

**VOL. II**

**ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DE SANTA CLARA**



## VOL. II - ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CLARA

### Índice

1. INTRODUÇÃO .....	5
2. ALTERAÇÃO DOS LIMITES DA ARU DE SANTA CLARA – FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS ...	6
3. MEMÓRIA DESCRITIVA E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DAS GALINHEIRAS .....	10
4. BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS .....	21



## 1. INTRODUÇÃO

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.

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.

## 2. ALTERAÇÃO DOS LIMITES DA ARU DE SANTA CLARA – FUNDAMENTAÇÃO E OBJETIVOS

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.

Assim, durante o trabalho de programação e de elaboração da ORU foi possível concluir pela necessidade de:

- incluir a Via Estruturante prevista no PDM para a área das Galinheiras, que se apresenta fragmentada e isolada e que permitirá integrá-la na cidade, apresentando-se assim como motor de transformação do território;
- elaborar um plano de desenvolvimento social integrado para toda a área, continuando o trabalho participado com a população e com os atores chave que se tem mantido para o território;
- paralelamente, 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;

- 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 poente 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.

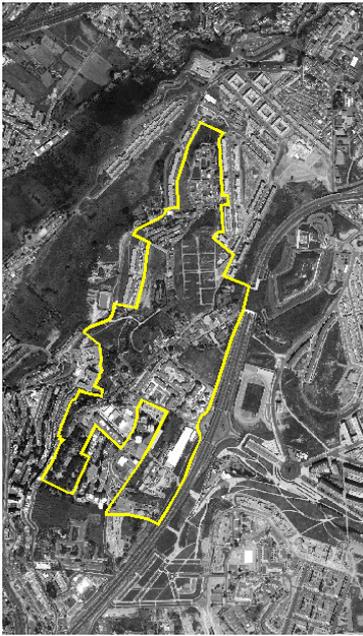
A delimitação (ou a alteração) de uma área de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém os seguintes elementos, que constam do anexo II ao presente documento:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

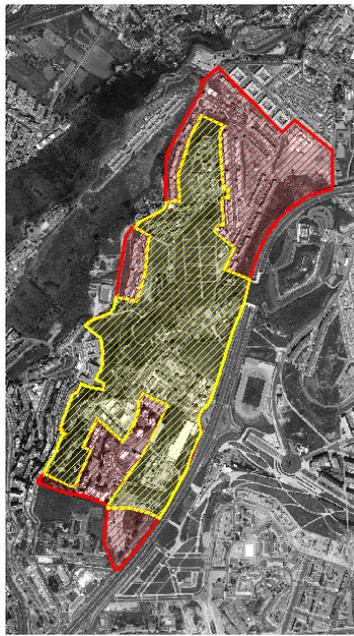
O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente será remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), tal como o projeto de operação de reabilitação urbana, este último para emissão de parecer.

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.





Março 2014 (Aprovação ARU)



Novembro 2016 (Aprovação da 1ª Redelimitação ARU)



Maio 2017 (2ª Proposta de Redelimitação ARU)

### 3. MEMÓRIA DESCRITIVA E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DAS GALINHEIRAS

Trata-se de um conjunto edificado que surge através de processos de génese ilegal, desenvolvido de forma dispersa por toda a zona denominada de Galinheiras, cuja configuração urbana não permite a sua articulação com a envolvente, apesar de podermos distinguir 4 áreas distintas em termos de tipologia: uma zona central (onde se encontram os equipamentos e os poucos espaços públicos), uma zona de pátios e vilas de edificação de piso térreo, uma outra de intervenção de habitação de custos controlados e por fim uma extensa área de ocupação predominantemente ilegal.

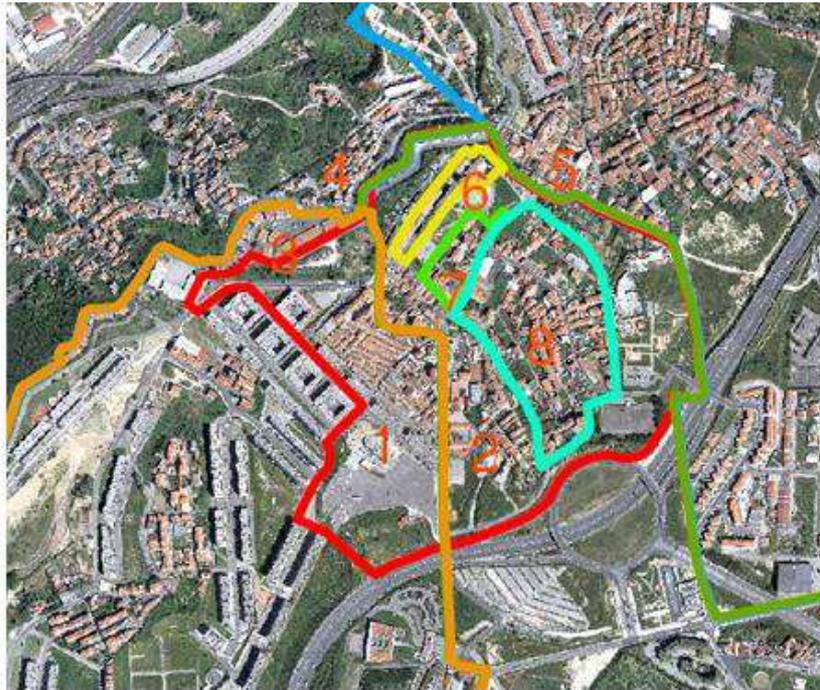
Desde os anos 70 que este território tem vindo a ser objecto de vários estudos e tentativas de regular (e de alguma forma conter) o fenómeno da construção clandestina. Esta área constitui um conjunto de sobreposições características da evolução desregulada do final do século passado que, juntamente com o abandono de grandes áreas não tratadas, a falta de estruturação urbana, a topografia acidentada e de difícil articulação entre os vários núcleos que foram surgindo, transformou este núcleo periférico de difícil intervenção.

Desses estudos fica-nos a identificação àquela data das suas principais características, nomeadamente que o núcleo urbano tende a ficar estabilizado nos primeiros anos da década de 60, que a população já seria em 1970 de cerca de 6.000 habitantes e que a tipologia da construção evidenciava o aproveitamento do baixo custo do solo para fins especulativos associado ao fenómeno da procura de habitação.

Esta estrutura desenvolveu-se a partir do que seriam as várias Quintas e Lugares iniciais, como a Quinta da Assunção, Quinta do Galinheiro Grande, Quinta do Reguengo, Quinta dos Balsares, Quinta da Glória e outras. Podemos encontrar algumas hortas esparsas e bem tratadas, e por outro lado, grandes áreas de terrenos baldios, expectantes de intervenção e áreas ocupadas por armazéns, oficinas e depósitos de materiais.

Verifica-se que a área da AUGI das Galinheiras tem sido segmentada por várias subdivisões (conforme figura em anexo).

O abandono de algumas parcelas do território pelos respetivos proprietários, gerando o efeito de “terra de ninguém”, tem criado vazios de legalidade que propiciam, segundo o testemunho direto de parceiros locais, proprietários e moradores, práticas que vão da economia e trabalho informais, ao arrendamento ilegal, à ligação ilegal às redes de abastecimento de água e eletricidade, até ao tráfico de droga.

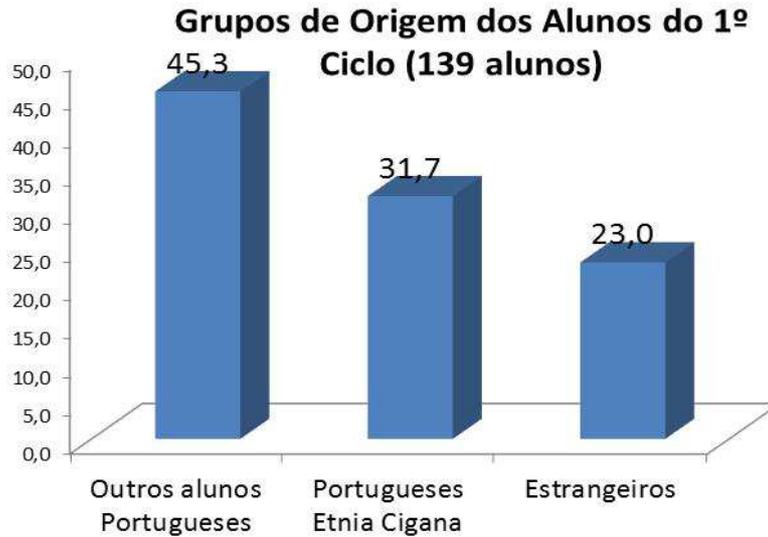


1. Antiga Freguesia da Ameixoeira
2. Antiga Freguesia da Charneca
3. Terrenos Militares
4. Concelho de Odivelas (União Freguesias Olival Basto Póvoa de Stº Adrião)
5. Concelho de Loures (União de Freguesias de Camarate, Unhos e Apelação)
6. Loteamento Ilegal da Rua Teresa Saldanha
7. Loteamento Ilegal da Quinta da Assunção
8. Antiga Quinta do Reguengo

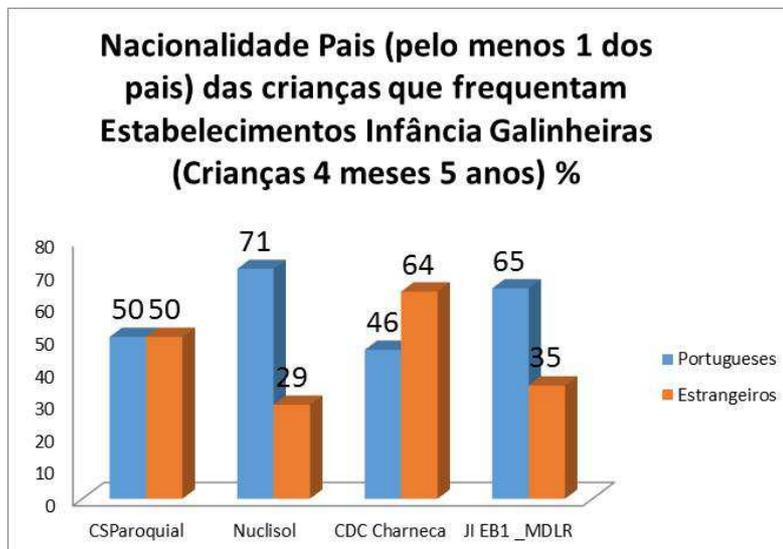
No diagnóstico da ARU de Santa Clara já se tinha constatado que as AUGI deveriam ser zonas prioritárias em termos de intervenção social. Por outro lado, a partir do mesmo tipo de abordagem participada já iniciada na ARU, tem-se vindo a desenvolver um trabalho de diagnóstico com a participação dos parceiros locais e dos moradores onde se constata profundas mudanças no perfil da população, nomeadamente nos últimos 10 anos.

Os antigos moradores e promotores originários das AUGI, hoje na faixa etária dos 70/80 anos, estão a ser substituídos por população imigrante, boa parte vinda dos PALOP, alguns mesmo em situação ilegal, e que vivem em condições muito precárias ao nível de habitação, emprego e apoio social (v. gráfico Anexo).

Este movimento de população, onde se verificam situações muito frequentes de coabitação, implica, a outro nível, uma oportunidade de negócio de arrendamento que serve de complemento de reforma para proprietários e herdeiros. Este processo resulta na existência em diversos núcleos habitacionais de grande densidade mas sem quaisquer condições de habitabilidade.



Ano Letivo 2016-2017



### 3.1. Análise Intercensitária da Área das Galinheiras

Nos gráficos 1 a 12 apresentam-se as principais conclusões da evolução da Área do Plano de Pormenor das Galinheiras entre 2001 e 2011 nas seguintes unidades estatísticas: Edifícios, Alojamentos, Famílias e Indivíduos.

Em primeiro lugar, no Gráfico 1 apresenta-se o peso, em termos relativos das quatro unidades de análise, da área do plano face à Freguesia de Sta Clara e à ARU de Sta Clara e verifica-se que englobando a zona da Galinheiras inclui cerca de 60% da Freguesia.

Verifica-se a nível do Edificado que o pico de construção foi nos anos 60 e mais tarde nas décadas de 70/80. Constata-se ainda que mais de 18% do edificado é precário ou seja, sem estrutura de betão e placa.

Relativamente aos Alojamentos (gráficos 4 e 5) apurou-se que houve um acréscimo significativo, mais de 10%, de Alojamentos Vagos.

Quanto às Famílias e Indivíduos verifica-se que a alteração mais significativa foi a enorme perda de população, cerca de 30%, Gráfico 6, que afetou todos os escalões etários por igual (gráfico 7). A par desta tendência de perda de população houve também um envelhecimento (Gráfico 9), com uma clara contração da dimensão das famílias com um decréscimo de 27,5% famílias com 3 e 4 elementos e crescimento de famílias com 1 a 2 elementos 12,1% (gráfico 8).

Em termos de ocupação e de habilitações houve uma evolução positiva ao nível das habilitações - gráfico 10, muito embora não tenha havido uma alteração do perfil da população a este nível. O facto mais significativo neste âmbito tem a ver com o enorme crescimento do desemprego (gráfico 11) em cerca de 10%. Há ainda a assinalar o facto da população sem atividade económica ter decrescido, o que corresponde a perda de população no topo e na base da pirâmide etária, ou seja nos escalões etários, abaixo de 15 anos e mais de 65 anos.

Em síntese, as principais tendências deste período foram o envelhecimento da população, o esvaziamento dos fogos e o aumento das situações de desemprego, a par de baixas qualificações, num edificado de muito baixa qualidade.

Tendo em conta ainda os resultados de alguns estudos mais recentes como sejam o II DIAGNÓSTICO SOCIAL DE LISBOA 2015-2016 da Rede Social de Lisboa e o Observatório de Luta Contra a Pobreza na Cidade de Lisboa, INDICADORES DE ALERTA, onde se aponta, em 2015-2016, para a elevada Vulnerabilidade Social e para um Índice de Precariedade Social igualmente elevado, dos mais elevados da cidade, para toda a Freguesia de St<sup>a</sup> Clara e vai ao encontro das tendências encontradas na área do Plano de Pormenor das Galinheiras.

O trabalho em curso no âmbito do Plano de Pormenor das Galinheiras cuja abordagem participada, já iniciada na ARU, que se tem vindo a desenvolver com parceiros locais e moradores tem como objetivo a elaboração de um diagnóstico de suporte à programação de intervenção numa ótica integrada.

A abordagem de terreno tem-se revestido de particular complexidade: isto deve-se tanto à falta de informação atualizada e fiável, é de registar que já decorreram sete anos desde os últimos censos, como às mudanças testemunhadas por proprietários, moradores e parceiros locais que apontam, num primeiro contacto, para a alta “volatilidade” territorial e social deste contexto urbano. Tendo em conta esta situação, as conclusões e os resultados serão incorporados no plano de desenvolvimento integrado a promover para toda a ARU.

### Área das Galinheiras Censos 2001-2011

Gráfico 1

Peso % das principais unidades estatísticas segundo tipo delimitação da ARU face ao total da Freguesia de Stª Clara

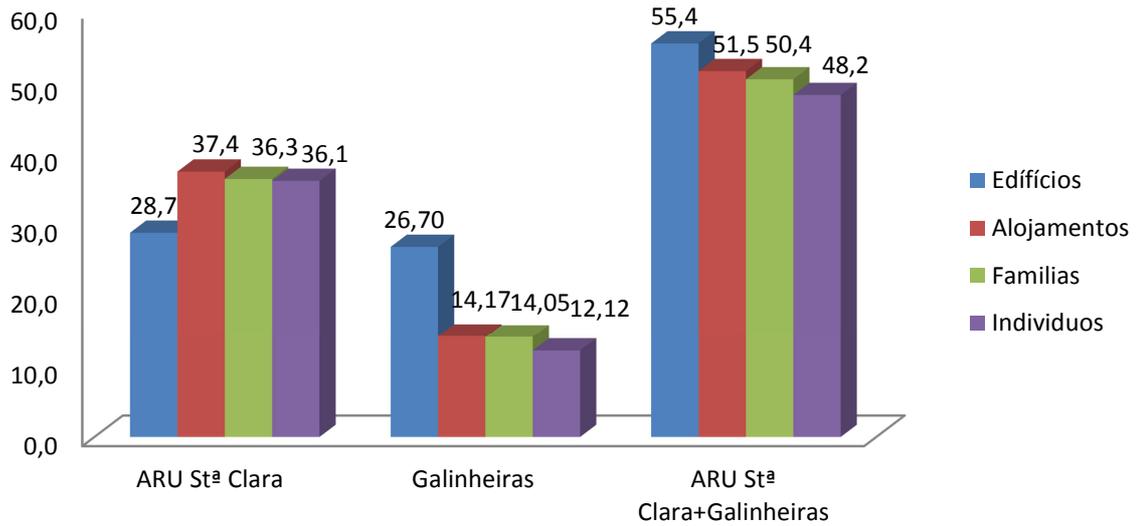


Gráfico 2

Edifícios em % por época de construção em 2011

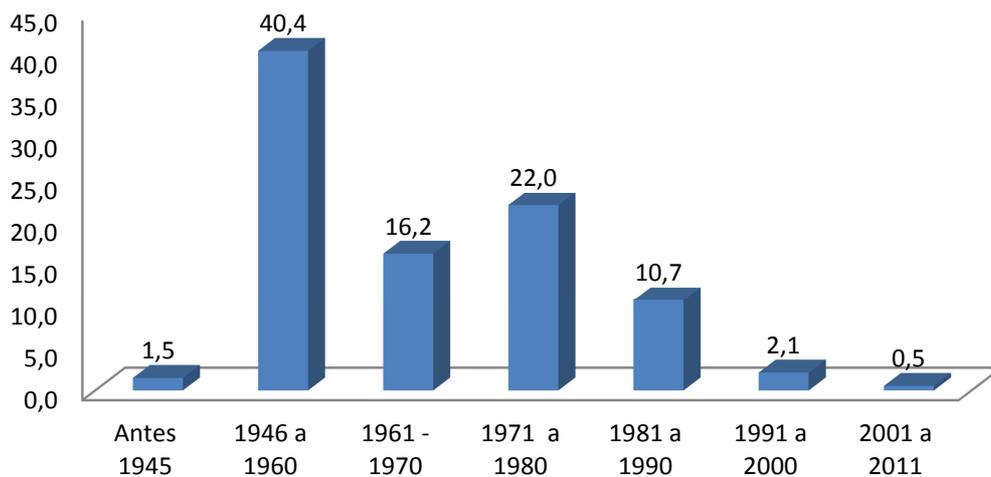


Gráfico 3

**Edifícios da Área do Plano por tipos de construção (%) 2011**

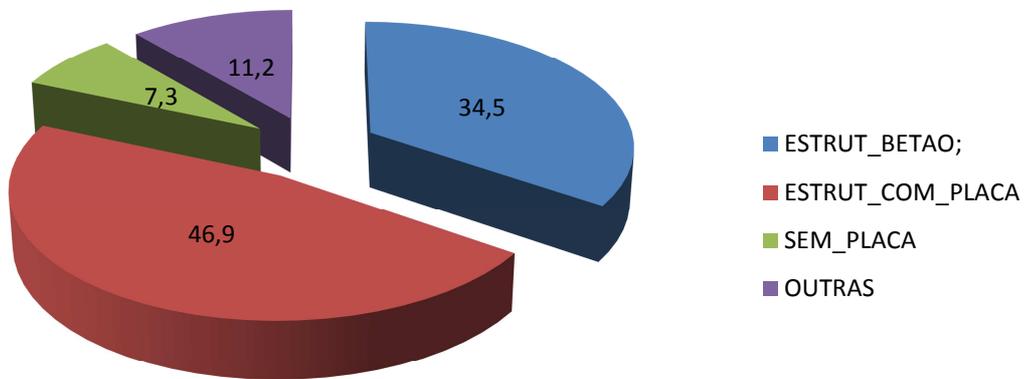


Gráfico 4

**Evolução ocupação Alojamentos 2001-2011**

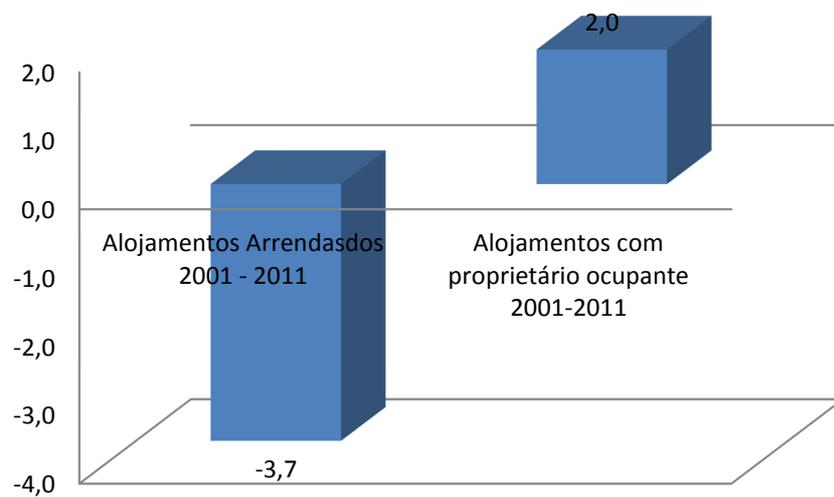


Gráfico 5

**Evolução dos Alojamentos Vagos 2001-2011**

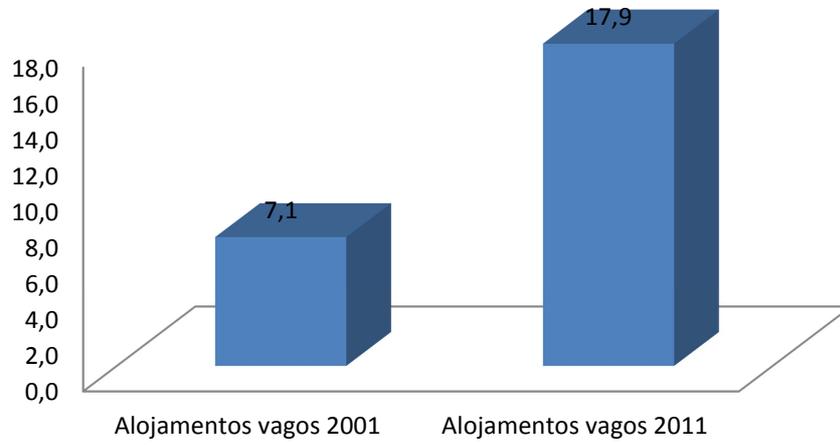


Gráfico 6

**Evolução População (N) Área Plano Galinheiras**

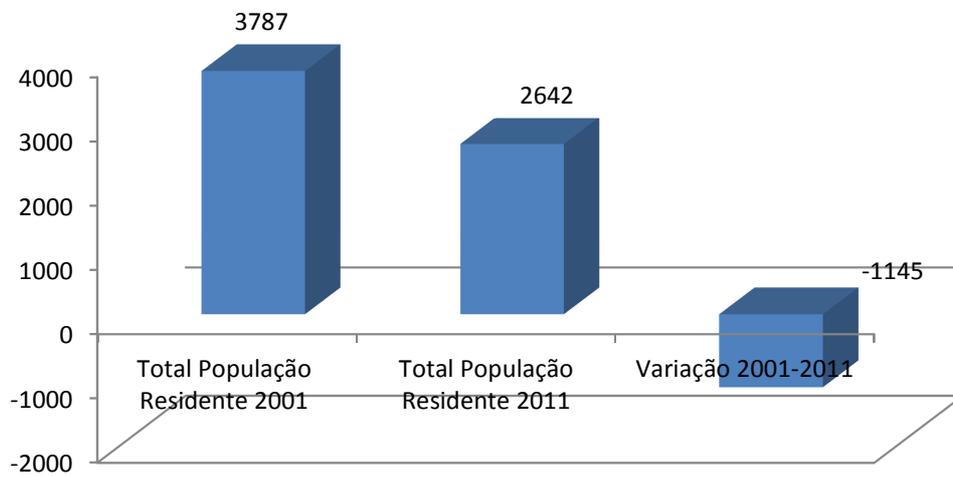


Gráfico 7

**Evolução % da população por Escalões Etários na área do Plano  
2001-2011**

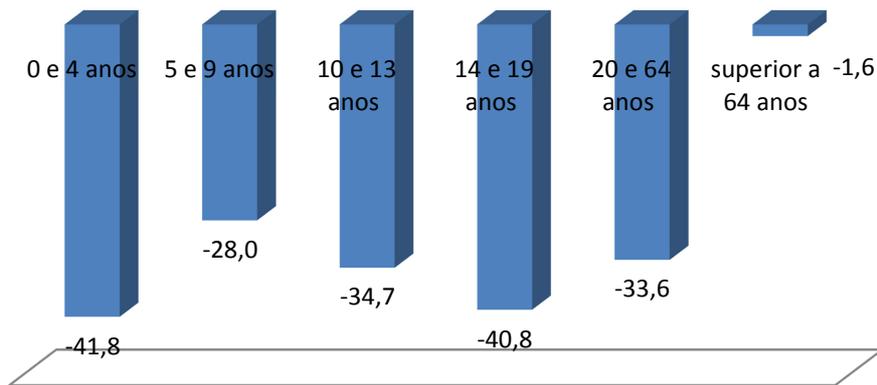


Gráfico 8

**Evolução Famílias (N) com 1 e 2 elementos**

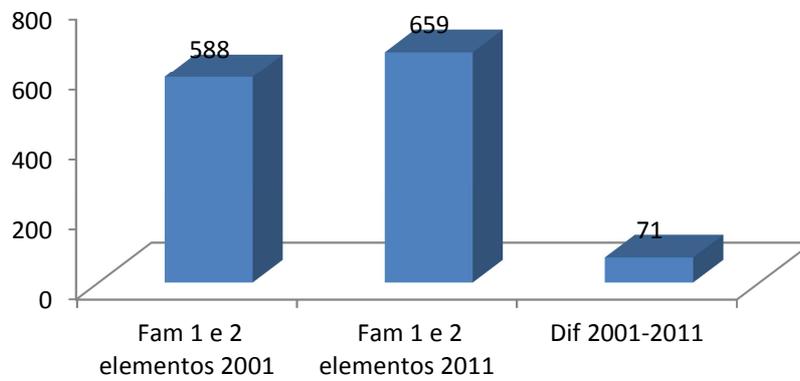


Gráfico 9

**Variação % das Famílias com pessoas c/ menos de 15 anos e c/ mais de 65 anos entre 2001-2011**

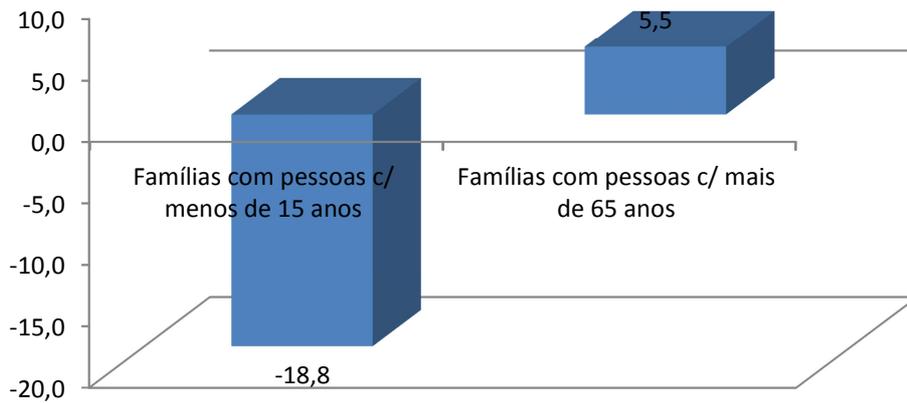


Gráfico 10

**Evolução Habilitações % 2001-2011**

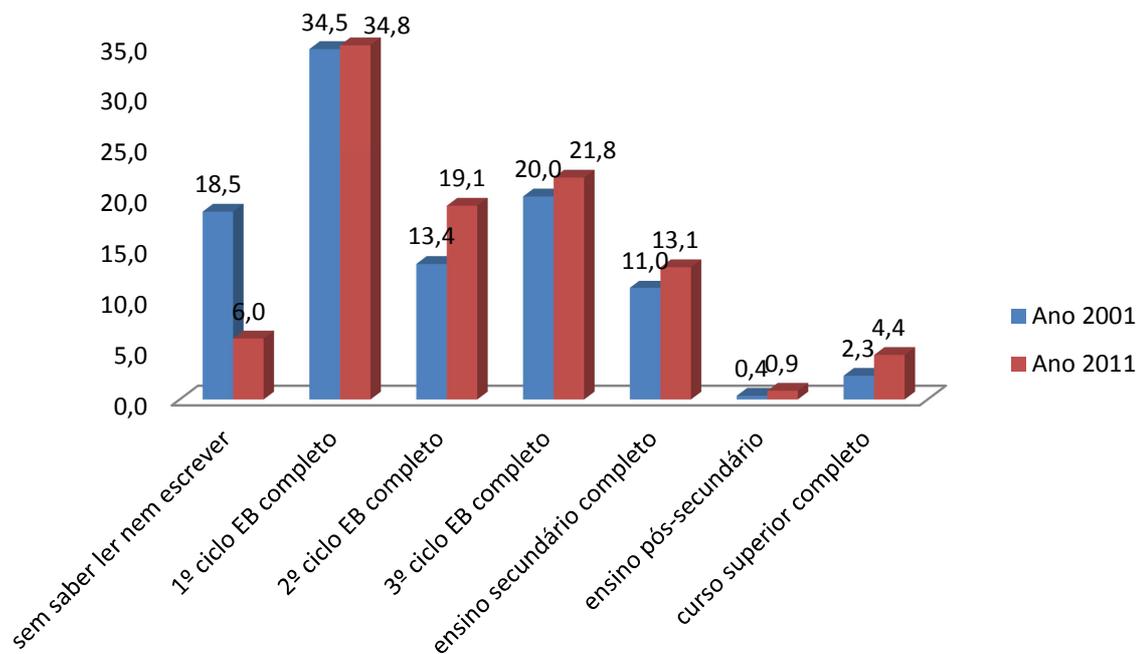


Gráfico 11

**Evolução população Desempregada 2001-2011**

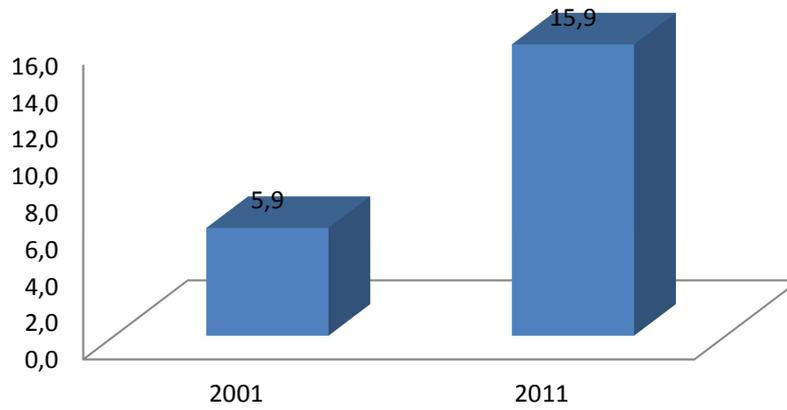
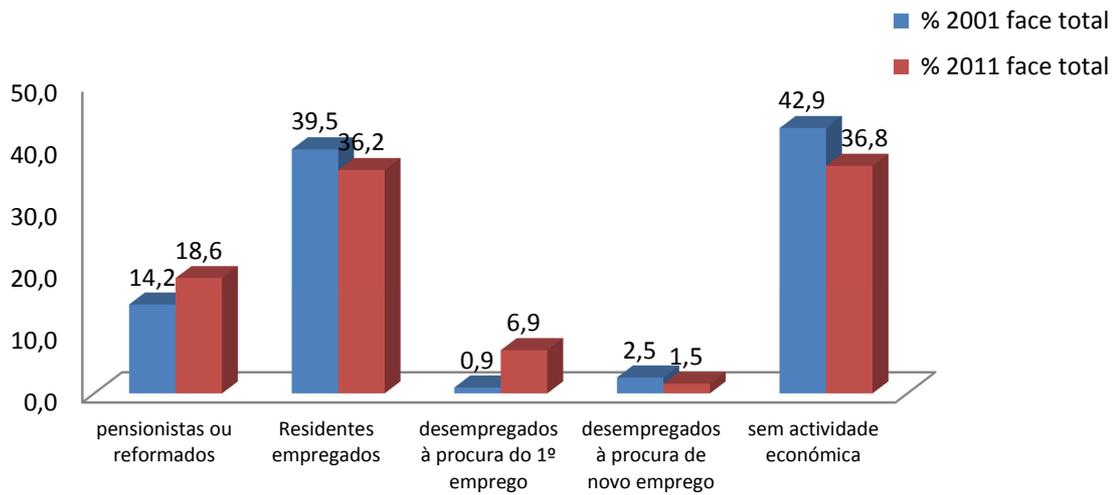


Gráfico 12

**Comparação 2001-2011 da % população (+15anos) face à atividade económica**



#### 4. 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.

Através da Deliberação n.º 391/AML/2016, que aprovou a proposta nº 602/CM/2016 – Imposto Municipal de Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT) a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou, nos termos e para os efeitos do n.º 19 do artigo 71.º do EBF, as isenções contidas nos nºs 7 e 8 do artigo 71.º do EBF, 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.

Conforme melhor definido no ponto 9 do Programa Estratégico de Reabilitação urbana, 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 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 Géneses 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.

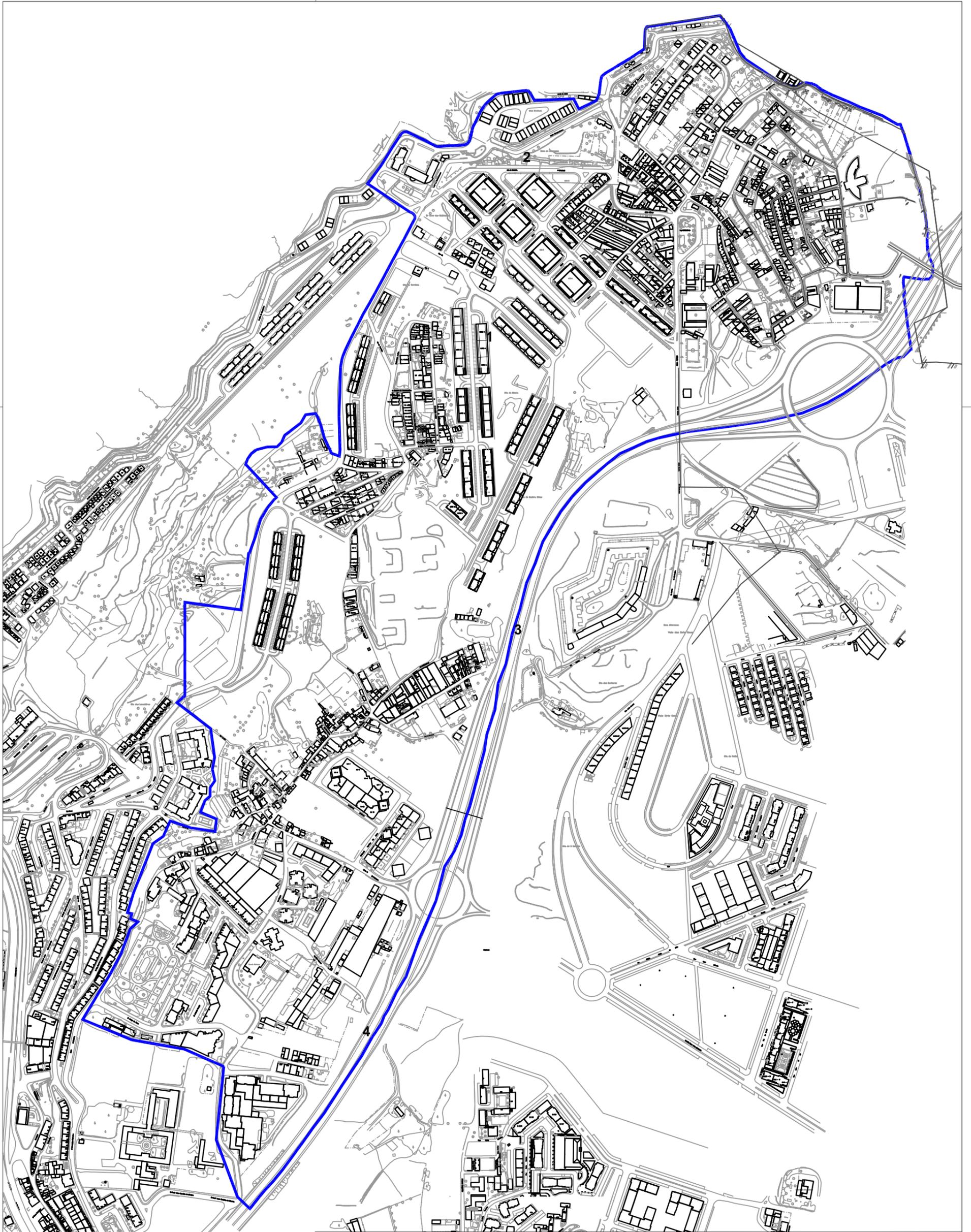
À semelhança do que se determinou na Deliberação nº 374/AML/2016, em 15 de novembro de 2016, à Área de Reabilitação Urbana de Santa Clara serão aplicáveis os seguintes benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos e para os efeitos da alínea c) do nº 1 do artigo 13.º e artigo 14.º do RJRU:

- Imposto Municipal sobre Imóveis — IMI — Isenção por 5 anos (podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos).
- Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - IMT - Isenção na primeira transmissão do imóvel reabilitado destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.



## **5. PLANTA DA ARU SANTA CLARA (NOVO LIMITE)**





LEGENDA

 Limite da ARU de Santa Clara



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA  
DIREÇÃO MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO

**AREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CLARA**

**2ª Proposta de Alteração aos Limites**

Equipa - -  
Diretor Municipal - Arq.º Jorge Catarino  
Diretor de Departamento - .....

X9	X10	X11
V9	V10	V11
U9	U10	U11

Proc.º \_\_\_\_\_

UIT - Norte

1:6500

Abril de 2017

**ARU**