



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA CAMPO GRANDE - CALVANAS

I. MEMÓRIA DESCRITIVA

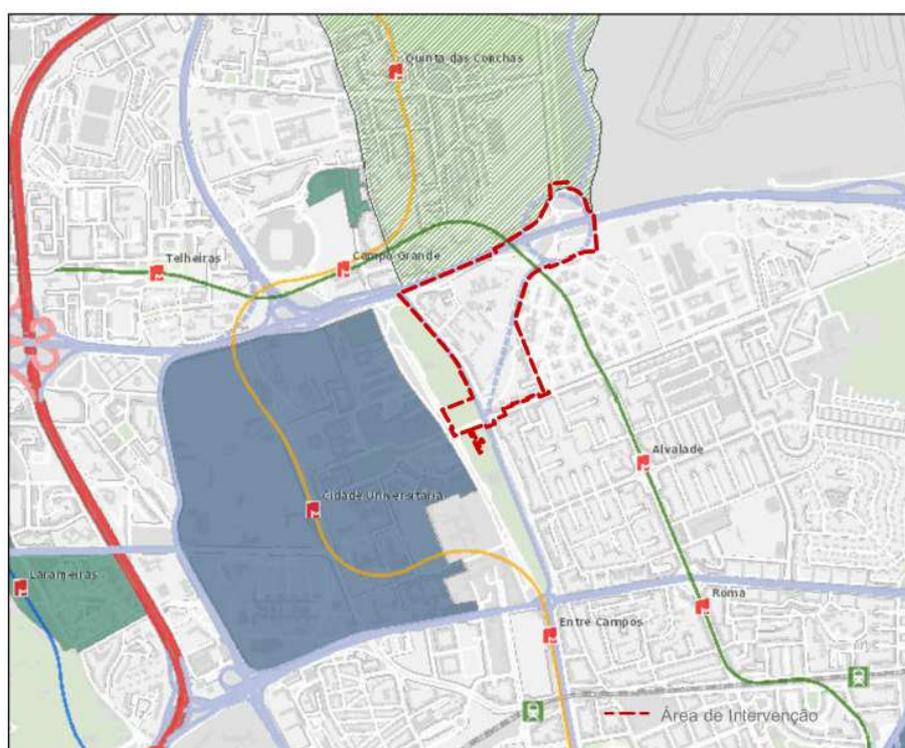
A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Campo Grande - Calvanas são enquadradas pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação.

A Área de Reabilitação Urbana a delimitar encontra-se atualmente integrada na ARU de Lisboa, que abrange numa área muito alargada da cidade de Lisboa, sendo enquadrada pela Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 e dirigindo-se essencialmente à reabilitação do edificado, tratando-se de uma operação de reabilitação urbana simples.

Atenta a importância estratégica da área de intervenção em causa e face à degradação e obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva que a integra, considera-se imperiosa a implementação de uma operação de reabilitação urbana sistemática que delinieie uma

intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida tanto à reabilitação do edificado, como à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido socioeconómico e urbano, associada a um programa de investimento público, enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 antecipou esta situação, determinando que será delimitada para cada operação de reabilitação sistemática a lançar a correspondente área de reabilitação urbana, que será ao mesmo tempo destacada da Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, por forma a fazer coincidir cada operação de reabilitação, simples ou sistemática, com a respetiva área de reabilitação.



Planta de Enquadramento

A área de intervenção em causa, com uma área total de 299.180 m², abrange parte da atual freguesia de Alvalade e parte da freguesia do Lumiar, separadas por uma infraestrutura viária de entrada e saída da cidade de Lisboa, a Avenida Marechal Craveiro Lopes ou 2ª Circular.

Relativamente ao enquadramento urbanístico, está confinada a norte pela 2ª Circular, o interface do Campo Grande e o Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL); a nascente pela Rua das Murtas e duas grandes áreas de equipamento, o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) e o Parque de Saúde de Lisboa/Hospital Júlio de Matos; a sul pela Av.

do Brasil e o núcleo maioritariamente habitacional do Bairro de Alvalade; a ponte pelo Campo Grande, o Museu de Lisboa – Palácio Pimenta e área de equipamentos de ensino da Universidade de Lisboa.



Delimitação da ARU Campo Grande – Calvanas

Esta área constitui um território incoerente e descaracterizado, ocupado por diversas atividades, como uma universidade, um bairro de habitação social, construções de diversas épocas e de diferentes níveis de estado de conservação e vários terrenos baldios.

Não obstante, constitui uma área de importância estratégica para a cidade, uma vez que a intervenção que agora se prevê permitirá prolongar o Eixo Central da cidade de Lisboa, desde os Restauradores até ao norte da cidade, à rotunda das Galinheiras, ligando-o ao Eixo Norte-Sul. Esta ação promoverá, simultaneamente, a real integração da área de intervenção do Plano de Urbanização do Alto do Lumiar (PUAL) na cidade. O seu impacto ultrapassa largamente os limites da sua área de intervenção, contribuindo para a integração no todo da cidade de uma população que ronda atualmente os 70.000 habitantes e que tem um potencial de crescimento até aos 100.000 habitantes.

A área em questão está abrangida pelas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) 1-Coroa Norte e 3-Almirante Reis/Roma. Os objetivos estratégicos a prosseguir são os definidos no PDM para as UOPG referidas, salientando-se os seguintes:

- i. Diluir o efeito de fronteira da Segunda Circular, ligando duas partes distintas da cidade;
- ii. Expandir o eixo central da cidade (atualmente composto pela Baixa, Avenida da Liberdade, Avenida Fontes Pereira de Melo, Avenida da República e Campo Grande), estabelecendo a sua ligação à Alta de Lisboa através da zona de Calvanas;
- iii. Estruturar a área a norte da Avenida do Brasil, emergente como polaridade urbana no eixo da 2.ª Circular e charneira na articulação entre o Alto do Lumiar, a Cidade Universitária e a Avenida Marechal Gomes da Costa;
- iv. Desenvolver intervenções potenciais com efeito de polos regenerativos do território;
- v. Garantir a continuidade dos sistemas naturais, contribuindo para a continuidade física do sistema de corredores estruturantes;
- vi. Contribuir para a consolidação económica do eixo central e para a sua afirmação como eixo estruturante de desenvolvimento, potenciando a sua regeneração, nomeadamente através da qualificação do espaço público pedonal e da criação e dinamização de áreas marginais, afetando-as a comércio e equipamentos coletivos;
- vii. Reforçar e contribuir para a implementação de um adequado sistema de acessibilidade – que garanta a articulação entre a rede rodoviária, a rede de transportes e a rede de mobilidade suave (modos pedonal e ciclável) – de acordo com uma estratégia territorial de mobilidade que visa dotar a cidade de Lisboa de um sistema de transportes capaz de responder às principais necessidades de mobilidade dos residentes, trabalhadores e visitantes.

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 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 Campo Grande - Calvanas serão igualmente aplicáveis os benefícios fiscais previstos nos artigos 45º e 71º, na redação em vigor, bem como quaisquer outros previstos em regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana.

Assim, nos termos e para os efeitos da alínea c) do nº 1 do art.º 13º e artigo 14º do RJRU serão aplicáveis os seguintes benefícios fiscais associados aos impostos municipais:

Aos prédios urbanos ou frações autónomas objeto de intervenções de reabilitação de edifícios situados na Área de Reabilitação Urbana do Campo Grande - Calvanas 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

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