

MUNICÍPIO DE LISBOA

Aviso n.º 15/2017

Hasta Pública n.º 04/HP/DA/CCM/2017 - Alienação de parcela de terreno municipal (Parcela AB), sita na Praça de Espanha

Em cumprimento do disposto no ponto 3.5 do Programa da Hasta Pública supra identificada, torna-se público que a Comissão da Hasta Pública prestou, através de Ata, datada de 2017/03/07, esclarecimentos em resposta às questões formuladas pelos interessados.

Os referidos esclarecimentos podem ser consultados todos os dias úteis, das 8 às 20 horas, na Divisão de Relação com o Múncipe - Atendimento Geral, sita no Campo Grande, 25, piso 0, bloco C, Lisboa, encontrando-se, também, disponíveis nos sites: <http://www.cm-lisboa.pt/> e <http://cidadedeoportunidades.cm-lisboa.pt/>.

Lisboa, em 2017/03/09.

A chefe da Central de Compras Municipal,
(a) *Fátima Costa*

Hasta Pública n.º 04/HP/DA/CCM/2017 para Alienação da parcela de terreno municipal (Parcela AB), sita na Praça de Espanha, publicitada através do Edital n.º 20/2017 -----

ATA n.º 1

Em 07 de março de 2017, pelas 15 horas, reuniu na Central de Compras Municipal, a Comissão da Hasta Pública n.º 04/HP/DA/CCM/2017 para alienação da parcela de terreno municipal (Parcela AB), sita na Praça de Espanha, designada pela Câmara Municipal de Lisboa e Assembleia Municipal, nos termos da Proposta n.º 698/2016, aprovada, nas suas reuniões de 07/12/2016 e 17/01/2017, para conduzir a hasta pública supra identificada, constituída pelo Dr. António Furtado (Presidente), Arqt. Paulo Pais e Dra. Maria Teresa Felício (Vogais). -----

A reunião teve por objetivo analisar o pedido de esclarecimento apresentado por um interessado, por correio eletrónico entre a data de publicação do Edital n.º 20/2017 no Boletim Municipal n.º 1200, de 16 de fevereiro de 2017 e no Diário da República Eletrónico n.º 38, II série, de 22 de fevereiro de 2017 e o termo do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação das propostas. -----

A Comissão iniciou, assim, a apreciação do pedido de esclarecimentos, tendo deliberado, por unanimidade, e no uso dos poderes que lhe foram delegados pela Câmara Municipal de Lisboa através da Proposta n.º 698/2016 já referida anteriormente, responder nos termos seguintes: -----

Pedido de Esclarecimentos apresentado por João Araújo dos Santos, em 25/02/2017 e 01/03/2017.-

Conforme previsto no nº 3.3 do Programa da Hasta Pública acima referido, vimos por este meio solicitar a V. Exas os esclarecimentos seguintes: -----

A- PROGRAMA; -----

Número 6, "Valor Base de Licitação" – -----

Esclarecimento nº 1- No número 6.2 é indicado que "O valor base de licitação apurado para a alienação da parcela de terreno, já reflecte o valor das compensações urbanísticas devidas pela respectiva operação urbanística, sem prejuízo de o adquirente ficar obrigado a cumprir as disposições legais previstas nos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor, designadamente em matéria de cedências devidas ao Município de Lisboa", no entanto no Anexo I, "Ficha Urbanística, nas Cedências

para Espaços Verdes Públicos e Equipamentos de Utilização Colectiva", é indicado que "A futura realização de uma obra de construção nova nesta parcela está dispensada de prever áreas afectas a espaços verdes e de utilização colectiva, bem como dispensada do pagamento de compensação urbanística", pelo que fica a dúvida sobre a necessidade da obrigação de cedências ao Município de Lisboa. Mais se refere no Anexo I, "No âmbito da realização futura operação urbanística constituem ainda encargos do adquirente da parcela, ou de quem lhe suceda, o pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas",-----

Pergunta: Parece haver contradição entre o referido em 6.2 do Programa e o indicado no Anexo I, Ficha Urbanística, pelo que se solicita o esclarecimento destas aparentes contradições. -----

Resposta: A Comissão esclarece não existir contradição. De facto, o valor base de licitação pode incluir o valor devido a título de compensações urbanísticas, no entanto, como decorre na resposta ao esclarecimento n.º 4, a operação foi enquadrada numa unidade de execução, ficando isenta do pagamento de compensações urbanísticas mas não da Taxa de Reforço das Infraestruturas Urbanísticas.-----

B - CADERNO DE ENCARGOS; -----

Número 3, "Melhor Aproveitamento Urbanístico" -----

Esclarecimento nº 2 - É referido que no âmbito da aprovação do Projecto de Licenciamento será admissível considerar um melhor aproveitamento urbanístico, através do aumento da superfície máxima de pavimento de 22 022,00m².-----

Pergunta: Qual o valor do aumento de superfície de construção que poderá ser considerado? -----

Resposta: A Comissão esclarece que é habitual a previsão de cláusula de melhor aproveitamento urbanístico, e que tal não significa a previsão de um aumento da superfície de construção. A previsão desta norma visa recuperar futuros valores resultantes dum acréscimo da superfície de pavimento que poderá resultar da alteração dos instrumentos de gestão territorial em vigor.-----

"C - ANEXO I (Ficha Urbanística) -----

"Outros Indicadores e Parâmetros Urbanísticos/ Critérios de Inserção Urbanística, a)" -

Esclarecimento nº 3 - É indicado que a área máxima de implantação respeitante ao perímetro exterior de contacto do edifício com o solo é de 1.573m² e deve inscrever-se dentro dos limites dos polígonos de implantação (acima do solo) definidos. -----

Pergunta: Tendo em conta que de acordo com a alínea b), é admitido que a ocupação com os pisos em cave possa estender-se até aos limites da parcela, será possível considerar fora dos limites dos polígonos de implantação (acima do solo), a localização de saídas de emergência e comunicações verticais/elevadores provenientes dos parques de estacionamento em cave e ainda a localização de elementos estruturais de suporte de eventuais corpos balançados (sobre o logradouro) dos pisos superiores do edifício?-----

Resposta: Não é possível a localização de quaisquer elementos construídos, como saídas de emergência, elevadores ou quaisquer outros acessos verticais às caves, fora do polígono de implantação de edifício. Também não é possível a localização de elementos estruturais de suporte do edifício fora do polígono de implantação. Os corpos balançados, como o nome indica, correspondem a corpos em consola pelo que não dispõem de apoio estrutural de pilares na área em balço. O balanço desses corpos não pode extravasar os limites definidos no Art.º 46.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa.-----

"Cedências para espaços verdes públicos e equipamentos de utilização colectiva" - Esclarecimento nº 4 - É indicado que " A futura realização de uma obra de construção nova nesta parcela está dispensada de prever áreas afectas a espaços verdes e de utilização colectiva, bem como dispensada do pagamento de compensação urbanística", o que aparentemente estará em contradição com o referido nos "Encargos Urbanísticos", em que se indica a necessidade de "pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas".-----

Pergunta: Solicita-se o esclarecimento desta aparente contradição.-----

Resposta: Não há nenhuma contradição. As obras de edificação de impacte relevante estão sujeitas ao pagamento de compensações urbanísticas, quando não realizam cedências para equipamentos, espaços verdes ou de utilização coletiva, e de Taxas pelo Reforço de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU). Dado que a operação foi enquadrada numa unidade de execução, onde se garante o suprimento das áreas a afetar aos fins de utilidade pública acima referidas, esta operação fica isenta do pagamento de compensações urbanísticas mas não da TRIU.-----

"Serviços Administrativos e Restrições de Utilidade Pública" -----

Esclarecimento nº 5 - É indicado que a Parcela é abrangida por serviços administrativos e restrições de utilidade pública, sendo uma destas a zona de protecção de hospitais.

Pergunta: Qual o tipo de restrições resultantes da zona de protecção em causa, uma vez que as mesmas não se encontram especificadas no PDM?-----

Resposta: Nos termos da Lei, sempre que não estamos perante regimes *non aedificandi*, as serviços administrativos correspondem a uma consulta à entidade de tutela na fase de aprovação do projeto de Arquitetura.-----

"Outras Condicionantes, a)" -----

Esclarecimento nº 6 - É indicado que é interdita a ocupação no espaço do logradouro, com construção acima do solo.-----

Pergunta: Tendo em conta que na alínea b) de "Outros Indicadores e Parâmetros Urbanísticos/ Critérios de Inserção Urbanística", é admitida a ocupação com pisos em cave até aos limites da parcela, será possível considerar fora dos limites dos polígonos de implantação (acima do solo), a localização de saídas de emergência e comunicações verticais/elevadores do parque de estacionamento em cave e ainda a localização de elementos estruturais de suporte de eventuais corpos balançados (sobre o logradouro) dos pisos superiores do edifício?-----

Resposta: Ver resposta ao esclarecimento nº 3.-----

"Esclarecimento nº 7 -Na alínea a) é indicado que o logradouro "deve ser objecto de um projecto e espaços exteriores que abranja também o espaço público imediatamente confinante (de acordo com a área indicativa que consta no desenho anexo)".-----

Perguntas: Tendo em conta que no desenho anexo da Ficha Urbanística não aparece representado o referido espaço público, pergunta-se se será possível fornecerem um desenho com indicação dos limites do mesmo? Pergunta-se ainda se a elaboração do projecto para o espaço em causa será da responsabilidade do Município de Lisboa ou do adquirente? Mais pergunta-se de quem será a responsabilidade das obras a executar em espaço público, subjacentes ao projecto referido ?-----

Resposta: Não foi fornecida planta, na medida em que está prevista a realização de uma obra de alteração da Praça de Espanha, que em sede de projeto de execução ainda pode sofrer ajustamentos.

De qualquer modo, essa obrigação reporta-se à área de espaço público confinada entre a Rua Lima Bastos, o muro do IPO, a Av. dos Combatentes e a Praça de Espanha. O projeto e a execução desse espaço público constituem obrigações do adquirente, na medida em que se pretende uma coerência de conceção desse espaço público com a área da parcela que será afeta a utilização pública. Essa coerência deve expressar-se no desenho e na compatibilização de cotas altimétricas.-----

"Encargos Urbanísticos, a" – -----

Esclarecimento nº 8 - *É indicado que "No âmbito da realização futura operação urbanística constituem ainda encargos do adquirente da parcela, ou de quem lhe suceda, a limpeza, a conservação e a manutenção do logradouro, do espaço público confinante nos termos a celebrar em contrato de colaboração". -----*

Pergunta : *Será possível indicarem em planta, os limites do espaço público referido? Mais se solicita que esclareçam os contornos e responsabilidades que serão consideradas no contrato de colaboração referido."-----*

Resposta: *A área é rigorosamente a mesma a que nos referimos no Esclarecimento n.º 7. Estes contratos são normais quando há afetação de utilização pública de domínio privado. Compreendem a limpeza, jardinagem (quando seja o caso), conservação e manutenção do espaço.-----*

"Encargos Urbanísticos, b" – -----

Esclarecimento nº 9 - *É indicada a necessidade do pagamento da taxa de realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas, no entanto no número 6.2 do Programa, é indicado que o valor apurado para alienação da parcela do terreno em causa, já reflecte o valor das compensações urbanísticas devidas pela respectiva operação urbanística. -----*

Pergunta: *Será necessário pagar esta taxa? -----*

Resposta: *Ver resposta ao esclarecimento n.º 4.-----*

"A parcela de terreno municipal com 3.785 m², designada parcela AB, já se encontra descrita na Conservatória do registo predial e inscrita na respectiva matriz (conforme mencionado na minuta de proposta - Anexo IV)? Em caso afirmativo, qual o número da descrição, artigo matricial e respectivas freguesias, informação esta necessária ao preenchimento da referida Minuta da Proposta?"

