



Handwritten initials and marks in the top right corner, including a large 'H' and some scribbles.

1ª Comissão Permanente

Comissão de Finanças, Património e Recursos Humanos

e

3ª Comissão Permanente

**Comissão de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana,
Habitação e Desenvolvimento Local**

Parecer Conjunto

Relativo ao seguinte conjunto de propostas:

Proposta nº 731/2016 - “Alteração aos critérios de determinação do direito à aquisição dos lotes e habitações autoconstruídas no Bairro PRODAC Norte, aprovados pela Deliberação n.º 38/AM/2011”

Proposta nº 732/2016 - “Critérios de determinação do direito à aquisição dos lotes e habitações autoconstruídas no Bairro PRODAC Sul”

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____

ENT 67/SG/DAOSM/GAAM/2017

DATA 12/01/2017

Eneida Lima

1. NOTA INTRODUTÓRIA

Através das Propostas n.º 731/2016 e 732/2016 adiante designadas por Propostas, subscritas pelos Vereadores Paula Marques e Manuel Salgado e aprovadas, por unanimidade, na Câmara Municipal de Lisboa em reunião realizada a 15 de Dezembro de 2016, submete-se à aprovação da Assembleia Municipal de Lisboa o ponto 2 e 3 das referidas propostas que seguidamente se transcrevem:

Ponto 2 da proposta 731/2016 - “Submeter à Assembleia Municipal autorização para alienar os lotes do Bairro PRODAC Norte, pelos valores de alienação definidos no Anexo II, da Deliberação nº 38/AM/2011, que dela faz parte integrante.”

Ponto 3 da Proposta 732/2016 - “Submeter à Assembleia Municipal autorização para alienar as habitações autoconstruídas do Bairro PRODAC Sul, segundo os valores de venda calculados, nos termos propostos no ponto 2 e discriminados no Anexo II da presente proposta, da qual faz parte integrante.”

Nestas circunstâncias, foram as propostas remetidas pela Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa, Arq.ª Helena Roseta para a 1ª Comissão Permanente de Finanças, Património e Recursos Humanos e para a 3ª Comissão Permanente de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, a fim de serem apreciadas e elaborado o respectivo parecer. Cumpre, agora, proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76º do Regimento da Assembleia Municipal de Lisboa.

2. CONSIDERANDOS

2.1- Enquadramento e Antecedentes

2.1.1- O bairro da PRODAC nasceu em 1971, com a cedência de terrenos municipais a título precário, através de escritura celebrada no ano de 1971, constituindo-se então os referidos sócios da Associação de Produtividade na Autoconstrução (PRODAC), em titulares do direito de aquisição dos fogos edificadas no regime de autoconstrução para habitação própria;

2.1.2- Posteriormente, e face à complexidade dos problemas a resolver neste território, foi constituído nos termos do Despacho n.º 18/P/2013, de 13 de Março de 2013, o GABIP ex-SAAL e Autoconstrução, cuja missão é a promoção da coesão sócio urbanística dos territórios que o integram, através da implementação e monitorização de



IL
J1

processos de regeneração, reabilitação, requalificação urbana e regularização cadastral, urbanística e financeira, tendo neste caso assumido um papel fundamental nestes aspectos;

2.1.3- Se por um lado esta cedência passou por diversas vicissitudes, havendo necessidade de clarificar a legitimidade dos atuais moradores para a aquisição dos terrenos e respectivas construções, quando não sejam os sócios iniciais, por outro lado, os sócios da PRODAC têm vindo a ressarcir a CML dos encargos com o financiamento da construção do Bairro, assumidos pela autarquia em 1977, nos termos do Acordo estabelecido, pelo que se torna necessário, neste momento, promover o acerto de contas final;

2.1.4- O processo de regularização do Bairro PRODAC Sul diverge do Bairro PRODAC Norte devido à diferente morfologia do edificado, sendo que no Bairro PRODAC Norte cada lote correspondente a uma habitação unifamiliar e no caso do Bairro PRODAC Sul um lote corresponde a um edifício plurifamiliar. Dada a dificuldade de transmitir cada lote em compropriedade a quatro promitentes-compradores, optou-se por torná-los independentes entre si;

2.1.5- Relativamente ao Bairro PRODAC Sul, constituído por 460 fogos distribuídos por 119 lotes. Na sequência da Deliberação n.º 37/AM/2011, publicada no 1.º suplemento ao B.M. n.º 903, de 09 de Junho, foi aprovada a operação de loteamento do Bairro da PRODAC Sul, que deu origem à emissão do Alvará de Loteamento Municipal n.º 2012/01, em 07.11.2012;

2.1.6- No âmbito do licenciamento das edificações verificaram-se desconformidades entre o levantamento das construções em legalização e os parâmetros urbanísticos constantes no alvará de loteamento, pelo que se procedeu à sua alteração para abranger a regularização de todas as situações existentes. A alteração ao loteamento municipal n.º 2012/01 foi aprovada pela CML a 15.12.2016;

2.1.7- Relativamente ao processo do Bairro PRODAC Norte, dos 88 lotes existentes, já foram celebradas 49 escrituras, estando as restantes situações a aguardar alteração de loteamento e/ou alteração dos critérios de alienação dos lotes do Bairro, pois não reúnem os requisitos previstos na deliberação n.º 38/AML/2011, o que não possibilita a conclusão do processo;

2.1.8- Na realidade, com a última alteração de loteamento aprovada pela Deliberação n.º 659/2005, de 21 de Setembro, não foi possível regularizar todas as situações do bairro tendo-se verificado existirem divergências entre o edificado e o aprovado. Por este



IP
AS
J

facto, procedeu-se a uma nova alteração de Loteamento aprovada pela Deliberação n.º 343/CM/2016 (proposta n.º 343/2016) com vista à regularização urbanística de todos os prédios;

2.2 - Análise da Proposta

Ambas as propostas vêm pôr fim a um longo processo de indefinição cadastral, urbanístico e financeiro deste território, através da execução dos instrumentos técnicos necessários não só à legalização do edificado existente (levantamento cadastral projecto de loteamento), como à melhoria da coesão socio-territorial, indo de encontro às justas aspirações dos residentes/proprietários e sócios da Associação de Produtividade na Autoconstrução (PRODAC).

O trabalho desenvolvido pelo GABIP Ex Saal e Autoconstrução, bem como dos serviços da DMHDL, Urbanismo e Património permitiu ainda à CML deter um levantamento rigoroso dos valores a considerar para cada lote, nomeadamente, a área bruta privativa, a tipologia, o valor do terreno, a parcela amortizada à CML e o valor final de alienação, conforme se pode verificar nos anexos às propostas.

2.3 - Audição da Sra. Vereadora Paula Marques

A Audição da Vereadora Paula Marques incidiu sobre as propostas 731/2016 e 732/2016, relativas à aquisição dos fogos e lotes de terreno dos Bairros da PRODAC Norte e Sul. Foram clarificadas as questões relacionadas com o âmbito e natureza das propostas submetidas à apreciação da Assembleia Municipal. Assim como as eventuais dúvidas.

A Senhora Vereadora começou por fazer um balanço do histórico destes processos, que teve o seu início em 1971, tendo, desde aquela data, vindo a ser acompanhado pelos executivos e serviços da CML. Neste contexto, fez referência aos diversos momentos decisivos da história do PRODAC Norte e PRODAC Sul, que se verificaram em sucessivos mandatos e cujo desenvolvimento culminou com a elaboração das propostas de resolução em análise.

Assim, e questionada sobre alguns aspectos destes processos, em particular no que se refere à divisão das partes comuns do edificado, dos encargos financeiros presentes e do envolvimento fiscal a considerar nesta operação, a Vereadora Paula Marques esclareceu os membros das comissões sobre as soluções encontradas no quadro dos instrumentos técnicos e administrativos vigentes, sempre em profunda articulação com os moradores e respectivas associações de moradores dos Bairros da PRODAC e Junta de Freguesia de Marvila.



Este relacionamento com a população residente foi facilitado pelo facto de existir uma sólida rede comunitária, alicerçada numa identidade social, geográfica e de pertença, que também se justifica pela partilha de objectivos comuns, ao longo do tempo.

3. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS

Os grupos políticos municipais subscritores do presente parecer reservam para o plenário a expressão do seu sentido de voto.

4. CONCLUSÕES

As Propostas 731/2016 e 732/2016 visam dotar a CML dos instrumentos necessários à resolução do problema da alienação dos Lotes dos Bairros PRODAC Norte e Sul, cuja origem remonta a 1971.

A apreciação das propostas cumpriu o prazo fixado pela Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa ao abrigo do disposto no artigo 75º do Regimento para a emissão de parecer.

Face ao anteriormente exposto, e cumpridos os prazos regimentais aplicáveis, conclui-se que a proposta está em condições de ser debatida e votada em sessão plenária da Assembleia Municipal de Lisboa.

VI. RECOMENDAÇÕES

A 1ª e 3ª Comissões Permanentes, tendo analisado o presente Parecer sobre a Proposta 731/CM/2016 e 732/CM/2016, deliberam propor à Assembleia Municipal que aprove as seguintes **Recomendações à Câmara Municipal**:

- 1- Que envide esforços para a determinação de um período justo de isenção de IMI a considerar na alienação dos Bairros da PRODAC Norte e Sul;
- 2- Que informe periodicamente a Assembleia Municipal dos desenvolvimentos relevantes relativos a este processo paradigmático;

AS



VII. ANEXOS

A Deputada Municipal Relatora considerou necessária a junção ao presente parecer dos seguintes anexos:

Anexo 1. Proposta nº 731/CM/2016;

Anexo 2. Proposta nº 732/CM/2016;

Anexo 3. Deliberação nº 37/AM/2011;

Anexo 4. Deliberação nº 38/AM/2011;

O presente parecer foi aprovado por unanimidade dos Grupos Municipais e Deputados Independentes representados ou pertencentes às Comissões.

Lisboa, 12 de Janeiro de 2016.

A Deputada Relatora

Ana Gaspar

Ana Gaspar

A Presidente da 1ª Comissão

Irene Lopes

Irene Lopes

P) O Presidente da 3ª Comissão

Victor Gonçalves

Victor Gonçalves