



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

ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO ANTIGO QUARTEL DO CABEÇO DA BOLA

SUMÁRIO

A presente proposta vem alterar, em regime simplificado, a qualificação do solo no Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM), relativamente ao imóvel designado como antigo Quartel do Cabeço da Bola, localizado no Largo do Cabeço da Bola, na Freguesia de Arroios.

A área correspondente ao referido imóvel está qualificada como Espaço de uso especial de equipamentos e passará a estar qualificada como Espaço central e residencial, Traçado Urbano A, por forma a permitir a nova utilização, designadamente a disponibilização para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

A natureza desta alteração (simplificada) decorre da necessidade de *redefinição do uso do solo, determinada 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 encontravam adstritos, designadamente os do domínio privado indisponível do Estado* e tem o seguinte enquadramento:



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

- O DL n.º 150/2017, de 6 de dezembro, estabelece 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) e, de acordo com este diploma, estas entidades do Estado têm o dever de enviar uma lista com todos os imóveis que se encontrem numa situação de disponibilidade, designadamente prédios urbanos ou mistos que tenham sido declarados devolutos ou se encontrem sem utilização por um período não inferior a três anos consecutivos, e para os quais não exista um projeto concreto de ocupação a executar no prazo máximo de um ano.

Este diploma regula também o procedimento em concreto de afetação dos imóveis ao referido Fundo, sendo que a transmissão dos prédios ou frações é realizada com dispensa de autorizações e de quaisquer outras formalidades administrativas;

- O DL n.º 94/2019, de 16 de julho, aprova o Plano de reabilitação de património público para arrendamento acessível, determinando a afetação de imóveis selecionados ao FNRE ou a 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 seu anexo II 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 FNRE, sendo-lhes aplicável o procedimento para a avaliação da capacidade dos mesmos para a reconversão e arrendamento habitacional a custos acessíveis.



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

- A integração do referido imóvel 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 DL 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 5.º 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 base nestes diplomas, determina-se que o imóvel referido está afeto ao FNRE, com atribuições específicas para a realização de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do seu arrendamento (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).

No dia 1 de abril de 2020 a FUNDIESTAMO (Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo), na qualidade de Sociedade Gestora do FNRE dirigiu ao Presidente da CML um requerimento no sentido de “requerer a redefinição do uso do solo” do prédio correspondente ao antigo quartel do Cabeço da Bola.

No termos do artigo 123, n.º 1 do 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



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

indisponível do Estado. Ao abrigo do disposto no n.º 2 do mesmo artigo e em virtude da desafetação do domínio público e posterior afetação do imóvel ao FNRE, e ainda 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, neste caso, a adoção das normas aplicáveis às parcelas confinantes para os Espaços Consolidados Centrais e Residenciais, Traçado Urbano A.

De forma a adotar os mesmos critérios de delimitação das categorias de espaço definidos para a Planta de Qualificação do Espaço Urbano do PDM efectuem-se ajustes que não assumiram a qualificação de solo de Espaço Central e Residencial Traçado Urbano A na 1ª Revisão do PDM, ou porque não perfaziam áreas mínimas (como é o caso das 4 parcelas habitacionais) ou por uma questão de escala (parcela a sul) ou por se estender a categoria de espaço até ao eixo da via.

Pelas razões supracitadas foi necessário desencadear o procedimento simplificado de alteração ao PDM de Lisboa.

A alteração 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.

Em suma, a oportunidade de proceder à alteração, em regime simplificado, do imóvel correspondente ao antigo quartel do Cabeço da Bola, da categoria de espaço de uso especial de equipamentos para Espaços centrais e residenciais – traçado urbano A, viabiliza a sua utilização para arrendamento habitacional a custos acessíveis.



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

A Proposta nº 258/2020, que aprova o início de procedimento da 5ª alteração simplificada ao PDM foi aprovada por maioria em reunião de Câmara Municipal realizada no dia 27 de maio de 2020, tendo sido publicada no Boletim Municipal nº 1372, de 4 de junho de 2020.

Os elementos aqui constantes não substituem a consulta da documentação associada à proposta.