

*Distribuído*  
*em 17.05.13*

**COMISSÃO PERMANENTE PARA O PLANEAMENTO ESTRATÉGICO  
E ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL**

**PARECER**

**Propostas nº 150/2012 e nº 54/2013**

**I.**

A Comissão para o Planeamento Estratégico e Acompanhamento do Plano Director Municipal reuniu nos dias 9 e 6 de Maio de 2013 para deliberar a emissão de Parecer sobre a Proposta nº 150/2012, que submete à Assembleia Municipal, para aprovação, com as alterações introduzidas pela Proposta nº 54/2013, o “Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal”.

Previamente, a Comissão já havia abordado esta temática, tendo tido oportunidade de ouvir o Senhor Vereador Manuel Salgado sobre a mesma.

**II.**

Trata-se de um regulamento complementar do Plano Director Municipal, pelo qual é desenvolvida a disciplina do sistema de incentivos a operações urbanísticas designadas “de interesse municipal”, previsto no artigo 84.º do respectivo Regulamento, ou seja, aquelas que sendo do interesse do Município, “se revelam menos vantajosas do ponto de vista da promoção imobiliária privada”.



O objectivo proposto é o de incentivar os investidores privados a concretizarem operações que, numa “lógica de mercado” não levariam a cabo - por serem insuficientemente rentáveis - mas que o Município entenda contribuir para os objectivos estratégicos do Plano Director, em particular em matéria de reabilitação e repovoamento da Cidade e de aumento da sua eficiência ambiental, mediante a concessão aos mesmos de determinados benefícios, designados “créditos de construção”.

Especificamente, as operações que se pretendem promover são aquelas de que resulte:

- a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou de peço de venda;
- a reabilitação de edifícios;
- o restauro e reabilitação de bens da Carta Municipal do Património;
- a transmissão para o Município de áreas verdes;
- a demolição de construções existentes em espaços verdes e no interior de quarteirões;
- a oferta suplementar de estacionamento para residentes em áreas deficitárias, e
- a melhoria da eficiência energética de edifícios, infraestruturas e espaços públicos.

A contrapartida concedida aos particulares pela realização de operações urbanísticas que promovam estes objectivos consiste na concessão pelo Município do direito de majorar, dentro de determinados parâmetros e limites, o número de metros quadrados de superfície de pavimento susceptíveis de serem edificados, seja na própria operação que gerou os



créditos, seja noutra operação. Esta faculdade é designada “créditos de construção”, é titulada por documento, e é transaccionável.

Os créditos podem ser utilizados:

- em obras de construção, ampliação e alteração em espaços centrais e residenciais consolidados;
- em loteamentos, quando admitidos, nesses mesmos espaços;
- em obras de construção, ampliação e alteração ou loteamentos em espaços de actividades económicas consolidados;
- em obras de conservação, reconstrução, construção, ampliação e alteração ou em loteamentos em espaços centrais e residenciais a consolidar, e
- em obras de conservação, reconstrução, construção, ampliação e alteração ou em loteamentos em espaços de actividades económicas a consolidar.

Na generalidade dos casos, o benefício decorrente dos créditos de construção consiste na majoração do índice de edificabilidade aplicável até um máximo, definido caso a caso no Regulamento do Plano Director; no caso de operações em espaços centrais e residenciais consolidados, tal benefício consiste na possibilidade, verificadas outras condicionantes, do aumento da altura das fachadas, em qualquer caso mediante prévio debate público.

Os créditos podem, em regra ser utilizados na operação urbanística que os gerou ou em outra operação.

Importa, no entanto assinalar como excepções os créditos que decorrem da reabilitação de edifícios, e do restauro e reabilitação de bens da



Carta Municipal do Património, que não podem ser utilizados na própria operação que os gerou, e bem assim aqueles que têm origem no aumento da eficiência energética dos edifícios, que apenas podem ser consumidos na própria operação de origem.

### III.

Embora já exista um sistema similar, mas de âmbito mais restrito no Município do Porto, o sistema agora regulamentado apresenta-se como inovador e ambicioso, procurando, de facto, privilegiar operações urbanísticas qualificáveis como de interesse do Município face aos objectivos estratégicos definidos no Plano Director, sem necessidade de recurso a meios financeiros públicos.

Surge aqui, desde logo, uma primeira nota crítica, relativa à terminologia utilizada; na verdade, alguns Grupos Municipais entendem que a referência a “operações urbanísticas de interesse municipal” enquanto objecto de incentivos inculca a ideia de que as demais operações não revestiriam idêntico interesse, o que se lhes afigura errado.

Em qualquer caso, e no sentido de garantir que o sistema de créditos de construção possa ser um incentivo, não apenas para os grandes promotores imobiliários, mas também para as pequenas operações de reabilitação urbana ou outras (que por exemplo sejam realizadas pelos proprietários de prédios a reabilitar ou pelos respectivos condóminos), compreende-se a opção pela utilização dos créditos de construção, não apenas por quem os adquire e na própria operação em que têm origem, mas por terceiros a quem sejam alienados e em operações diferentes da que lhes dá lugar, nos termos que acima se sumariaram.



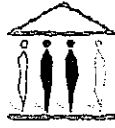
Esta possibilidade de alienação dos créditos coloca questões de controlo e transparência do sistema, tendo sido consignados mecanismos e garantias destinadas a este efeito, em sede de titulação dos créditos de construção, seu registo e publicidade e de prova da transmissão dos títulos

Assim:

- os créditos de construção são titulados por documento-tipo emitido pela Câmara, conforme estabelecido no Anexo I ao Regulamento;
- os títulos são inscritos em registo próprio, no qual são averbadas as transmissões de que sejam objecto e as vicissitudes a que são sujeitos, nomeadamente as suas transmissões, desdobramentos, cativação, cessação da cativação e extinção;
- a consulta do registo dos Títulos é facultada a todos os interessados e ao público em geral, assim como é objecto de divulgação pública no sítio da internet da Câmara Municipal.

Neste particular, enfatizam-se as melhorias introduzidas no sistema pela Proposta nº 54/2013, com a clarificação o regime da atribuição de créditos por oferta fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda, reforçando o controlo por parte da Autarquia relativamente às transacções e arrendamento dos fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda.

Assim, embora o Regulamento inicial já mencionasse a necessidade, nessas situações, de existir um contrato com o particular e a autarquia, introduziu-se um novo artigo 3.º, referindo as normas regulamentares que devem reger esta matéria, clarificando-se, também, o regime de



penalização do interessado se não cumprir as obrigações assumidas perante o Município, assegurando que são fixadas, por via contratual, cláusulas sancionatórias para os adquirentes de créditos de construção que não promovam as operações que justificaram a atribuição dos créditos de construção.

Nas alterações introduzidas pela Proposta nº 54/2013, foi densificada a disposição transitória constante do respectivo artigo 18º, nos termos da qual, durante três anos a contar da entrada em vigor do regulamento, podem ser atribuídos créditos mediante o pagamento de uma contrapartida pelo interessado.

Este regime transitório surge rodeado de especiais e merecidas cautelas, ficando a venda de créditos dependente de autorização pela Assembleia Municipal, e especificado que os meios financeiros obtidos por esta via só podem ser afectos à aquisição de imóveis pela Autarquia e sua reabilitação, ou à reabilitação de imóveis municipais, devendo, de resto, ser identificada a concreta utilização desses meios na proposta a apresentar à Assembleia Municipal. Acresce que foi utilizado um critério objectivo para efeitos de valorização dos créditos de construção, por recurso ao Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (o valor dos créditos de construção corresponde ao aumento do valor patrimonial tributário do terreno para construção decorrente da utilização de créditos).

A Comissão, reconhecendo que o sistema proposto está formal e programaticamente ajustado ao Plano Director, manifestou no entanto reservas quanto a sua real eficiência como instrumento susceptível de promover eficazmente os objectivos propostos, nomeadamente os da reabilitação urbana e da disponibilização de fogos a custos reduzidos, de modo particular no actual contexto económico.

#### IV.

A Comissão sugere que as reflexões evidenciadas neste Parecer – digam elas respeito aos méritos da Proposta, ou aos aspectos em que a mesma é susceptível de crítica ou aperfeiçoamento – sejam objecto de amplo debate pelo Plenário da Assembleia Municipal

**Na sequência e sem prejuízo do acima exposto, é parecer da Comissão Permanente para o Planeamento Estratégico e Acompanhamento do Plano Director Municipal que as Propostas nº 150/2012 e nº 54/2013 se encontram em condições de ser apreciadas e votadas no Plenário da Assembleia Municipal de Lisboa.**

O presente Parecer foi aprovado por unanimidade dos grupos municipais presentes - PSD, PS e PCP - e do Deputado Municipal independente Filipe Lopes. Encontravam-se ausentes os grupos municipais do CDS, BE, PEV, PPM e MPT.

Os grupos municipais presentes reservaram para o debate em Plenário a definição do seu sentido de voto.

Lisboa, 16 de Maio de 2013

O Presidente da Comissão

---

João Serra