



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

M U N I C Í P I O D E L I S B O A

**AVISO N.º 69/2014**

**APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CLARA**

Torna-se público, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e do n.º 2 do artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, que a Assembleia Municipal de Lisboa deliberou, através da Deliberação n.º 61/AML/2014, na sua reunião de 18 de março de 2014, sob as Propostas n.º 691/2013 e n.º 857/2013, aprovadas respetivamente pela Câmara Municipal de Lisboa, na reunião de 24 de julho de 2013 e de 27 de novembro de 2013, aprovar a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara, incluindo a Memória Descritiva e Justificativa, a Planta de Delimitação e o Quadro dos Benefícios Fiscais, que se publicam em anexo.

Torna-se ainda público que os interessados poderão consultar os referidos elementos, identificados no n.º 2 do artigo 13.º do citado Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, no sítio do Urbanismo da CML, na Secção Planeamento Urbano-AUGI (<http://www.cm-lisboa.pt/viver/urbanismo/planeamento-urbano/augi>).

Lisboa, 7 de abril de 2014.

O Diretor Municipal

Jorge Catarino Tavares



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

M U N I C Í P I O D E L I S B O A

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CLARA

### 1. INTRODUÇÃO

A intenção de promover a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara (ARU-Santa Clara), no momento atual, consubstancia-se na necessidade de proceder à integração e articulação de vários contextos urbanos (e alguns ainda rurais) de bastante relevância paisagística e patrimonial para a Coroa Norte da cidade.

Nesse sentido, a continuada degradação e obsolescência dos edifícios integrantes no antigo Núcleo Histórico da Ameixoeira, nomeadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, a problemática inerente ao sistema de mobilidade viária e pedonal de pessoas e bens, que evidencia a urgência de introduzir um aumento da oferta de transportes públicos de qualidade, e por outro lado a necessária coerência entre as várias estruturas urbanas existentes neste território, cujo desenvolvimento extemporâneo fez prevalecer alguns núcleos denominados como áreas urbanas de génese ilegal que se apresentam degradadas e desarticuladas entre a malha urbana envolvente, urge promover uma intervenção integrada, através da delimitação de área de reabilitação urbana.

Pretende-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal na reabilitação urbana, respondendo aos desafios colocados pelo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), reabilitando a edificação degradada, melhorando as suas condições de utilização e valorizando o património cultural, incrementando a qualificação do espaço público, com vista a reabilitar os tecidos urbanos degradados, assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e às funções urbanas, e, através da concertação de interesses públicos e privados assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes e promover a melhoria geral da mobilidade com a concretização de uma correta hierarquização viária consentânea com diferentes morfologias urbanas em presença.

Assim a delimitação e aprovação da ARU têm em vista a consolidação e o aprofundamento da experiência municipal de reabilitação urbana já desenvolvida, favorecendo uma maior convergência de investimentos privados, com apoio público, na reabilitação urbana.

Pretende-se encontrar soluções inovadoras que valorizem e salvaguardem com igual importância a vertente patrimonial e funcional do território, e que enquadrem este conjunto de várias áreas que apresentam uma estrutura urbana obsoleta, desarticulada e desconexa, resultante da sobreposição de várias ocupações de épocas distintas, muitas vezes objeto de estudos e programas de reabilitação urbana e valorização patrimonial que nunca chegaram à fase de programação e execução.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

M U N I C Í P I O D E L I S B O A

Assim, a presente Memória Descritiva (MD), explicita os objetivos programáticos da intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público a integrar o programa estratégico de reabilitação urbana que virá a enquadrar a futura Operação de Reabilitação Urbana, para a área delimitada na planta anexa ao presente documento.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL / PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO**

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, assume particular importância na requalificação e revitalização urbana. No intuito de responder e de se adaptar às novas realidades, a primeira alteração a este regime jurídico, operada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e que republicou aquele diploma, veio simplificar os processos de criação de áreas de reabilitação urbana, consagrando agora a possibilidade de fasear esse procedimento. O RJRU atualmente em vigor permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem ser em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana, impondo, no entanto, um prazo de caducidade de 3 anos se não for aprovada a correspondente operação de reabilitação. A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana passa, assim, a poder ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas, sem prejuízo da admissibilidade da sua aprovação simultânea. O Município pode, nesta medida, aprovar, num mesmo momento, uma ou várias delimitações de áreas de reabilitação urbana, em consonância com a diversidade urbanística, económica, social, cultural e ambiental das várias parcelas do seu território, com vista à ulterior aprovação das concretas operações de reabilitação a efetuar na área ou áreas delimitadas. As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. Estas áreas podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém os seguintes elementos:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

### M U N I C Í P I O D E L I S B O A

- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos anteriormente, é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana e os municípios podem optar pela realização de operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas, enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou de programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

Através da Deliberação n.º 11/AML/2012, a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou, na sua reunião de 20 de março de 2012, a Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, com a fundamentação constante da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2014.

Nos termos da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2014, será delimitada para cada operação de reabilitação sistemática a lançar a correspondente área de reabilitação urbana, que será ao mesmo tempo destacada da atual Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, por forma a fazer coincidir cada operação de reabilitação, simples ou sistemática, com a respetiva área de reabilitação.

Com a presente proposta pretende-se a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara em momento anterior à aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana sistemática e respetivas ações a efetuar na área delimitada.

A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O projeto de operação de reabilitação urbana, cuja aprovação é igualmente da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, é remetido ao IHRU para emissão de parecer não vinculativo e submetido a discussão pública. Assim, apenas nessa fase, o projeto da operação de reabilitação será enviado ao IHRU para emissão de parecer e submetido a discussão pública.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

M U N I C Í P I O D E L I S B O A

### **3. DELIMITAÇÃO E BREVE CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

A área de intervenção da ARU abrange parte da atual freguesia da Ameixoeira, futura freguesia de Santa Clara, demarca uma área de 45,02 ha, e apresenta os seguintes limites, conforme definido na Planta com a delimitação da área abrangida, e detém as seguintes confrontações:

- a Norte, Loteamento da Ameixoeira (alvará nº 2/2003) e Loteamento de reconversão da AUGI Quinta do Grafanil (em apreciação);
- a Nascente o Eixo Norte Sul e o Loteamento da Ameixoeira (alvará nº 2/2003);
- a Sul a Rua Jorge de Sena e Azinhaga da Cidade;
- a Poente a Estrada da Ameixoeira, Azinhaga do Rio e Rua Prof. Adelino da Palma Carlos.

Esta área abrange, uma área correspondente ao antigo Núcleo Histórico da Ameixoeira e que se desenvolve sobre a Rua Direita da Ameixoeira - atualmente único elo de comunicação viária entre a zona a norte e sul da ARU agora delimitada e cuja degradação urge reduzir.

Por outro lado integra três núcleos delimitados como áreas de génese ilegal, dos quais dois desses núcleos se apresentam bastante degradados e cuja reconversão pretende alterar profundamente a matriz fundiária atual, atendendo a que existem vários terrenos expectantes de intervenção, nomeadamente nas áreas ocupadas por armazéns e oficinas, apesar de alguns ainda com atividades económicas em funcionamento mas que se prevê manter os postos de trabalho existentes.

E por fim integra também algumas zonas urbanas de carácter consolidado, mas cuja integração e colmatação se pretende resolver.

Numa breve análise dos dados censitários destas áreas de maior incidência de intervenção, identifica-se que no núcleo histórico existem cerca de 62 edifícios, que correspondem a 107 famílias em cerca de 158 alojamentos, na AUGI Quinta da Torrinha existem 107 edifícios com cerca de 435 alojamentos e 254 núcleos familiares, na AUGI Quinta da Mourisca existem 38 edifícios com cerca de 104 alojamentos e 70 núcleos familiares, e por fim isolando a AUGI da Rua Particular à Azinhaga da Cidade, verificam-se que aí existem 5 edifícios com cerca de 20 alojamentos e 6 núcleos familiares

É neste contexto que surge a necessidade de programar uma intervenção integrada no território desta Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara, agora delimitada.

### **4. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO PDM**

A presente ARU a desenvolver terá como referência a normativa constante no PDM de Lisboa em vigor, publicado no Diário da República, n.º 168 de 30 de agosto de 2012, Aviso n.º 11622/2012. Desta forma é viável a realização de diversas operações urbanísticas, desde que seja dado cumprimento integral da normativa constante das peças constituintes do PDM - Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e Regulamento do Plano.



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

M U N I C Í P I O D E L I S B O A

### **Planta de Ordenamento- Qualificação de Espaço Urbano**

#### Espaços Consolidados:

- Espaços Centrais e Residenciais – Traçado Urbano A
- Espaços de Uso Especial de Equipamentos
- Espaços verdes de Recreio e Produção

#### Espaços a Consolidar

- Espaços Centrais e Residenciais
- Espaços verdes e recreio e produção
- Espaços de uso o especial de Equipamentos

#### Património Arqueológico e Geológico

- Nível Arqueológico II
- Nível Arqueológico III

Imóvel – Classificado – 46.69

#### Bens Imóveis de Interesse municipal e outros bens culturais Imóveis

05.04- Quinta de Sant'Ana

05.05-Patio do Ministro

05.06-Palácio Casal Ribeiro

05.07-Cruzeiro da Ameixoeira/Estrada da Ameixoeira

05.09 e 05.09 A- Quinta de Santa Clara e Jardim da Quinta de Santa Clara (Estrada da Ameixoeira)

05.12- Quinta do Loureiro /Estrada da Ameixoeira

05.13- Casal de Nossa Senhora da saúde/Estrada da Ameixoeira

05.16- Quinta de Nossa Senhora do Carmo

05.17- Edifícios da (antiga) Quinta da Castelhana/Travessa de Santo António, 10-12

05.18- Casa dos Ingleses/Estrada de S. Bartolomeu

05.19-Casal de santo António / Estrada de S. bartolomeu

05.20- Edifício de habitação com fachada de azulejo/Rua Direita da Ameixoeira

### **Planta de Ordenamento- Estrutura Ecológica Municipal**

Inclui Sistema Húmido (artigo 13º)

Sistema de Corredores Estruturantes - (artigo 12º)

Espaços Verdes (artigo 14º)

### **Planta de Ordenamento - Sistema de Vistas**

A área do Plano está abrangida pelo subsistema de ângulos de visão, (artigo 17º)

### **Planta de Ordenamento - Riscos Naturais e Antrópicos**

É abrangido por uma zona com vulnerabilidade moderada a inundações (artigo 22º);

É abrangido por uma zona Suscetibilidade de Ocorrência de Movimentos de Massa em Vertentes- Moderada (artigo 23º)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

M U N I C Í P I O D E L I S B O A

#### **Planta de Ordenamento - Riscos Naturais e Antrópicos II**

Vulnerabilidade sísmica dos solos: Moderada e Elevada (artigo 24º).

#### **Planta de Ordenamento - Condicionantes de Infraestruturas**

O Plano é abrangido por uma linha de metro e respetiva área de proteção.

Existência de uma rede principal de saneamento.

#### **Planta de Ordenamento - Acessibilidades e Transportes**

Está prevista uma rede rodoviária municipal de 3.º Nível, normas do artigo 70º do RPDM.

Abrangida parcialmente por zonas de estacionamento A, B e D

#### **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública I**

Servidão Militar Aeronáutica

Servidão do Aeroporto

#### **Planta de Ordenamento - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública II**

Apresenta áreas específicas sujeitas ao artigo 7º e 8º do RPDM

Imóvel – Classificado – 4669- Igreja de N. Sr.ª da Encarnação, Estrada da Ameixoeira – IIP (Dec. Lei 45/93 DR n.º 280 de 30.11.1993)

### **5. OBJETIVOS DA ARU**

#### **a. OBJETIVO GERAL**

Perante o conhecimento que já se detém do território, a delimitação desta ARU tem como objetivo geral a procura de soluções inovadoras que valorizem e salvaguardem com igual importância a vertente patrimonial e funcional do território integradas em unidades de execução ou de intervenção, associadas à reconfiguração da hierarquia viária, construção de equipamentos e às demais infraestruturas da área de intervenção, com objetivos programáticos que devem servir de matriz ao desenho urbano que se pretende implementar, a saber:

#### **b. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

No que concerne aos objetivos específicos, os mesmos são inerentes às diferentes problemáticas de cada área, assim observam-se os seguintes objetivos específicos para as diferentes áreas:

##### **i. UNIDADE I**

- Reversão da AUGI da Quinta da Torrinha



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

### M U N I C Í P I O D E L I S B O A

- Pretende-se regulamentar as condições de intervenção no edificado e da alteração cadastral da Área Urbana de Génese Ilegal Quinta da Torrinha;
- Garantir através de uma reconversão de usos, a revitalização e revalorização funcional desta área, e a relocalização das atividades existentes;
- Promover a interpenetração entre os espaços públicos do Parque Periférico e a área habitacional envolvente à Quinta da Torrinha, numa perspetiva de complementaridade e plurifuncionalidade dos espaços públicos;
- Promover a articulação viária com a estrutura envolvente, nomeadamente com a introdução com uma via estruturante de 3º nível, prevista no PDM, que desviará o trânsito do núcleo histórico da Ameixoeira, para a área norte da freguesia. Esta via estruturante deverá garantir um corredor dedicado a transportes públicos, pretendendo-se, simultaneamente, que promova a vertebração e legibilidade urbana (via estruturante de 3º nível prevista no PDM);
- Legalizar as construções existentes integradas nas áreas identificadas no âmbito da aplicação do Regulamento Municipal para a Reconversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (cfr. em anexo Planta de Áreas para Aplicação do Regulamento Municipal R.U.A.U.G.I. – 001 – PP Quinta da Torrinha).

#### ii. UNIDADE II

- Reconversão da AUGI Quinta da Mourisca
- Regulamentar as condições de intervenção no edificado e da alteração cadastral da Área Urbana de Génese Ilegal Quinta da Mourisca;
- Garantir através de uma reconversão de usos, a revitalização e revalorização funcional desta área, e a relocalização das atividades existentes;
- Promover a articulação viária com a estrutura envolvente, nomeadamente com a introdução com uma via estruturante de 3º nível prevista no PDM);
  
- Quinta de S. Bento
- Estruturação Urbana através de uma operação urbanística de iniciativa dos proprietários de acordo com o protocolo assinado em 2010, entre o MUNICÍPIO DE LISBOA e a ALEXTOMA – Venda e Administração de Bens, S.A sobre a “Quinta de São Bento”, com a área total de 16.994 m<sup>2</sup>, sito no Largo do Terreiro, 2, 3 e 4 e Estrada do Forte, Freguesia da Ameixoeira;
- Integração do troço de ligação viária para construção da via estruturante de 3º nível prevista no PDM.
  
- Quinta da Atalaia
- Concretização de um Loteamento que promova a colmatação da malha urbana, viabilizando um troço da via estruturante de 3º nível prevista no PDM.
- Integração da área para construção do Jardim de Infância da Quinta da Atalaia.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

### M U N I C Í P I O D E L I S B O A

#### iii. UNIDADE III

- Núcleo Histórico
- Concretização projetos de espaço público;
- Reabilitação do edificado;
- Construção da Escola Básica da Quinta da Castelhana.

#### iv. UNIDADE IV

- Estruturação Urbana da área degradada com usos obsoletos;
- Construção da Escola Secundária Ameixoeira;
- Reconversão da AUGI Rua Particular à Az. da Cidade;
- Estruturação viária com a construção da ligação viária ao metro e à Azinhaga da Cidade (via estruturante de 3º nível prevista no PDM).

Em síntese, a área objeto da ARU será desenvolvida tomando como base as opções estratégicas vertidas no PDM em vigor, tendo em consideração a necessidade de reabilitar e reconverter de forma integrada e programada este território, de carácter periférico, que apresenta problemas específicos de falta de ligação à restante cidade, de degradação do seu núcleo histórico, fragmentação urbana e falta de legibilidade, pela justaposição de áreas urbanas de génese ilegal, loteamentos recentes de iniciativa privada, áreas fragmentadas de cariz rural e terrenos expectantes e uma vasta área de realojamento confiante, com problemas de inserção social.

## 6. APOIOS E INCENTIVOS

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos a obrigatoriedade de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2014 determina que à Área de Reabilitação Urbana serão aplicáveis todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, designadamente os previstos nos artigos 45.º, 46.º e 71.º, na redação em vigor, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.



## CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

### M U N I C Í P I O D E L I S B O A

Através da Deliberação n.º 101/AML/2012, a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou, nos termos e para os efeitos do n.º 2 do artigo 17.º do RJRU, que corresponde à alínea a) do artigo 14.º do RJRU em vigor, e do n.º 19 do artigo 71.º do EBF, as isenções contidas nos n.ºs 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, a saber:

- os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período de cinco adicional de cinco anos;
- são isentas de IMT as aquisições de prédio urbanos ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado, quando localizado em área de reabilitação urbana.

Estão ainda previstos outros incentivos para parte da área reabilitação urbana de Santa Clara, decorrentes da entrada em vigor do Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI), publicado no Diário da República, 2.ª Série, n.º 128, de 5 de julho de 2013. Este regulamento administrativo prevê a isenção de taxas administrativas, a possibilidade de redução de 75%, 50% ou 25% relativamente aos valores da TRIU para a legalização das construções existentes nas AUGI, desde que o respetivo pedido de legalização seja apresentado no prazo de 1 ano, 2 anos ou 3 anos, e ainda a possibilidade de redução do valor da compensação devida pela falta de áreas de cedência, até ao limite de 90% do valor total da compensação calculado na respetiva operação de reversão e em função das especificidades de cada AUGI.

#### **Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais para a ARU de Santa Clara:**

-artigo 13.º/n.º 1, alínea c) e artigo 14.º, alínea a) do RJRU

Imposto Municipal sobre Imóveis – IMI - Isenção por 5 anos (podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis – IMT - Isenção na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.