



**3ª. COMISSÃO PERMANENTE DE ORDENAMENTO DO  
TERRITÓRIO, URBANISMO, REABILITAÇÃO URBANA,  
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO LOCAL**

**Reunião do dia 14 de Dezembro/15**

**Parecer da Proposta nº. 625/2015** – *“Aprovar e submeter a aprovação da Assembleia Municipal a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Rua de São Lázaro.”*

**Aprovado----- por Unanimidade**

**Relator ----- Deputado João Pinheiro**

**Presidente ----- Deputado Victor Gonçalves**



### **3.ª Comissão Permanente**

## **Comissão de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local**

### **Parecer**

#### ***Proposta n.º 625/2015***

*“Aprovar e submeter a aprovação da Assembleia Municipal de Lisboa a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Rua de São Lázaro”.*

#### **1. NOTA INTRODUTÓRIA**

Através da Proposta n.º 625/2015, subscrita pelo Sr. Vereador Manuel Salgado, e aprovada por maioria<sup>1</sup> na reunião da Câmara Municipal de 28 de Outubro de 2015, é submetida à Assembleia Municipal de Lisboa (AML), a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Rua de São Lázaro.

Tendo a Proposta sido remetida, por despacho da Presidente da AML, Helena Roseta, para a 3.ª Comissão Permanente – Comissão de Ordenamento do Território, Urbanismo, Reabilitação Urbana, Habitação e Desenvolvimento Local, a fim de ser apreciada e, conseqüentemente, emitido parecer até ao dia 14 de Outubro de 2015, cumpre proceder à emissão do mesmo, em consonância com o preceituado no artigo 76.º do Regimento da AML para o mandato 2013-2017<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Com 10 votos a favor [7 PS, 1 CDS/PP, 2 PCP] e 2 abstenções [2PPD/PSD].

<sup>2</sup> Aprovado pela Deliberação n.º 58/AML/2014, de 18 de Março, e publicado no 1.º Suplemento ao *Boletim Municipal* n.º 1048, de 20 de Março de 2014. Daqui em diante designado apenas por Regimento.

## **2. CONSIDERANDOS**

Através da Deliberação n.º 11/AML/2012, a Assembleia Municipal de Lisboa aprovou em 20 de março de 2012, a Área de Reabilitação Urbana de Lisboa (ARU), tendo posteriormente sido aprovada a 31 de julho de 2015 a primeira alteração à delimitação inicial (publicada através do Aviso n.º 8391/2015), com o objetivo de eliminar as discrepâncias verificadas na aplicação do critério da delimitação e reforçar a homogeneidade dos seus limites, mantendo-se na íntegra os pressupostos e critérios da criação da ARU e a fundamentação da respetiva Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) 2011-2024.

Nos termos da Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, prevê-se que seja 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, com a respetiva área de reabilitação.

Para a concretização da Estratégia de Reabilitação Urbana, é agora proposta a aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Rua de São Lázaro, em momento anterior à aprovação da correspondente operação de reabilitação urbana sistemática e respetivas ações a efetuar na área delimitada ao abrigo do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), sendo estabelecida a caducidade da delimitação, caso não seja aprovada a respetiva operação de reabilitação num prazo máximo de 3 anos.

A delimitação da área de reabilitação urbana proposta, que corresponde sensivelmente ao troço da Rua de S. Lázaro, entre a Praça Martim Moniz e a Calçada do Desterro, encontra-se identificada como Zona de Intervenção Prioritária no Plano Local de



Habitação, registando-se portanto a necessidade de promover intervenção municipal numa perspetiva integrada, promovendo deste modo a coesão social e territorial.

Caracteriza-se pelo avançado estado de degradação do edificado existente, com predominância de propriedade municipal, e pela desadequação funcional do espaço público, registando-se assim a necessidade de promover intervenção municipal numa perspetiva integrada que mitigue os aspetos negativos e potencie a reabilitação desejada do centro histórico da cidade, em termos físicos e sociais, no âmbito dos objetivos estabelecidos no PDML e com enquadramento nos estudos em curso para a Colina de Santana (Programa de Acção Territorial) e nas medidas de promoção de um mercado de arrendamento com rendas acessíveis e gestão sustentável do património habitacional, no âmbito do programa “Renda Acessível”, cuja conceção se encontra ainda em curso.

A proposta de delimitação baseia-se em objetivos programáticos organizados segundo dois eixos principais, a valorização do edificado e a requalificação do espaço público, procurando também reforçar a imagem urbana da Rua de São Lázaro, contribuindo assim para inverter a degradação e obsolescência da estrutura urbana por via da qualificação do espaço público, da regeneração das atividades e da revitalização social (novos moradores através do programa de renda acessível).

A ARU da Rua de São Lázaro a desenvolver terá como referência a normativa constante no PLANO DIRETOR MUNICIPAL de Lisboa em vigor, publicado no Diário da República, n.º 168 de 30 de agosto de 2012, Aviso n.º 11622/2012, sendo desta forma viável a realização de diversas operações urbanísticas, desde que seja dado cumprimento integral da normativa constante das peças constituintes do PLANO DIRETOR MUNICIPAL - Plantas de Ordenamento e de Condicionantes e Regulamento do Plano e ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

No que se refere à fundamentação da proposta de delimitação da ARU da Rua de São Lázaro a mesma inclui os elementos estabelecidos no n.º 2 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a saber, memória descritiva e justificativa, com os

critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, planta com a delimitação da área abrangida e quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, que fazem parte da proposta.

Analisados os elementos que fundamentam a proposta constatou-se contudo não ser efetuada qualquer referência aos critérios que levaram à exclusão da área ocupada pelo Hospital de S. Lázaro da delimitação agora proposta.

Foram encetadas diligências pelo relator junto dos serviços competentes para o cabal esclarecimento deste aspeto, tendo sido prestadas informações que apontam para o facto de ter sido devidamente ponderada a possibilidade de integrar a parcela do Hospital de S. Lázaro, propriedade do Estado e especificamente do Centro Hospitalar de Lisboa Central, tendo no entanto sido opção da Câmara a sua não inclusão, pelas seguintes razões:

1. A principal intenção de delimitação desta ARU para se aprovar a respectiva operação de reabilitação urbana sistemática, prende-se com o propósito de implementar um mercado de arrendamento com rendas acessíveis, num território onde a presença de propriedade municipal é significativa e concomitantemente alavancar a regeneração, reabilitação e valorização de um importante troço da Colina de Santana, objeto de um Programa de Ação Territorial, em elaboração. A tónica, neste caso concreto, está portanto colocada na vertente habitacional, na reabilitação e rejuvenescimento do centro da cidade, enquanto o antigo edifício do Hospital de S. Lázaro, pelas características próprias do edificado, está naturalmente vocacionado para uma reutilização ao nível das atividades económicas, de inovação, investigação e ainda de equipamentos.
2. Sendo o Hospital de S. Lázaro uma peça importante no processo de reabilitação da zona, existem contudo outros desenvolvimentos que garantem a prazo e nomeadamente no quadro do PAT da Colina de Santana, a transformação positiva geradora de condições de revitalização alargada do território onde se insere. Se, pelo contrário, houvesse necessidade de incluir esta parcela na área

da ARU, para garantir condições específicas de intervenção, haveria necessariamente dispersão de recursos, designadamente financeiros, o que enfraqueceria o foco de atuação.

3. Acresce ainda a posição do Ministério da Saúde, através da Administração do Centro Hospitalar de Lisboa Central, que considera estas instalações, apesar de devolutas, estratégicas em situações de rutura, por força dos equipamentos existentes. Neste quadro, provavelmente transitório, tem aquela entidade participado em reuniões de trabalho para avaliação das condições de reutilização do edifício, para os fins acima identificados, admitindo o cenário de partilha espacial ou seja, admitindo o processo de reabilitação do edificado e de regeneração urbana da zona, que é o objetivo fundamental da delimitação.

Ponderadas as razões elencadas, entendeu portanto a CML que não haveria vantagens em alargar a área da ARU à parcela em causa, podendo a inclusão da mesma ser motivadora de entropia, sem esquecer que esta área se insere na Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, pelo que dispõe igualmente dos incentivos fiscais previstos na legislação, tornando a sua inclusão redundante.

### **3. OPINIÃO DO RELATOR**

Verificando-se ter sido esclarecido/justificado o aspeto mencionado, constata-se a pertinência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Rua de São Lázaro, na concretização da Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa, pelo efeito catalisador que a futura operação de reabilitação urbana a desenvolver em sequência, poderá representar para a reabilitação desta área da cidade, enquadrando desta forma o investimento público dos programas em desenvolvimento relativos à promoção de habitação a rendas acessíveis e beneficiando dos incentivos à reabilitação previstos na Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa (ERU), quer de âmbito municipal através da redução das taxas aplicáveis, quer de âmbito fiscal, através da redução do IVA e dos benefícios

estabelecidos em sede de IMI/IMT, pelo que se considera a proposta passível de aprovação nestes termos.

#### **4. OPINIÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS**

#### **5. CONCLUSÕES**

Não havendo propostas de alteração, a Proposta 625/2015, encontra-se em condições de ser apreciada em Plenário nos termos em que foi submetida à AML, pelo que a apreciação da mesma pelas diversas forças políticas e deputados independentes determinará como sempre o seu sentido de voto.

O presente parecer foi aprovado por **Unanimidade**.

#### **6. ANEXOS**

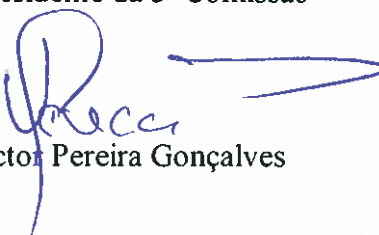
O Deputado Municipal Relator considerou desnecessária a junção ao presente parecer de quaisquer elementos documentais, nem tal foi solicitado pelos demais Deputados e Grupos Municipais.

Lisboa, 03 de Dezembro de 2015

O Deputado Relator

João Pinheiro (PS)

O Presidente da 3ª Comissão



Victor Pereira Gonçalves