



**3º COMISSÃO PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO,
URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA, HABITAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO LOCAL**

Parecer da Proposta nº. 3-A/2015 *“Aprovar que os valores pagos, correspondentes à venda de créditos de construção no âmbito do processo nº.431/EDI/2014, sejam, através do fundo municipal de urbanização, afetos a reabilitação urbana, em concreto à operação de reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz, nos termos da proposta;”*

O presente parecer foi aprovado por maioria com os votos favoráveis do Partido Socialista e a abstenção do Partido Social Democrata.

Relator – Deputado Miguel Gama

Presidente – Deputado Vitor Gonçalves



1 NOTA INTRODUTÓRIA

Através da Proposta n.3-A/2015 (adiante designada por proposta) subscrita pelo Vereador com o Pelouro do Planeamento/ Urbanismo / Reabilitação Urbana /Espaço Público/ Património e Obras Municipais, Manuel Salgado, aprovada por maioria na reunião da Câmara Municipal de 22 de Abril de 2015, submete-se à Assembleia Municipal de Lisboa a apreciação que os valores pagos, correspondentes à venda de créditos de construção no âmbito do processo n.º.431/EDI/2014, sejam, através do fundo municipal de urbanização, afetos à reabilitação urbana, em concreto à operação de reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz.

A proposta foi submetida pela Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa para a comissão permanente de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, a 27 de Abril de 2015, a fim de ser apreciada e, conseqüentemente, emitido parecer até final de Maio.

Não tendo sido possível cumprir com a data solicitada, pela necessidade de proceder ao esclarecimento da proposta com o Exmo. Sr. Vereador, cumpre agora proceder à emissão do referido parecer em consonância com o preceituado no artigo 76ª do Regimento da Assembleia Municipal de Lisboa para o mandato de 2013-2017.

2 CONSIDERANDOS

2.1 ENQUADRAMENTO

Através da Deliberação n.º 3/2015 foi aprovada, pelo Plenário da Câmara Municipal de Lisboa, em 14 de janeiro, a Homologação Favorável condicionada do Pedido de Informação Prévia da obra de construção para a instalação de comércio e serviços a realizar em futura parcela, a constituir nos prédios sitos na Av. Fontes Pereira de Melo n.º 39, 41 e 43 e Av. Cinco de Outubro n.º 2, que constitui o processo n.º 431/EDI/2014.

O processo acima identificado implicou a aprovação da aceitação de utilização, na referida Operação Urbanística, de créditos auto gerados e de créditos a adquirir ao Município.

Ulteriormente, em 28 de janeiro, através da deliberação n.º 43/2015, em 28 de janeiro, o Plenário da Câmara Municipal de Lisboa aprovou a constituição do



fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, adiante designado por fundo municipal de urbanização.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Anexo à proposta n.º 43/2015, os valores pagos correspondentes à venda de créditos de construção a utilizar nos termos do n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas constituem receita do fundo municipal de urbanização e destinam-se a ser aplicados na reabilitação de imóveis municipais ou na aquisição de imóveis destinados a equipamentos, infraestruturas, espaços verdes de utilização coletiva ou a outras áreas de uso público.

A 22 de Abril de 2015 foi aprovada por maioria, na reunião da Câmara Municipal, com 13 votos a favor (8PS, 3IND. e 2PCP), 1 votos contra (CDS/PP) e 3 abstenções (PPD/PSD) a autorização para, ao abrigo do disposto no n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento Municipal do Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (RMSIOUIM), que a totalidade dos valores pagos, correspondentes à venda de créditos de construção no âmbito do processo n.º 431/EDI/2014 sejam, através do fundo municipal de urbanização, afectos a reabilitação urbana, em concreto à operação de reabilitação dos edifícios do Bairro Padre Cruz.

Importa, por isso, assegurar o cumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 18.º no Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas, que determina que cabe à Assembleia Municipal autorizar a afetação concreta de verba resultante da alienação de créditos de construção, conforme solicitado através da proposta 3-A/2015.

2.2 ANÁLISE

A operação urbanística a que se refere a Proposta em apreço prevê uma superfície de pavimento total de 23.386,24m². Sucede que, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 42.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), a edificabilidade máxima admitida para um edifício terciário (como é o caso) naquele local corresponde à superfície máxima de pavimento de 17.093,40m².

Assim sendo, tal operação urbanística só será inteiramente concretizável se houver majoração do índice de edificabilidade admitido pelo RPDML.



A este respeito, atente-se que o RPDML, no seu artigo 84.º, n.º 1, prevê que, através de Regulamento Municipal, seja estabelecido um sistema de incentivos a operações urbanísticas que apresentam interesse municipal, mas que se revelam menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada.

Nessa conformidade, foi o RMSIOUIM aprovado pela Deliberação n.º 60/2013, da Assembleia Municipal de Lisboa (AML), de 21 de Maio (por maioria com a seguinte votação: votos a favor do PPD/PSD, PS e 4 Independentes; votos contra do PCP, CDS/PP, Bloco de Esquerda e PEV; e abstenções do PPM e MPT), sendo que no estabelecimento do sistema de incentivos nele regulado se considerou o seguinte (cfr. Considerandos da Deliberação n.º 60/AM/2013, publicada no 3.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 1006, de 30 de Maio de 2013):

- i. Os objectivos estratégicos de interesse público (em sintonia com os n.ºs 1 e 2 do artigo 2.º do RPDML), tais como: a reabilitação, a compactação e o repovoamento de Lisboa, assentes numa estratégia de atracção para o Centro do investimento que, durante décadas, afluíu à periferia norte de Lisboa e aos concelhos limitrofes;
- ii. A atribuição de créditos de construção, a quem através de uma operação urbanística prossiga os referidos objectivos estratégicos, que é uma das ferramentas principais para a execução do Plano Director Municipal de Lisboa (PDML) e que se articula com as cedências e compensações e com as taxas urbanísticas, com vista a orientar o investimento privado no imobiliário para os objectivos de interesse público que o Município estabeleceu nos Termos de Referência do PDML.

Com efeito, em cumprimento dos objectivos estratégicos definidos no PDML e em resposta aos desafios da Carta Estratégica de Lisboa, o RMSIOUIM estabelece um mecanismo de atribuição de créditos de construção correspondentes a direitos de edificabilidade transaccionáveis – traduzidos em m2 que podem integrados na majoração do índice de edificabilidade admitido, de acordo com as regras do PDML –, tendo em vista a criação de incentivos à prossecução dos comportamentos enunciados no n.º 3 do artigo 84.º do RPDML, que se passam a elencar:

- a. A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;
- b. A reabilitação de edifícios;
- c. O restauro e a reabilitação dos bens da Carta Municipal do Património;

- d. A transmissão para o domínio municipal de áreas verdes, integradas em Espaços consolidados e a consolidar verdes de recreio e produção, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, quando haja lugar a estas;
- e. A demolição de edifícios existentes em Espaços consolidados e a consolidar;
- f. A libertação dos interiores de quarteirão de construção, com aumento de área permeável ou o seu emparcelamento para efeitos de uso colectivo;
- g. A integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos;
- h. A oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento.

Assim, o sistema de incentivos que tem como escopo a atribuição de créditos de construção assenta numa avaliação multicritério que permite quantificar os créditos a conceder em função do mérito da operação urbanística, sendo os mesmos gerados pela parte da operação urbanística que prossegue os comportamentos acima elencados.

O incumprimento das condições que estiveram na origem da atribuição dos créditos de construção acarreta o pagamento por parte do promotor da obra de uma compensação monetária ao Município equivalente ao valor dos créditos gerados pela operação urbanística, o qual corresponderá ao valor patrimonial tributário calculado nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI) para o acréscimo de superfície de pavimento que tenha sido obtido pelos créditos de construção, acrescendo uma penalização de 20%.

No caso em apreço, os créditos auto gerados decorrem da integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética na construção dos imóveis, os quais ascendem a 39 créditos de construção (que correspondem, por aplicação da fórmula prevista no artigo 5.º, n.º 3, do RMSIOUIM, a 2.308,50m² de superfície de pavimento) e só podem utilizados na própria operação urbanística por força do disposto na segunda parte do n.º 3 do artigo 10.º do RMSIOUIM.

Deste modo, somando os 2.308,50m², que correspondem aos créditos de construção auto gerados, aos 17.093,40m², que constituem a edificabilidade máxima admitida pelo PDML, ficam a “faltar” 3.984,34m² [23.386,24m² –

(17.093,40m² + 2.308,50m²)] para que a operação urbanística possa ser integralmente implementada.

Ora, os créditos de construção em falta (que correspondem a 3.984,34m²) podem ser adquiridos ao Município nos termos e ao abrigo do n.º 2 do artigo 18.º do RMSIOUIM, que dispõe que a AML, sob proposta da Câmara Municipal de Lisboa (CML), pode autorizar a utilização de créditos de construção, numa determinada operação urbanística, mesmo que o respectivo requerente não seja titular de créditos de construção, mediante o pagamento ao Município do valor correspondente a esses créditos e desde que esse valor seja aplicado na aquisição de imóveis por parte do Município e sua reabilitação ou na reabilitação de imóveis municipais, quer pela sua compra directa e financiamento de obras de reabilitação, quer pela afectação dessas receitas ao Fundo Municipal de Urbanização de Lisboa. Acresce que o n.º 3 do preceito regulamentar atrás mencionado determina que a proposta da CML deve identificar a operação urbanística onde os créditos de construção serão utilizados, assim como discriminar a finalidade concreta a que se destina a quantia correspondente à sua emissão.

Note-se que a utilização de créditos de construção por parte de um interessado que não seja titular de créditos de construção prevista no n.º 2 do artigo 18.º do RMSIOUIM só pode ser autorizada pela CML durante um período de três anos a contar da data de entrada em vigor do referido diploma regulamentar (a sua produção de efeitos iniciou-se a 1 de Julho de 2013 – cfr. artigo 19.º).

Por outro lado, atente-se que, em conformidade com o explicitado na Informação n.º INF/19/DMPRGU/15, de 21 de Abril de 2015, emanada da Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística – que deu entrada na AML a 5 de Maio de 2015 –, a operação urbanística em apreço implica o pagamento ao Município dos seguintes valores¹:

- i. TRIU: € 1.628.630,68;
- ii. Compensação urbanística: € 1.780.267,85;
- iii. Aquisição de créditos à CML: € 2.774.960,00 (este é o montante que será aplicado na operação de reabilitação do Bairro Padre Cruz).

Por fim, esclarece-se que a Proposta n.º 3/2015 foi aprovada pela CML a 14 de Janeiro de 2015, tendo, ulteriormente, a 28 de Janeiro de 2015, sido aprovada

¹ A confirmar e validar em sede de procedimento de licenciamento.



pela edilidade a Proposta n.º 43/2015, por via da qual se operou a constituição do fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 4.º do Anexo à Proposta n.º 43/2015, os valores pagos correspondentes à venda de créditos de construção a utilizar nos termos do n.º 2 do artigo 18.º do RMSIOUIM constituem receita do fundo municipal atrás identificado e destinam-se a ser aplicados na reabilitação de imóveis municipais ou na aquisição de imóveis destinados a equipamentos, infra-estruturas, espaços verdes de utilização colectiva ou a outras áreas de uso público.

Por esta razão foi a Proposta n.º 3/2015 retirada pela CML, dado que propunha a utilização da receita na reabilitação do espaço público do eixo central Restauradores/Campo Grande, de modo a adequá-la à deliberação tomada por meio da Proposta n.º 43/2015, ou seja, a afectar ao fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística os valores resultantes da venda de créditos de construção e em concreto à operação de reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz.

2.3 DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

2.3.1 Memorando do Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana datado de 4 de Novembro de 2013

Com o intuito de esclarecer algumas dúvidas sobre a operação urbanística subjacente à proposta em apreço, foi submetido pela Exma. Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa à 3ª Comissão, a 12 de Fevereiro de 2015, um Memorando elaborado pelo Exmo. Sr. Diretor do Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana, Arquitecto Paulo Pais e datado de 4 de Novembro de 2013.

Neste Memorando são expostos os critérios utilizados pelos técnicos da Câmara Municipal para calcular a área máxima de pavimento acima e abaixo do solo, de acordo com as regras estritas do Plano Diretor Municipal. É também enunciado que de acordo com o mesmo PDM esta operação urbanística pode ser enquadrável nas duas exceções previstas nas subalíneas ii) e iii) da alínea b) do n.º 4 do art.º 42 do RPDM, permitindo que possa beneficiar de um acréscimo de área de edificabilidade através do regulamento de créditos.



Considerando que este edifício se encontra em posição de gaveto e posicionado numa situação urbana singular relativo ao tecido urbano envolvente são descritos os artigos do PDM que permitem definir a edificabilidade estrita através de:

- a. Definir a altura das fachadas
- b. Definir a profundidade da empena
- c. Definir a utilização e pisos em cave

Conclui o Memorando que através dos três fatores acima enunciados aplicados à forma urbana obtida, pelas regras estritas do PDM, se obtém uma superfície máxima de pavimento acima e abaixo do solo de:

- 15.201m² para um edifício habitacional;
- 17.093 m² para um edifício de terciário;
- 18.960,40 m² para um edifício destinado a hotel.

Finaliza ainda o Memorando alertando que as áreas apuradas devem ser aferidas com base em levantamento topográfico em sede de Pedido de Informação Prévia.

2.3.2 Memorando da Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística datado de 21 de Abril de 2015

Face a algumas dúvidas quanto ao desenrolar do processo que culminou com as deliberações da CML em função do Pedido de Informação Prévia n.º 431/EDI/2014, foi apresentado pelo Diretor Municipal, Arq. Jorge Catarino Tavares, memorando que enuncia de forma clara os acontecimentos mais relevantes sobre este terreno desde 2009.

Não sendo este memorando relevante para a apreciação da proposta em apreço fica em anexo ao parecer.



2.4 REUNIÃO COM O VEREADOR MANUEL SALGADO

No dia 25 de Junho de 2015 procedeu-se à audiência do Sr. Vereador Manuel Salgado sobre a proposta em análise.

O Sr. Vereador Manuel Salgado iniciou a apresentação da proposta dizendo que estava disponível para esclarecer tudo o que se reporta à matéria em análise, mas indisponível para debater assuntos que são da competência da Câmara Municipal.

Após a apresentação da proposta foram colocadas algumas questões pelos deputados, nomeadamente quanto à forma como foram calculadas as áreas de construção, quanto ao estacionamento constante do projeto e quanto à inexistência de um estudo de tráfego.

Sobre o cálculo das áreas o Arq. Manuel Salgado remeteu para o memorando já entregue, o qual define de forma clara as regras utilizadas para o cálculo. No que se refere ao estacionamento foi exposto que o projeto apresenta o número de lugares de estacionamento exigíveis, também levando em linha de conta os lugares públicos em cave já existente no local. Quanto ao estudo de tráfego, ficou o Arq. Manuel Salgado de o remeter à Comissão, tendo entretanto abordado algumas das opções que a CML pretende introduzir ao nível do espaço público e da circulação rodoviária na zona envolvente.

Genericamente as dúvidas existentes ficaram esclarecidas.

3 OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E DO RELATOR

3.1 OPINIÃO DO PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

Em primeiro lugar todo o processo está inquinado de situações menos claras e de enorme dúvida quanto à definição da edificabilidade bem como do tratamento de igualdade dos diferentes proprietários do edifício em questão

O parecer da Direção geral do Património Cultural faz várias objeções condicionantes da sua aprovação:

“ 1-O volume da edificabilidade da “Torre da Cidade”, voltado à rua Fontes Pereira de Melo, mantenha a cêrcea proposta, com referencia na cêrcea do Centro Comercial Imaviz “encerrando” o espaço aberto que lhe é fronteiro, do lado Nordeste. Deste modo, será possível reenquadrar a escala inaugurada há cerca de 40 anos pelo conjunto Imaviz - Sheraton, oferecendo-lhe um novo acompanhamento urbano.



2- Que o volume da “Torre da Cidade “ voltado à nova praça fronteira à Maternidade Alfredo da Costa, com alinhamento pela Avenida 5 de Outubro e adjacente à Casa Museu Dr. Anastácio Gonçalves, seja rebaixado em, pelo menos 9 metros, de molde a aproxima-la de outras existentes na envolvente, nomeadamente com a cêrcea do conjunto urbano que circunda e estende a Praça do Saldanha “

Considera em abono desta recomendação que o edifício “Torre da Cidade, se integrará de forma mais adequada no perfil urbano existente, assinalará de modo diferenciado as ambiências urbanas das duas frentes que preenche, promoverá de modo mais escalonado e integrado uma “ cascata de cêrceas

O Departamento de Gestão Urbanística, Divisão de Projetos Estruturantes, através de duas das mais habilitadas técnicas, Arquitectas Carolina Correia e Leonor Vaz Pato, refere no seu ponto 6 que o edifício existente está referenciado na Carta Municipal de Património Edificado e Paisagístico, e que embora seja referido que o mesmo está inscrito no anexo III do RPDML, por lapso, conforme informação 28931/INF/DPRU/GESTURBE 2014, a sua exclusão, que seja do nosso conhecimento, ainda não foi aprovada pela Assembleia Municipal como é sua competência

São ainda levantadas na mesma informação técnica inúmeras dúvidas quanto ao cumprimento dos lugares de estacionamento definidos pelo RPDML já que apresenta um défice de 11 lugares para uso público, relativamente ao mínimo exigido e apenas cumpre a oferta de estacionamento para uso privado em 194 lugares entre 194- 263. Tudo isto de acordo com o Anexo X do RPDML para a Zona B.

Refere ainda este parecer técnico dos serviços de que se verifica o incumprimento quanto à altura da fachada de acordo com o disposto no artigo 59 do RGEU.

A grande maioria das entidades consultadas deram parecer condicionadas a estes projetos conforme ponto 7 da referida informação técnica.

Quanto aos créditos de construção previsto no artigo 84 do RPDML, genericamente os mesmos são atribuídos quando:

Oferta de fogos sujeitos a valor máximo de Renda ou de preço de venda.



(Este edifício irá ter preços perfeitamente especulativos e seguramente um dos mais altos valores M2 de toda a cidade.)

Reabilitação de edifícios

(As construções existentes serão totalmente demolidas)

Promoção e proteção os ocupantes

(Há muito que os edifícios estão desocupados)

Restauro e reabilitação de edifícios constantes na Carta Municipal de Património

(Como se viu atrás para todos os efeitos legais, tudo leva a crer que o edifício que vai ser totalmente demolido ainda consta na Carta Municipal de Património)

Transmissão para o domínio municipal de áreas verdes, que reúnem as condições do nº8 do artigo 50 do RPDML

(Não vão ser transmitidas áreas verdes)

Demolição de edifícios existentes em áreas verdes e de recreio e produção consolidados e a consolidar

(Não será seguramente a razão de atribuição de créditos de construção)

Libertação de interiores de quarteirão com produção de área permeável

(Não será seguramente este nobre objetivo que irá produzir créditos de

Emparcelamento dos interiores dos quarteirões de construção com aumento de área permeável

(Também aqui não acontecerá seguramente)

Oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento

(Como vimos antes, ao contrario, haverá deficiência de oferta de estacionamento)

Resta- nos:

Valoração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização de recursos e de eficiência energética nos edifícios



Portanto quanto aos créditos criados na própria construção que se constituem no âmbito dos últimos referidos, além de se considerar de duvidosa aplicação tendo em atenção as últimas medidas legislativas relativamente às obrigações, em matéria de eficiência energética, serão de impossível verificação nesta fase do projeto, ao contrário da maioria das outras formas de atribuição de créditos, pelo que o valor da edificabilidade deverá ser reduzido de 3.984,34 m², conforme se refere no ponto 8.1.7 da apreciação técnica dos projetos efetuada de acordo com o despacho nº 34 /P/2013 elaborada pela Direção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística.

Na explicação dada quanto às informações prestadas ao anterior proprietário, há um desfasamento temporal que pode valer muitos milhões de euros.

O anterior proprietário entregou o imóvel em questão ao Banco Espírito Santo pela impossibilidade de obter uma superfície de construção compatível com os interesses demonstrados pelos seus potenciais clientes.

A viabilidade de construção agora quase duplica, a Câmara Municipal de Lisboa apresenta, em relato assinado pelo diretor municipal Jorge Catarino, terem as condições apresentadas ao abrigo do PDM em revisão, ao anterior proprietário, sido as existentes no quadro da revisão do PDM em Setembro de 2010

Acontece que a 16 de Março de 2011 a Câmara Municipal de Lisboa em sessão pública aprovou enviar para discussão pública o PDM em revisão e simultaneamente para a CCDRLVT, onde as condições de edificabilidade serão as que basicamente foram aprovadas em 2012, bem como já se previa no RPDML a possível obtenção de créditos de construção pela introdução de boas práticas.

A resposta ao anterior proprietário foi dada em Maio de 2011

Resta-nos os créditos comprados ao abrigo do artigo 18 do Regulamento previsto no artigo 84º do RPDML

A CML corrigiu, depois de alertado o Presidente António Costa, a aplicação da receita correspondente à sua venda, ou seja que serão aplicados na reabilitação do Bairro Padre Cruz.

O Cumprimento do artigo 18 exigiria mais informação sobre o tipo de reabilitação e quais os edifícios que em concreto serão alvos dessa



reabilitação. A proposta aproxima-se do cumprimento do exposto no Regulamento, embora não o cumpra integralmente.

Artigo 18º

“ 2- Durante um período de três anos, a contar da entrada em vigor do Presente Regulamento, a Assembleia Municipal de Lisboa , por proposta da Câmaras Municipal, pode autorizar a utilização de créditos de construção, numa determinada operação urbanística, nas situações previstas no art.10, nº1 deste regulamento, ainda que o respetivo requerente não seja o titular de créditos de construção, mediante o pagamento ao Município, do valor correspondente aos créditos de construção a utilizar, desde que esse valor seja aplicado na aquisição de imóveis por parte do Município e a sua reabilitação ou na reabilitação de imóveis por parte do Município, quer pela sua compra direta e financiamento de obras de reabilitação, quer pela afetação dessas receitas ao Fundo Municipal de Urbanização de Lisboa.

3- A proposta prevista no número anterior, a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, deve identificar a operação urbanística onde os créditos serão utilizados, assim como discriminar a finalidade concreta a que se destina a quantia correspondente incluindo a identificação do imóvel que vai ser adquirido pela Câmara Municipal ou do imóvel municipal que vai ser reabilitado
.”

Assim, o PSD propõe que a Câmara Municipal esclareça concretamente o tipo de reabilitação que irá efetuar no Bairro Padre Cruz bem quais os edifícios que serão alvos dessa operação por força destes créditos

O PSD irá abster-se quanto ao que é competência da Assembleia Municipal, condicionalmente à alteração da proposta no sentido de serem efetuadas pela Câmara Municipal as sugestões acima sugeridas

3.2 OPINIÃO DO DEPUTADO MUNICIPAL FERNANDO NUNES DA SILVA (IND)

Apesar dos esclarecimentos dos serviços de Urbanismo da CML – que se reproduzem em anexo ao parecer do relator – e da audição realizada com o Vereador Manuel Salgado na 3ª Comissão, subsistem dúvidas quanto ao modo como foi definida a edificabilidade máxima para o lote a que se refere esta

operação urbanística, designada por “Torre da Cidade”, e que abrange o gaveto entre a Av. Fontes Pereira de Melo e a Av. 5 de Outubro. Esta situação não pôde ser cabalmente esclarecida pois o Sr. Vereador, no final da referida audição, preferiu optar pela calúnia e a mentira, furtando-se assim a responder às questões objetivas e fundamentadas que lhe foram colocadas.

O historial do processo está sinteticamente resumido no parecer do relator. Do que importa para esta tomada de posição, salientam-se os seguintes aspectos:

“A operação urbanística a que se refere a Proposta em apreço prevê uma superfície de pavimento total de 23.386,24m². Sucede que, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 42.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML), a edificabilidade máxima admitida para um edifício terciário (como é o caso) naquele local corresponde à superfície máxima de pavimento de 17.093,40m².

Assim sendo, tal operação urbanística só será inteiramente concretizável se houver majoração do índice de edificabilidade admitido pelo RPDML.”

Mais adiante refere-se ainda, no que diz respeito ao cálculo dos créditos de construção a considerar nesta operação urbanística, o seguinte:

“No caso em apreço, os créditos auto gerados decorrem da integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética na construção dos imóveis, os quais ascendem a 39 créditos de construção (que correspondem, por aplicação da fórmula prevista no artigo 5.º, n.º 3, do RMSIOUIM, a 2.308,50m² de superfície de pavimento) e só podem utilizados na própria operação urbanística por força do disposto na segunda parte do n.º 3 do artigo 10.º do RMSIOUIM.

Deste modo, somando os 2.308,50m², que correspondem aos créditos de construção auto gerados, aos 17.093,40m², que constituem a edificabilidade máxima admitida pelo PDML, ficam a “faltar” 3.984,34m² [23.386,24m² – (17.093,40m² + 2.308,50m²)] para que a operação urbanística possa ser integralmente implementada”.

A questão que ficou por esclarecer diz respeito à determinação deste valor de créditos em “falta” para viabilizar a operação urbanística, o que tem óbvias consequências no montante da compensação que o promotor terá de pagar à CML pela aquisição dos créditos em “falta”. Este valor é tanto mais importante quanto os outros créditos de construção – tal como salientado no parecer do relator – só podem ser devidamente apreciados e outorgados aquando da apreciação técnica dos projectos de arquitectura e das especialidades.

Com efeito, parte-se do princípio que a aplicação do RPDM de Lisboa permite calcular uma edificabilidade máxima para o lote em causa de 17.093,40 m², o que está longe de ser um valor inquestionável. Senão vejamos:

1. Após vários anos de negociação entre o anterior proprietário do lote e a CML, este solicitou formalmente à CML (na pessoa do Sr. Vereador do Urbanismo), em Maio de 2011, que lhe fosse definidas as condicionantes e a edificabilidade admissível para o lote em questão.
2. Em ofício da CML de Junho de 2011, o Sr. Vereador do Urbanismo responde ao solicitado, frisando que a edificabilidade calculada teve em conta a revisão em curso do PDM e anexando um parecer técnico subscrito pelo Sr. Director Municipal, Arq. Jorge Catarino Tavares.
3. Nesse ofício, a edificabilidade máxima para o lote em causa foi estabelecida em pouco mais de 12 mil m², se o uso fosse terciário, e de cerca de 14 mil m², no caso de uso habitacional (ver memorando do Anexo IV).

Não se entende por isso como, apenas passado um ano deste ofício da CML e sem que a versão do RPDM de Março de 2011 tenha sofrido alteração de conteúdo nos artigos que balizam a edificabilidade máxima para este lote², se consiga obter mais 3 mil m² em relação ao valor máximo referido no citado ofício (o qual, note-se, pressupunha um uso habitacional para o edifício a construir), cuja referência é feita no memorando do Anexo IV ao parecer do relator.

O esclarecimento desta questão é remetido para o memorando que consta do Anexo IV do parecer do relator, onde se afirma que a resposta ao anterior proprietário foi dada com base na versão de Setembro de 2010 do RPDM em revisão.

Tendo em conta que os responsáveis dos serviços de urbanismo da CML foram os mesmos que aplicaram os mesmos artigos do regulamento do PDM, e que estes não sofreram alterações, sendo que o único elemento novo para a apreciação do processo foi a posterior (em relação a Junho de 2011)

² A única precisão que se veio a registar entre o RPDM (versão de Março de 2011) e o texto final publicado em DR, foi introduzida em Julho de 2011, dizendo respeito a clarificar a situação em que a altura da fachada não possa ser definida entre as duas ruas transversais em que se situa o lote, estipulando-se que, nesses casos, o cálculo é realizado a partir das duas transversais mais próximas.

publicação do regulamento relativo ao cálculo dos créditos de construção (ainda que a sua possibilidade e definição de objectivos e aspectos a considerar, já constassem da versão de Março de 2011 do RPDM em revisão), esta diferença de 3 mil m² no cálculo da edificabilidade máxima admissível para o lote em causa, suscita-nos as seguintes questões:

4. Qual a razão para que o cálculo da edificabilidade máxima admissível que esteve na base da resposta ao anterior proprietário do lote - e a ele transmitida em Junho de 2011 - faça referência a uma proposta de revisão do regulamento do PDM de Setembro de 2010, quando nessa altura já estava em discussão uma versão de Março de 2011, aprovada anteriormente em sessão de CML e enviada para discussão pública e a CCDRLVT?
5. Como se justifica que o conceito de “proximidade” para o cálculo da altura máxima da fachada, nos casos em que esta não possa ser determinada pela média das alturas das fachadas entre duas transversais consecutivas, seja aplicado a outras transversais (perpendiculares ao arruamento onde se localiza o lote) e não às imediatamente contíguas no mesmo arruamento?
6. Qual a razão para que essa altura máxima de fachada (aplicando o conceito de “proximidade”) seja determinada a partir dos vértices do lote e não do ponto médio da frente do lote, tal como está definido no Manual Técnico do PDM (página 120)?

O esclarecimento destas questões seria (e é!) importante, pois dele depende a eventual necessidade do promotor ter de adquirir mais de 3 mil m² de créditos à CML, o que se traduz num valor na ordem dos 2 milhões de Euros, a somar aos 2,8 milhões de Euros já apurados e a aplicar na reabilitação urbana do Bairro Padre Cruz.

Somos de opinião que, sem esta questão estar devidamente esclarecida, a aprovação da proposta 3A/CML/2015 pode estar ferida de uma clara subestimação dos créditos que o proprietário terá de adquirir à CML para viabilizar a operação urbanística pretendida, prejudicando assim a extensão da própria operação de reabilitação que a CML se propõe realizar no Bairro Padre Cruz, e com a qual estamos perfeitamente de acordo.



3.3 OPINIÃO DO RELATOR

Por forma a formar a sua opinião o relator procedeu à análise da proposta efetuada pela Câmara Municipal face às competências da Assembleia Municipal e às dúvidas suscitadas em sede de Comissão.

Coloca a Câmara Municipal de Lisboa à consideração da Assembleia Municipal, através da Através da Proposta n.3-A/2015, subscrita pelo Vereador com o Pelouro do Planeamento/ Urbanismo / Reabilitação Urbana /Espaço Público/ Património e Obras Municipais, Manuel Salgado, a apreciação e posterior aprovação de que os valores gerados pela venda de créditos de construção, no âmbito do processo n.º.431/EDI/2014, sejam, através do fundo municipal de urbanização, afetos à operação de reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz.

Conforme determinado pelo n.º 2 do artigo 18.º do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas compete à Assembleia Municipal autorizar a afetação concreta de verba resultante da alienação de créditos de construção.

Ou seja, no caso em apreço, deve a Assembleia Municipal aprovar ou reprovocar que a verba resultante dos créditos de construção gerados por esta operação urbanística sejam afetos à operação de reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz.

Para que seja possível tomar uma decisão deverá a Assembleia Municipal verificar se se encontram reunidas as condições para que a verba possa ser utilizada na reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz. Dado que nos regulamentos vigentes nada se opõe a essa utilização, trata-se meramente de uma decisão de gestão por parte da CML e política por parte dos diferentes grupos partidários da AML.

Todavia, considerando que algumas dúvidas foram colocadas, quanto ao cálculo das áreas, foi solicitado pela 3ª Comissão esclarecimentos à CML sobre a forma como se procedeu a esse cálculo, tendo sido apresentado pela CML memorando, que se encontra em anexo, com a descrição pormenorizada das regras seguidas, as quais não merecem, da parte do relator, qualquer oposição porquanto se manifestam conforme o exposto do PDM.

Em função dos factos considera o relator que a proposta apresentada pela CML está instruída com todos os elementos que são necessários para que possa deliberar a AML pela utilização do valor gerado pelos créditos na reabilitação dos edifícios de habitação do Bairro Padre Cruz.



Considera o relator que, tendo em atenção a necessidade urgente de melhorar as condições de habitabilidade de parte do Bairro Padre Cruz, a proposta deverá ser aprovada.

4. CONCLUSÕES

Face ao exposto conclui-se que a proposta está em condições de ser discutida e votada em plenário, remetendo as forças políticas para o mesmo o seu sentido de voto.

O presente parecer foi aprovado por maioria com os votos favoráveis do Partido Socialista e a abstenção do Partido Social Democrata e do DM Fernando Nunes da Silva.

5. ANEXOS

Anexo I – Proposta P3A2015

Anexo II – Apresentação do Projecto

Anexo III – Memória Descritiva do Projecto

Anexo IV – Aditamento à Memória Descritiva do Projecto

Anexo V – Projecto – Plantas síntese

Anexo VI – Memorando sobre o Cálculo das Áreas e o desenvolvimento do processo

Assembleia Municipal de Lisboa, em XX de Julho de 2015

O Deputado-Relator

O Presidente da Comissão

(Miguel Gama)

(Vitor Gonçalves)