

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

Parecer da Proposta n.º 878/2013 – “reenvio à Assembleia Municipal, para aprovação, da Proposta n.º 66/2013, relativa á desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, sita na Av. 5 de Outubro, e permuta da mesma parcela pelo prédio particular sito na Av. 5 de Outubro n.ºs 203 e 205, aprovada em reunião de Câmara durante o mandato transato”;

I - CONSIDERANDOS

Introdução e trabalhos da Comissão

Encontra-se submetida à apreciação da Assembleia Municipal, através da Proposta n.º 878/2013, uma proposta de desafetação do domínio público municipal de uma parcela de terreno sita na Av. 5 de Outubro com uma área de 1.196,00m², e a permuta desta parcela pelo prédio particular sito na Av. 5 de Outubro n.ºs 203 e 205 com uma área de 997,20 m².

A proposta em apreço foi objecto de apresentação e discussão em sede de Comissão com o Sr. Vereador Manuel Salgado no dia 9 de Janeiro, e posteriormente abordada pelos Grupos Municipais nos dias 19 e 26 de Fevereiro e 9 de Abril.

Da discussão em sede de Comissão verificou-se a necessidade de colher esclarecimentos adicionais do Executivo, que se optou unanimemente por solicitar por escrito. Este documento inclui questões de todos os Grupos Municipais e integra o presente relatório como **Anexo 1**. Estas perguntas foram formuladas ao Executivo através da Sra. Presidente da AML em 26 de Fevereiro, tendo as respostas, que integram o presente relatório como **Anexo 2**, chegado ao conhecimento dos Srs. Deputados Municipais no dia 7 de Abril.

Dos elementos da proposta

O essencial da proposta reside na permuta que se pretende realizar de uma parcela de terreno, afeta ao domínio público municipal (**pM**), por um prédio particular (**pP**), ambos sitos no mesmo quarteirão da Av. 5 de Outubro.

O interesse do Município na permuta reside na sua vontade de realizar uma passagem pedonal entre a Av. 5 de Outubro e a Rua Ivone Silva, que, integrando a Estrutura Ecológica Municipal, contribua simultaneamente para a requalificação do quarteirão e para a salvaguarda da Moradia António Bravo (Imóvel Classificado) na estrutura urbana consolidada existente, promovendo o seu enquadramento com a Av. António Serpa. Note-se que estes objetivos só serão conseguidos com a realização da passagem pedonal no sítio do prédio particular a permutar (**pP**), não existindo outras opções a considerar.

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____
ENT. 271/SG/DAOSM/GAAM/ 14
DATA 15/04/2014
1028

Por forma a prosseguir este objectivo a CML propõe-se permutar a parcela de terreno “**pM**”, que integra o domínio público municipal, pelo referido prédio “**pP**”, definindo para este ultimo antecipadamente em clausulado, uma superfície de pavimento máxima de **3.006,80 m²**.

A este propósito importa assinalar que a cláusula do melhor aproveitamento, que figurava na proposta inicial, foi retirada da proposta em apreço e substituída pela determinação de reversão da permuta em caso de incumprimento da edificabilidade máxima estabelecida.

A proposta faz-se acompanhar das necessárias análises de mercado, realizadas pelas empresas *Right e Structure Value*, que apontam para uma correspondência de valor entre ambos os lotes. Note-se a este propósito que o sistema analítico que estas empresas utilizam assenta essencialmente numa avaliação do valor de mercado de imóvel “chave-na-mão”, considerada a sua localização – neste caso a localização dos lotes é a mesma (os lotes analisados situam-se no mesmo quarteirão), e produziram m² de construção idênticos uma vez que se pré-determina uma superfície de pavimento máxima de 3.006,80 m² para a parcela “**pM**” enquanto que o PDM estipula para a parcela “**pP**” um máximo de 3.901,89 m² (ver TABELA 2).

Ainda a salientar como elementos constantes da proposta, os pareceres favoráveis dos Serviços da Autarquia e da Tutela (IGESPAR).

Dos antecedentes processuais da parcela “pP”

ESTUDO DE URBANIZAÇÃO DA QUINTA DO FERRO;

1970 – Foi aprovado. Já previa a ligação pedonal entre a Av. 5 de Outubro e a Rua Ivone Silva, conforme a presente proposta.

PROJECTO DE REABILITAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO PRÉDIO PARA FUNÇÃO HOTELEIRA (PROCESSO 742/OB/2001)

2001 – É submetido projecto á CML que propunha demolir o “miolo” do prédio existente, aproveitar as fachadas, manter a volumetria, realizar aproveitamento de sótão e construir 3 caves de estacionamento.

2003 – É aprovado o processo de licenciamento para uma superfície de pavimento de 3.664,44m², sendo a existente á data 3.006,80m².

– É requerido o licenciamento para demolição do interior dos edificios existentes e contenção da fachada.

2005 – É deferida, e consumada, a demolição do “miolo” dos edificios.

– O processo caduca por falta de entrega de elementos necessários á emissão da licença.

NOVO PROJECTO DE REABILITAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO PRÉDIO PARA FUNÇÃO HOTELEIRA (PROCESSO 418/EDI/2006)

2006 – É submetido novo processo com as mesmas características do anterior. São realizadas as consultas externas exigidas por Lei.

- O IPPAR pronuncia-se no sentido da não aprovação do projecto, exigindo, para a emissão de parecer favorável a contenção periférica específica do lote e a reconfiguração do projeto de cobertura.

2009 – Autorização para demolição da fachada por motivos de segurança e salubridade.

- O Processo é arquivado por inutilidade.

Análise do conteúdo da proposta

O processo conducente à proposta em apreço inicia-se em 2007, face ao parecer do IPPAR de 2006, com a CML, através do seu Departamento de Planeamento Urbano, a recuperar a sua intenção original de realizar uma passagem pedonal no sítio do “pP” (Av. 5 de Outubro, 203 e 205).

De acordo com as informações técnicas do Departamento de Planeamento Urbano da CML, constantes da proposta, mantêm-se validos os pressupostos de valorização do quarteirão e do prolongamento da Av. António Serpa para justificar esta intenção, aos quais acrescem novos dados, designadamente do enquadramento e salvaguarda da Moradia António Bravo, entretanto classificada como Imóvel de Interesse Público.

De salientar ainda que, mais tarde, a passagem pedonal no sítio supra identificado, surge como parte integrante do Projeto da Estrutura Ecológica Municipal, como ligação à Praça de Espanha.

Ainda de acordo com os elementos constantes da proposta, ter-se-á então iniciado um processo de procura de uma nova localização para o investimento privado programado para a parcela “pP” que, simultaneamente, libertasse a referida parcela para a passagem pedonal e garantisse condições idênticas de concretização da pretensão do seu proprietário.

INDICADORES DE REFERÊNCIA

A tabela **TABELA 1**, abaixo, sintetiza as qualificações de um e outro lote objecto de permuta, conforme as plantas de ordenamento do PDM em vigor.

ÁREA DO LOTE			TERRENO MUNICIPAL (PM)	PRÉDIO PARTICULAR (PP)
PDM	Qualificação do Espaço Público	Uso do Solo	1.196,00 m ²	997,20 m ²
		Património edificado e paisagístico	Espaços Centrais e Residenciais _ Traçado Urbano B	Entre ambas existe um imóvel classificado – Moradia António Bravo
	Acessibilidades e transportes	Interfaces	Existente _ Nível 1	
		Estacionamento	Zona B	
		Rede Viária	3º Nível Municipal	

TABELA 1

A **TABELA 2** sintetiza, por sua vez as condições de edificabilidade.

	TERRENO MUNICIPAL (PM)	PRÉDIO PARTICULAR (PP)
ÁREA DO LOTE	1.196,00 m ²	997,20 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDADE PDM EM VIGOR	5,65	3,91
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO MÁXIMA (ACIMA DO SOLO)	6.762,00m ²	3.901,89 m ²
SUPERFÍCIE DE PAVIMENTO MÁXIMA DEFINIDA NO CLAUSULADO DA PERMUTA	3.006,80 m ²	3.901,89 m ²

Como facilmente se verifica pelas tabelas acima, a proposta da CML atribui à sua parcela “**pM**” a exata edificabilidade que deu origem aos processos 742/OB/2001 e 418/EDI/2006, que é, de facto, menor do que a que o novo PDM permite.

Note-se que os regulamentos atribuem índices máximos ou mínimos, mas não absolutos. As operações urbanísticas têm balizas e podem, ou não, esgotar integralmente os índices disponíveis.

II – OPINIÃO DAS FORÇAS POLITICAS E DOS DEPUTADOS INDEPENDENTES

Na opinião do **PCP**, e no presente contexto, é necessário atender à localização e orientação do Hotel Zurique, no interior do quarteirão, bem como à situação do Hospital Curry Cabral e movimentos de acesso pedonal e de viaturas que é necessário garantir e melhorar.

Considera o PCP que esta zona carece de uma visão de conjunto e de planeamento, exigindo a elaboração de um Plano de Pormenor que integre a proposta de construção prevista, com as contrapartidas e melhorias locais de interesse municipal a salvaguardar.

O **PSD** entende que a permuta a que se refere a proposta 878/2013 não defende o interesse municipal, porque propõe a permuta de um lote municipal cuja edificabilidade o PDM fixa em 6.762,00m² por um lote particular com uma edificabilidade de 3.006,80m², não estando demonstrada a prossecução do interesse municipal.

Os **Deputados Independentes** propõem a devolução da proposta 878/2013 à CML para ser reformulada nos seguintes termos: Que se garanta que o uso do lote seja reservado para atividades hoteleiras; que se inclua uma cláusula de impedimento de alienação do lote por um prazo a definir; que se retome a cláusula do melhor aproveitamento com as contrapartidas vertidas nos regulamentos municipais; que se fixe como responsabilidade do promotor a execução dos espaços exteriores do lote que receberá em permuta, mediante projeto da CML.

O **BE** considera que a proposta deve ser devolvida à CML atendendo a que a mesma não salvaguarda o interesse publico. A presente proposta desvaloriza propositadamente a parcela municipal para que a avaliação seja equivalente e a permuta se realize sem outras contrapartidas favoráveis à CML. A proposta deve ser reconsiderada e alterada de forma a que a parcela municipal seja valorizada de acordo com o melhor aproveitamento definido no PDM em vigor.

O **PS** entende que a retoma da proposta de realização de uma passagem entre a Av. 5 de Outubro e a Rua Ivone Silva, considerada pela primeira vez na década de 70 e interrompida com os processos 742/OB/2001 e 418/EDI/2006, continua a representar uma mais-valia importante para a zona em questão. Tanto mais que, atualmente, ela representará, não só, uma passagem pedonal de qualificação do quarteirão, mas também uma oportunidade de salvaguardar a

Moradia António Bravo (entretanto classificada) e o prolongamento ordenado da Av. António Serpa, enquanto se assume como parte importante da Estrutura Ecológica Municipal.

Mais considera o PS que a determinação prévia de uma edificabilidade correspondente á que o proprietário teria direito nos projetos que submeteu á CML em 2001 e 2006, fazendo assim da permuta uma simples transferência de localização do investimento que se propunha realizar, mas com possibilidade de realizar a passagem pedonal no único sitio em que ela faz sentido, salvaguarda o interesse publico, uma vez que este não é estritamente mensurável pelo esgotamento dos índices de edificação possíveis, mas antes deve ser observado numa visão global.

Com a presente proposta salvaguarda-se a carga construtiva da zona tal como ela seria sem que a permuta fosse realizada. Doutra forma a passagem pedonal terá muitos mais encargos, não mensuráveis, para o território e, por consequência, para a Cidade e para os Lisboaetas.

III - CONCLUSÕES

1. Face ao exposto, verificou-se a impossibilidade de colher uma posição unanime sobre a proposta 878/2013.
2. Considerando essa ausência de consenso, recomenda-se que a Câmara pondere as propostas vertidas no ponto II do presente parecer, podendo faze-lo a todo o momento.
3. Mais se conclui que a proposta está em condições de ser apreciada e votada em plenário, reservando os Grupos Municipais e Deputados Independentes a sua posição para o correspondente debate.

IV – ANEXOS

ANEXO 1 – Perguntas adicionais ao executivo

ANEXO 2 – Resposta do executivo às perguntas da 3ª comissão

Lisboa, 14 de Abril de 2014

A Deputada Relatora

Rita Neves (PS)

O Presidente da 3ª Comissão

Vitor Gonçalves

ANEXO 1

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

Da discussão em sede de Comissão da Proposta n.º878/2013 - “REENVIO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL, PARA APROVAÇÃO, DA PROPOSTA Nº 66/2013, RELATIVA À DESAFETAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO MUNICIPAL DE UMA PARCELA DE TERRENO, SITA NA AV. 5 DE OUTUBRO, E PERMUTA DA MESMA PARCELA PELO PRÉDIO PARTICULAR SITO NA AV. 5 DE OUTUBRO NºS 203 E 205, APROVADA EM REUNIÃO DE CÂMARA DURANTE O MANDATO TRANSATO”, não resultou a elaboração do respectivo parecer porquanto foram suscitadas várias dúvidas, de mérito e de forma, quanto aos elementos de instrução da proposta.

Sendo certo que o Sr. Vereador Manuel Salgado teve oportunidade de responder presencialmente às questões dos diversos Grupos Municipais, em sede de reunião de Comissão convocada para o efeito, suscitaram-se posteriormente novas dúvidas que importa clarificar.

Não se justificando uma nova audição ao Sr. Vereador, e considerando que a clarificação das dúvidas que subsistem se revela essencial para aferir das condições de apreciação em plenário da proposta, a Comissão Permanente de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, resolve solicitar à Sra. Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa, nos termos regimentais, que se digne colocar ao Executivo Municipal as seguintes questões adicionais:

1. Quais são os índices de utilização do solo e de edificabilidade para cada das parcelas objecto de permuta;
2. Qual a área de construção e superfície de pavimento máximas permitidas calculadas à luz do atual PDM, para cada uma das parcelas objecto de permuta;
3. Qual a área de estacionamento e superfície verde ponderada mínimas, calculadas à luz do atual PDM, para cada uma das parcelas objecto de permuta;
4. Considerando o histórico desta proposta, designadamente os anteriores projectos submetidos para a parcela particular, quais as razões que determinaram a demolição do “miolo” do edifício que lá se erigia, bem como, posteriormente, da sua fachada;
5. Quais as razões que determinam a não opção pela elaboração de um Plano de Pormenor para a zona em causa;
6. Se o objectivo fundamental desta proposta, criação de área de passagem pedonal e de fruição, associada ao Corredor Verde da Cidade e da valorização e do enquadramento do Imóvel Classificado Moradia António Bravo, pode ser prosseguido com recurso a outra parcela de terreno e quais as alternativas consideradas;

7. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta que as áreas das parcelas consideradas na avaliação da empresa *Structure Value*, que apoia a proposta, apresenta para a parcela particular a dimensão da parcela municipal e para a área da parcela municipal as dimensões da parcela particular;
8. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta que as avaliações realizadas não consideram, no valor de cada área, os custos associados à construção em cada um dos locais;
9. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta que as avaliações não têm em consideração as diferenças de facilidade de acesso e estacionamento num e noutro local;
10. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta a perda que representará para o município o não aproveitamento da capacidade construtiva admitida pelos instrumentos de planeamento em vigor, da parcela a permutar pela Câmara;
11. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta a necessidade de consolidação das empenas quer do lado da moradia quer do lado do prédio adjacente, que no caso de se estabelecer uma passagem pedonal terão que ser necessariamente consolidadas, o que acarretará custos para o município.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2014



Câmara Municipal de Lisboa
Gabinete do Vereador Manuel Salgado

Exma. Senhora
Arq. Helena Roseta
Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa
Avenida de Roma 14 P - 2º
1000-265 Lisboa

C/C: Gabinete do Presidente da Câmara
Municipal de Lisboa
Dra. Patrícia Melo e Castro
Paços do Concelho - Praça do Município
1149-014 Lisboa

Sua referência
OF/0152/AML/14
ENT/767/SG/DAOSM/GAAM/14

Sua data
28-02-2014

Nossa referência
OF/203/GVMS/14


Data
14-04-2014

Assunto: Pedido de Esclarecimentos solicitados pela 3ª Comissão Permanente de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, sobre a Proposta n.º 878/2013.

Acuso a receção do OF/0152/AML/14 enviado por V. Exa. ao Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Dr. António Costa, sobre o assunto supra citado, que mereceu a melhor atenção.

Junto remeto em anexo resposta aos esclarecimentos solicitados pela 3ª Comissão Permanente de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, sobre a Proposta n.º 878/2013.

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me com os melhores cumprimentos,

O Vereador 
Manuel Salgado

PS



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

RESPOSTA ÀS QUESTÕES COLOCADAS PELA ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Nota:

- Processo nº 418/EDI/2006** - Projecto aprovado para o terreno privado onde se pretende localizar o percurso público
- Processo nº 549/EDI/2010** - Projecto para o terreno municipal que se pretende permutar

Em resposta às questões colocadas pela Assembleia Municipal referentes à **Proposta n.º878/2013** - *“reenvio à Assembleia Municipal, para aprovação, da Proposta nº 66/2013, relativa à desafectação do domínio público municipal de uma parcela de terreno, sita na Av. 5 de Outubro, e permuta da mesma parcela pelo prédio particular sito na Av. 5 de Outubro nºs 203 e 205, aprovada em reunião de Câmara durante o mandato transacto”*, foram suscitadas várias dúvidas que se transcrevem e às quais se fazem os devidos esclarecimentos:

1. Quais são os índices de utilização do solo e de edificabilidade para cada das parcelas objecto de permuta?

Avenida 5 Outubro – Terreno CML:

Índice de Utilização Líquido aprovado no âmbito do proc. nº 549/EDI/2010 (anterior PDM) – 3,06

Índice de Edificabilidade previsto no âmbito do novo PDM – 5,65 (julga-se de salvaguardar que de acordo com o nº 6 do artº 43º, o lote em causa constitui um edifício isolado, pelo que a implantação do edifício poderá corresponder à totalidade da área do lote)

Avenida 5 Outubro nº 203:

Índice de Utilização Líquido aprovado no âmbito do proc. nº 418/EDI/2006 (anterior PDM) – 3,60

Índice de Edificabilidade previsto no âmbito do novo PDM – 3,91

2. Qual a área de construção e superfície de pavimento máximas permitidas calculadas à luz do actual PDM, para cada uma das parcelas objecto de permuta?

Avenida 5 Outubro – Terreno CML:

Área Bruta de Construção (acima do solo) - PDM - 6.762,00 m²

Área Bruta de Construção (acima do solo) proc. 549/EDI/2010 - 3.666,00 m²



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Nota: Pese embora o valor máximo permitido pelo PDM ser superior ao aprovado, foi decisão do executivo municipal limitar a edificabilidade possível no terreno municipal ao valor aprovado no processo.

Avenida 5 Outubro nº 203:

Área Bruta de Construção (acima do solo) - PDM - 3.901,89 m²

Área Bruta de Construção (acima do solo) - proc. 418/EDI/2006 - 3.664,44 m²

3. Qual a área de estacionamento e superfície verde ponderada mínimas, calculadas á luz do actual PDM, para cada uma das parcelas objecto de permuta?

Avenida 5 Outubro – Terreno CML:

Área de Estacionamento – 1.525,00 m² (calculada para serviços)

Superfície Verde Ponderada – não aplicável (julga-se de salvaguardar que de acordo com o nº 6 do artº 43º, o lote em causa constitui um edifício isolado, pelo que a implantação do edifício poderá corresponder à totalidade da área do lote, sem necessidade de logradouro ou SVP)

Avenida 5 Outubro nº 203:

Área de Estacionamento – 875,00 m² (calculada para serviços)

Superfície Verde Ponderada – 308,42 m²

4. Considerando o histórico desta proposta, designadamente os anteriores projectos submetidos para a parcela particular, quais as razões que determinaram a demolição do “miolo” do edifício que lá se erigia, bem como, posteriormente, da sua fachada?

As razões que determinaram a demolição do miolo resultaram da aprovação em 29.10.2003 pela então Vereadora Eduarda Napoleão do processo 742/OB/2001. Com base nesta aprovação foram aprovados os processos 37/EDI/2003 e 307/OTR/2003 respectivamente o projecto de demolição/contenção de fachada e Ocupação de Via Pública.

Em 2006 é demolido o edifício e em Abril de 2007 o Departamento de Planeamento Urbano propõe que, após parecer favorável do IGESPAR sob a viabilidade de demolição da fachada principal, se equacione a ligação pedonal e o prolongamento da Av. António Serpa, não se edificando no terreno privado.

Esta proposta veio a ser seguida já pelo novo executivo em Agosto de 2007.

A demolição da fachada vem assim a ocorrer por intimação da então DMCRU face ao estado de degradação da mesma.

5. Quais as razões que determinam a não opção pela elaboração de um Plano de Pormenor para a zona em causa?

Em 2005 a situação deste local era a que a fotografia apresenta:



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A



Quando o novo executivo toma posse em 2007 já havia sido aprovada o projecto de reabilitação (com a demolição dos interiores) e executada a demolição dos 2 edifícios tendo apenas restado as fachadas.

Por razões de segurança e salubridade é autorizada em 2009 a demolição das fachadas.

Tendo por base uma ideia originária do estudo de 1971 (loteamento da Quinta do Ferro), onde já se previa neste local o prolongamento da Av. António Serpa (e construções onde agora se pretende edificar) e na sequência dos estudos desenvolvidos em 2008/9 que previam igualmente este percurso pedonal, foi proposto ao proprietário do terreno a permuta que agora se analisa.



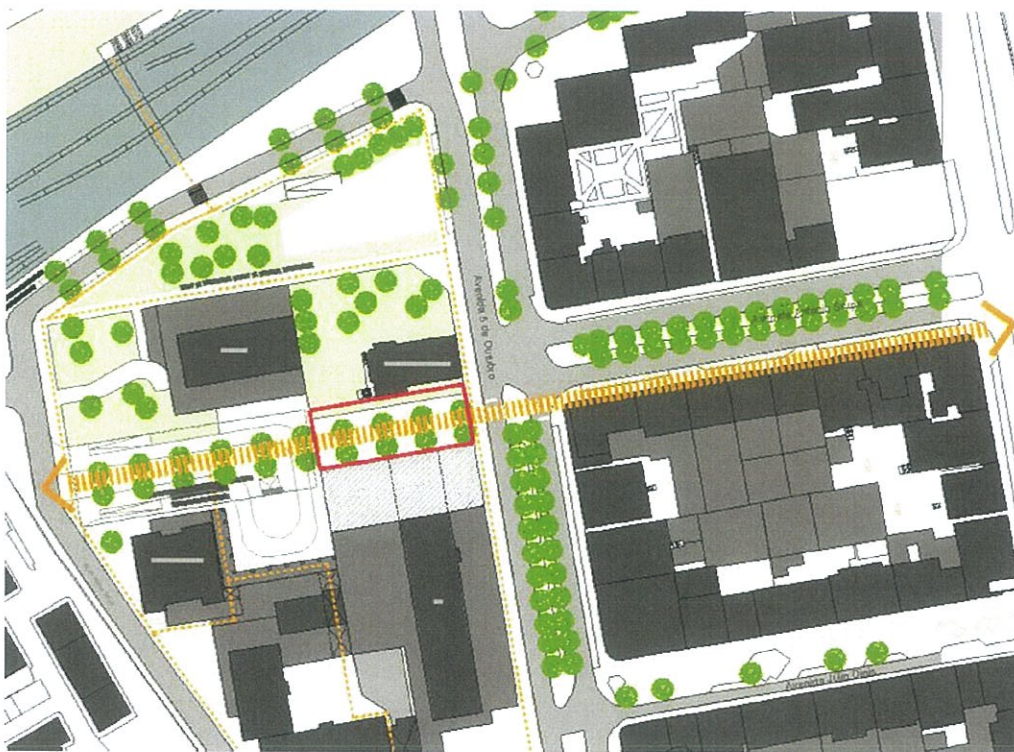
Loteamento da Quinta do Ferro – CML 1971



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Considerando os estudos já efectuados, que incidiam principalmente numa área a reconverter (essa sim a sujeitar a Plano de Pormenor) mas que previam as ligações à malha consolidada adjacente, elaborou-se um estudo de estrutura urbana que se entendeu ser suficiente para estruturar o espaço público e a resolução da implantação da nova parcela de terreno a permutar (ver imagem abaixo).



6. Se o objectivo fundamental desta proposta, criação de área de passagem pedonal e de fruição, associada ao Corredor Verde da Cidade e da valorização e do enquadramento do Imóvel Classificado Moradia António Bravo, pode ser prosseguido com recurso a outra parcela de terreno e quais as alternativas consideradas?

O prolongamento do percurso pedonal da Av. António Serpa só faz sentido se localizado no terreno que se propõe.

Na parcela entre este terreno e o hotel VIP também seria possível fazer uma ligação pedonal pois o espaço encontra-se igualmente liberto de construções. Contudo, obrigaria também a uma permuta com esse proprietário e à existência de uma construção junto da moradia classificada.



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A



A solução de termos o percurso a Norte na moradia é a pior de todas, pois aumenta significativamente o percurso, deixa de ter a percepção imediata da continuidade e não se consegue a valorização que a moradia ganha com a eliminação da construção demasiado próxima.

7. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta que as áreas das parcelas consideradas na avaliação da empresa Structure Value, que apoia a proposta, apresenta para a parcela particular a dimensão da parcela municipal e para a área da parcela municipal as dimensões da parcela particular?

Trata-se de um mero erro de escrita, revelável no próprio contexto da declaração, ou seja do relatório elaborado pela empresa Structure Value; No entanto, tal desconformidade do texto não teve qualquer reflexo na avaliação para atribuição de valor da permuta, que considerou os valores correctos.

Acresce que se trata de uma área que não tem interferência no apuramento do valor do terreno, por aplicação do método do valor residual, já que o que se tem em conta é fundamentalmente a área de construção e não a do terreno.

8. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta que as avaliações realizadas não consideram, no valor de cada área, os custos associados à construção em cada um dos locais?

As avaliações, por se basearem no método do valor residual, de acordo com as regras da arte, consideraram os custos associados à construção.



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

9. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta que as avaliações não têm em consideração as diferenças de facilidade de acesso e estacionamento num e noutro local?

Confirma-se que as avaliações não tiveram em consideração as diferenças facilidade de acesso e estacionamento num e noutro local, realidades que são irrelevantes para a determinação do valor de mercado.

10. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta a perda que representará para o município o não aproveitamento da capacidade construtiva admitida pelos instrumentos de planeamento em vigor, da parcela a permutar pela Câmara?

As solicitadas avaliações de mercado foram elaboradas a partir dos pressupostos urbanísticos superiormente fixados no processo 549/EDI/2010, aprovado em 23.07.2011.

A valorização dos terrenos a permutar, neste caso como em qualquer outro, é feita tendo por base o máximo de edificabilidade possível independentemente de tal limite resultar do estabelecido nos instrumentos de planeamento ou de decisão administrativa.

No caso vertente, independentemente do máximo permitido pelo PDM, a verdade é que o Município aprovou a operação em moldes que não permitiu para a propriedade municipal mais do que os 3.666,00 m², termos que em qualquer avaliação imobiliária terá de considerar este valor em concreto e não os limites abstractos.

11. Se na decisão de submeter esta proposta á AML foi tido em conta a necessidade de consolidação das empenas quer do lado da moradia quer do lado do prédio adjacente, que no caso de se estabelecer uma passagem pedonal terão que ser necessariamente consolidadas, o que acarretará custos para o município?

Não existe qualquer necessidade de consolidação de empenas em qualquer dos edifícios na envolvente do percurso pedonal, seja actualmente, seja aquando da execução das obras do espaço público.

Recorda-se que a moradia foi sempre um edifício isolado e que a demolição do edifício adjacente, mas não encostado, não causou quaisquer danos na moradia e no edifício a Sul (ex-RTP e actual hotel VIP) está prevista a construção de uma edificação de remate da empena.



ANEXO 2

C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A



Acrescenta-se a estes esclarecimentos os seguintes pontos, que são igualmente importantes para a compreensão deste assunto:

- A. A negociação para a hipótese de permuta iniciou-se em 2007.
- B. Para avaliar da viabilidade foi apreciado um PIP **549/EDI/2010** para o terreno municipal com parecer favorável do então IGESPAR em 7 de Abril de 2011. Essa apreciação foi feita á luz do PDM de 1994.
- C. A proposta de permuta foi submetida á Camara em 11 Junho 2013.
- D. Foi em resposta às questões levantadas por alguns Vereadores que na própria reunião de Camara foi introduzida a cláusula que impede melhor aproveitamento, qualquer que seja o IGT em vigor
- E. Em Agosto de 2012 foi publicada revisão do PDM que permite uma edificabilidade francamente superior no terreno municipal E, em 21 de Maio de 2013 foi aprovado pela AML o Regulamento Municipal que estabelece os Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal e que permite ao Município, por proposta da Camara e autorização da AML, alienar direitos de construção.
- F. Em face do exposto e se assim o entender, a AML pode devolver a proposta á Camara para esta ser alterada no sentido de ser autorizado o melhor aproveitamento. Nestes termos, caberá ao Município receber a correspondente compensação, quer pelo melhor aproveitamento, quer pela aquisição de Créditos de Construção.