



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

Proposta n.º 469/2024

Assunto: Aprovar a proposta de prestação de compensação em espécie, através da entrega do prédio urbano sito na travessa de S. Bernardino n.º 10-12, da freguesia de Arroios, e aprovar a alteração dos termos da condição de aprovação do projeto de arquitetura do processo n.º e-EDI/2021/385, relativa às cedências devidas na presente operação urbanística, deliberados na Proposta n.º 620/2021.

Pelouro: Urbanismo

Serviço: Direção Municipal de Urbanismo / Departamento de Licenciamento de Projetos Estruturantes / Divisão de Projetos de Edifícios

Considerando que:

- 1. Azipalace, Investimentos Turísticos, SA**, na qualidade de proprietária do prédio sito avenida Fontes Pereira de Melo 18-28, rua Martens Ferrão 16-18B, rua Andrade Corvo 23-25A, veio requerer a esta Câmara Municipal, ao abrigo do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua redação atual, o licenciamento de obras de ampliação, alteração e construção, o qual veio a constituir o **processo n.º e-EDI/2021/385**.
2. A operação urbanística incide sobre um prédio urbano com uma área de 4.634,13m², que, de acordo com o PDM, se localiza em “espaço consolidado central e habitacional – traçado urbano B”.
3. A parcela se encontra atualmente ocupada por três edifícios, dois dos quais configurando os gavetos da avenida Fontes Pereira de Melo com a rua Andrade Corvo e com a rua Martens Ferrão, e cujas fachadas estão identificadas na Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP 44.24).
4. A presente operação urbanística prevê 20.465,80 m² de superfície de pavimento, dos quais 19.272,50 m² são afetos ao uso habitacional (136 fogos) e 1.193,30 m² destinados a serviços (2 lojas).



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

5. De acordo com o artigo 6.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), a presente operação urbanística, com uma superfície de pavimento total de 20.465,80 m², configurando um acréscimo de 8.715,80 m² face ao existente, constitui uma operação com impacte relevante e semelhante a operação de loteamento, estando enquanto tal sujeita ao regime de cedências e compensações, previsto nos artigos 43.º e 44.º do RJUE, conjugado com as normas estabelecidas nos artigos 87.º, 88.º e 89.º do regulamento do PDM.
6. A operação urbanística não prevê a cedência gratuita de áreas destinadas a espaços verdes e/ou equipamentos de utilização coletiva.
7. Por se tratar de uma operação urbanística com impacte relevante e ou semelhante a uma operação de loteamento, a decisão sobre a aprovação do projeto de arquitetura competiu à Câmara Municipal, nos termos do Despacho n.º 120/P/2019, publicado no 5.º suplemento ao Boletim Municipal, n.º 1342 de 7 de novembro de 2019, o que veio a ocorrer em 30 de julho de 2021, por via da deliberação sobre a proposta n.º 620/2021, o projeto de arquitetura foi aprovado com as seguintes condições:
 - a) previsão de uma creche com capacidade para 42 crianças, na área da freguesia de Arroios, a entregar ao Município a título de compensação em espécie, e sem prejuízo do pagamento das demais compensações a que possa haver lugar pela dispensa total de cedências;
 - b) retificação do projeto no que respeita ao logradouro, cujas cotas devem acompanhar os logradouros e os arruamentos circundantes, nos termos do artigo 13.º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL);
 - c) introdução de ajuste nos volumes de corpos balanceados de forma a cumprirem a alínea e) do artigo 46.º do RMUEL;
 - d) previsão de sistemas de aproveitamento de energias renováveis com soluções devidamente integradas no projeto de arquitetura;
 - e) cumprimento das condições estabelecidas nos vários pareceres emitidos.



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

8. O presente pedido se encontra atualmente em fase de deferimento, nomeadamente, para verificação do cumprimento das condições colocadas em sede de aprovação do projeto de arquitetura.
9. Posteriormente à decisão de aprovação, foi pela requerente dado cumprimento às condições colocadas naquela sede, com exceção da condição relativa às cedências devidas na operação urbanística, cujos termos da Proposta n.º 620/2021 supra referem *“a previsão de uma Creche, com capacidade para 42 crianças, na área da freguesia de Arroios, a entregar ao Município a título de compensação em espécie”*.
10. Só em 15 de maio de 2024 foi possível à requerente dar cumprimento à condição descrita na alínea a) do considerando 7, tendo para o efeito apresentado requerimento através do qual se propõe entregar o prédio urbano sito na travessa de S. Bernardino 10-12, na freguesia de Arroios, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 276, da freguesia da Pena, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 557, da freguesia de Arroios, com uma área de 352 m², composto por um edifício de rés-do-chão, 1.º andar, sótão e logradouro que, se aceite pelo Município, pretende adquirir para o efeito.
11. A compensação urbanística pode, sob proposta do promotor e mediante deliberação da Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 63.º-E do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa (RMUEL), ser prestada em espécie, na sequência do procedimento de avaliação de compensação em espécie previsto no disposto no artigo 63.º-G do mesmo regulamento.
12. Para efeitos do disposto no artigo 63.º-G, consultados os serviços municipais competentes, relativamente à proposta apresentada pela requerente, foram emitidos os seguintes pareceres:
 - a) Departamento de Planeamento Urbano da Direção Municipal de Urbanismo (DMU/DPU) a 28 de maio de 2024, emitiu parecer favorável;
 - b) Departamento para os Direitos Sociais (DDS) a 31 de maio de 2024, emitiu parecer favorável à viabilidade de instalação do equipamento – creche – no imóvel, contudo, para uma capacidade máxima de 34 crianças;



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

c) Divisão de Estudos e Avaliação Imobiliária da Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP/DEAI) a 22 de maio de 2024, efetuou a determinação do valor a atribuir ao ativo imobiliário, nos termos do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), designadamente, o valor patrimonial do terreno (VPT) para construção e a estimativa de custos para a construção de edificação em tosco.

13. Em sede de deferimento, caso se verifiquem diferenças entre o valor da compensação devida em numerário e o valor atribuído, nos termos do CIMI, ao bem imóvel a entregar ao município a título de pagamento em espécie da compensação, a mesma será liquidada nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 63.º-I do RMUEL.

14. A proposta apresentada pela requerente foi apreciada por via das informações n.ºs e-REG/INF/2024/12578, e-REG/INF/2024/12628, bem assim do despacho do Diretor Municipal do Urbanismo de 24 de junho de 2024, tendo-se concluído que:

a) O prédio urbano apresentado pela requerente como proposta para prestação do pagamento da compensação em espécie tem viabilidade para colmatar as carências de oferta social existentes na área, permitindo a construção de um equipamento social – uma creche com uma capacidade máxima de 34 crianças;

b) Quanto à aplicação prevista no n.º 1 do artigo 63.º-G do RMUEL, nos termos da atual orgânica dos Serviços Municipais, o procedimento de “avaliação de bens” da compensação em espécie pela não cedência, é competência da DMGP, que procedeu à respetiva determinação.

c) A entrega do imóvel correspondente ao prédio urbano sito na travessa de S. Bernardino 10-12, na freguesia de Arroios, descrito na Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o número 276, da freguesia da Pena, e inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 557, da freguesia de Arroios, ao Município de Lisboa, através de escritura de compra e venda, deverá ocorrer até ao deferimento do pedido de licenciamento.

15. Em 23 de abril de 2023 ocorreu o desabamento do interior do edifício em apreço, tendo sido determinada, de imediato, a realização de vistoria ao local ao abrigo



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

do artigo 90.º do RJUE, por parte da Unidade de Intervenção Territorial Centro, a fim de verificar as condições de segurança e preconizar as medidas imediatas e inadiáveis, necessárias à salvaguarda da segurança de pessoas e bens.

16. Do Auto de Vistoria n.º 321/AUT/UCT_UITC/GESTURBE/2023 resultou a necessidade de serem adotadas medidas cautelares e de caráter provisório de forma a prevenir futuras derrocadas/desprendimentos que coloquem em risco a integridade dos elementos ainda existentes, designadamente das fachadas, bem como do espaço público, foi determinado, em 24 de abril de 2023, a intimação da sociedade proprietária do imóvel, nos termos do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e da alínea w) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, para proceder à adoção das medidas cautelares descritas no Auto de Vistoria – Informações n.ºs 12318/INF/UCT_UITC/GESTURBE/2023 e 13072/INF/UCT_UITC/GESTURBE/2023.

17. Para o efeito, foi a requerente do presente pedido de licenciamento autorizada a executar antecipadamente os trabalhos de demolição, de escavação e contenção periférica, já previstos em sede do processo urbanístico, à data já em fase de apreciação final dos projetos de especialidades, evitando-se, assim, o agravamento estrutural das patologias detetadas e salvaguardando-se os elementos ainda existentes.

18. Face ao exposto supra, de modo a salvaguardar os elementos ainda existentes, é evidente a necessidade de concluir o presente processo de licenciamento, permitindo o início das obras o mais breve possível.

Deste modo, proponho que a Câmara Municipal de Lisboa delibere:

Ao abrigo do disposto no artigo 5.º e na alínea c) do n.º 1 do artigo 23.º, todos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua redação atual, e para cumprimento do disposto nos artigos 63.º-E e 63.º-G, ambos do RMUEL,



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete da Vereadora Joana Almeida

- I. A alteração dos termos da condição de aprovação do projeto de arquitetura, deliberada na proposta n.º 620/2021, em 30 de julho de 2021, aceitando o Município a entrega de uma creche com capacidade para 34 crianças, sita na área da freguesia de Arroios, a título de compensação em espécie;**

- II. A prestação da compensação em espécie apresentada pela requerente, através da entrega ao Município de Lisboa do prédio urbano sito na travessa de S. Bernardino n.º 10-12, da freguesia de Arroios, devendo a escritura de compra e venda do imóvel ser outorgada até ao deferimento do presente pedido.**

Lisboa, Paços do Concelho, aos 24 de julho de 2024

A Vereadora

Joana Almeida