operação de loteamento conjunto



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

(reparcelamento):

- As “entradas” de cada um dos interessados (em regra a área ou o valor dos prédios com que cada um entra na operação de reparcelamento, mas também, quando não se trate de proprietário, o valor do capital a investir ou da obra a realizar na concretização da operação);
- Os benefícios que são concretizados com a operação urbanística (a edificabilidade em m² de construção que a mesma contém e que serão distribuídos pelos interessados na proporção das suas “entradas”);
- Os encargos que cada um terá de assumir na proporção dos benefícios que lhe cabem;
- O eventual acerto e redistribuição de benefícios daqueles que não possam ou não queiram assumir a totalidade dos encargos que lhes cabe assumir;
- A distribuição dos lotes resultantes da operação de reparcelamento pelos interessados, considerando todos estes fatores.

O contrato deve ainda conter explicitamente a distribuição perequativa de benefícios e encargos entre os proprietários, no âmbito da correspondente operação urbanística (art.º 120º, n.º 2).

A participação de cada proprietário na parceria traduz-se desde logo no valor de respetivo terreno, o qual é avaliado considerando a situação anterior à “entrada em vigor do plano” (artigo 122.º, n.º 4) e ao “início do processo” (artigo 132.º, n.º 2).

A operação urbanística exige para além do investimento em terrenos, a realização das obras de urbanização. Estes encargos podem ser suportados por todos os proprietários, na proporção do valor do respetivo terreno, do que resultará uma distribuição dos proveitos também na mesma proporção. No entanto, os proprietários podem decidir, entre si, uma diferente afetação desses encargos. E o processo pode incluir outros investidores também por decisão dos proprietários e inclui o Município por se tratar do sistema de cooperação.

Nestes casos, a distribuição dos proveitos da operação urbanística deve fazer-se não apenas entre os proprietários, mas entre todos os investidores, na proporção dos respetivos investimentos.

b) O número de lugares de estacionamento atribuídos teve em consideração as dimensões do lote e da área de implantação das caves (245m²+245m²) e rácio utilizado para situações de mais difícil concretização (35m²/lugar de estacionamento). Depende é certo, do



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

projeto de arquitetura a desenvolver, mas à partida é viável localizar os 14 lugares previstos.

c) Dado que a pergunta acerca do esclarecimento a propósito da Tabela 2 do quadro de Perequações não está formulada em termos concretos, apenas é possível adiantar que a Tabela de simulação da distribuição dos direitos de edificabilidade procede à definição do direito concreto a atribuir a cada proprietário após a transformação fundiária, bem como às compensações a prestar ou a receber face às parcelas iniciais.

Proposta de decisão: Parcialmente favorável



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

6. Alterações ao Plano

De forma a retificar as questões que se apresentaram pertinentes no âmbito das participações públicas, e da documentação remetida pela DGT e CCDR-LVT, foram introduzidas na versão final do Plano, alterações nas peças escritas e desenhadas que se identificam:

6.1 Regulamento:

1. Artigo 10.º - “Organização Espacial”

b) foi eliminado o lote A4

i) Foram substituídos os Lotes A5 e A6 por A4 e A5.

2. Artigo 24º - “Equipamento”

Foi eliminado o Lote A4.

6.2 Relatório:

13. Foi substituído o quadro síntese

16. Foram completadas as ações urbanísticas do Plano

6.3 Peças Desenhadas:

Desenhos nºs 1, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 25ª, 26 e 27.

i) Foi eliminado o Lote A4, passando essa área a fazer parte do Lote A3.

ii) Retificado o Lote A1 e A3;

iii) Retificado o quadro síntese;

iv) Substituída a numeração dos Lotes A5 e A6 por A4 e A5;

v) Manteve-se a atual configuração do estacionamento em frente ao mercado, garantindo assim as questões logísticas associadas ao funcionamento do mercado levante.

vi) Manteve-se o tráfego orientado no sentido de funcionar de forma giratória em torno do quarteirão onde se insere o mercado

vii) Foi delimitada a área proposta para a superfície comercial no lote A1.

Desenhos nºs 6 e 17

Foi eliminada a parcela E



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

6.4 Programa de Execução e Plano de Financiamento:

Foi inserido um capítulo referente à monitorização do Plano.

6.5 Estudo Acústico

Foi substituído o Quadro 1 - dados de entrada, relativos ao tráfego rodoviário



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

ANEXO I

**Pedidos de Esclarecimento, Consulta e Participações recebidas durante o período de
discussão pública do Plano**



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

ANEXO II

Resposta à CCDR-LVT relativa aos resíduos sólidos



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

SISTEMA DE RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

A área do “Plano de Pormenor da zona envolvente do Mercado de Benfica” localiza-se integralmente na freguesia de Benfica.

Esta área encontra-se atualmente servida, de uma forma generalizada (área habitacional, comércio e serviços) com um sistema de recolha porta-a-porta de resíduos indiferenciados, papel/cartão e embalagens e com vidrões na via pública para a deposição coletiva de vidro. Não existem ecopontos nesta área.

No total existem 5 vidrões, com as seguintes localizações:

Quadro I - Localização dos vidrões existentes

Vidrões	Localização
1	Estrada A-da-Maia, 31
2	Estrada de Benfica, Ft 714 lugar de Estacionamento
3	R de Nossa Senhora do Amparo, Jt edificio embargado
4	R João Frederico Ludovice, Ft 24 - Jt ao jardim
5	R João Frederico Ludovice, Ft 6 A - mercado de Benfica

Os circuitos de recolha porta-a-porta de resíduos indiferenciados, papel/cartão e embalagens e os circuitos de recolha de vidrões encontram-se discriminados no Quadro II.

Quadro II - Circuitos de recolha existentes na área do Plano



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

Tipo de Circuito	Código do circuito	Tipo de recolha
Indiferenciados	I0704	Recolha seletiva porta-a-porta (troços de rua)
	I0705	Recolha seletiva porta-a-porta (troços de rua)
Mercados	M9901	Recolha seletiva porta-a-porta (entidades)
Orgânicos	O0403	Recolha seletiva porta-a-porta (entidades)
	O0802	Recolha seletiva porta-a-porta (entidades)
Papel	P0704	Recolha seletiva porta-a-porta (troços de rua)
	P0705	Recolha seletiva porta-a-porta (troços de rua)
	P5150	Recolha seletiva porta-a-porta (entidades)
	P5424	Recolha seletiva porta-a-porta (entidades)
Embalagens	E0704	Recolha seletiva porta-a-porta (troços de rua)
	E0705	Recolha seletiva porta-a-porta (troços de rua)
Vidro	VE0701	Recolha de vidrões

A área deste plano abrange 8 entidades na área da restauração, hotelaria ou comércio alimentar, incluindo o Mercado de Benfica, que têm recolha seletiva porta-a-porta de resíduos urbanos biodegradáveis (RUB) ou resíduos orgânicos. As entidades referidas são as que constam no Quadro III.

Quadro III - Localização das 8 entidades existentes

Nº	Tipo de Entidade	Localização	Circuitos porta-a-porta
1	Mercado de Benfica	R João Frederico Ludovice	Mercados e Orgânicos (dia)
2	Externato Grão Vasco	Av Grão Vasco, 38 e 44	Orgânicos (dia)
3	Restaurante Floresta de Benfica	Estr de Benfica, 787A	Orgânicos (dia)
4	Colégio São Cristovão	R Emília das Neves, 7-7 A	Orgânicos (dia)
5	Modelo Bonjour	R Olivério Serpa, Lote 1	Orgânicos (dia)
6	Restaurante Churrasqueira FÓFÓ	R Olivério Serpa, Futebol Benfica	Orgânicos (noite)
7	Pastelaria Circuito de Benfica	Estr A-da-Maia, 24A	Orgânicos (noite)
8	Boutique do Pão	R João Frederico Ludovice, 28A	Orgânicos (noite)

Na Figura 1 é possível visualizar a localização dos vidrões e das entidades existentes na área deste plano.

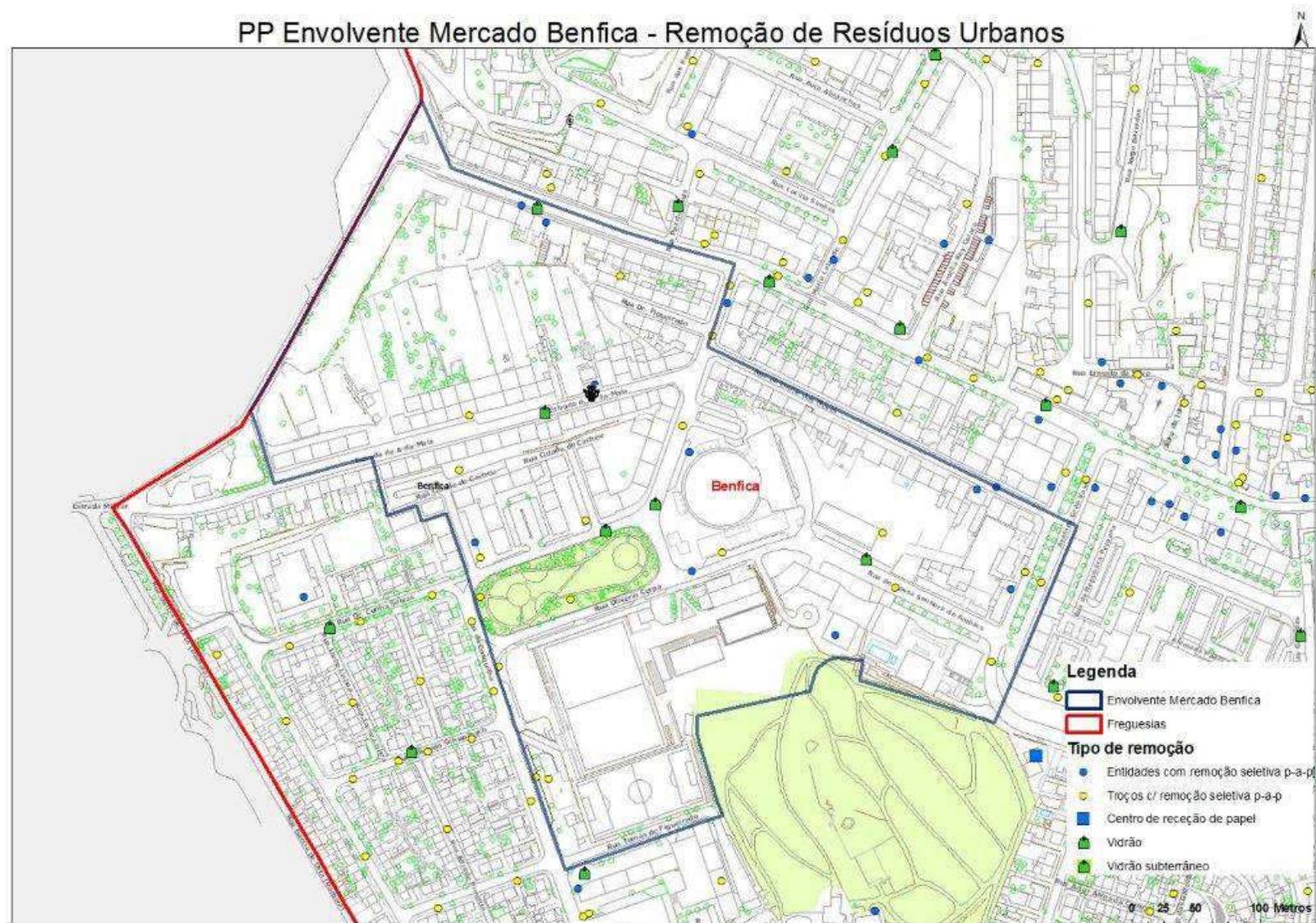


CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIRECÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

PP Envolvente Mercado Benfica - Remoção de Resíduos Urbanos





CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

DIREÇÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO, REABILITAÇÃO E GESTÃO URBANÍSTICA
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL

REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE AO MERCADO DE BENFICA

- Para além do referido anteriormente, importa salientar o seguinte, referente à recolha de outro tipo de resíduos na área deste plano:
- Relativamente aos óleos alimentares usados (OAU), existe um local de receção da CML no Mercado de Benfica;
- No que se refere às pilhas, alguns vidrões têm pilhões acoplados para a sua deposição; Também é hábito existir um pilhão nas lojas Pingo Doce; No caso de entidades que pretendam ter um pilhão, podem solicitá-lo diretamente à “Ecopilhas” - Sociedade gestora de resíduos de pilhas e acumuladores lda.

PLANO DE PORMENOR DA **ZONA ENVOLVENTE DO**
MERCADO DE BENFICA

*Considerações ao Plano de Pormenor da zona envolvente do
mercado de Benfica no âmbito do período de discussão pública*

Maio 2014

JUNTA DE FREGUESIA DE BENFICA

Avenida Gomes Pereira nº 17, 1549-019 Lisboa

21 712 30 00 (Geral)

geral@jf-benfica.pt

www.jf-benfica.pt/

ÍNDICE

1. ENQUADRAMENTO DO DOCUMENTO	2
2. CONSIDERAÇÕES AO PLANO DE PORMENOR	3
2.1. Enquadramento da proposta a discussão pública.....	3
2.2. Intenções para a zona Sudoeste.....	6
2.3. Parâmetros a considerar	9
ANEXO I PEÇAS DESENHADAS	10

1. Enquadramento do documento

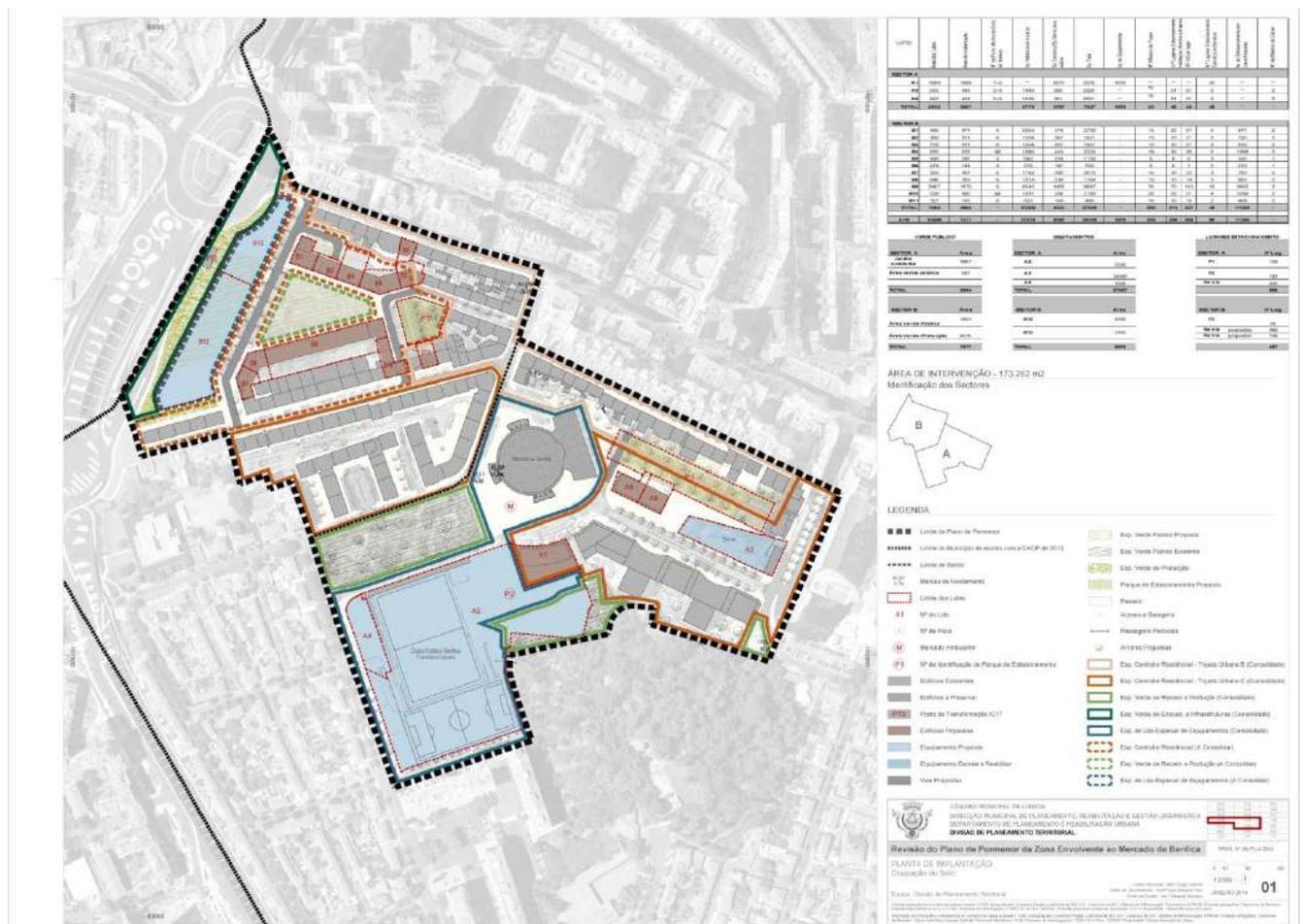
Pretende o presente documento elucidar, no âmbito do período de discussão pública do Plano de Pormenor da zona envolvente do Mercado de Benfica, um conjunto de intenções e pretensões previstas para a área sudoeste do sector A afetas ao Clube Futebol Benfica FL e espaço público adjacente - que visam, no seu conjunto, contribuir para uma profunda reabilitação urbana no coração da freguesia de Benfica - cujos parâmetros e pretensões devem ser considerados no Plano.

2. Considerações ao Plano de Pormenor

2.1. ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA A DISCUSSÃO PÚBLICA

Considera a proposta de plano uma requalificação da zona envolvente do mercado de Benfica com redefinição de sentidos de trânsito e a criação de novas bolsas de estacionamento, afetando a área do Clube de Futebol de Benfica FL a Espaço de Uso Especial de Equipamentos (consolidado), Espaços Verdes de Recreio e Produção (consolidado), bem com Espaço Central e Residencial – Traçado Urbano C (consolidado).

A figura abaixo ilustra os usos definidos na planta de implantação do Plano de Pormenor Zona Envolvente do Mercado de Benfica, onde se identifica a zona do Clube Futebol Benfica FL que estabelece o seu limite a Sudoeste.

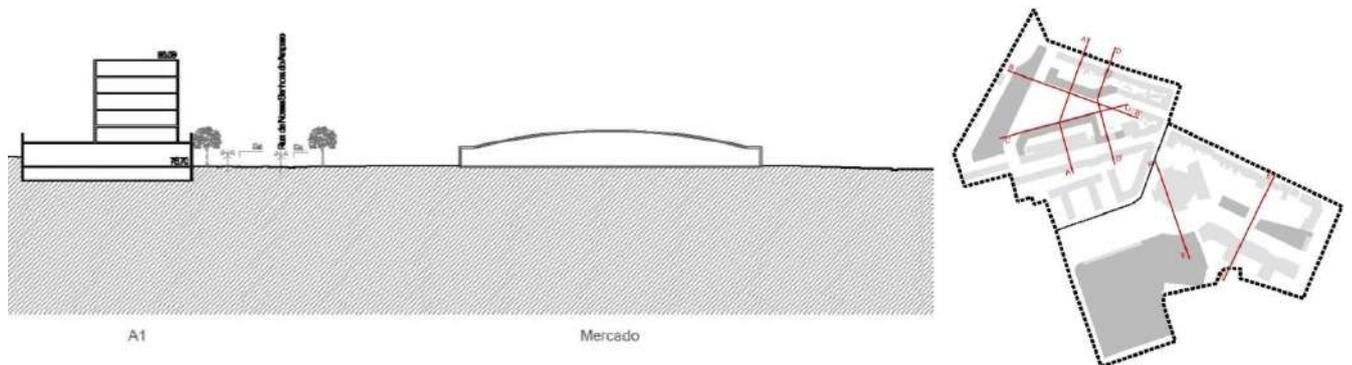


Planta de Implantação proposta - Fonte CML, PP Zona Envolvente do Mercado Benfica

Verifica-se na proposta de implantação, e respetivo regulamento para o Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica, a seguinte discriminação associada à área que se têm por afeta ao Clube de Futebol de Benfica FL:

- A1: 1609m² de área do lote – 3276m² Sp Comércio/ Serviços e outros;
- A3: 24491m² de área do lote, afetos a equipamento de Instalações Desportivas existentes a reconstruir e reabilitar de acordo com a legislação específica;
- A4: 1200m² de área do lote afeto a equipamento a definir.

No que concerne ao espaço público da Zona Sudoeste do Sector A, prevê o plano um reperfilamento da Rua de Nossa Senhora do Amparo (vide figura abaixo), com o estabelecimento de uma nova via paralela, dotada de estacionamento, acompanhando a inflexão sugerida pela forma circular do mercado. Esta nova via infere sobre o limite da área do Clube Futebol Benfica que, para além de comprometer a solução de ocupação preconizada para uma superfície comercial que se pretende fixar no local, não aparenta traduzir um contributo relevante à estrutura viária, antes, um ponto de entropia promovida por mais um foco de estacionamento insuficiente face à afluência e fluxo de tráfego.

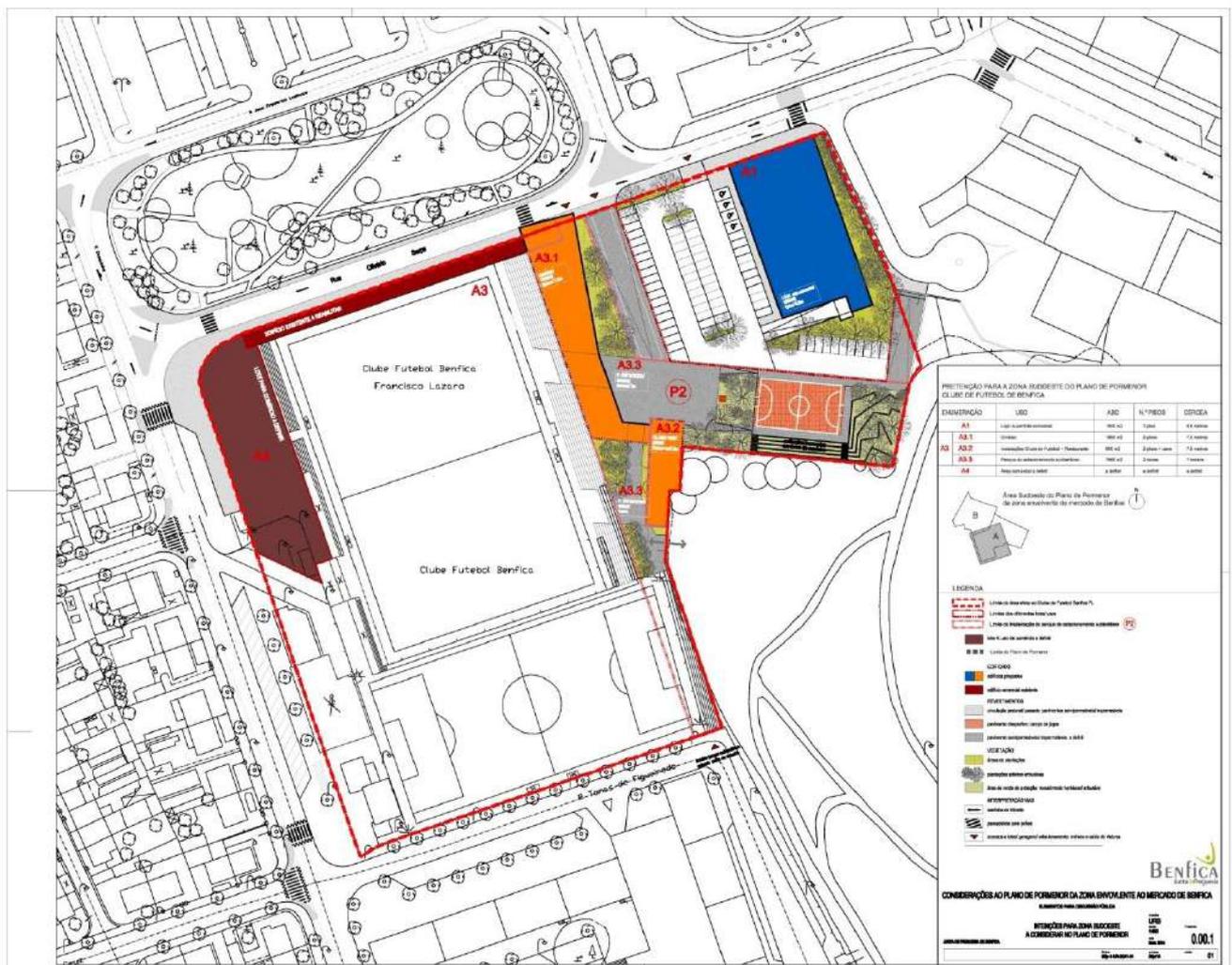


Corte FF' da proposta ilustrando perfil para Rua de Nossa Senhora do Amparo e implantação para lote A1 – Fonte CML, PP Zona Envolvente do Mercado Benfica

Importa destacar que a implantação preconizada na proposta de plano para o lote A1, bem como a própria solução de reperfilamento da via, não se configuram como compatíveis com a solução concreta prevista para a superfície comercial que se pretende implantar no local, motivo pelo qual se deverá reconsiderar.

2.2. INTENÇÕES PARA A ZONA SUDOESTE

A braços com sérias dificuldades financeiras, o Clube Futebol Benfica FL aposta o seu urgente equilíbrio numa reestruturação e reorganização espacial das suas instalações desportivas, com a cedência de parte da sua área para usos comerciais numa ótica integrada e em articulação com as expectativas da Junta de Freguesia, em reforçar a centralidade da zona. A visão de uma área nuclear marcada por um forte dinamismo urbano de serviços, comércio e qualidade de vida, como se pode conferir na imagem abaixo (vide peças desenhadas em anexo).



Planta das Intenções para a Zona Sudoeste do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado Benfica (Elementos para discussão pública) – Vide Anexo I Peças Desenhada n.º 0001

A generalizada perda de qualidade e obsolescência do ambiente urbano a que se assiste hoje, decorre do próprio envelhecimento e da sobrecarga de usos, mas fundamentalmente da escassez de recursos económicos para novos investimentos, ou ainda do desajustamento dos desenhos da sua organização a novos modos de vida, com implicações e consequências diretas na qualidade de vida das comunidades.

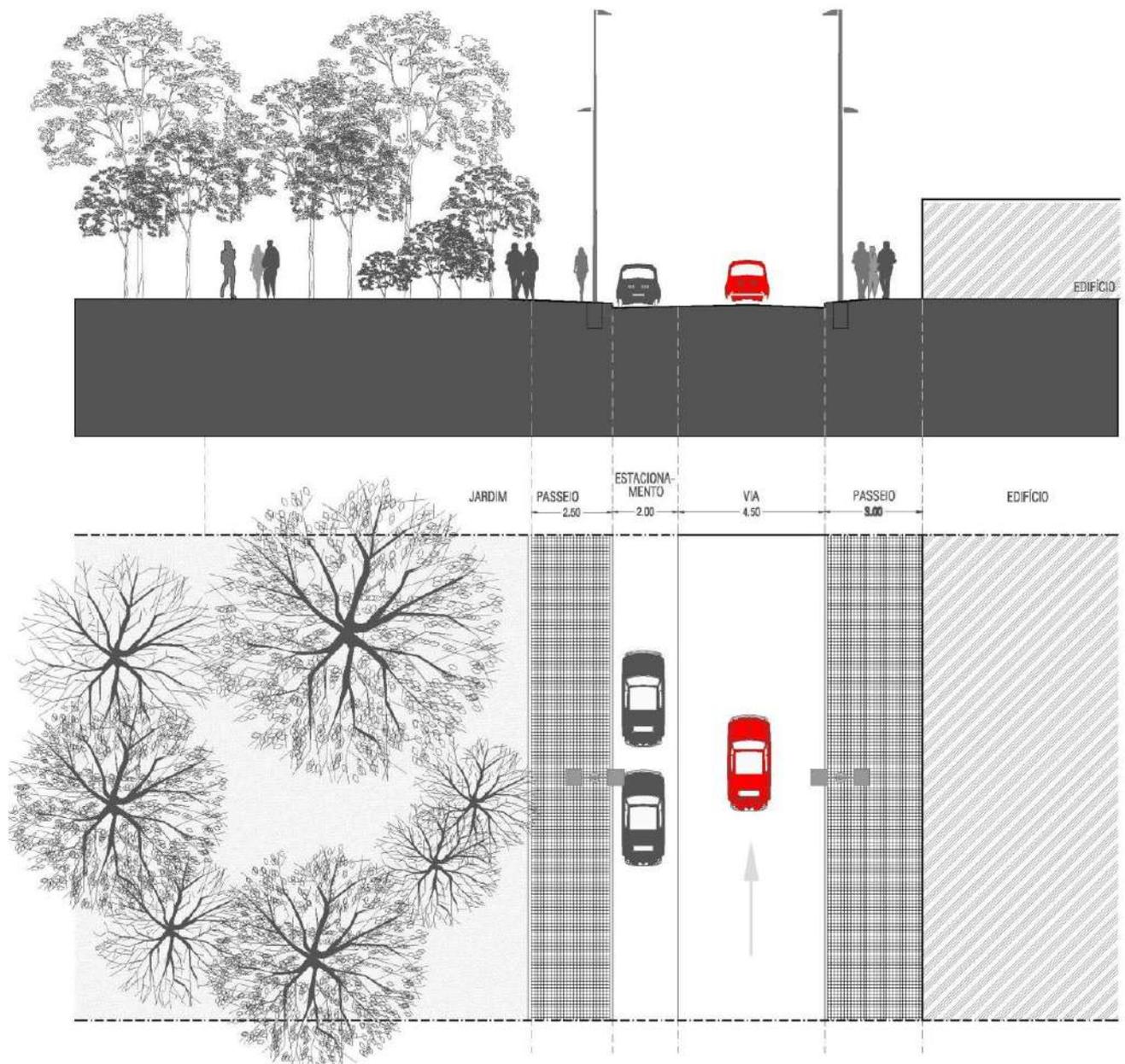
A Reabilitação Urbana assente no pragmatismo e concretização de oportunidades concretas num contexto de incerteza e estagnação económica, apresenta-se hoje como um dos mecanismos mais adequados em espaços urbanos em processo de obsolescência, capaz de, racionalizando recursos, contribuir de forma preponderante para uma alavancagem e dinamização da economia local. Promover a inversão da decadência económica, social e física sem deixar de garantir a consolidação e a conservação dos valores ecológicos, como também, o restabelecimento das ligações que se possam ter perdido, designadamente ao nível das referências identitárias.

Nesse quadro, considera-se imperativo a articulação dos legítimos interesses da iniciativa privada e seu impacte na economia local, com as intenções e expectativas daqueles que gerem e acompanham os fenómenos associados aos processos urbanísticos, com vista à consubstanciação das soluções que viessem o melhor interesse das comunidades que se pretende servir. As intenções e pretensões para a zona sudoeste do sector A do Plano espelham esse mesmo entrosamento.

Assim, e em sintonia com os objetivos do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica, consideram-se as seguintes intenções para a zona Sudoeste do Plano:

- o reperfilamento da Rua Olivério Serpa;
- a regulação do estacionamento na área envolvente do mercado,;
- a construção de um parque de estacionamento subterrâneo na zona identificada como P2 (conforme Planta de Implantação do Plano), com dois acessos (cada qual com entrada e saída de viaturas) com cobertura associada a espaço desportivo de utilização pública marcado por densa vegetação de enquadramento num anfiteatro naturalizado com contributo para a estrutura verde;
- a implantação de um conjunto de edifícios destinados a ginásio, novas instalações do clube futebol Benfica FL e restaurante, considerando um acesso comum pela átrio da cobertura do parque de estacionamento com ligação à Rua Olivério Serpa;

- a implantação de uma superfície comercial no lote A1 considerando a sua reconfiguração (face à proposta do PP) no sentido de assegurar área de implantação e n.º de lugares de estacionamento necessários;



Perfil tipo/ Corte para a Rua Olivério Serpa – Anexo I Peças Desenhadas

2.3. PARÂMETROS A CONSIDERAR

O quadro abaixo, que deve ser aferido juntamente com a respetiva peça desenhada, discrimina as intenções descritas e relaciona a edificação que lhe está associada com os respetivos lotes, cuja viabilidade deverá ser assegurada no Plano de Pormenor, considerando os parâmetros da área, cêrcea, uso, etc, (vide Anexo I: Planta das Intenções para a Zona Sudoeste do Plano de Pormenor da Zona Envolverte do Mercado Benfica).

PRETENÇÃO PARA A ZONA SUDOESTE DO PLANO DE PORMENOR

ENUMERAÇÃO	USO	ABC	N.º PISOS	CÉRCEA	
A1	Loja: superfície comercial	1500 m2	1 piso	6,5 metros	
A3	A3.1	Ginásio	1800 m2	2 pisos	7,5 metros
	A3.2	Instalações Clube de Futebol + Restaurante	900 m2	2 pisos + cave	7,5 metros
	A3.3	Parque de estacionamento subterrâneo	7560 m2	2 caves	7 metros
A4	Área comercial a definir	a definir	a definir	a definir	

2.4. VIAS ADJACENTES À ZONA ENVOLVENTE DO MERCADO DE BENFICA

A circulação rodoviária na Zona Envolverte do Mercado de Benfica tem de ser analisada em conjunto com as vias envolventes, tendo em conta que o bairro de Santa Cruz foi considerado como prioritário para a criação de uma Zona 30 pelo gabinete do anterior Vereador de Mobilidade e Infra-estruturas Viárias da Câmara Municipal de Lisboa, Professor Doutor Fernando Nunes da Silva, cujas alterações previstas na circulação, no âmbito da Zona 30, têm de ser levadas em linha de conta neste PP.

Consideramos que, mesmo não estando dentro dos limites de intervenção deste plano, estas considerações deverão ser citadas e representadas nas peças escritas e desenhadas, de modo a que a aplicação deste Plano de Pormenor se apresente coerente também com as áreas limítrofes ao mesmo.

ANEXO I PEÇAS DESENHADAS

48241/EXA/2014
Ao Gabinete do Vereador
Vereador Manuel Salgado



20140508
CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Patrícia de Melo e Castro
Assessora do Gabinete do
Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

rua Sr. Arq. Paulo Pais,

Christina Coelho

12-05-14

Ana Gracindo

Adjunta

CARVALHO Gabinete Vereador Manuel Salgado

Nome ALEXANDRA

Morada _____

Código Postal _____

Contacto (e-mail, telefone, tm) _____

@GMAIL.COM

Documento de identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

Para além de não concordar com o parque de estacionamento previsto para a Zona A do Plano (por se encontrar localizado em cima do Caneiro de Alcântara e, digam o que disserem, aquele terreno vir a ter sempre problemas de infiltrações), considero ultrajante a forma como a C.M.L. e a Junta de Freguesia de Benfica trataram do desalojamento de 2 cidadãos sem-abrigo que pernoitavam nessa zona.

Nesse sentido, espero que o caso da rapariga cabo-verdiano que habita (há mais de 10 anos) num barracão,

Lisboa, 7 de Maio de 2014

Assinatura [Illegible]

naquele mesmo local, seja tratado pela C.M.L. da melhor forma (por ex. tentando reintegrar esta rapariga e os seus 2 cães naquela mesma zona - que é a única que conhece - efectuando qualquer tipo de trabalho).



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome ALEXANDRA

CARVALHO

Morada _____

Código Postal _____

Contacto (e-mail, telefone, tm) _____

@GMAIL.COM

Documento de identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

Na Zona A do Plano de Pormenor, no local onde se encontra prevista a construção de um parque de estacionamento, existe o abrigo de uma colónia de gatos (legalizada ao abrigo do Programa CER da C.M.L., em meu nome) - junto a uma árvore, na zona que conflui com os muros dos quintais privados.

Muito agradecia que a integridade da localização deste abrigo fosse devidamente respeitada aquando da construção e implementação deste Plano de Pormenor.

Lisboa, 7 de Mai de 2014

Assinatura igual _____



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome ALEXANDRA

CARVALHO

Morada _____

Código Postal _____

Contacto (e-mail, telefone, tm) _____

Documento de identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

Reclamação

Observação

Sugestão

Na Sessão de Apresentação do Plano de Pormenor, que teve lugar em Benfica a 21/04/14, foi referido por um dos técnicos que o Colégio João Vasco se encontra a funcionar num edifício propriedade da C.M.L. (que foi alugado a esta entidade).

No âmbito das obras de melhoramento que se encontram previstas para o edifício em questão, neste Plano, venho, pelo presente, informar que não concordo de modo algum que as mesmas sejam unicamente custeadas pela C.M.L., já que o Colégio João Vasco é uma entidade privada e lucrativa.

Lisboa, 7 de Maio de 2014

Assinatura Igual no DI



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome

Morad

Código Postal

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Documento de identificação n.º

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação**
- Observação**
- Sugestão**

Lisboa, 5 de Maio

de 2014

Reclamação 1

Eu, **António**

Conceição, titular do cartão de cidadão com o n.º
Parque
dade de co-

proprietário do prédio urbano inscrito na matriz 2577, da freguesia de Benfca, (a qual é atribuída a parcela 2 no plano) venho apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de **Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfca**, a seguinte **reclamação** a baixo descrita:

Como anteriormente tinha alertado, salvo erro em 2005, numa reunião realizada nas instalações do Campo Grande, entre os proprietários particulares dos lotes que integram o plano e a Câmara Municipal de Lisboa, onde estive com o meu pai, dono da parcela à data da reunião, (que veio a falecer em 06 de Julho de 2013) e onde estavam presentes a Arq.ª Catarina Sanpaio e Dr.ª Paula Pezzato, não concordamos com o lote B2 que é atribuído à nossa parcela 2 (existente).

Assim, pretendo que seja atribuída o lote B3 e não o B2, uma vez que o lote B3 tem uma área de implantação maior, 710 m² em vez de 360 m², e tem a mesma área de construção efectiva 1821 m².

Tal pretensão deve-se ao facto, que no meu entender e numa possível e eventual venda do lote ou da construção deste, tem maior valor o lote B3, para além de ser mais fácil de vender, pois fica mais “desafugado” e a construção mais económica, uma vez que poder-se-a realizar a construção de caves para estacionamento em comprimento, ficando muito menos dispendioso do que ter que realizar mais uma cave em profundidade para obter os mesmo lugares de estacionamento (exemplo da área que se perde com o rampa e o custo desta).

Outra das questões, é que ao longo da vida da construção será mais caro retirar as águas das infiltrações, pois o nível frático aumenta consuante se aumenta a profundidade, e estamos numa zona proximo do caneiro. Temos o exemplo do edificio n.º 38 dá para a Estrada A-da Maia (que deu origem a actual parcela 2) que de Inverno, em certos periodos, a bomba de água tem de estar constantemente ligada.

Como a actual parcela 2 que tem de area a 2111,30 m² é uma das maiores parcelas, não e justo que seja atribuída o lote B2 e não o B3, comparativamente com a parcela 7, aqual foi atribuído o lote B3 e que só tem 709,50 m².

Ou seja, como à partida a parcela 2 tem maior área, deverá ter o direito de preferência na escolha do lote a atribuir dentro das mesmas características, ainda que o vosso critério tenha sido o de atribuir o lote mais proximo possível da parcela inicial existente, não é justo que quem, a partida tem uma área maior não possa ter direito de preferência, até porque a actual parcela 7, para ficar com a mesma área de construção efectiva vai ter que adquerir area de compensação à perequação enquanto a parcela 2 esta a ceder (vender) 360 m².

Como atras referi, esta troca já tinha sido solicitada na reunião que tivemos com a Câmara, tendo-me sido dito que esta troca deveria ser solicitada no período de discussão pública, o que estou a fazer.

Lisboa, 05 de Maio de 2014.

(António)

(Conceição)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome *Arturo*

Morada

Código Postal

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Documento de identificação n.º

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação
- Observação
- Sugestão

Lisboa, 5 de *Maio* de *2014*

Assinatura igual ao DI

Observação 1

Eu, **António**

Conceição, titular do cartão de cidadão com o
te na urbanização Parque
venho na qualidade de co-

proprietário do prédio urbano inscrito na matriz 2599, da freguesia de Benfica, (a qual é atribuída a parcela 2 no plano) venho apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de **Pormenor da Zona Envolverte do Mercado de Benfica**, a seguinte **observação** a baixo descrita:

Ainda que seja mencionado no plano que será executado um levantamento topográfico posteriormente à aprovação do plano na sessão de Câmara e antes da perequação efectiva, uma vez que a área encontrada por levantamento dwg. dá menor área das que estão apresentadas em matriz, tal não deve ser o caso da parcela 2, até porque suponho que terá maior área que os 2111,30 m², uma vez que na altura da construção do edifício n.º 38 da Estrada À-da Maia (que deu origem a actual parcela 2), este edifício foi construído cerca de um metro “recolhido” do alinhamento das trazeiras dos edifícios confinantes existentes.

Ou seja, aos 2111,30 m² que tem a parcela 2, deverão ser acrescentados (salvo erro) mais cerca de 22 a 24 m², que é o resultante do que a parcela 2 entra em toda a largura dentro do alinhamento trazeiro dos edifícios que dão para a Estrada À-da Maia

Pelo exposto, pretendo se possível, ser contactado e estar presente, quando esse levantamento for executado.

Lisboa, 05 de Maio de 2014.

(António

Conceição)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome *ANTÓNIO*

Morada

Código Postal

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Documento de identificação n.º

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação**
- Observação**
- Sugestão**

Lisboa, 05 de *MAIO* de *2014*

Reclamação 2

Eu, **António**

Conceição, titular do cartão de cidadão com o nº
urbanização Parque
na qualidade de co-
a qual é atribuída a

parcela 2 no plano) venho apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de **Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte reclamação a baixo descrita:

Relativamente ao plano de execução e ao plano de financiamento, no referente ao ponto 2.4 concretização do reparcelamento e perequação é mencionado que existem duas formas de custear e executar as obras de infraestruturas do plano sector B entre outras hipóteses. A primeira que refere poder ser um ou todos os proprietários em conjunto a executar essas obras e a responsabilizar-se pelo custo proporcional das mesmas. E a segunda, ficar a cargo da Câmara executar e custear as infraestruturas e receber uma parte dos direitos de superfície para custear essas obras.

Após a sessão de esclarecimento realizada na junta de freguesia subentendi que mesmo que nem todos os proprietários estivessem de acordo o plano avançava e que a Câmara não estaria muito interessada na segunda hipótese.

A minha reclamação vem no sentido de não deixar em aberto a possibilidade de a obra ser executada por outra entidade ou particular, sem que todos os proprietários estejam de acordo.

Em virtude de no meu caso e dos proprietários com quem falei não existir disponibilidade financeira para custear essas obras, que fique desde já estipulado (caso não encontre um investidor que queira adquerir a parcela 2) que será a segunda hipótese a ser encontrada e que no meu caso cederei parte dos direitos de edificabilidade (até porque tenho área a mais que não será construída e que terá de ser compensada).

Deverá também ficar escrito o valor por m2 previsto para essa compensação, ainda que, conforme me foi explicado pela Câmara, este valor possa vir a sofrer alteração, como exemplo, o custo das obras aumentar, (assim, se possível colocar a fórmula explicada para que os outros proprietários a possam compreender).

Tomando como base que os custos apresentados foram calculados conscientemente pela Câmara, deverá também constar no plano que esses custos não poderão de forma alguma ter um desvio superior a 25% do agora apresentado neste estudo, para além de se aplicar a inflação anual até a data da execução, de forma a garantir que não venhamos a ter que entregar toda ou quase toda a área de edificabilidade que era atribuída ao lote e ainda ficarmos a dever. Isto deve-se ao facto, de responsabilizar quem quiser avançar com a responsabilidade de custear e coordenar as obras não as executar de uma forma inconsciente, pois sabe que poderia empurrar esses erros ou omissões para os proprietários e/ou a Câmara.

Pelo exposto, e uma vez que junto dos bancos será muito difícil os proprietários obterem financiamento uma vez que o prazo de execução poderá derrapar tornando assim o financiamento inacessível e inoportuno, sugiro que seja a Câmara deverá avançar com a coordenação das obras, uma vez que internamente poderá dar celeridade ao processo e evitar desvios orçamentais.

Lisboa, 05 de Maio de 2014.



(António Pedro Rebelo de Almeida Nunes da Conceição)

50251E + p/2014



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome *AUTOMATI*

Morada *UNDA*

Código Postal

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Documento de identificação n.º

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação**
- Observação**
- Sugestão**

Lisboa, *5* de *MAIO* de *2014*

António Pedro rebelo de Almeida Nunes da Conceição
 Co-proprietário da actual parcela n.º 2
 Urbanização Parque Norte Lote 16 R/chão Direito- Casal do Sarra
 2580-588 Carregado

Reclamação 3

Eu, **António**]

Conceição, titular do cartão de cidadão com o n.º

parcela 2 no plano) venho apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de **Pormenor da Zona Envolverte do Mercado de Benfica**, a seguinte **reclamação** a baixo descrita:

Relativamente à simulação da distribuição dos direitos de edificabilidade e distribuição de custos este apresenta um erro pois não consta a parcela E pertencente à Câmara, (suponho que a área dessa parcela tera sido anexada a outra parcela, contudo poderemos confirmar pelas matrizes). Pode-se verificar também pelo quadro que abaixo apresentado que, se dividirmos os 27.022,70 m2 relativamente às áreas dos terreno e arredondarmos as duas casa decimais o valor apresentado para as percentagens não é igual ao que apresenta o quadro da câmara .

Dados actuais		Perequação		Lotes a Atribuir			Compensação	Perequação de Custos		
Parcela Inicial	Área lote (m2)	%	SP Perequação	Novo Lote	SP do Lote	Área do Lote	SP a Compensar	SP a Construir (m2)	Perequação (%)	Custos por parcela
1	1.365,50	5,05	1.396,14	B8	1.764	446	367,86	1.764	7,24	182.246,29 €
2	2.111,30	7,81	2.158,67	B2	1.821	360	-337,67	1.821	7,48	188.135,20 €
3	866,80	3,21	886,25	B5	1.150	490	263,75	1.150	4,72	118.811,36 €
4	2.157,90	7,99	2.206,32	B10	2.193	529	-13,32	674	2,77	69.633,79 €
5	1.050,50	3,92	1.084,29	B11	988	327	-96,29	0	0	0,00 €
6	621,70	2,30	635,65	B6	763	274	127,35	0	0	0,00 €
7	709,50	2,63	725,42	B3	1.821	710	1.095,58	1.821	7,48	188.135,20 €
8	1.621,60	6,00	1.657,98	B7	2.076	393	418,02	2.076	8,52	214.480,33 €
9	2.075,00	7,68	2.121,56	B1	2.732	485	610,44	2.732	11,22	282.254,46 €
Total Part.	12.589,80	46,59	12.872,27	0,00	15.308,00	4.014	2.435,73	12.038,00	49,42	1.243.696,63 €
A	1.077,60	3,99	1.101,78							
B	444,70	1,65	454,68							
C	210,00	0,78	214,71							
D	192,00	0,71	196,31							
E	0,00	0,00	0,00							
F	263,30	0,97	269,21							
G	943,40	3,49	964,57							
H	945,50	3,50	966,71							
I	1.151,00	4,26	1.176,82	B4 eB9	12.322	3.652	-2.434,73	12.322	50,58	1.273.037,87 €
J	993,20	3,68	1.015,48							
K	1.103,80	4,08	1.128,57							
L	1.328,00	4,91	1.357,80							
M	1.046,00	3,87	1.069,47							
N	4.476,20	16,56	4.576,63							
O	258,20	0,96	263,99							
Total CML	14.432,90	53,41	14.756,73	0,00	12.322,00	3.652	-2.434,73	12.322,00	50,58	1.273.037,87 €
TOTAL	27.022,70	100,00	27.629,00	0,00	27.630,00	7.666	1,00	24.360,00	100,00	2.516.734,50 €

Foi-me explicado hoje pela câmara que, tinha razão, mas que esses valores para além de terem mais casas decimais, tinham sido ajustados, devido as parcelas 4, 5 e 6 (que confinam com aruamentos existentes) disporem atualmente pelo PDM maior área a edificar sobre a parte que podem construir do que se entrarem com essa parte no novo plano. Assim, a percentagem dessas parcelas teve que ser retificada e redistribuída por todos para que não ficassem prejudicados. Sendo assim, proponho que, a coluna das percentagens seja dividida em duas, uma com o resultado efectivo e outra com o resultado ajustado, de forma a que não crie de futuro incompreensões e discussões quando, das reuniões para realizar a perequação, com os outros proprietários ou representantes jurídicos destas

Lisboa, 05 de Maio de 2014.

(ANTONIO

Conceição)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome *[assinatura]**[assinatura]*

Morada

Código Postal .

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Documento de identificação n.º

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação**
- Observação**
- Sugestão**

Lisboa, 5 de *MAIO* de *2014*

[assinatura]

Assinatura igual ao DI

Reclamação 4

Eu, **António**

Conceição, titular do cartão de cidadão com o n.º

parcela 2 no plano) venho apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de **Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte **reclamação** a baixo descrita:

Relativamente aos lotes B12 e B13 ainda que estes estejam englobados na área de cedência dos 50% à Câmara para equipamentos, deverá constar no texto da perequação que a área desses lotes a edificar deverá ser para equipamentos efectivos a atribuir a instituições sem fins lucrativos e nunca para que essas instituições obtenham financiamento para se sustentarem.

Esta pretensão/reclamação deve-se ao facto que ter ficado com a noção, na sessão de esclarecimento na freguesia de Benfica, que se estava de uma forma indirecta a pensar poder vir a atribuir ao clube de Benfica uma destas, ou mesmo as duas áreas, caso o previsto para estes lotes deixe de fazer sentido.

Lisboa, 05 de Maio de 2014.



(António)

Conceição)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome *António*

Morada

Código Postal

Contacto (e-mail, telefone, tm)

Documento de identificação n.º-

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

Reclamação

Observação

Sugestão

Lisboa, 5 de Maio

de 2014

Assinatura Igual ao DI

Reclamação 5

Eu, **António**

Conceição, titular do cartão de cidadão com o n.º

parcela 2 no plano) venho apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de **Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte **reclamação** a baixo descrita:

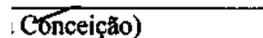
Ao analisar os simulação da distribuição dos direitos de edificabilidade e custos por proprietário, verifiquei que na área de compensação a edificar (SP a compensar) existem 2365 m2 a compensar à Câmara.

Como me foi referido numa reunião pela Câmara, a formula de calculo ($V_{pt} = A \times V_u \times C_l \times T \times C_a \times 1,2 \times C_q \times C_v$) para o valor m2 de compensação. Na formula é considerado 20% de majoração sobre do valor m2, retirada da formula adaptada do C.I.M.I.. Assim, existe um acrescimo de 20% no valor da compensação para além do valor da compensação propriamente dita. Embora a parcela 2 tenha valor a receber os restantes proprietários que têm área a pagar vão ver o valor real da perequação disparar, uma vez que estes valores iram ser suportados por quem vai ter de pagar as áreas de compensação a quem as tem a receber.

Assim, venho desta forma requerer, que o lote B2 com 1820 m2 a edificar passem a pertencer Câmara reduzindo assim a área de compensação da Câmara de 2365 m2 para 545 m2, passando os 1820 m2 a juntar aos 360 m2 de compensação e entregar aos proprietários da parcela 2, sendo esta troca vantajosa para todos (Câmara, restantes proprietários), os proprietários da parcela 2 propõem vir a receber o valor da compensação (valor por m2 a edificar atribuido para o Municipio de Lisboa) dos 2149 m2 sem ser majorado os 20%, criando assim uma diminuição efectiva de custos totais da perequação. Esta proposta de prescindir da majoração da compensação só poderá ser considerada se esta troca for aceite.

Lisboa, 05 de Maio de 2014.

 (António)

 (Conceição)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome Dora

Morada _____

Código Postal _____

Contacto (e-mail, telefone, tm) _____

Documento de identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

 Reclamação

 Observação

 Sugestão

O desenvolvimento dos planos de monitorização e avaliação dos planos é um dos aspetos fundamentais para a caracterização da evolução da ocupação física, funcional, social, do território.

Da leitura do documento de proposta do plano, não é perceptível o enquadramento entre os objetivos propostos e as ações urbanísticas definidas, bem como a metodologia a utilizar na monitorização da implementação do plano.

Sugere-se a inclusão de um capítulo focalizado na monitorização dos objetivos e ações urbanísticas do plano, de forma a ser possível controlar a sua implementação e avaliar os resultados obtidos.

Lisboa, 04 de Março de 2014

Assinatura igual ao DI



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome MANUEL

4070372

Morada _____

Código Postal _____

Contacto (e-mail, telefone, tm) _____

Documento de identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

- Reclamação
 Observação
 Sugestão

AS OBSERVAÇÕES FORMULADAS CONSTAM DE
FOLHA ANEXA

Lisboa, 05 de Maio de 2014

Assinatura igual a D.º

1/10

Observação

Manuel **Conceição e** **Maria** **Narciso,**
proprietários da parcela quatro do sector B do plano em apreço, solicitam a V. Exa., se digne determinar que pelos serviços competentes dessa Câmara seja esclarecido as duvidas que constam dos pontos a seguir apresentados.

1.-A parcela 4 de que são proprietários, confina com o arruamento e a ela corresponderia segundo o PDM aprovado uma já defenida área de construção.

A área de construção que no plano em apreço é agora atribuida aquela parcela corresponde ao lote B10 e tem uma área de 529 m². ^{o que se agora mudou,} desconhecemos quais os critérios que levaram a definição da mesma, embora se considere que ~~nessa definição deve-se ter-se~~ tido em conta a devida compensação por na respectiva parcela ter sido implantado o arruamento que vai permitir a urbanização do espaço interior da área delimitada pelos arruamentos que dão origem ao sector B e de que a maioria é pertença dessa Câmara Municipal. Por outro lado o lote marginante com o arruamento vai sofrer diminuição da área de construção por implantação do vão que vai dar acesso ao arruamento em causa.

2.-Prevendo o plano em causa áreas para a implantação de equipamentos e infraestruturas e espaços verdes de uso coletivo, como sejam escolas, lares e construções desportivas, afigura-se-lhes que caso algum daqueles espaços seja cedido a título oneroso a particulares para exploração para qualquer ramo o valor dessas cedências seja considerado na retificação da perequação estabelecida.

3.-Refere-se também que parece ter havido uma falha na indicação de todas as parcelas constantes do sector B nomeadamente não sendo considerada a parcela E, o que poderá afectar a perequação.

Lisboa, 05 de Maio de 2014.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa**

Nome João Carvalho

Morada _____

Código Postal _____

Contacto (e-mail, telefone, tm) _____

Documento de identificação n.º _____

Vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do **Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica**, a seguinte:

Reclamação

Observação

Sugestão

Estudo acústico tem de ser repetido, os elementos base usados estão errados, Exemplo: dados de entrada na rua João Frederico Ludovice refere que a % de veículos pesados é de zero. Isso não pode corresponder à verdade já que como é do conhecimento geral nessa rua passam autocarros da carris tanto no período diurno como no período nocturno.

Pag 15- artigo 24º, nº2, alíneas d) e) e f)

Devem ser alteradas as descrições dos lotes especificando os equipamentos a construir.

Lotes B12 e B13 - definir especificamente a escola e o lar

Lote A4 - Não está definido a que corresponde em concreto.

Proposta de alteração de tráfego na r. João Frederico Ludovice representa um aumento do volume de tráfego, o que é inaceitável para esta zona residencial, que já é bastante fustigada por ruído diverso.

Por uma razão de transparência e por forma a que os cidadãos pudessem participar na consulta pública de forma informada, devia ter sido especificado o seguinte:

1. Qual a variação de número de fogos de habitação do plano de 1995 para agora?
2. Lote A3 contempla um equipamento de carácter privado com 1879m2

Que equipamento é este?

É para construir um edifício de habitação? Uma discoteca? Um restaurante? Um centro comercial?

Uma actividade ruidosa? (recorda-se que existe uma escola perto)

Quantos pisos tem?

Como se obteve a área de 1879m2?

Quais são os benefícios e razões para aumentar a construção nesta zona, frente ao Bº de Santa Cruz, ainda recentemente prejudicado com a passagem da CRIL?

Lisboa, 07 de Maio de 2014

Assinatura igual ao DI



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Jos:

Conceição

e-mail: @gmail.com

tm:

Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Lisboa

José Miguel Rebelo de Almeida Nunes da Conceição, portador do cartão de cidadão n.º10356645, na qualidade de coherdeiro por falecimento de seu pai António José Nunes da Conceição e por conseguinte coproprietário, vem apresentar junto de V. Exa., ao abrigo do artigo 77.º n.º3 do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJGT), no âmbito do período de Participação Pública da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica, a seguinte reclamação:

Os direitos de propriedade e de equidade não se encontrarem devidamente acautelados no programa de execução e plano de financiamento.

Uma vez que os direitos de edificabilidade não foram atribuídos sempre que possível sobre a propriedade inicial como é referido no plano, não se compreende quais os critérios utilizados na distribuição dos direitos de edificabilidade atribuídos aos proprietários das parcelas da unidade de execução. À parcela inicial 2, a segunda parcela com maior área, foi atribuído o lote B2, ficando com um défice de 328 (SP a compensar), o que não aconteceria se por exemplo lhe fosse atribuído o lote B8, o valor de compensação por parte dos proprietário seria mínimo. Se lhe fosse atribuído por exemplo o lote B3 também não haveria a necessidade de compensação de 1099 (SP a compensar) por parte dos proprietários da parcela inicial 7. Como se pode constatar por estes dois exemplos a atribuição de lotes não demonstra ser coerente. Relativamente à perequação de custos, também esta demonstra falhas.

Os direitos dos proprietários deverão ser salvaguardados, no sentido de que o valor a custear pelos mesmos não os prejudique mais uma vez, sendo assim torna-se fundamental um sério compromisso no cumprimento do estipulado no orçamento apresentado. Importando também esclarecer cabalmente o valor da “afinação” aquando da realização dos projetos de execução.

Apelando ao bom senso, proponho que seja facultado o direito de escolha do lote a atribuir com a coerência desejada.

Convicto que tudo farão para que este processo, já tão penoso para os proprietários possa ter um impacto o menos negativo para todos.

Grato pela atenção e ao dispor.

Sem mais de momento aguarda resposta aceitável.

Atentamente, com os melhores cumprimentos

Lisboa. 7 de Maio de 2014

 Assinatura igual ao DI

Jo DPPM.

09.06.14

Luís Catarino Barreiros

Rua Timor n.º 2

Cascais da Serra

2665-305 Milharado

Ana Gracindo

Adjunta

Gabinete Vereador Manuel Salgado

A.R.
9318

Jo Gabinete
Luís Catarino Barreiros
Manuel Salgado

59921E x 012014

Margarida Melo e Castro
Câmara Municipal de Lisboa

20140602

RECEBUEMOS
20140602 11:09:44

Exmo. Senhor Presidente da Câmara
Municipal de Lisboa

Praça do Município

1149-014 Lisboa

Guarda, 26 de Maio de 2014

Assunto: Sugestão Respeitante à Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica.

Luís Catarino Barreiros, titular do Cartão de Cidadão n.º 01493309, com domicílio na Rua Timor n.º 2, Casais da Serra, 2665-305 Milharado, vem ao abrigo do art.º 77, n.º 3 do Dec-Lei n.º 380/99 de Setembro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT) e no âmbito do período de participação pública da Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente do Mercado de Benfica dizer o seguinte:

- 1- O signatário é comproprietário da parcela identificada sob o n.º 5 na Proposta de Revisão do Plano de Pormenor da Zona Envolvente ao mercado do Benfica;
- 2- A parcela em causa tem a área de 1.261,80 m² contrariamente ao que resulta da planta dessa edificação onde surge com a área de 1.060,50 m², conforme melhor resulta de levantamento topográfico adiante junto e que aqui se considera reproduzido para os devidos e legais efeitos.
- 3- Assim à parcela 5 foram retirados 964,80 m², os quais foram convertidos em edificado do LB5, em via e em parque de estacionamento.
- 4- Assim de acordo com a proposta em discussão restará aos comproprietários o Lote B11 com a área de 327 m², na qual refira-se tem de estar contemplados 14 lugares de estacionamento em caves.
- 5- Atenta a área não vislumbra o signatário a exequibilidade da proposta designadamente no facto de se encontrarem previstos 14 lugares de estacionamento na cave, onde efectivamente tem de ser levadas a cabo rampas.

- 6- Em razão do exposto não podendo o exponente concordar com o proposto, requer-se a respectiva revisão.
- 7- No que respeita à Execução e Plano de Financiamento solicita-se esclarecimentos sobre o constante da Tabela 2, designadamente os cálculos de Perequação.

P. e E. Deferimento

Luís Antunes Barreiros