

PARECER – MUNICÍPIO DE LISBOA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DO PARQUE DAS NAÇÕES

1. A Câmara Municipal de Lisboa, de acordo com o disposto no nº3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei nº307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, remeteu para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Parque das Nações, tendo este sido rececionado no IHRU através email com a Ref. ENT.DIGIT/2021/7729, no dia 2021-07-29.
2. Considera o município de Lisboa que o objetivo da delimitação da ARU e correspondente ORU sistemática decorre da necessidade de implementar uma solução integrada e alavancar mecanismos que conduzam à reabilitação concertada do espaço público e à regeneração das malhas urbanas existentes em presença.
3. Neste sentido foi deliberado em Reunião de Câmara Extraordinária de 2021-07-23, aprovar a proposta Nº 521/2021, subscrita pelo Sr. Vereador Ricardo Veludo, de delimitação da ARU do Parque das Nações, determinar abertura de discussão pública do Projeto de ORU Sistemática e enviar o projeto de ORU ao IHRU, I.P., nos termos do nº 4 do artigo 17º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.
4. Para a referida ARU, propõe-se a aprovação de uma **ORU sistemática gerida pelo Município de Lisboa** através de **execução direta** e de **parceria com entidades privadas** através do **modelo de concessão de reabilitação urbana** para a unidade de intervenção em que se prevê a realização da operação de Renda Acessível do Parque das Nações.
5. Resumidamente, a proposta de delimitação totaliza aproximadamente 11ha e é caracterizada por uma diversidade morfológica pautada por roturas visuais, barreiras físicas, tecidos fragmentados e pouco qualificados e predominância de tecidos socio urbanos de iniciativa pública.

Na caracterização social e urbana que apresenta, são identificados uma variedade de modelos urbanos que aí se congregam a partir de meados dos anos 80 de XX, com predominância de tecidos socio urbanos de iniciativa pública e delimitados por vias rápidas ou intransponíveis, como a via férrea, designadamente:

- Tecido antigo orgânico (Estrada de Moscavide),
- Micro tecido bairro (Quinta das Laranjeira),
- Bairro aldeia em tempo de emergência (Bairro Oriente),
- Bairro ausência de urbanidade (Casal dos Machados),
- Urbanismo fragmento (Novas Unidades Residenciais).

Faz ainda a caracterização da variação demográfica das populações residentes nos diversos tecidos e principais características dos residentes que, em síntese, conclui que o território onde se insere a ARU/ORU Parque das Nações em proposta, se encontra em decréscimo residencial e apresenta algumas debilidades sociais, como algum envelhecimento e taxa de desemprego.

6. É feito o enquadramento exaustivo no PDM e no Plano de Urbanização da Área Envolvente à Estação do Oriente (PUAEEO).
7. O objetivo de delimitação da ARU e correspondente ORU decorre da necessidade de implementar uma solução integrada e alavancar mecanismos que conduzam à reabilitação concertada do espaço público e à regeneração das malhas existentes, enquadrados em diversos instrumentos estratégicos e de gestão territorial: Plano Plurianual de Investimentos 2021-2025, a 'Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024', o 'Programa Local de Habitação de 2009' e a 'Carta Estratégica de Lisboa 2010/2014'. Contribui também para a prossecução das Estratégias enunciadas para o Município de Lisboa.
8. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) apresentado, orienta a operação de reabilitação urbana sistemática, dando o devido tratamento às matérias definidas no n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, nomeadamente:

a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município:

Apresenta **6 objetivos específicos**: fixar novos habitantes (**01**), colmatar e cerzir o território (**02**), revitalizar o espaço público (**03**), melhorar as condições de segurança, salubridade e sustentabilidade ambiental das habitações existentes (**04**), incrementar a acessibilidade local (**05**) e diminuir a perceção de insegurança (**06**).

Para a prossecução dos objetivos específicos da ORU sistemática proposta, estabelecem **15 medidas** que compõem operações de reabilitação urbana a implementar: construção de habitação (**A01**), alocação de habitação a famílias com rendimentos intermédios no âmbito do Programa Renda Acessível (**A02**), realinhamento e reperfilamento da Rua Padre Abel Varzim (**A03**), implementação de espaços verdes arborizados nos espaços intersticiais do edificado previsto a sul da Rua Padre Abel Varzim (**A04**), reperfilamento da Rua Carlos Daniel (**A05**), construção de percurso ciclável ao longo do eixo da Rua Carlos Daniel (**A06**), encontro viário e pedonal entre a Rua Carlos Daniel as ruas que ladeiam a Escola Básica Infante D. Henrique (**07**), arborização e valorização paisagística no entorno da Rua Carlos Daniel (**08**),

transformação das vias do Bairro do Oriente em arruamentos de circulação exclusiva a moradores, e adoção de medidas que privilegiam a sua apropriação e vivência pela população (09), prolongamento a sul da Rua Padre Abel Varzim até ao entroncamento com a Rua Conselheiro Lopo Vaz (10), valorização do espaço público envolvente ao Largo Ramada Curto e à Piscina do Oriente (11), reordenamento e requalificação dos interiores de quarteirão do Bairro do Casal dos Machados (12), criação de uma barreira natural de proteção marginal à Avenida Infante Dom Henrique e um corredor verde de recreio e lazer a poente do Bairro do Oriente (13), reordenamento do cruzamento entre a Rua Conselheiro Lopo Vaz com a Via Recíproca e enquadramento paisagístico dos espaços verdes adjacentes (14) e reabilitação do Edifício de habitação correspondente ao Lote 7 do Bairro da Quinta das Laranjeiras (15).

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana:

O prazo de execução das ações propostas para a ORU é de 10 anos.

c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana:

O conjunto de ações previstas contribui para os objetivos específicos da ORU sistemática, de acordo com a matriz de impactos apresentada, na qual se define também o nível de prioridade na execução das ações propostas. Consideradas de Nível I, execução prioritária programada, estão as ações A1, A2, A3, A4, A5, A8 e A10.

d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar:

Identifica as ações na alínea a) discriminadas, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas.

e) Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva ORU:

As operações urbanísticas previstas, são executadas por iniciativa da entidade gestora, conforme o disposto na alínea b), do nº 1 do artigo 11º do RJRU, com exceção daquelas que se inscrevem na Unidade de Intervenção da Operação de Renda Acessível (UIORA).

Poderá ainda desenvolver-se através de execução direta pela entidade gestora, o Município de Lisboa, sem prejuízo de, paralelamente, determinadas ações já identificadas poderem vir a ser desenvolvidas por entidades terceiras em concertação com a entidade gestora, nomeadamente: a Junta de Freguesia do Parque das Nações, a SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, Lisboa Ocidental e a Gebalis – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A.

Excetuem-se as ações de reabilitação que se inscrevem na UIORA, que podem ser executadas através de parcerias com entidades privadas, por concessão da reabilitação, prevista na alínea a), do nº 2, do artigo 41º, e cumprindo as disposições previstas no artigo 42º, do RJRU.

f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação:

À semelhança do que se determinou na Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, à ARU proposta serão aplicados todos os benefícios e incentivos fiscais previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo DL nº 215/89, de 1 de julho (EBF), designadamente os previstos nos artigos 45º e 71º, na redação em vigor, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

g) Descrever um programa de investimento público:

As ações de reabilitação **programadas inscritas na UIORA**, ações A1, A2, A3, A4, A5, A8 e A10¹, envolvem um investimento total de 29,44M€ (sem IVA), composto por: construção de edifícios (27,3M€), implementação de espaços verdes de recreio e lazer (1,36M€) e reconstrução da rede viária, arruamentos e estacionamento de superfície (0,78M€). Este investimento é da **exclusiva responsabilidade do concessionário** da ORU sistemática e **não implicam** a disponibilização de **investimento público**, quer pelo Município de Lisboa, quer por outras entidades.

O investimento a realizar nas **áreas não inscritas na UIORA**, envolve um investimento total em espaço público (vias, estacionamento, mobiliário urbano e espaços verdes), avaliado em **1,307M€** (sem IVA). A sua realização depende das prioridades e compromissos orçamentais do **Município de Lisboa**.

São apresentadas plantas dos projetos e quadros com os custos e calendarização das ações previstas.

h) Definir o programa de financiamento da ORU:

Para as **ações de reabilitação programadas inscritas na UIORA**, o programa de financiamento inclui a estimativa dos custos totais da execução da operação, mas não identifica fontes de financiamento. De qualquer forma, este é um investimento da exclusiva responsabilidade do concessionário, conforme o disposto no caderno de encargos do respetivo

¹ A proposta apresentada faz ainda menção à ação A16. Julgamos poder tratar-se de um lapso de escrita, já que são apenas 15 as ações propostas.

contrato de concessão, cuja proposta de modelo jurídico económico foi aprovada em Reunião de Câmara Extraordinária de 01 de abril de 2021 (Proposta nº 137/2021)².

Nas **áreas não inscritas na UIORA**, o programa de financiamento apresentado inclui a estimativa dos custos totais da execução da operação. Em relação às fontes de financiamento refere que a realização destes investimentos depende das prioridades e compromissos orçamentais do Município de Lisboa.

- i) Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da ARU, quais os poderes delegados na entidade gestora, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados:**

No caso da ORU do Parque das Nações, opta-se por ser o município a assumir essa qualidade, sem prejuízo de, posteriormente, nos termos legalmente previstos, poder mandar a Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) para esse efeito, facto que determinará também o ato de delegação a praticar pelo órgão delegante, nos casos em que se venham a estabelecer parcerias com entidades privadas, por concessão da reabilitação.

9. Assim, o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, conforme disposto no nº 3, do artigo 17º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de Outubro, na sua atual redação, emite parecer favorável à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática do Parque das Nações, no município de Lisboa, com uma área de 11ha, caracterizada por uma diversidade morfológica pautada por roturas visuais, barreiras físicas, tecidos fragmentados e pouco qualificados e predominância de tecidos socio urbanos de iniciativa pública, e que decorre da necessidade de implementar uma solução integrada e alavancar mecanismos que conduzam à reabilitação concertada do espaço público e à regeneração das malhas urbanas existentes em presença.

10. Por último o IHRU solicita o envio, em formato eletrónico, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do processo final de aprovação da ARU e ORU, bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 27 de agosto de 2021

² Proposta não consta nos elementos remetidos pela Câmara Municipal de Lisboa ao IHRU. I.P.