



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

I - Memória Descritiva

A Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara (ARU) foi enquadrada no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua versão atual (RJRU), tendo os seus limites sido inicialmente aprovados pela Assembleia Municipal de Lisboa, através da Deliberação n.º 61/AML/2014, na sua reunião de 18 de março de 2014 e posteriormente sido alterados os seus limites, através da Deliberação n.º 374/AML/2016, em 15 de novembro de 2016.

No entanto, em virtude do desenvolvimento do programa estratégico de reabilitação urbana, considera-se fundamental integrar o território correspondente ao Bairro das Galinheiras, por forma a melhor enquadrar o processo de regeneração de todo o território da Coroa Norte da cidade, que se pretende integrado. Para esta área encontram-se aprovados os termos de referência do Plano de Pormenor das Galinheiras, (Aviso nº 16533/2009, Diário da República, II série, nº 184, de 22/09/2009), cujos objetivos específicos são:

- Regular as condições de intervenção no edificado existente da Área Urbana de Génese Ilegal dispersa por toda a área das Galinheiras, nomeadamente através da identificação dos proprietários das parcelas originais das Quintas e Casais;
- Promover a articulação viária com a estrutura envolvente;
- Promover a regeneração urbana desta área da cidade;
- Garantir através de uma reconversão de usos, a revitalização e revalorização funcional e habitacional desta área;
- Definir os critérios de inserção urbanística e os equipamentos de utilização coletiva;



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

- Melhorar a dotação da área verdes de recreio e lazer, valorizando as hortas que ainda são mantidas para os moradores;
- Reverter a imagem do espaço urbano existente e procurar forçar a legibilidade da área, imprimindo-lhe identidade, estrutura e significado;
- Garantir os registos prediais de acordo com o definido no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Configurar espaços públicos qualificados e estruturantes que fomentem a coesão social e para o reforço da atratividade da área.

Com o alargamento da ARU ao Bairro das Galinheiras a área passa para 123,92ha, em contraponto aos 45,02ha da ARU delimitada em 2014, correspondente a 1,24% da área total da cidade.

A proposta de alargamento da área ao Bairro das Galinheiras resulta do trabalho de programação da ORU e assenta na necessidade de implementar uma solução integrada, tendo em vista a regeneração urbana deste território, pretendendo induzir uma dinâmica positiva de transformação territorial que contrarie as atuais tendências de fragmentação física e social, reversão do processo de exclusão social, degradação do edificado e do espaço público e de periferização da área. Será assim determinante, para prosseguir estes objetivos, contemplar a área das Galinheiras, considerando que a via estruturante prevista no PDM, que irá atravessar a respetiva área, terá uma capacidade indutora de transformar todo o território em causa e de contrariar as tendências referidas, respondendo assim aos objectivos do PDM (UOPG1) de estabelecer a continuidade entre a Alta de Lisboa, a Charneca e as Galinheiras.

Por outro lado, o trabalho de proximidade com a população local que tem vindo a ser desenvolvido servirá de base para um plano de desenvolvimento social integrado para toda a área de reabilitação urbana.



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

Paralelamente, verificou-se a necessidade de contemplar pequenas parcelas de território contíguas que se encontravam integradas na ARU de Lisboa e que com a delimitação da ARU de Santa Clara e o esboço de cadastro entretanto realizado se verifica agora que devem estar incluídas, eliminando discrepâncias e reforçando a homogeneidade dos limites, bem como de incluir a área correspondente à Piscina Municipal da Ameixoeira, atendendo a que o programa estratégico contempla a construção de um equipamento desportivo dentro da ARU, em complemento à Piscina já existente.

Assim, a área passa a encontrar-se limitada:

- A norte na área das Galinheiras, pelo limite administrativo do município;
- A nascente pelo Eixo Norte Sul ;
- A sul pelo limite da Freguesia de Santa Clara;
- A ponte pela Rua do Grafanil, Estrada Militar e propriedades adjacentes, Rua Prof. Adelino da Palma Carlos, e núcleo histórico, entre a Azinhaga do Rio e Estrada da Ameixoeira.



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

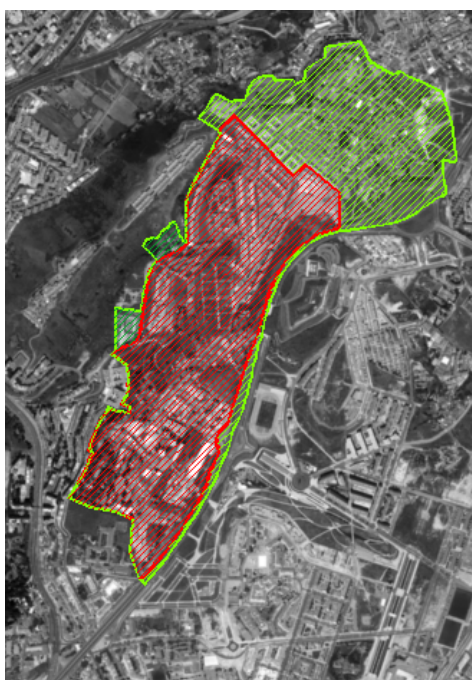
DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO



Março 2014 (Aprovação ARU)

Novembro 2016 (Aprovação da 1ª Redelimitação ARU)



Janeiro 2018 (2ª Proposta de Redelimitação ARU)



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

Assim, com a presente proposta pretende-se aprovar a abertura do período de discussão pública da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática de Santa Clara bem como a alteração aos limites da Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara.

II - Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeito 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 2011-2024 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, (EBF) designadamente os previstos nos artigos 45.º e 71.º, na redação em vigor, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

À Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara serão igualmente aplicáveis os benefícios fiscais previstos nos artigos 45.º e 71.º, na redação em vigor, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

Aos prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação de edifícios situados na Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara que, em consequência da intervenção o estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha no mínimo, um nível bom e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios (nos termos das alíneas a) e b) do art.º 45º) podem ser aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

- Imposto Municipal sobre Imóveis — IMI —são passíveis de isenção de IMI por um período de três anos, a contar do ano inclusive da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos da alínea a) do nº 2 do art.º 45º;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - são passíveis de isenção de IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenção de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo de três anos a contar da data da aquisição, nos termos da alínea b) do nº 2 do art.º 45º;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - são passíveis de isenção de IMT as aquisições de imóveis, na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do nº 2 do art.º 45º.

O artigo 71º do EBF prevê ainda outros incentivos associados à reabilitação urbana, como sejam a possibilidade de dedução à coleta em sede de IRS de 30% dos encargos com a reabilitação (com o limite € 500,00), a tributação de mais



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

valias à taxa autónoma de 5% na alienação e tributação de rendimentos prediais à taxa de 5%.

Estão ainda previstos outros incentivos para parte da área de 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 2 anos, 3 anos ou 4 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.

À Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara serão aplicáveis os seguintes benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos e para os efeitos da alínea c) do nº 1 do artigo 13.º e artigo 14.º do RJRU:

- Imposto Municipal sobre Imóveis — IMI — isenção por um período de três anos, a contar do ano inclusive da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovada a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, desde que preencha as condições previstas nas alíneas a) e b) do nº 1 do art.º 45º, nos termos da alínea a) do nº 2 do referido artigo;
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - isenção nas aquisições de imóveis destinados a intervenção de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo de três anos a



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

DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE REABILITAÇÃO URBANA

DIVISÃO DE PROGRAMAS DE REABILITAÇÃO

contar da data da aquisição, desde que preencha as condições previstas nas alíneas a) e b) do nº 1 do art.º 45º, nos termos da alínea b) do nº 2 do mesmo artigo;

- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - isenção sobre as aquisições de imóveis, na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente, desde que preencha as condições previstas nas alíneas a) e b) do nº 1 do art.º 45º, nos termos da alínea c) do nº 2 do mesmo artigo;