



PROPOSTA DE ALTERAÇÃO AOS LIMITES DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LISBOA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I. ENQUADRAMENTO

A Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Lisboa (ARU), com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro) e fundamentação na Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa – 2011/2024 (ERU), foi aprovada pela Assembleia Municipal a 20 de março de 2012, através da Deliberação n.º 11/AML/2012.

Após mais de dois anos da sua vigência foi possível constatar algumas situações em que o critério objetivo subjacente à proposta de delimitação, por lapso, não foi aplicado em áreas contíguas e que apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU.

O critério subjacente à delimitação definiu a integração de *grande parte da área consolidada de Lisboa, por se entender que a mesma se encontra no âmbito da previsão da alínea b) do artigo n.º 2 do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada*. Concretamente, na área consolidada da cidade foram excluídas todas as áreas que correspondem a processos de estruturação do território recente (posteriores aos anos 1980) e áreas que pelas características do uso (os novos estádios) ou por corresponderem a expansão urbana, se entendeu não preencherem os requisitos para integrar a ARU. Verificando-se que, em alguns casos, estes critérios não são plenamente observados, gerando situações de desigualdade e diferenciação entre áreas idênticas, justifica-se a correção das incongruências detetadas, mantendo-se na íntegra os pressupostos e critérios da criação da ARU e respetiva ERU.

Essencialmente, importa reforçar a homogeneidade dos limites da ARU em situações em que este coincide com o eixo de arruamentos que apresentam carácter homogéneo nas duas frentes edificadas que o ladeiam. Quando de um dos lados da rua os imóveis estão incluídos na ARU e, do outro lado não, embora a espaço canal apresente unidade morfológica e tipológica, cria-se uma situação de desigualdade para os proprietários no acesso aos incentivos decorrentes da inserção em ARU



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

(Estatuto dos Benefícios Fiscais; Programa RE9) que prejudica a reabilitação do conjunto.

Da mesma forma, algumas áreas a consolidar são zonas com ocupações obsoletas e em degenerescência no centro da cidade e, portanto, onde se prevê a sua regeneração, procedendo à reestruturação e requalificação urbana do edificado existente. Importa também referir que na generalidade das áreas a consolidar, se incluem imóveis que pelo seu valor histórico-patrimonial e de conjunto impõe a sua conservação e reabilitação, nomeadamente imóveis e conjuntos da Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico (CMP). Torna-se portanto relevante a inclusão destas áreas em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

Noutros casos, ocorre a situação inversa, ou seja, áreas de estruturação e génese recente que se encontram incluídas na ARU, sendo contíguas a outras da mesma época e inseridas no mesmo bairro que, justificadamente, estão excluídas. Propõe-se portanto a respetiva correção retirando essas áreas da ARU.

Por fim, verificou-se que a delimitação da ARU em vigor, por vezes, não coincide com o esboço de cadastro que tem vindo ser atualizado e corrigido, devendo portanto ser retificados esses limites.

Assim, analisada a ARU em vigor, identificaram-se as situações que justificam uma proposta de alteração, enquadrada no âmbito do disposto no n.º 6 do Artigo 13.º do RJRU na sua redação atual. Atendendo ao objetivo de eliminar as discrepâncias referidas e, dessa forma, enquadrá-las nos programas vocacionados para a reabilitação urbana, no contexto da ERU que se propõe manter inalterada, assim como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, propõem-se as seguintes alterações:

A integrar na ARU:

- Aeroporto / 2.ª Circular - Área a poente da 2.ª circular na zona do Bairro da Encarnação
Incluir área envolvente às Quintas Benegazil e Vila Formosa.

- Avenida do Brasil - Área do Campo de Jogos do Bairro de S. João de Brito
Incluir área do Campo de jogos e edifícios habitacionais.

- Estrada da Torre /Alameda das Linha de Torres - Área a nascente da Alameda das Linha de Torres e Estrada da Torre
Incluir áreas de antigas edificações e quintas a sul da Estrada da Torre e nascente da Alameda das Linhas de Torres.



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

- Largo da Luz - Área a nascente do largo da Luz
Incluir a área do Seminário da Luz e a norte da Estrada da Luz consolidada em meados do séc. XX.

- São Domingos de Benfica – Área do núcleo histórico de São Domingos de Benfica a sul da Linha de Sintra
Incluir a área de edificações antigas e consolidadas na área envolvente à Igreja de São Domingos de Benfica.

- Avenida Columbano Bordalo Pinheiro – Área da frente edificada sul da Avenida Columbano Bordalo Pinheiro
Incluir a frente edificada do lado sul da Avenida Columbano, de génese e características idênticas à frente edificada do lado norte.

- Rua de Campolide – Área do núcleo antigo da Rua de Campolide
Incluir toda a área envolvente à Rua de Campolide e Penitenciária de Lisboa onde se prevê a manutenção e reabilitação de edifícios.

- Ajuda – Área a norte do Casalinho da Ajuda e adjacente ao “campus” da Universidade de Lisboa
Incluir a área restante do quarteirão da Liga Portuguesa dos Deficientes Motores, onde se se prevê a regeneração e estruturação urbana.

- Picheleira – Área adjacente à Calçada da Picheleira
Incluir a área envolvente à Calçada da Picheleira onde se prevê a manutenção e reabilitação de edifícios.

- Vale de Chelas – Área envolvente à Rua Gualdim Pais
Incluir toda a área que integra a proposta de ARU do Vale de Chelas.

- Alto da Eira – Área da Rua Alto da Eira / Vale de Sto. António
Incluir a área envolvente à Rua Alto da Eira, nos limites do Plano de Urbanização do Vale de Santo António, onde se prevê a manutenção e reabilitação de edifícios.

- Aterro da Boavista - Área entre a Rua da Boavista e Avenida 24 de Julho
Incluir toda a área do aterro da Boavista, onde se prevê regeneração urbana e a manutenção e reabilitação de edifícios.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

- Avenida Infante D. Henrique - Área a poente da Avenida do Infante D. Henrique
Incluir a área a poente da Av. Infante D. Henrique na zona de Xabregas / Beato, onde se prevê regeneração urbana com a manutenção e reabilitação de edifícios.

A retirar da ARU:

- Vale da Ameixoeira – Área entre a Estrada Militar e Rua José Viana
Excluir área mal delimitada por erro de cadastro.
- Estrada do Lumiar / Eixo Norte-Sul - Áreas a sul da Estrada do Lumiar / adjacente ao Eixo Norte-Sul e Avenida Cidade de Praga
Excluir áreas de edificação recente na continuidade do bairro de Telheiras e Via envolvente de Carnide.
- Olaias – Área no Bairro das Olaias
Excluir todo o empreendimento das Olaias, na continuidade da Avenida Eng. Arantes e Oliveira.

Das alterações propostas resulta que a área total da ARU, conforme agora proposta, passa a ser de **5 261,95**ha, em contraponto a **5 128,42**ha da ARU delimitada em 2012, para uma área total da cidade de 8 587,04ha.

II. CARACTERIZAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS

- 1. Aeroporto / 2.ª Circular - Área a poente da 2.ª circular na zona do Bairro da Encarnação (372 481 m²)**

A área entre o bairro da Encarnação e aeroporto de Lisboa, a poente da avenida cidade do Porto, inclui as quintas históricas de Benegazil e da Vila Formosa (esta integra a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico – CMP 33.34), atualmente inseridas na área das instalações aeroportuárias do Aeroporto de Lisboa. A malha urbana que se desenvolveu à sua volta, para implantação das valências necessárias à atividade do aeroporto, não resolveu de forma adequada a articulação com as preexistências, resultando áreas pouco estruturadas, com espaço público pouco atrativo e com impactos negativos relevantes das construções que foram



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

sendo edificadas na malha urbana criada, sobre a legibilidade e coerência da imagem urbana desta entrada da cidade ao nível das relações de escala e estrutura urbana.

A inclusão desta área na ARU de Lisboa justifica-se porquanto, os antigos Palácios das quintas referidas são edifícios que pelo seu valor histórico e cultural deverão ser reabilitados, assim como o espaço público e as áreas que subsistem das antigas quintas. Dessa forma, recuperando todos os elementos de valor patrimonial que subsistem e resolvendo a inserção na malha urbana envolvente, reforçando a integração com a cidade a nascente, nomeadamente o bairro da Encarnação, de forma a criar continuidade urbana ao longo do eixo da avenida Cidade do Porto e das áreas contíguas.

2. Avenida do Brasil - Área do Campo de Jogos do Bairro de S. João de Brito (44 279m²)

Esta pequena área insere-se numa zona a consolidar, que abrange o Bairro S. João de Brito. O restante bairro está incluído na ARU, pelo que se justifica a inclusão também desta área, onde se situam equipamentos e edifícios habitacionais a manter e reabilitar.

3. Estrada da Torre / Alameda das Linhas de Torres - Área a nascente da Alameda das Linhas de Torres e Estrada da Torre (562 383 m²)

Ao longo da Estrada da Torre existe um conjunto de edifícios antigos cuja morfologia e tipologia são de características e génese comuns, constituindo um *bairro histórico a preservar*, nos termos da proposta de Plano de Pormenor do Núcleo da Torre, em elaboração (Termos de Referência, abril 2005).

Neste conjunto, identificam-se sete imóveis que integram a Carta Municipal do Património Edificado e Paisagístico:

- Antiga Quinta de N. Senhora do Livramento /Estrada da Torre, 79-85 (CMP 18.85)
- Fontanário / Estrada da Torre; Estrada da Musgueira (CMP 18.86)
- Junta de Freguesia do Lumiar / Estrada da Torre, 19 (CMP 18.87)
- Prédio de rendimento / Estrada da Torre, 35 (CMP 18.88)
- Edifício de habitação pombalino / Estrada da Torre, 53-59 (CMP 18.89)
- Edifício de habitação / Estrada da Torre, 71-73^a (CMP 18.90)



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

- Colégio de S. João de Brito / Estrada da Torre, 28 / edifício principal / Casa Provincial, Procuradoria e Residência de S. Francisco / Igreja do Colégio de S. João de Brito (CMP 18.17 / A / B / C)

Todos eles têm origens nos sécs. XVIII/XIX a inícios do séc. XX. Dos restantes, algumas transformações morfológicas ocorridas até aos anos 80 do séc. XX, e o desenho e implantação do conjunto no topo norte da Alameda das Linhas de Torres, na rua da República do Paraguai, estão em continuidade morfológica e temporal com as áreas habitacionais a poente da Alameda das Linhas de Torres, já incluídas na ARU.

De igual modo, ao longo do lado nascente da Alameda existem diversos núcleos de edificações com as mesmas características das existentes do lado poente abrangido pela ARU.

Acresce também, que diversos desses imóveis integram a CMP:

- Quinta dos Lilases /Alameda das Linhas de Torres, 198-220 (CMP 18.24)
- Casa da Quinta das Conchas /Alameda das Linhas de Torres, 154-156 (CMP 18.26)
- Tóbis Portuguesa: estúdio e laboratório / Praça Bernardino Machado (CMP 18.27)
- Quinta dos Milagres (fachada) / Alameda das Linhas de Torres, 152-152ª (CMP 18.28)
- Edifício de habitação unifamiliar (fachada) / alameda das Linhas de Torres, 22 (Prémio Valmor 1912) (CMP 18.44)
- Antiga Quinta das Mouras / Alameda das Linhas de Torres, 20-20ª (CMP 18.46)
- Edifício de habitação unifamiliar / Alameda das Linhas de Torres, 2-4 (CMP 18.48)
- Colégio de Santa Doroteia / Avenida Marechal Craveiro Lopes, 1-3 (CMP 18.49)
- Edifício de habitação / Alameda das Linhas de Torres, 34 (CMP 18.84)

Assim, a inclusão desta área na ARU justifica-se pela referida identidade morfo-topológica e necessidade de tratamento integrado de todo o eixo da Alameda, reabilitando o conjunto dos edifícios que define o espaço-canal e o espaço público adjacente.

4. Largo da Luz - Área a nascente do largo da Luz (107 255 m²)

Do lado este do Largo da Luz situa-se o Seminário da Ordem dos Franciscanos e antigas cocheiras/Largo da Luz, 11 (CMP 11.12) e um conjunto de edifícios nos quarteirões delimitados pela Estrada da Luz, Travessa da Luz, Rua Padre Américo e Estrada do Paço do Lumiar que integram uma área estruturada e edificada em meados do séc. XX, que justificam o alargamento da ARU para nascente do Largo da Luz, coincidindo com a área referida.



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

5. São Domingos de Benfica – Área do núcleo histórico de São Domingos de Benfica a sul da Linha de Sintra (179 492 m²)

A área envolvente ao Convento de S. Domingos de Benfica integra um conjunto em espaço consolidado onde são relevantes três imóveis que integram a CMP:

- Palácio dos Marqueses de Fronteira, Largo de S. Domingos de Benfica (Monumento Nacional)
- Convento de S. Domingos de Benfica / Largo de S. Domingos de Benfica, 6-8; Instituto Militar dos Pupilos do Exército (CMP 39.30)
- Chafariz de S. Domingos de Benfica / Largo de S. Domingos de Benfica (CMP 39.31)
- Palácio Devisme / Largo de S. Domingos de Benfica, 13-16; Quita da Infanta; Casa do Lago; Instituto de Reinserção Social (CMP 39.32)
- Quinta do Lameiro / Sítio do Calhau, 7; Rua de S. Domingos de Benfica, 95; Rua António Macedo, 5 (CMP 39.34)

Tratando-se de uma área de interesse histórico e patrimonial a manter e reabilitar, propõe-se a sua integração na ARU.

6. Avenida Columbano Bordalo Pinheiro – Área da frente edificada sul da Avenida Columbano Bordalo Pinheiro (71 893 m²)

Na Avenida Columbano Bordalo Pinheiro apenas o lado norte integra a ARU, justificando-se a inclusão dos edifícios localizados do seu lado sul que são na maioria de características morfológicas e época de construção idênticas. Neste conjunto situa-se também um edifício que integra a CMP, o Corinthia Alfa Hotel / Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 105-105H (CMP 10.03). Em benefício da unidade e coerência do conjunto edificado da artéria em causa, justifica-se o alargamento da ARU ao seu lado sul.

7. Rua de Campolide – Área do núcleo antigo da Rua de Campolide (87 492m²)

Na envolvente da Rua de Campolide subsistem núcleos de edifícios inseridos em área de estrutura urbana antiga que colide com a estruturação mais recente das áreas adjacentes. A necessidade de regeneração urbana desses núcleos, reestruturando-os em articulação com a malha envolvente, contribuirá para a revitalização e reabilitação do conjunto edificado a preservar, nomeadamente dos imóveis que integram a CMP:



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

- Escola Primária Oficial Mestre Querubim Lapa / Travessa de Estêvão Pinto; Rua de Campolide (CMP 10.08)

- Edifício de habitação plurifamiliar / Travessa de Estêvão Pinto, 6 / Antigo Palácio Roque Gameiro (CMP 10.09)

A regeneração e reabilitação dessa área, inserindo-a de forma harmoniosa no tecido urbano envolvente já abrangido pela ARU, justifica também a sua integração.

8. Ajuda – Área a norte do Casalinho da Ajuda e adjacente ao “campus” da Universidade de Lisboa (21 956 m²)

O quarteirão onde se localizam as instalações da Liga Portuguesa dos Deficientes Motores está parcialmente inserido na ARU, justificando-se por razões de coerência na estruturação urbana desta área de contacto com o “campus” da Universidade de Lisboa, a integração da totalidade do quarteirão na ARU.

9. Picheleira - Área adjacente à Calçada da Picheleira (16 192 m²)

O edificado existente na rua Capitão Roby e Calçada da Picheleira, que integra o plano marginal do Plano de Pormenor do Casal do Pinto, pelas características da sua morfologia e época de construção (anterior aos anos 70 do séc.XX) coerente com a restante área edificada do Bairro da Picheleira, deve passar a integrar a ARU, como forma de potenciar a reabilitação desse edificado e do espaço público das vias onde se situa.

10. Vale de Chelas - Área envolvente à Rua Gualdim Pais (114 327 m²)

O limite do Vale de Chelas, junto ao bairro da Madre de Deus, é uma zona onde se situam diversas instalações de carácter logístico e industrial e conjuntos habitacionais criados para a população operária que se encontram num processo de degradação e progressivo abandono. Destes destacam-se os imóveis que integram a CMP:

- Vila Dias / Beco dos Toucinheiros, 12B (acesso); Vila Dias, 1 a 92 (CMP 07.23)

- Vila Flamiano / Acesso: Largo Marquês de Nisa, 6^a (CMP 07.39)

- Antigo Edifício industrial / Beco dos Toucinheiros, 1 (Antiga) Fábrica de Fiação de Xabregas (CMP 07.59)

Como forma de obviar a essa situação e aproveitar a oportunidade de regeneração da área para a renaturalização possível do vale, foi deliberado pela Câmara a delimitação de uma ARU para essa zona (Deliberação de Reunião de Câmara de 28 de janeiro de 2015



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

que aprovou e submeteu a aprovação da Assembleia Municipal a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Vale de Chelas, nos termos da Proposta n.º 45/2015). Desta forma, propõe-se integrar a área então delimitada na ARU.

11. Alto da Eira - Área da Rua Alto da Eira / Vale de Sto. António (7 796 m²)

Na Rua Castelo Branco Saraiva e Rua Alto da Eira, estes dois eixos viários apresentam grande homogeneidade tipológica e de época de construção em ambos os lados dos arruamentos.

Acresce que os edifícios localizados na rua Frei Manuel do Cenáculo, integram a CMP como Conjunto arquitetónico/Rua Frei Manuel do Cenáculo, 1 a 43 e 2 a 32 e Rua Castelo Branco Saraiva, 21 a 47 e 32 a 54, pelo que será coerente incluir na ARU, tanto o lado sul da rua Castelo Branco Saraiva, como o lado nascente da rua Alto da Eira.

12. Aterro da Boavista - Área entre a Rua da Boavista e Avenida 24 de Julho (73 846 m²)

A área do aterro da Boavista delimitada pelo Largo do Conde Barão e Rua da Boavista, a norte, Rua da Moeda e Praça D. Luís I, a nascente, Avenida 24 de Julho a sul, e Avenida D. Carlos I a poente, é caracterizada pela existência de diversas instalações industriais e de armazenagem obsoletas e desativadas, existindo ainda parcelas de grande dimensão desocupadas. A sua inserção numa área central e residencial consolidada, determinou a necessidade de proceder à sua regeneração e consolidação na malha urbana envolvente, potenciando a articulação com o restante bairro e integrando um conjunto urbano coerente com a malha histórica, para o que a CML deliberou a elaboração de dois planos de pormenor para o Aterro da Boavista, respetivamente para a área Nascente e Poente.

O Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Nascente (aprovado por deliberação da AML de 29 de Novembro de 2011 e publicado em DR, 2.ª série de 27 de janeiro de 2012) prevê a demolição de um conjunto de edifícios incaracterísticos e sem interesse patrimonial, antigos armazéns e instalações industriais abandonados e muito degradados. Na generalidade, os restantes edifícios são a manter e reabilitar, nomeadamente, aqueles que constituem frentes de rua consolidadas, no Largo do Conde Barão, Rua da Boavista, Rua da Moeda e Praça de D. Luís I.



Câmara Municipal de Lisboa

Direção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

De igual forma, para a zona poente, o respetivo Plano de Pormenor do Aterro da Boavista Poente, em elaboração, segue os mesmos princípios metodológicos e programáticos, uma vez que a área de intervenção apresenta características idênticas.

Acrescente-se que nesta área existe um conjunto de imóveis inventariados na Carta Municipal do Património:

- Antiga Fábrica Vulcano e Colares/Largo do Conde Barão, 13-14 (CMP 49.26)
- Conjunto de três edifícios de habitação plurifamiliar/Rua da Boavista, 81-81D e 83-83D e Rua do Instituto Industrial, 22-22D (CMP 49.27)
- Edifício de habitação plurifamiliar/Rua da Boavista, 67^a-69B (CMP 49.28)
- Antiga Abegoaria Municipal / Rua da Boavista, 1-11 (CMP 49.29)
- Antiga Fábrica do Gás (fachada neo-gótica)/Av. 24 de Julho, 12-12E (CMP 29.45) para a qual se prevê o seu desmonte e recolocação noutra local dentro da área.

Face ao contexto, em que na área se mantém parte substancial do edificado preexistente e a construção de novos edifícios decorre da demolição e substituição de preexistências sem valor patrimonial, visando a reabilitação e regeneração de toda a área, justifica-se a sua inclusão na ARU, de forma a prosseguir os objetivos de Estratégia de Reabilitação Urbana.

13. Avenida Infante D. Henrique - Área a poente da Avenida do Infante D. Henrique (132 591 m²)

Na área oriental da cidade o conjunto de áreas urbanas anteriormente afetadas a indústria e armazéns inserem-se em áreas a consolidar em termos de promover a sua regeneração e requalificação, estruturando o território de forma coerente e integrada, promovendo a articulação com a cidade consolidada dos bairros adjacentes e a fruição da margem ribeirinha. Existe ainda, um vasto conjunto de imóveis a preservar e reabilitar, nomeadamente os que integram a CMP:

- Fábrica "A Nacional" / Avenida Infante D. Henrique, 155-155D; Rua do Beato, 21-21B e 40-48; Alameda do Beato, 35-42 (99961 Imóvel em vias de classificação)
- Conjunto arquitetónico / Rua da Manutenção, 72-74, 76, 78, 80, 82, e 84 (CMP 07.18)
- Edifício de habitação unifamiliar com fachada em azulejo / Rua de Xabregas, 61-71 (CMP 07.24)
- Armazém / Rua de Xabregas, 61E (CMP 07.25)
- Edifício de habitação plurifamiliar com fachada de azulejo / Rua de Xabregas, 7-35 (CMP 07.28)



Câmara Municipal de Lisboa

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística

Departamento de Planeamento e Reabilitação Urbana

Divisão de Reabilitação Urbana

-
- Conjunto de armazéns / Rua de Xabregas, 33-41; Rua da Manutenção, 1-7 (CMP 07.45)
 - Edifício de habitação unifamiliar com fachada em azulejo / Rua do Vale Formoso de Baixo, 118 (CMP 21.52)

Face ao contexto, em que na área se mantém parte do edificado preexistente visando a reabilitação e regeneração de toda a área, justifica-se a sua inclusão na ARU, de forma a prosseguir os objetivos de Estratégia de Reabilitação Urbana.

14. Vale da Ameixoeira – Área entre a Estrada Militar e Rua José Viana (54 457m²)

Parte do Vale da Ameixoeira que integra a ARU está classificada como Área a Consolidar como Espaço Verde de Recreio e Produção nos termos do PDM. Propõe-se que seja retirada da ARU a área correspondente a essa categoria de espaço, por coerência com a restante zona contígua.

15. Estrada do Lumiar / Eixo Norte-Sul - Área a sul da Estrada do Lumiar e adjacente ao Eixo Norte-Sul (420 375 m²)

A norte da Avenida das Nações Unidas, no bairro de Telheiras, a malha urbana de construção recente (posterior a 1980) tem características morfológicas consistentes com a restante área do Bairro de Telheiras. Desta forma, a re-delimitação proposta retira estes conjuntos da ARU, passando esta a abranger, nesta zona, apenas os conjuntos estruturados ao longo da Estrada do Lumiar e Paço do Lumiar, que corresponde a um núcleo histórico coerente e a reabilitar.

16. Olaias - Área no Bairro das Olaias (34 649m²)

A delimitação da ARU na zona do Bairro das Olaias, intersecta o conjunto edificado da Avenida Eng. Arantes e Oliveira a meio, pelo que se justifica retirar parte do conjunto da referida artéria, da ARU, dado que, as características de unidade morfológica e tipológica de todo o conjunto, e a sua origem de raiz comum, indicia que deve na sua totalidade ser excluído da ARU.