

MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



2.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 1486

SUMÁRIO

RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

ASSEMBLEIA MUNICIPAL

Deliberações

30.ª Reunião / Sessão Ordinária de Junho (3.ª Reunião)
- Realizada em 2022/07/19:

- **Deliberação n.º 374/AML/2022 - Voto n.º 030/06 (MPT) - Nova Versão** - «Voto de Pesar - Comandante-piloto André Serra»
- Subscrito pelos Grupos Municipais do MPT e PAN
pág. 1080 (14)

- **Deliberação n.º 375/AML/2022 - Voto n.º 030/08 (PS) - Nova Versão** - «Voto de Pesar pelo falecimento de Maria José Gama (1937-2022)» - Subscrito pelo Grupo Municipal do PS
pág. 1080 (15)

- **Deliberação n.º 376/AML/2022 - Voto 030/09 (PEV)** - «Voto de Pesar Pelas Vítimas e os impactos dos incêndios - O foco é um só. É salvar vidas» - Subscrito pelo Grupo Municipal do PEV
pág. 1080 (16)

- **Deliberação n.º 377/AML/2022 - Recomendação n.º 030/03 (IL)** - «Inventário de solos contaminados nas hortas urbanas»
- Subscrita pelo Grupo Municipal da Iniciativa Liberal
pág. 1080 (18)

- **Deliberação n.º 378/AML/2022 - Voto n.º 029/08 (CHEGA)** - «Saudação - Dia Internacional Contra o Abuso e o Tráfico Ilícito de Drogas» - Subscrito pelo Grupo Municipal do Chega
pág. 1080 (18)

DELIBERAÇÃO N.º 415/AML/2022:

- **Proposta n.º 323/CM/2022** - Aprovar o início do Procedimento de alteração do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, para efeitos de submissão a participação procedimental de interessados, bem como submeter a deliberação da Assembleia Municipal a **suspensão parcial do regulamento em vigor** - Subscrita pelas Vereadoras Joana Almeida e Filipa Roseta.

Aprovada por unanimidade.

PROPOSTA N.º 323/2022

Assunto: Aprovar o início do Procedimento de alteração do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, para efeitos de submissão a participação procedimental de interessados, bem como submeter a deliberação da Assembleia Municipal a suspensão parcial do regulamento em vigor.

Pelouros: Urbanismo e Planeamento Urbano.

Serviço: DMU / DPU / Divisão de Plano Diretor Municipal.

Considerando que:

1. A Revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDML) foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa, através das Deliberações n.ºs 46/AML/2012 e 47/AML/2012, na sua Reunião de 24 de julho de 2012, e publicada no «Diário da República», 2.ª série, n.º 168, de 30 de agosto de 2012, através do Aviso n.º 11 622/2012;
2. O Regulamento do PDML (RPDML) estabelece, no seu artigo 84.º, um sistema de incentivos a operações urbanísticas que apresentem interesse municipal, mas que se revelem menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada, a desenvolver através de regulamento municipal;
3. O referido sistema de incentivos traduz-se na atribuição de créditos de construção em função da avaliação da operação urbanística e do respetivo interesse para a cidade, à luz dos objetivos do PDML e de acordo com critérios específicos, elencados no n.º 3 do artigo 84.º do RPDML;
4. O sistema de incentivos a operações urbanísticas com interesse municipal, em paralelo com a definição do conceito de «créditos de construção», na alínea d) do artigo 4.º do RPDML, como valores transacionáveis atribuídos pela Câmara Municipal, traduzidos em m² de superfície de pavimento, que podem ser integrados na majoração do índice de edificabilidade admitido no PDML, constitui uma das inovações do PDML de 2012;

5. Esta matéria veio a ser operacionalizada através do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (RMSIOUIM), aprovado pela Assembleia Municipal de Lisboa, através das Deliberações n.ºs 53/AM/2013 e 60/AM/2013, de 21 de maio, e publicado no 3.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1006, de 30 de maio de 2013;
6. Nos termos do RMSIOUIM, de acordo com o previsto no n.º 3 do artigo 84.º do RPDML, são passíveis de receber créditos de construção as operações urbanísticas que assegurem ou contribuam para a concretização dos seguintes objetivos:
 - 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, nos termos do n.º 2 do artigo 28.º do RPDML;
 - d) A transmissão para o domínio municipal de áreas verdes integradas em espaços verdes de recreio e produção consolidados e a consolidar, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, quando haja lugar a estas, nos termos dos n.ºs 8 e 9 do artigo 50.º do RPDML;
 - e) A demolição de edifícios existentes, de legalidade comprovada, em espaços verdes de recreio e produção consolidados e a consolidar, nos termos do n.º 10 do artigo 50.º do RPDML;
 - f) A libertação dos interiores de quarteirão de construção de legalidade comprovada, com aumento de área permeável ou o seu emparcelamento para efeitos de uso coletivo;
 - g) A integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, infraestruturas e espaços públicos;
 - h) A oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento, nos termos do n.º 4 do artigo 77.º do RPDML.
7. Decorridos nove anos desde a aprovação e entrada em vigor do RMSIOUIM, importa avaliar a sua execução, tanto do ponto de vista quantitativo (número de operações urbanísticas em que foram requeridos/atribuídos créditos de construção, assim como critérios de atribuição mais e menos frequentes) como do ponto de vista qualitativo (contributo efetivo do sistema de incentivos para a prossecução dos objetivos preconizados no PDML);

8. Neste sentido, procedeu-se ao levantamento dos processos em que foi prevista, requerida e aprovada a atribuição de créditos de construção (cfr. INF/2/DPDM/DPU/DMU/CML/22, de 2022/03/21, em anexo à presente proposta e da qual é parte integrante), tendo-se concluído o seguinte:
- a) Em 11 unidades de execução (UE) aprovadas, a possibilidade de recurso a créditos de construção está prevista em duas: na UE Poente da Gare do Oriente e na UE da Ajuda, no âmbito das quais está previsto um total de 7031,16 m² de créditos de construção (4598,4 m² e 2432,76 m², respetivamente);
 - b) No que respeita a loteamentos urbanos (e obras de urbanização) e obras de edificação, entre 2013 e 2021, foi requerida a atribuição de créditos de construção em **13 operações urbanísticas**, correspondendo a um total de 45 164,46 m² de créditos de construção; destas 13, foi proferido despacho favorável em 7, correspondendo a 32 256,73 m² de créditos de construção; destas 7, em apenas uma (Torre da Cidade/Torre de Picoas) foi atribuído título de alvará de utilização, correspondendo a 4923,9 m² de créditos de construção;
 - c) Relativamente às operações urbanísticas referidas na alínea anterior, os créditos de construção foram requeridos ao abrigo das seguintes disposições:
 - i. Alínea *g*) do n.º 3 do artigo 84.º do RPDML e alínea *g*) do n.º 1 do artigo 84.º do RMSIOUIM (integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos), em **7 operações urbanísticas**;
 - ii. Alínea *h*) do n.º 3 do art.º 84.º do RPDML e alínea *h*) do n.º 1 do artigo 2.º do RMSIOUIM (oferta suplementar de estacionamento para residentes e zonas com défice de estacionamento), em **3 operações urbanísticas**;
 - iii. Alínea *b*) do n.º 3 do art.º 84.º do RPDML e alínea *b*) do n.º 1 do artigo 2.º do RMSIOUIM (reabilitação de edifícios) em **2 operações urbanísticas**;
 - iv. Alínea *c*) do n.º 3 do art.º 84.º do RPDML e alínea *c*) do n.º 1 do artigo 2.º do RMSIOUIM (restauro e reabilitação dos Bens da Carta Municipal do Património) em **2 operações urbanísticas**;
 - v. Numa das operações urbanísticas (Torre da Cidade/Torre de Picoas), foi requerida a aquisição de créditos de construção ao abrigo do regime transitório estabelecido no artigo 18.º do RMSIOUIM.
9. Verificou-se, deste modo, que a *«integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, estruturas urbanas e espaços públicos»* constitui o critério de atribuição de créditos de construção mais frequente (mais requerido), seguido do critério *«oferta suplementar de estacionamento para residentes e zonas com défice de estacionamento»*;

10. No que respeita à «*integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, infraestruturas e espaços públicos*», os créditos de construção constituem uma contrapartida dada ao promotor pela introdução de soluções inovadoras na operação urbanística que promove, soluções essas que, à data da elaboração do RMSIOUIM, não constituíam obrigação legal e eram comparativamente mais dispendiosas em relação a soluções convencionais;
11. Pouco tempo depois da entrada em vigor do RMSIOUIM, foi publicado o Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, que visava «*assegurar e promover a melhoria do desempenho energético dos edifícios através do Sistema Certificação Energética dos Edifícios [...]*» e transpunha para a ordem jurídica nacional a Diretiva n.º 2010/31/EU, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios;
12. O Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, veio a ser revogado pelo Decreto-Lei n.º 101.º-D/2020, de 7 de dezembro, que estabelece os requisitos aplicáveis a edifícios para a melhoria do seu desempenho energético e regula o Sistema de Certificação Energética de Edifícios, transpondo para a ordem jurídica nacional a Diretiva (UE) 2018/844, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 30 de maio de 2018, e, parcialmente, a Diretiva (UE) 2019/944, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 5 de junho de 2019;
13. Os «*conceitos bioclimáticos e de eficiência*» previstos no RMSIOUIM, foram-se tornando obsoletos, fruto da evolução legislativa em matéria de eficiência e desempenho energético dos edifícios, da evolução técnica das práticas de construção e das estratégias em curso relativas à adaptação às alterações climáticas, não havendo atualmente razão para premiar, por via da atribuição de créditos de construção, os promotores que incorporem tais soluções nas operações urbanísticas que submetam à apreciação e decisão dos Órgãos Municipais;
14. Neste sentido, o Departamento de Planeamento Urbano, da Direção Municipal de Urbanismo, tem emitido pareceres, no âmbito do licenciamento de operações urbanísticas com impacte semelhante a operação de loteamento, por via dos quais tem esclarecido que a atribuição de créditos de construção não consubstancia uma real contrapartida para o promotor quando esteja em causa a incorporação de soluções já banalizadas no setor da construção ou que tenham passado a ser exigidas legalmente;
15. Por outro lado, a alínea *a)* do n.º 3 do artigo 84.º do RPDML, estabelece que a «*oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda*» se reveste de interesse municipal - interesse esse que se acentuou nos últimos nove anos - podendo ter como contrapartida a atribuição de créditos de construção;

16. Nos termos do artigo 3.º do RMSIOUIM, para que haja lugar à atribuição de créditos de construção em resultado da oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, o interessado celebra contrato com o Município, obrigando-se ao cumprimento dos programas municipais de habitação;
17. O n.º 3 do artigo 3.º do RMSIOUIM, prevê que determinadas condições sejam fixadas em regulamento próprio, que, não obstante terem decorrido cerca de dez anos desde entrada em vigor do PDML e nove desde a entrada em vigor do RMSIOUIM, não foi ainda elaborado;
18. Através da Deliberação n.º 23/AML/2020, publicada no 4.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1355, de 6 de fevereiro de 2020, a Assembleia Municipal aprovou a **Declaração fundamentada de carência habitacional**, que, nos termos do n.º 6 do artigo 22.º da Lei de Bases da Habitação, aprovada pela Lei n.º 86/2019, de 3 de setembro, permite - no âmbito da **Carta Municipal de Habitação** preconizada no citado artigo da Lei de Bases e atualmente em desenvolvimento pelo Município - o reforço das áreas habitacionais previstas no PDML e noutros planos territoriais, matéria que deve estar articulada de forma coerente e concertada com os incentivos previstos no RMSIOUIM;
19. O artigo 142.º do Código do Procedimento Administrativo prevê, no seu n.º 1, que «*os regulamentos podem ser interpretados, modificados e suspensos pelos Órgãos competentes para a sua emissão*»;
20. A modificação e a suspensão dos regulamentos administrativos são o resultado de imperativos de adaptação das normas à evolução dos interesses públicos em presença e sustentam-se em razões de oportunidade e de conveniência;
21. A suspensão temporária dos regulamentos filia-se em razões de urgência ou de alteração de circunstâncias; não é uma forma de fazer cessar a vigência dos regulamentos, mas apenas de determinar a temporária ou provisória paralisação dos seus efeitos;
22. A suspensão pode ser adotada como preliminar de um procedimento de modificação, revogação ou de anulação oficiosa de um regulamento, quando a Administração entender que, até ao fim desse procedimento, é conveniente suspender os efeitos do regulamento em vigor;
23. Atenta a evolução legislativa, regulamentar e tecnológica em matéria de urbanismo, habitação, construção, sustentabilidade ambiental e adaptação às alterações climáticas, importa proceder à revisão do RMSIOUIM no sentido de eliminar normas que se tornaram obsoletas, assim como alterar outras que evidenciam dificuldades de aplicação prática; por outro lado, importa alterar o RMSIOUIM no sentido de operacionalizar e flexibilizar os incentivos à criação de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, em linha com as políticas e os instrumentos municipais em matéria de habitação;

24. Tendo em consideração as razões supramencionadas, entende-se que o desencadeamento do procedimento de alteração do RMSIOUIM deve ser acompanhado da suspensão das normas que prevejam a atribuição de créditos de construção em virtude da adoção de soluções que atualmente não constituam já uma mais-valia para a cidade, seja porque foram tecnicamente ultrapassadas, seja porque passaram a ser legalmente exigidas (desde logo as que respeitam à *«integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, infraestruturas e espaços públicos»*).

Tenho a honra de propor que a Câmara Municipal de Lisboa delibere, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 98.º e do n.º 1 do artigo 142.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, bem como da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

1. Aprovar o início do procedimento de alteração do Regulamento Municipal que Aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, para efeitos de participação procedimental de eventuais interessados, a decorrer pelo período de 20 (vinte) dias úteis, após publicação em dois jornais diários, assim como na Internet, no sítio institucional e na página oficial de Facebook do Município de Lisboa, para além da sua publicitação no *Boletim Municipal de Lisboa*, devendo as respetivas sugestões ser apresentadas por escrito, até ao final do mencionado prazo, através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, a enviar por correio eletrónico ou por via postal;
2. Submeter a deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa a suspensão da alínea g) do n.º 1 do artigo 2.º e da alínea i) do n.º 2 do artigo 5.º do Regulamento Municipal, que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, bem como de outras disposições regulamentares que prevejam a atribuição de créditos de construção em virtude da integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, infraestruturas e espaços públicos, vigorando tal suspensão até à entrada em vigor da alteração ao regulamento referida no número anterior.

Informação nº INF/2/DPDM/DPU/DMU/CML/22

CONCORDO. Submeta-se a deliberação de Câmara aprovar o início do procedimento de alteração do Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal, bem como submeter a deliberação da Assembleia Municipal a sua suspensão parcial nos termos propostos.

A Vereadora

Joana Almeida

Por delegação e subdelegação de competências,
nos termos do Despacho nº 166/P/2021, publicado
no 1º Supl. ao BM nº 1446, de 4/11/2021, alterado
e republicado pelo Despacho nº 199/P/2021,
publicado no BM nº 1453, de 23/12/2021

Assinado por: **MARIA JOANA CORUCHE DE
CASTRO E ALMEIDA**
Data: 2022.05.24 19:49:48+01'00'

