

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO DA DISCUSSÃO PÚBLICA
DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA
QUINTA DO FERRO



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO3
2. CONSULTA E PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS EM SEDE DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA3
3. TABELA DAS PARTICIPAÇÕES - PROJECTO DE DECISÃO5
4. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES6
5. RESPOSTAS ÀS PARTICIPAÇÕES6
6. **CONCLUSÃO**19

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o Relatório de Ponderação da discussão pública da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática correspondente à Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Quinta do Ferro e do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A abertura do período de discussão pública da proposta de Operação de Reabilitação Urbana foi aprovada em Reunião de Câmara de 13 de setembro de 2023, através da deliberação n.º 511/CM/2023. Simultaneamente foi enviado o projeto de ORU ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., para emissão de parecer não vinculativo, tendo este instituto emitido parecer favorável (ANEXO I).

O período de discussão pública decorreu de 17 de outubro a 28 de novembro de 2023 (por um período de 30 dias úteis), em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, na sua redação atual, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e no n.º 2 do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), tendo-se tornado público pelo Aviso n.º 19610/2023, publicado no Diário da República n.º 198, 2ª série, de 12 de outubro (ANEXO II).

Simultaneamente, foi publicitado através de Edital afixado na Junta de Freguesia de São Vicente (área abrangida pela Operação de Reabilitação Urbana Sistemática), de dois Avisos publicados nos Jornais *Correio da Manhã* e *Record* (a 5 de outubro de 2023), e ainda através do sítio na internet da Câmara Municipal de Lisboa (CML).

O Relatório de Ponderação da discussão pública inclui todas as participações (sugestões, observações, reclamações e pedidos de esclarecimento) recebidas, relativamente à proposta de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Quinta do Ferro, constante da deliberação n.º 511/CM/2023.

O presente Relatório de Ponderação acompanha a proposta de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática da Quinta do Ferro correspondente à respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU).

2. CONSULTA E PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS EM SEDE DO PERÍODO DE DISCUSSÃO PÚBLICA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA

O projeto da ORU da Quinta do Ferro esteve disponível para consulta pública nos seguintes locais:

- Junta de Freguesia de São Vicente (JFSV)

JFSV, sita na Rua Josefa de Óbidos, 5 1170-196 Lisboa; email: atendimento@jf-saovicente.pt

- [Centro de Informação Urbana de Lisboa \(CIUL\),](#)

CIUL, sito no Picoas Plaza, Rua Viriato, n.º 13 E, Núcleo 6
- 2.º, 1050-233 Lisboa; email: ciul@cm-lisboa.pt

- [Edifício Central da CML, no Campo Grande, n.º 25, 1.º F.](#)

Centro de Documentação, sito no Edifício Central da CML, no Campo Grande, n.º 25, Piso 1.º F, 1749-099 Lisboa; email: centro.documentacao@cm-lisboa.pt

A proposta de ORU da Quinta do Ferro e demais documentação estiveram ainda disponíveis para consulta na página eletrónica da Câmara Municipal de Lisboa, separador de urbanismo. A formulação de reclamações, observações ou sugestões e pedidos de esclarecimento dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, puderam ser feitas por escrito até ao termo do período de discussão pública, utilizando o impresso próprio que podia ser obtido nos locais acima referidos ou no sítio da [CML https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano](https://www.lisboa.pt/cidade/urbanismo/planeamento-urbano), procedendo ao envio por via eletrónica, através do endereço eletrónico dmu.dpu.dpt@cm-lisboa.pt, ou apresentadas presencialmente nos seguintes locais:

- Loja Lisboa – Alcântara, sita na Rua da Cozinha Económica, 36A - loja E;
- Loja Lisboa – Baixa, sita no Largo de S. Julião nº 8;
- Loja Lisboa – Entrecampos, sita no Edifício Central do Município, Campo Grande, 25;
- Loja Lisboa – Marvila, sita na Loja do Cidadão de Marvila, Centro Comercial Pingo Doce da Bela Vista, Av. Santo Condestável, lote 8 - loja 34;



[Divulgação no sítio da CML - Convite à Participação Pública](#)

A realização de sessões públicas de debate e esclarecimento para enquadramento das propostas de Câmara sujeitas a discussão pública é um procedimento habitual na CML, nomeadamente no Departamento de Planeamento Urbano. Desta forma, a presente proposta de ORU foi apresentada em sessão pública realizada no dia 26 de outubro de 2023, na sede da Trienal de Arquitetura de Lisboa, no Palácio Sinel de Cordes ao Campo de Santa Clara, 144, sito na área de intervenção. Nesta sessão, cuja mesa foi constituída pela Sr.ª Vereadora com o pelouro do Urbanismo, Joana Almeida, pela Sr.ª Presidente da Junta de Freguesia de São Vicente, Dr.ª Natalina Tavares de Moura e pelo Sr.º Diretor do Departamento de Planeamento, Arq. Paulo Pardelha, foi apresentado o Projeto de ORU, a sua evolução e fundamentos, tendo contado com expressiva participação de interessados, cerca de 60 pessoas, que, depois de aberto o período de participação do público, nas diversas intervenções, solicitaram esclarecimentos que foram respondidos pela mesa. (ANEXO III).

A iniciativa de participação pública, com 10 participações, é reveladora de uma divulgação adequada através dos meios habituais, tendo a CM de Lisboa apostado na diversidade e qualidade dos conteúdos produzidos, no sentido de melhor informar os munícipes sobre os objetivos propostos.

As reclamações, observações ou sugestões e esclarecimentos solicitados de acordo com os formulários de participação rececionados no período da discussão pública da ORU da Quinta do Ferro, foram elencadas numa tabela que a seguir se apresenta com o respetivo projeto de decisão, sendo que os originais das participações se encontram contidas no (ANEXO IV) .

3. TABELA DAS PARTICIPAÇÕES - PROJECTO DE DECISÃO

Nº	Registo	Sugestão	Informação	Reclamação	Esclarecimento	Proposta de decisão
1	4179/EXP/2023	X				Prestado esclarecimento
2	4301/EXP/2023	X	X		X	Não acolhida/ Prestado esclarecimento
3	4303/EXP/2023				X	Prestado Esclarecimento
4	4315/EXP/2023			X	X	Correção aceite/Prestado esclarecimento
5	4320/EXP/2023		X		X	Prestado esclarecimento
6	4321/EXP/2023	X				Prestado esclarecimento
7	4331/EXP/2023			X		Não acolhida
8	4336/EXP/2023	X				Prestado esclarecimento
9	4400/EXP/2023			X	X	Prestado esclarecimento
10	4411/EXP/2023				X	Prestado esclarecimento

Proposta de decisão

A proposta de decisão foi formalizada nas seguintes tipologias:

Correção aceite – Participações com algumas reclamações ou sugestões pertinentes, na medida em que correspondem à correção de erros detetados ou previstas na ORU ou mesmo nos IGT que incidem sobre este território.

Não Acolhida – Reclamações ou sugestões que não vão ao encontro do Programa da presente ORU ou do previsto nos Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) da área de intervenção.

Prestado esclarecimento – Resposta a uma questão particular.

4. ANÁLISE DAS PARTICIPAÇÕES

Foram analisadas todas as participações e serão enviadas respostas a todos os participantes identificados (nome, morada completa ou e-mail), independentemente da tipologia da participação (sugestão, observação, reclamação ou pedido de esclarecimento), nomeadamente as que invocam as situações previstas no n.º 3 do artigo 89.º do RJIGT, no que se refere a desconformidade ou incompatibilidade com programas e planos territoriais e com projetos que devem ser ponderados ou desconformidades com disposições regulamentares e legais aplicáveis, bem como, eventual lesão de direitos subjetivos.

Da análise efetuada às participações e no sentido de uma melhor fundamentação das respostas aos Participantes na discussão pública, realizaram-se um conjunto de consultas internas, designadamente às Direções Municipais de Habitação de Direitos Sociais e Gestão Patrimonial.

5. RESPOSTAS ÀS PARTICIPAÇÕES

1. 4179/EXP/2023 - Paulo [REDACTED] Pais, participação rececionada a 5 de novembro de 2023, através de correio eletrónico.

Resumo da participação: Apresenta-se na qualidade de morador na cidade de Lisboa e expõe contributos para a melhoria da solução final a consagrar na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Quinta do Ferro.

Sugere a melhoria de 3 aspetos da proposta da ORU:

1. A ORU não enquadra a regeneração do núcleo urbano degradado, onde se concentram situações de indignidade habitacional, que motivou a delimitação desta área como Área de Reabilitação Urbana com execução sistemática:

- a) Alega que a proposta da ORU não propõe um programa desenhado que suporte o reparcelamento da Área Habitacional a Reabilitar/Regenerar e da zona poente da Área Habitacional a Reabilitar/Consolidar. De igual modo, refere a não consideração da respetiva programação; sistema de execução; conseqüente perequação de benefícios e encargos; soluções, encargos e faseamento do realojamento dos moradores afetados;
 - b) Enuncia uma aparente contradição entre os pressupostos da delimitação da ARU e o respetivo quadro legal de enquadramento, ao optar por uma execução não programada desta área degradada dado que *“o programa estratégico apesar de aludir à reabilitação do edificado prevê verdadeiramente a renovação do tecido urbano situado na “Área a Reabilitar/Regenerar”, com a normalização do afastamento das construções ao limite dos lotes, garantindo o alinhamento da frente edificada e a homogeneização de cêrceas”*. Sendo ainda referido que o programa não concretiza o que preconiza quanto à normalização do afastamento das construções ao limite dos lotes, nem quanto ao alinhamento da frente edificada e respetivas cêrceas;
 - c) Considera ainda que a falta de parâmetros urbanísticos de referência para estas áreas dificulta ou inviabiliza a capacidade de os proprietários desenvolverem os respetivos projetos;
 - d) Alega que as operações de regeneração do núcleo degradado, nomeadamente quando se trate de construção nova, não poderão aceder aos benefícios fiscais, julgando por outro lado que *“caso a ORU [...] previse a programação de ações de regeneração do tecido urbano, com renovação urbana, através de um programa desenhado, programado através de uma unidade de execução ou de intervenção, poderiam as operações urbanísticas que concorressem para a concretização desta ação [...] beneficiar do quadro de benefícios fiscais associados a operações de reabilitação urbana”*;
 - e) Conclui que a regeneração do tecido urbano degradado deve ser enquadrada através de uma unidade de execução ou de intervenção, com base num programa desenhado, concertado entre a Autarquia e os proprietários, com estabelecimento de mecanismos de perequação de benefícios e encargos, através do sistema de cooperação.
2. A operação de reabilitação urbana sistemática não reforça as relações de vizinhança entre a área da Quinta do Ferro e as malhas urbanas envolventes.

Neste sentido defende que o modelo urbano da ORU deveria promover um percurso de atravessamento pedonal entre o Campo de Santa Clara e a Rua Leite de Vasconcelos, através da Quinta do Ferro, no sentido de aumentar a “permeabilidade” da Quinta do Ferro, para que passe a ser percorrida pelos habitantes e utentes das malhas urbanas adjacentes, para tal propondo o prolongamento para norte da Travessa do Conde de Avintes e ligação à Rua C da Quinta do Ferro.

3. O modelo urbano apresentado não é o mais adequado para a formalização da nova praça voltada para a Rua Leite de Vasconcelos.

Face à imagem tridimensional da praça que consta da apresentação divulgada na sessão de 26 de outubro e disponibilizada no site da CML, em que o topo sul da praça é *“formalizado por duas bandas edificadas paralelas encaixadas perpendicularmente ao declive do terreno”*, refere que

“esta opção cria um limite fluido da praça”, mantendo a presença visual das fachadas traseiras da Rua da Verónica e impõe uma escavação de grande dimensão, onde assume relevância o necessário muro de suporte.

Em alternativa, propõe um modelo de praça aberta para a rua Leite de Vasconcelos mas fechada para as traseiras dos edifícios da Rua da Verónica, adotando uma forma e escala próxima de diversos exemplos na cidade de Lisboa, recorrentes desde meados do Século XX, mas com a variante de uma abertura no canto nascente para ligar à Rua C da Quinta do Ferro, reperfilada, tal como sugerido em estudos precedentes para a área da Quinta do Ferro.

Ponderação:

1. A ORU Sistemática da Quinta do Ferro delimita uma Unidade de Intervenção, em cujo programa de execução se procede à identificação dos edifícios a reabilitar, do seu estado de conservação e da extensão das intervenções neles previstas (artigo 34.º, n.º 5, alínea b) do RJRU), densificando o dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos. Dentro da área delimitada como Unidade de Intervenção são caracterizadas áreas diferenciadas conforme o nível e profundidade de intervenção, que se prevê necessária para satisfazer as necessidades de reabilitação. Os parâmetros urbanísticos a adotar, quando se trate de obras de construção, ampliação e alteração, são aqueles que se aplicam ao espaço consolidado contíguo, com características morfotipológicas idênticas, que no caso concreto corresponde à categoria de “Espaços Centrais e Habitacionais Consolidados - Traçado Urbano A” (artigos 41.º a 46.º, por remissão do n.º 2 do artigo 60.º, todos do Regulamento do PDM).
São assim identificadas duas áreas habitacionais de características morfológicas, tipológicas e construtivas homogêneas que correspondem a diferentes âmbitos de intervenção: (i) a Área Habitacional a Reabilitar/Consolidar e (ii) a Área Habitacional a Reabilitar/Regenerar.
Na primeira (i), o conjunto de edificações que a integram deve manter o essencial das suas características, nomeadamente volumetria, ocupação do solo e logradouros.
Na segunda (ii), admite-se que, face às deficiências de habitabilidade e sobre ocupação das parcelas que não garantem a salubridade das habitações, o edificado seja objeto de intervenção profunda que visa eliminar essas deficiências, pelo que o modelo urbano da ORU define um novo alinhamento do plano marginal do edificado, tal como se prevê no n.º 2 do artigo 42º do Regulamento do PDM. Desta forma garante-se a dimensão adequada do perfil do arruamento e a insolação e ventilação das edificações, sendo a cércea máxima da altura de fachada a que decorre da aplicação do artigo 59.º do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação em vigor.
Atente-se que na situação existente se verifica, que nas parcelas integradas na “Área Habitacional a Reabilitar/Regenerar”, a faixa correspondente ao recuo da edificação para o novo alinhamento proposto compreende, na essência, construções anexas da edificação principal ao nível do piso térreo, em área originalmente descoberta. Esta faixa de terreno destina-se a ser integrada no espaço público e deve ser cedida ao Município para esse fim, no âmbito do licenciamento da operação urbanística.

A realização das obras de renovação das infraestruturas subterrâneas não estará dependente do recuo do plano marginal das edificações porquanto se prevê a possibilidade de efetuar essa intervenção no espaço canal existente, deixando para fase posterior, quando da realização das intervenções nos edifícios, o alargamento do arruamento e consequente demolição de muros e construções.

O modelo de execução da ORU é da iniciativa da entidade gestora, que pode utilizar, para o efeito, os instrumentos de execução previstos no artigo 54.º do RJRU, nomeadamente a “Obrigação de reabilitar e obras coercivas” (artigo 55.º do RJRU). Dado que o PERU estabelece um prazo de execução de 10 anos para a execução da ORU esta obrigação terá de ser cumprida nesse âmbito temporal.

A execução das intervenções nas infraestruturas urbanas e espaço público será da responsabilidade do Município, conforme previsto no programa de investimento da ORU. Assim como, a execução das intervenções na área da nova praça sujeita a uma operação de loteamento e na área do espaço verde/jardim urbano serão da responsabilidade da Edilidade.

Por outro lado, os direitos de edificabilidade conferidos a cada parcela abrangida pela “Área Habitacional a Reabilitar/Consolidar” ou pela “Área a Reabilitar/Regenerar”, são os decorrentes da aplicação dos parâmetros do PDM estabelecidos no artigo 60.º do seu Regulamento, que se aplica à categoria de espaço onde se inserem, pelo que não há lugar à perequação de benefícios e encargos.

Na execução das obras de reabilitação, os direitos dos ocupantes dos edifícios ou frações, ao realojamento temporário durante o período de execução das obras, são assegurados a expensas dos proprietários, tal como decorre da lei, nomeadamente do artigo 73.º do RJRU e do Regime Jurídico das obras em prédios arrendados (Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na redação atual).

Outros encargos para os proprietários decorrem da aplicação das taxas urbanísticas em vigor no Município.

Relativamente aos benefícios fiscais, estes são os estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no código do IVA, bem como os previstos em Regulamento Municipal de taxas, correspondentes à atividade urbanística.

2. O reforço das relações de vizinhança entre a área da Quinta do Ferro e as malhas urbanas envolventes é uma premissa do desenvolvimento da ORU, sendo intenção o reforço das ligações urbanas no acesso a espaços públicos de referência. O modelo urbano proposto, ao criar uma praça na frente urbana da Rua Leite de Vasconcelos e a sua ligação à Rua C da Quinta do Ferro, irá funcionar como ponto de acesso e penetração na malha da Quinta do Ferro através de um espaço qualificado, com comércio, equipamentos e serviços que será uma nova pequena centralidade à escala do bairro.

Adicionalmente, a criação de um jardim urbano equipado com espaços de cultura no polo oposto, a nascente, será gerador de atividades de recreio e lazer. Com acesso essencialmente pedonal pela Rua de Entre Muros do Mirante, em articulação com a Rua C da Quinta do Ferro e as Travessas das Freiras, do Conde de Avintes e do Rosário de Santa Cruz, também requalificadas, é assegurado um percurso contínuo entre o Campo de Santa Clara, a Quinta do Ferro e a Rua Leite de Vasconcelos.

A possibilidade de estabelecer uma nova ligação entre a área da Quinta do Ferro e a envolvente foi explorada na fase de estudo do modelo urbano, mas não se revelou viável a sua concretização em qualquer das localizações ponderadas.

Uma ligação à Rua da Verónica, a partir da nova praça e atravessando logradouros dos edifícios, teria sido possível na eventualidade de, na reconstrução dos imóveis em estado de ruína, nomeadamente entre os n.ºs 54 a 60 desta Rua, esta hipótese ter sido considerada. No entanto, verificou-se que já se encontrava aprovado um processo de edificação para o local, sendo assim um compromisso. A edificação da nova praça, por si, será um elo de ligação com a envolvente e pretende gerar um polo de atividade que estabelece uma articulação e ligação entre a Quinta do Ferro e a área adjacente.

Por outro lado, a eventualidade de se vir a estabelecer uma ligação entre a Travessa do Conde de Avintes e a Rua C da Quinta do Ferro, tal como chegou a ser proposto em versão preliminar do modelo urbano, verificou-se de difícil concretização dada a diferença de cotas a vencer e por ser necessário proceder a demolição de um edifício que foi objeto de intimação à conservação e que tinha já iniciado as obras para cumprimento da intimação. Comprovando-se que a curta distância, cerca de 36 metros, existe a conexão entre a Travessa das Freiras e a Rua Entre Muros do Mirante e Rua C, estabilizada e consolidada, a relação entre o benefício criado e os impactos negativos, surgiu como desfavorável a esta solução, propondo-se, como adequada, a requalificação da estrutura viária e de espaço público para reforço da atratividade do espaço.

3. A formalização da nova praça deve ser objeto de uma solução a definir em sede do procedimento de loteamento que configure o reparcelamento necessário à implantação dos novos edifícios e desenho urbano.

A solução apresentada em imagens tridimensionais é uma sugestão que não tem carácter vinculativo, mas surge da ponderação de aspetos que se consideram relevantes, nomeadamente:

- a possibilidade de beneficiar de áreas públicas de espaços verdes de enquadramento à construção e complementares ao equipamento social como espaço exterior
- a necessidade de, pela orientação das fachadas das habitações, potenciar os ganhos solares para satisfação das necessidades de luz natural e conforto higró-térmico, pelo que a orientação nascente-poente será a mais adequada.

Outra alternativa, com orientação norte-sul das fachadas (como sugerido), não terá os mesmos benefícios e de igual forma, obrigaria a um volume de escavação idêntico, para assegurar a ventilação e iluminação da fachada a sul/tardoz.

No entanto, a formalização da solução final para a praça deve ser ponderada em sede do loteamento a realizar para a concretização do modelo.

Proposta de Decisão: Esclarecimento

2. [4301/EXP/2023](#) - [José \[REDACTED\] Rosa](#), participação rececionada a 21 de novembro de 2023, através de correio electrónico.

Resumo da participação: apresenta-se como proprietário de imóveis na Rua C da Quinta do Ferro, em relação aos quais foi intimado à conservação e despejo de moradores por falta de condições de habitabilidade, colocando questões para as quais pretende esclarecimentos, além de sugestões e informação.

1. Solicita esclarecimento sobre qual a sua responsabilidade (nomeadamente no que se refere a pagamentos/encargos e realojamento) em relação à inquilina que foi realojada pela CML, devido a falta de condições de habitabilidade.
2. Sugere o aproveitamento do depósito da EPAL existente na Rua da Verónica para parque de estacionamento.
3. Sugere ainda a análise da possibilidade de apoio das operadoras de telecomunicações para fornecer *hotspots* com WIFI gratuita em espaços de convívio, parques ou jardins.

Ponderação:

1. Os realojamentos de moradores por motivos de segurança e salubridade, como é o caso, assim como os que sejam necessários para a realização de obras de reposição da legalidade, de conservação e reabilitação, e durante o período de realização destas, são da responsabilidade dos proprietários, tal como decorre do artigo 73º do RJRU e do Regime Jurídico das obras em prédios arrendados (Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na redação atual).
Não obstante, em situações de emergência, a CML poderá substituir-se aos proprietários, vindo posteriormente a ser ressarcida junto do proprietário.
2. A viabilidade de aproveitamento do depósito de água da Rua da Verónica para estacionamento automóvel será de difícil concretização na medida em que a EPAL o pretende usar como componente do sistema de abastecimento público de água da cidade. Por outro lado, trata-se também de um imóvel que integra a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico do PDM (código 51.37 – Reservatório da Verónica – EPAL), pelo que a alteração da sua utilização e adaptação a outro uso está fortemente condicionada.
3. A possibilidade de introdução de zonas WIFI na área de intervenção não é matéria do âmbito da ORU e respetivo Programa Estratégico.

Proposta de Decisão: Esclarecimento; Não acolhida

3. [4503/EXP/2023](#) - Ivo Henriques, participação rececionada a 24 de novembro de 2023, através de correio electrónico.

Resumo da participação: Apresenta-se como proprietário e interessado na Operação de Reabilitação Urbana da Quinta do Ferro.

Solicita esclarecimento sobre as responsabilidades que impendem sobre os moradores na Quinta do Ferro, nos seus diferentes estatutos e interesses, como proprietários, arrendatários e inquilinos.

Ponderação: Tal como decorre do artigo 6.º do RJRU, os proprietários têm o dever de reabilitar os seus imóveis, em conformidade com o estabelecido no PERU. Por seu lado, os arrendatários dos edifícios ou frações que sejam objeto de obras, têm direito a realojamento temporário a expensas do proprietário, nos termos da legislação aplicável, nomeadamente do artigo 73º do RJRU e do Regime Jurídico das obras em prédios arrendados (Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, na redação atual).

Aos arrendatários cumpre o dever de desocupação temporária do locado conforme disposto no citado Decreto-Lei.

Proposta de Decisão: Esclarecimento

4. 4315/EXP/2023 - Miles [REDACTED] Supico, participação rececionada a 27 de novembro de 2023, através de correio eletrónico.

Resumo da participação: Apresenta-se como proprietário de dois prédios urbanos sitos na Quinta do Ferro, pretendendo obter esclarecimentos sobre o projeto da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Quinta do Ferro e que sejam corrigidos alguns erros, omissões ou incoerências identificados nas peças apresentadas no âmbito da discussão pública.

Neste sentido pretende, nomeadamente que seja:

- a) corrigida, *sendo caso, a Planta de Síntese e a Planta das Parcelas Particulares/Intervenção Prevista da ORU com a identificação precisa das áreas parciais a adquirir aos privados;*
- b) esclarecido qual a *base legal que será utilizada para a aquisição das áreas (cedência/expropriação), qual o procedimento que será adotado e qual a forma de compensação prevista, nomeadamente, os valores por metro quadrado ou as permutas previstas;*
- c) esclarecido *se, e quando, será demolido o muro que delimita a sua parcela e, sendo o caso, onde será reconstruído e quem terá o encargo do alargamento da rua, de demolir o muro e de o reconstruir na nova localização;*
- d) corrigida a *Planta do Espaço Público e Verde da ORU eliminando o “S” referente a um “Ponto de Socialização” (presumivelmente “público”) localizado na parcela propriedade do Requerente e atualmente privado;*
- e) esclarecido *como serão calculados os direitos construtivos dos proprietários das parcelas, nomeadamente, se são aqueles previstos pelos regulamentos gerais já em vigor, facultando uma cópia das fichas urbanísticas das parcelas do Requerente;*
- f) esclarecida a *razão concreta pela qual a “licença” concedida inviabiliza uma possível ligação com a Rua da Verónica inspirada naquela que consta do E.U. [Estudo Urbano]do AtelierMob/AQF e os motivos pelos quais não se ponderou a utilização dos poderes de autoridade para expropriar ou alterar a licença em causa, facultando ainda ao Requerente a indicação da data e do número de processo no qual a referida licença foi concedida;*

- g) esclarecido se na execução da ORU está prevista uma intervenção no troço em sentido único da Rua Senhora da Glória entre a Rua Leite Vasconcelos e a Travessa da Pereira, onde há muito trânsito em contra-mão;
- h) esclarecido quais os mecanismos para assegurar a permanência dos atuais moradores e a situação jurídica dos contratos de realojamento e as péssimas condições das habitações temporárias.

Ponderação: Em relação aos pontos enunciados faz-se a respetiva análise e ponderação:

- a) A Planta de Síntese incorpora o desenho do modelo urbano do Programa Estratégico da ORU da Quinta do Ferro e, nesse sentido, aponta as áreas a retirar às parcelas privadas que irão incorporar o espaço público e o reperfilamento das vias. A respetiva legenda do desenho corrigida define com maior rigor essa situação;
- b) O modelo urbano da ORU define um novo alinhamento do plano marginal do edificado, tal como se prevê no n.º 2 do artigo 42º do Regulamento do PDM. A cedência de área para o domínio público municipal é concretizada para efeito de integrar a infraestrutura viária e espaço público, em função das necessidades do projeto de espaço público e da inserção urbana, para garantir a circulação de veículos e peões e o alargamento do espaço de utilização coletiva em condições de segurança. A concretização desta cedência ocorre quando da execução das operações urbanísticas promovidas pelos proprietários, e de acordo com os respetivos projetos de execução, ou no âmbito da intervenção de requalificação do espaço público realizado pela CML.
No caso das aquisições de terrenos/parcelas, os valores estimados para a aquisição pela CML não incluem IVA e são meramente indicativos, já que resultam de uma análise preliminar que resultou de uma estimativa suportada, no essencial, na aplicação do Código das Expropriações. O desenvolvimento do processo de aquisição pressupõe a auscultação dos proprietários em fase de negociação, na qual se ponderam os interesses e elementos formais de ambas as partes. Assim sendo, em fase posterior e em face de informação mais detalhada e atualizada, no âmbito dos respetivos procedimentos administrativos, poderão estes valores ser revistos ou atualizados, não podendo, assim, ser considerados vinculativos;
- c) A demolição do muro e a sua reconstrução deve ser efetuada pelo proprietário da parcela, de acordo com a operação urbanística licenciada para o local. A conservação e manutenção do existente deve ocorrer até esse momento.
A execução da obra de espaço público prevê a possibilidade do seu desdobramento em momentos diferenciados. A inicial reconstruindo a infraestrutura viária e as infraestruturas enterradas e, num segundo momento, no seguimento das obras dos particulares nas suas parcelas, a execução dos trabalhos de alargamento do espaço público. No caso de se vir a verificar necessário para a execução da infraestrutura viária e de subsolo, e de acordo com o respetivo projeto, a necessidade de demolir parte dos muros existentes, esta intervenção de demolição e reconstrução ocorrerá a cargo do Município.
- d) O “Ponto de Socialização” referido encontra-se incorretamente localizado na Planta de Espaço Público e Verde, pelo que se retifica, mantendo-se o logradouro privativo;
- e) Os direitos construtivos são os que decorrem da aplicação dos regulamentos em vigor, nomeadamente do Regulamento do PDM, Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa e Regulamento Geral das Edificações Urbanas, entre outros, respeitando as orientações

- explicitadas na ORU. A Ficha da Parcela destina-se a verificar a viabilidade do modelo urbano proposto e é um elemento de trabalho interno, orientador e de apoio à gestão urbanística;
- f) A ligação à Rua da Verónica, a partir da nova praça e atravessando os logradouros dos edifícios da Rua da Verónica teria sido possível na eventualidade de, na reconstrução dos imóveis em estado de ruína, nomeadamente entre os n.ºs 54 a 60 desta Rua, no respetivo processo de licenciamento esta hipótese tivesse sido considerada. . No entanto, verificou-se que já se encontrava aprovado um processo de edificação para o local , constituindo assim um compromisso;
 - g) A definição de sentidos de trânsito não cabe no âmbito da ORU, sendo matéria da gestão de mobilidade e, como tal, objeto de estudo mais abrangente ao nível da área urbana alargada;
 - h) A permanência dos moradores nos seus locais de residência encontra-se protegida pela lei do arrendamento e outros mecanismos de proteção, especificamente os previstos nos Regimes Jurídicos da reabilitação urbana e das obras em prédios arrendados.

Proposta de Decisão: Correção aceite; Esclarecimento

- 5. [4320/EXP/2023](#) - [Diana \[REDACTED\] Freire](#), participação rececionada a 27 de novembro de 2023, através de correio eletrónico.

Resumo da participação: apresenta-se como proprietária, em conjunto com Maria João Puga Freire, de uma fração autónoma de um prédio sito na Rua Leite de Vasconcelos. Verificou nos elementos disponibilizados na consulta pública que a ORU prevê a construção de um edifício novo, ao lado do edifício onde se localiza a sua propriedade.

Questiona se o projeto do edifício para o local já está aprovado e se, dado que os edifícios na envolvente são mais baixos, não poderá ser também adotada essa volumetria para o edifício ao lado do seu. Pergunta também para quando está prevista a construção da praça.

Ponderação: A construção de novos edifícios na envolvente da praça a criar deve integrar-se volumetricamente e em continuidade com os edifícios contíguos, estabelecendo a transição harmoniosa entre escalas na envolvente, pelo que se prevê que a volumetria se situe em torno dos 4/5 pisos. De igual modo, terá de cumprir as normas de afastamento das outras edificações impostas pela legislação em vigor, salvaguardando as condições de habitabilidade, iluminação natural e ventilação para todas as habitações. A imagem apresentada é meramente ilustrativa e não vinculativa, sendo o futuro projeto de arquitetura sujeito ao cumprimento das normas e regulamentos em vigor.

Não está estabelecido com rigor o calendário para a construção mas o projeto de ORU prevê a sua execução no prazo máximo de 10 anos.

Proposta de Decisão: Esclarecimento.

6. [4321/EXP/2023](#) - [Armando \[REDACTED\] Antunes](#), participação rececionada a 28 de Novembro de 2023, através de correio eletrónico.

Resumo da participação: Apresenta-se como proprietário de imóvel na Rua da Verónica, cujo logradouro confina com parcelas municipais que irão dar origem aos lotes a edificar na nova praça e sugere:

- a) A abertura dum acesso a pessoas e/ou veículos ao interior do logradouro do seu imóvel a partir de espaço confinante a norte e que é propriedade do Município;
- b) A possibilidade de edificar na área do logradouro da sua parcela.

Ponderação: Da análise das sugestões apresentadas deve referir-se:

- a) A possibilidade da abertura de acesso através de espaço confinante de propriedade municipal deve ser ponderada na execução do projeto de loteamento para a área em causa. Na eventualidade de ser viável a estruturação de uma área pública como espaço verde e de utilização coletiva confinando com o logradouro privado, poderá ser considerado o acesso referido à parcela em causa, bem como a outras em circunstâncias similares.
- b) A edificação no logradouro está condicionada às normas do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, nomeadamente ao disposto no seu artigo 44º.

Proposta de Decisão: Esclarecimento.

7. [4331/EXP/2023](#) - [YGI Investments](#), participação rececionada a 28 de Novembro de 2023 através de correio eletrónico.

Resumo da participação: O requerente apresenta uma reclamação/protesto, na qualidade de mandatário da empresa de *investimentos imobiliários*, *YGI Investments*, por considerar que esta está a ser lesada nas suas expectativas, uma vez que adquiriu o terreno para investimento e com o “*pressuposto de poder construir 524m2 (conforme caderneta predial)*” e “*a CML “sugeriu” a área de construção de 110,58m2*”. Informa também que a empresa estaria interessada numa solução que permitisse a ampliação do terreno e que está disponível para comprar, vender ou negociar com outros proprietários.

Ponderação: A questão colocada é fruto de um equívoco, dado que se refere a uma versão do estudo para a Quinta do Ferro apresentada aos proprietários em 20 de Outubro de 2022, mas revista depois das consultas com todos os proprietários e da avaliação sobre as dificuldades de implementação do modelo urbano subjacente. A proposta de ORU em discussão pública propõe, para a parcela em causa a sua aquisição pelo Município para vir a integrar o loteamento proposto para a formalização da praça, sendo assim, objeto de reparcelamento.

Desta forma, a aquisição por parte do município terá lugar através dos procedimentos inerentes à aplicação do Código das Expropriações, tal como resulta do artigo 61.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Estando previsto no referido código que o desenvolvimento do processo de aquisição pressupõe a

auscultação dos proprietários em fase de negociação, na qual se ponderam os interesses e elementos formais de ambas as partes.

Proposta de Decisão: Não Acolhida.

8. [4336/EXP/2023](#) - Raquel [REDACTED] Pedroso, participação rececionada a 28 de Novembro de 2023, através de correio eletrónico.

Resumo da participação: O teor desta exposição, apresentada como sugestão pela proprietária de um imóvel situado na Rua A, decorre de dúvidas que lhe surgiram na análise da aplicação do PDM para a frente edificada da Rua em questão. Considera que a edificabilidade na sua parcela e nas outras existentes na mesma frente de Rua *“não deveriam ser prejudicadas pela existência de construções precárias com áreas de legalidade duvidosa que foram implantadas ao longo dos tempos na Rua A, designadamente as parcelas nºs 60 e 61”*.

Ponderação: Na frente de rua onde se localiza o imóvel em questão a definição da altura da fachada respetiva é estabelecida pela aplicação da norma do Regulamento do PDM relativa a ampliações (artigo 42.º, nº 3, al. c)) e demais legislação aplicável, não sendo por isso prejudicada pela altura das edificações do lado oposto do arruamento.

Proposta de Decisão: Esclarecimento.

9. [4400/EXP/2023](#) - Hugo Correia (mandatário) Roland Hopkinson, participação rececionada a 28 de novembro de 2023 através de correio eletrónico.

Resumo da participação: A exposição é apresentada pelo representante legal do proprietário de um prédio urbano sito na Rua C da Quinta do Ferro.

O requerente considera que:

- As informações dadas oralmente na reunião do dia 19 de maio de 2023 (em que foi apresentada uma “edificabilidade máxima indicativa” de 317 m2) são contraditórias com as plantas e documentos escritos que foram aprovados em reunião de câmara para efeitos de discussão pública;
- a área abrangida não corresponde a um dos “traçados urbanos A” “regulares” e “homogéneos” previstos no n.º 3 do artigo 42.º do Regulamento do PDM.

e nesse sentido solicita:

- a) *Que seja esclarecido qual é o “polígono de implantação” proposto para os edifícios existentes na parcela em causa, qual “a média das alturas dos edifícios da frente edificada do arruamento, entre duas transversais”, qual a “média das alturas das fachadas envolventes” e que “frente edificada,*

situada entre duas transversais” deve ser tida como referência, para se atingir a área de edificabilidade máxima prevista de 317 m2 para a parcela em causa;

- b) *Se o modelo de projeto urbano proposto permite o aproveitamento da cobertura em sótão e/ou a alteração da configuração geral das coberturas, desde que contida nos planos a 45 graus passando pelas linhas superiores de todas as fachadas do edifício, nomeadamente, a criação de um piso recuado, for forma a que possa ser atingida a área de edificabilidade máxima prevista de 317 m2 para a parcela;*
- c) *Que se corrijam os pressupostos previstos na ORU objeto de discussão pública quanto à parcela em causa, pois a área do prédio, de acordo com o levantamento topográfico efetuado e a certidão predial, corresponde a 213,10 metros (cfr. docs. que apresenta em anexo) e não 207,54 metros como consta da proposta;*
- d) *A confirmação de que não está prevista a aquisição por parte da CML de nenhuma área da parcela propriedade privada do requerente no âmbito da execução da ORU;*
- e) *A entrega da Ficha da parcela n.º 43, ainda não disponibilizada e não constante da documentação divulgada para efeitos de discussão pública e que considera que deveria propor ou dar indicações quanto à forma como deveria ser calculada a “altura máxima” da “edificação” e da “fachada”, nos termos que foram exemplificados na reunião do dia 19 de maio de 2023.*

Ponderação: Da análise dos esclarecimentos solicitados e pedidos de retificação apresentados deve referir-se:

- a) a edificabilidade máxima para a parcela não está definida no Programa Estratégico da ORU, mas será obtida tendo por referência a área de implantação das construções existentes no local que sejam consideradas legais ou legalizáveis, sendo de admitir a aplicação do disposto no artigo 60.º do RJUE, quando se trate de construções constantes da cartografia da cidade de 1950 e desde que as obras a realizar não agravem desconformidades com a legislação em vigor e tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação. Sendo aplicável às operações urbanísticas o disposto no artigo 60.º do RPDM. A média de altura das fachadas e a média da altura da edificação são definidas pela legislação em vigor, nomeadamente pela aplicação das normas do Regulamento do PDM relativas ao "Espaço Central e Habitacional Consolidado - traçado urbano A", tendo por referência a frente urbana entre duas transversais onde se situa;
- b) o aproveitamento do desvão da cobertura em sótão é admitido nos termos do disposto no artigo 42.º do RPDM, especificamente por aplicação do seu n.º 3, alínea d), conjugado com o n.º 1 do mesmo artigo;
- c) a área das parcelas não consta nos documentos do projeto de ORU e respetivo programa estratégico, submetidos a discussão pública, sendo em sede de licenciamento de operações urbanísticas que deve ser aferida a área com rigor, com base em levantamento topográfico credenciado e confrontado com o valor inscrito na respetiva certidão de registo predial, sendo o mesmo corrigido na eventualidade de serem detetados erros;

- d) para a execução da ORU e implementação das intervenções propostas não se prevê a necessidade de aquisição ou cedência de terreno da parcela em causa;
- e) ver a resposta da alínea a), relativamente à altura da edificação e da fachada. Para melhor esclarecimento, consultar o Manual Técnico do PDM em [Câmara Municipal de Lisboa, Urbanismo, Planeamento Urbano, Plano Diretor Municipal, Alterações - MUNICÍPIO de LISBOA](#). A Ficha da Parcela destina-se a verificar a viabilidade do modelo urbano proposto e é um elemento de trabalho interno, orientador e de apoio à gestão urbanística.

Proposta de Decisão: Esclarecimento

Participação rececionada após o período de Discussão Pública

10. 4411/EXP/2023 - João [REDACTED] Garcia, participação rececionada a 29 de Novembro de 2023 através de correio eletrónico.

Resumo da participação: Apresenta-se como comproprietário e representante legal dos demais proprietários e solicita o esclarecimento acerca dos seguintes assuntos:

- a) A Caderneta Predial do seu prédio tem inscrita uma área de 39m²+553m², perfazendo 592m², sendo que nos documentos da ORU surge com 421m² e questiona a razão de assim ser;
- b) Questiona o valor das expropriações apresentado no quadro de investimento, referindo a existência de vários critérios mas que o final passa dos 3600 €/m², referidos no Anexo “*Síntese sobre a inquirição aos Proprietários da Quinta do Ferro, decorrente do Processo Participativo da ARU/ORU*”, para 450€/m².

Ponderação: Da análise dos esclarecimentos solicitados apresentados deve referir-se:

- a) a área das parcelas não consta nos documentos do projeto de ORU e respetivo programa estratégico, submetidos a discussão pública. Na Planta de Cadastro da Unidade de Intervenção estão identificadas todas as parcelas, conforme as confrontações descritas nas respetivas Certidões de Registo Predial atualizadas e de acordo com o verificado no local, verificando-se coerência com as descrições das parcelas que confrontam. A área referida como inscrita na Caderneta Predial do município terá sido objeto de uma desanexação, conforme consta na Certidão da Conservatória do Registo Predial de Lisboa. Em consequência, deve ser atualizada a respetiva área, com base em levantamento topográfico credenciado;
- b) o valor que consta no Anexo referido no Volume 3 da ORU, no Quadro 5 – Valor imobiliário em 2021 das duas secções estatísticas da Quinta do Ferro (€/m²), como valor mediano de preços para habitação das estatísticas de preços da habitação ao nível local do INE, extraído em 12 de Maio de 2022, refere-se, como indicado, ao valor de habitação colocada no mercado. Como tal, muito diferente do valor que serviu de base ao cálculo estimado para as aquisições/expropriações de terrenos/parcelas na área da unidade de Intervenção da ORU da Quinta do Ferro.

Os valores mencionados para aquisições/expropriações não incluem IVA e são meramente indicativos, já que resultam de uma análise preliminar que resultou de uma estimativa suportada, no essencial, na aplicação do Código das Expropriações, sendo que, o desenvolvimento do processo de aquisição pressupõe a auscultação dos proprietários em fase de negociação, na qual se ponderam os interesses e elementos formais de ambas as partes.

Assim sendo, em fase posterior e em face de informação mais detalhada e atualizada, no âmbito dos respetivos procedimentos administrativos, poderão estes valores ser revistos ou atualizados, não podendo assim ser considerados vinculativos.

Proposta de Decisão: Esclarecimento.

6. CONCLUSÃO

Ponderadas as diversas participações rececionadas verifica-se, após a sua análise e apreciação global aos documentos patentes na discussão pública do projeto de ORU da Quinta do Ferro, a necessidade de efetuar um conjunto de correções e aprofundamento ou clarificação de alguns aspetos, com incidência nos documentos da ORU, no seu Programa Estratégico e nos elementos de acompanhamento.

Sintetizando, de entre as 10 participações, foram tipificados seis pedidos de esclarecimento, quatro sugestões, três reclamações e dois pedidos de informação. Em relação às sugestões e reclamações foram analisadas e ponderadas e no que respeita aos pedidos de informação e esclarecimento, foram respondidas todas as questões.

Em resultado, foram introduzidas alterações aos elementos que integram o projeto de Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da ARU da Quinta do Ferro, considerando as questões colocadas nas participações recebidas.

Nomeadamente:

1. Em todas as Peças Desenhadas:
 - i. Retificados polígonos do esboço de cadastro geométrico da parcela P 65, por se ter verificado a atualização da respetiva Certidão do Registo Predial que passou a englobar as duas parcelas contíguas do mesmo proprietário;
 - ii. Retificados os polígonos do Espaço Verde, por se ter verificado um erro de representação que extravasava essa área para um logradouro privado;
 - iii. Retificado o traçado do Alinhamento da Frente Edificada, por se ter verificado um erro de representação;
 - iv. Completamento da representação de elementos de cartografia em falta;
2. Na Planta de Síntese:
 - i. Retificada a legenda para identificação das áreas a ceder para espaço público e melhor identificação das parcelas a edificar fora da Unidade de Intervenção;

- ii. Identificação em desenho da área a ceder para espaço público;
- 3. Na Planta de Síntese e Planta de Espaço Público:
 - i. Retificada a localização de um Espaço de Socialização que se encontrava em logradouro privado;
- 4. Na memória descritiva da ORU e Programa Estratégico:
 - i. No capítulo 6.3 Modelo Urbano Proposto, foi explicitado, para a Unidade Intervenção, o modelo da operação, nomeadamente, em relação aos direitos e obrigações de proprietários e moradores e do Município, nas intervenções de reabilitação urbana, e os parâmetros urbanísticos aplicáveis às parcelas privadas;
 - ii. No capítulo 6.4 Aquisições de Terrenos e Edifícios / Realojamentos, foi explicitado o critério e procedimentos para a efetivação das aquisições de propriedades de particulares pelo Município;
 - iii. No capítulo 6.6 Modelo de Gestão e Execução, foi explicitado o desenvolvimento da operação no que respeita à iniciativa dos proprietários privados na reabilitação urbana da área.
- 5. No Anexo II da memória descritiva da ORU foi retificado o Quadro Síntese da inquirição aos proprietários – 2.ª fase, por se ter verificado um lapso na transcrição das sugestões apresentadas pelos proprietários das parcelas 16 e 18 que, incorretamente surgem na transcrição da parcela 11.

Finalmente, na generalidade dos documentos efetuaram-se correções de alguns erros ortográficos e de sintaxe que prejudicavam a leitura e compreensão.