



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**

Assunto: INF/4/DPDM/DPU/DMU/CML/20

À consideração do Exmo. Senhor Vereador Ricardo Veludo

Concordo com a proposta constante da informação supra mencionada e com os despachos sobre a mesma exarados.

Proponho que seja apresentada proposta em reunião de Câmara com vista ao início do procedimento de alteração simplificada do Plano Diretor Municipal de Lisboa relativamente ao imóvel designado como antigo Quartel do Cabeço da Bola e à abertura do respetivo período de divulgação pública.

Rosália Russo

Diretora Municipal de Urbanismo



Assinado por: ROSÁLIA MARIA  
DUARTE RUSSO  
Identificação: B107766172  
Data: 2020-05-03 às 23:09:33



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A  
DIRECÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO URBANO

**Assunto: INF/4/DPDM/DPU/DMU/CML/20**

Sr.ª Diretora Municipal

Dr.ª Rosália Russo,

Concordo com o teor da informação.

Proponho o agendamento para reunião de Câmara

Assinado por : **PAULO MANUEL DA COSTA**

**AMARAL PRAZERES PAIS**

Num. de Identificação: BI084911468

Data: 2020.04.30 10:38:21+01'00'



Paulo Prazeres Pais

Diretor do Departamento de Planeamento Urbano

2020.04.30



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento Urbano  
Divisão de Plano Diretor Municipal

Exmo. Senhor  
Diretor do Departamento de Planeamento Urbano  
Arqt. Paulo Prazeres Pais

Informação n.º  
INF/4/DPDM/DPU/DMU/CML/20

Data  
2020-04-28

**Assunto:** Alteração simplificada do Antigo Quartel do Cabeço da Bola  
**Informação**

**Despacho**

O Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, veio estabelecer o Regime especial de afetação de imóveis do domínio privado da Administração Direta e Indireta do Estado ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), sendo que, de acordo com este diploma, as entidades da Administração direta e indireta do Estado devem enviar uma lista com todos os imóveis que se encontrem numa situação de disponibilidade, designadamente os prédios urbanos ou mistos que, no todo ou em parte, tenham sido declarados como devolutos ou se encontrem sem utilização, por um período não inferior a três anos consecutivos, e para o qual não exista um projeto concreto de ocupação a executar no prazo máximo de um ano, bem como as fração autónoma que se encontrem na mesma situação.

O artigo 5.º e seguintes deste diploma regulam o procedimento em concreto de afetação dos imóveis ao referido Fundo, destacando-se o seguinte: a transmissão dos prédios ou frações é realizada com dispensa de autorizações e de quaisquer outras formalidades administrativas, não lhe sendo aplicável, designadamente, o disposto no capítulo iii) do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e opera mediante comunicação, a enviar pela Sociedade Gestora à entidade gestora do património imobiliário, nos termos do seu artigo 7º n.º 7.

Nesta sequência, através do DL n.º 94/2019, de 16 de julho, foi aprovado o Plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível. Este diploma determina a afetação de imóveis selecionados ao Fundo Nacional de Reabilitação do



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento Urbano  
Divisão de Plano Diretor Municipal

Edificado (FNRE) ou da celebração de protocolos com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), com vista à sua disponibilização para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

O anexo II do DL 94/2016, de 16 de julho, elenca um conjunto de imóveis, do qual faz parte o imóvel em questão (identificado como ID 1, Cabeço da Bola, no Largo do Cabeço da Bola, em Lisboa), devendo estes imóveis ser imediatamente disponibilizados para integração no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), sendo-lhes aplicável o procedimento previsto nos artigos 8.º e seguintes do DL n.º 94/2019, para a avaliação da capacidade dos mesmos para a reconversão e arrendamento habitacional a custos acessíveis.

A integração do imóvel em apreço no FNRE determina a aplicação do disposto nos n.ºs 6 a 9 do artigo 7.º e nos artigos 8.º a 13.º do Decreto-Lei n.º 150/2017, de 6 de dezembro, aplicando-se a norma que refere que a transmissão é feita com dispensa de quaisquer outras formalidades.

Identicamente, o artigo 5º do DL n.º 94/2019, determina que a integração no FNRE dos imóveis elencados nos anexos I e II (designadamente, o imóvel em questão) não depende de despacho do membro do Governo responsável pela entidade gestora do património imobiliário.

Com fundamento neste enquadramento, afigura-se resultar que o imóvel referente ao Quartel do Cabeço da Bola está afeto ao FNRE, com atribuições específicas para a realização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do seu arrendamento, e, apesar de não existir um despacho do Ministro da Tutela, bem como não existir qualquer formalidade especial para a transmissão do imóvel, a sua integração neste diploma deve ser entendida como uma desafetação aos fins que anteriormente lhe estavam adstritos, de acordo com os normativos legais supracitados.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento Urbano  
Divisão de Plano Diretor Municipal

No dia 1 de abril de 2020 a FUNDIESTAMO, Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) dirigiu ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa um requerimento no sentido de “requerer a redefinição do uso do solo” do prédio identificado - Antigo Quartel do Cabeço da Bola - sito no Largo do Cabeço da Bola, em Lisboa.

No termos do artigo 123, n.º 1 do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estão sujeitas a um regime simplificado as alterações de planos intermunicipais e municipais que resultem da necessidade de redefinição do uso do solo, determinadas pela cessação de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública ou pela desafetação de bens imóveis do domínio público ou dos fins de utilidade pública a que se encontram adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado.

Ao abrigo do disposto no artigo 123, n.º 2 do RJIGT e em virtude da desafetação do domínio público e posterior afetação do imóvel ao FNRE, conforme o que foi explicitado anteriormente, e nos termos do DL n.º 94/2019, de 16 de julho, a integração é feita por analogia, através da aplicação das normas do Plano que são aplicáveis às parcelas confinantes e com as quais a parcela do antigo Quartel do Cabeço da Bola tenha condições para construir uma unidade harmoniosa.

Justifica-se, nesta situação, a adoção das normas aplicáveis às parcelas confinantes para os Espaços Consolidados Centrais e Residenciais, Traçado Urbano A.

Por forma a adotar os mesmos critérios de delimitação de categorias de espaço definidos na Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM, efetuam-se os devidos ajustes da categoria de espaço urbano aos eixos de via a norte, a noroeste e a sul da parcela em causa, tendo por base o pressuposto de que as quatro parcelas habitacionais confinantes ao antigo Quartel, situadas na Rua da



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento Urbano  
Divisão de Plano Diretor Municipal

Escola do Exército entre os n.ºs 70 e 76, não assumiram a qualificação de solo de Espaço Central e Residencial Traçado Urbano A, na 1ª Revisão do PDM, pelas seguintes razões:

- a) O conjunto da área das 4 parcelas cadastrais não perfaz a área mínima de 1ha, adotada como critério de identificação dos espaços centrais e residenciais;
- b) Não se integram num tecido com características idênticas ao tecido urbano situado na frente oposta à Rua Jacinto Marto (lado Norte), que integram a categoria de Espaço Central e Residencial Traçado B, que deriva da génese da malha das Avenidas Novas, de Ressano Garcia;
- c) Situam-se entre duas instalações militares e de segurança, que ladeia o lado nascente e poente da Rua da Academia Militar, adotando-se na altura, por uma questão de escala do PDM, a qualificação do solo relativa a essas instalações – espaços de usos especial de equipamentos.

Assim, a alteração da qualificação do solo na área do Quartel Cabeço da Bola, implica estender a nova qualificação do solo, como Espaço Central e Residencial, a estas quatro parcelas privadas, compostas por edifícios habitacionais.

Como regra geral, adotou-se como limite das categorias de solo no PDM o eixo dos arruamentos, pelo que a requalificação de solo operada para o Quartel Cabeço da Bola implica a abrangência do espaço público adjacente até ao eixo de via das ruas adjacentes.

A parcela situada na Rua da Escola do Exército n.º 40-42, é parcialmente afetada pela categoria de solo - espaços de usos especial de equipamentos, sendo necessário um reajustamento, resultante da transposição de escalas e identificação de cadastro, que se integra no presente procedimento.

Assim, torna-se necessário desencadear o procedimento simplificado descrito nos n.ºs 3 a n.º 7 do artigo 123.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), com



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento Urbano  
Divisão de Plano Diretor Municipal

vista à alteração do Plano Diretor Municipal de Lisboa, aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 46/AML/2012 e da Deliberação n.º 47/AML/2012, na sua reunião de 24 de julho de 2012, e publicado no Diário da República, 2ª série, n.º 168, de 30 de agosto de 2012, através do Aviso n.º 11622/2012.

A alteração em causa apenas afeta a Planta de Ordenamento – Planta de Qualificação do Espaço Urbano, correspondendo a uma requalificação de solo, de Espaço Consolidado de Uso Especial de Equipamentos para Espaço Consolidado Central e Residencial, Traçado Urbano A.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara Municipal delibere proceder à publicitação e à divulgação da proposta, estabelecendo um prazo, que não deve ser inferior a 10 dias, para a apresentação de reclamações, observações ou sugestões, nos termos e para os efeitos previstos no n.º 4 do art.º 123.º do RJIGT.

Anexos:

- DL n.º 94/2019 - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
- Requerimento da Sociedade Gestora do Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – ENT/1/DPDM/DPU/CML/20
- Extrato da planta de qualificação do espaço urbano do PDM para a área desafetada
- Extrato da planta de qualificação do espaço urbano do PDM com a proposta de alteração de qualificação para a área desafetada

O Chefe de Divisão do PDM

Assinado por : **GONÇALO MARQUES DOS SANTOS**

**BELO**

Num. de Identificação: BI097952583

Data: 2020.04.28 19:25:38+01'00'

