Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos

Proposta de Redelimitação da ARU do núcleo antigo da vila de Arruda dos Vinhos

Abril de 2018

Índice

1. Introdução …… 3

2. Enquadramento ……...5

3. Critérios de redelimitação da ARU ……...5

4. Objetivos estratégicos ……8

5. Incentivos e benefícios fiscais ……...9

6. Delimitação de área de reabilitação urbana ……..11

7. Anexo – Fotografias da área de reabilitação urbana ……...13

1. Introdução

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável no desenvolvimento e planeamento urbano, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas e de qualificação do parque habitacional obtendo-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável.

A presente proposta visa a redelimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), onde o Município pretende promover um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo Território.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, tendo o mesmo sido alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de área de reabilitação urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.

A ARU do núcleo antigo da Vila de Arruda dos Vinhos, foi delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal na sua reunião ordinária de 26 de Fevereiro de 2015, tendo sido publicada em Diário da República em 30 de abril de 2015.

Pretende-se agora a sua redelimitação englobando um espaço que integra o Bairro Calouste Gulbenkian, datado da década de 60 e que à semelhança do Bairro da rua João de Deus se encontra em mau estado de conservação, sendo pertinente a sua reabilitação não só ao nível do edificado como também ao nível das suas infraestruturas e arruamentos.

A ARU irá assim incluir, conforme planta em anexo, o centro histórico de Arruda dos Vinhos e uma parte mais antiga da Vila de Arruda dos Vinhos que se estende até ao jardim municipal ,a rua João de Deus e o bairro Calouste GulbenKien .

Possui 23,24 ha e é delimitada por duas linhas de água, o rio Grande da Pipa e rio Salema que a envolvem a norte, a sul e a nascente, fechando a poente pela avenida Engenheiro Adriano Brito da Conceição, Bairro Calouste Gulbenkien e pela rua Irene Lisboa.

Indiscutível é o seu valor cultural, ambiental e urbano, constituído por um edificado ainda com traços originais, edifícios de reconhecido interesse patrimonial que importa preservar e revitalizar.

Percorrendo o espaço que se pretende delimitar como ARU, é notória alguma descaraterização fruto do envelhecimento próprio, de falta de manutenção do edificado, da existência de edificações em pré-ruína ou em ruínas, de construções dissonantes com a envolvente e da inexistência ou falta de manutenção de equipamentos e infraestruturas urbanas. Desta forma torna-se imprescindível o desenvolvimento de medidas e ações de revitalização e reabilitação urbana que garantam a sua sustentabilidade e devolvam a este espaço as suas funções urbanas e o capacitem de forma sustentada das infraestruturas necessárias ao quotidiano atual.

2. Enquadramento

Esta proposta enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana estabelecido pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que pela sua insuficiência, degradação ou por desadequação à vida moderna dos edifícios, das infraestruturas urbanas dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção adequada.

Estas áreas podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural, imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, área urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios e para o efeito é necessário aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana e a operação de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado no site do município e simultaneamente enviado, por meios eletrónicos para o instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

Após a aprovação da ARU é necessário a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) na prazo máximo de três anos sem a qual caducará a primeira.

3. Critérios de Delimitação da ARU

A proposta de delimitação que se apresenta compreende uma área de 23.24 ha e integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e ainda para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

A área de reabilitação urbana coincide com o espaço urbano de nível I, zona a preservar delimitado no Plano Diretor Municipal, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 14/97, publicada em Diário da República n.º 23/97, I-B série, de 28 de janeiro de 1997 na sua atual redação.

A ARU de Arruda dos Vinhos engloba a centralidade do município, nela se inclui o núcleo histórico da vila onde o edificado ainda não perdeu a sua traça original (ver fotos em anexo) mas onde já existem edifícios dissonantes quer pelos materiais utilizados quer pela arquitetura dos mesmos. Aqui é também possível presenciar edifícios em mau estado de conservação havendo mesmo alguns em ruína ou pré ruína, muitos dos quais com a traça antiga e que se constituem elementos caracterizadores do espaço (ver fotos em anexo).

Neste núcleo situa-se a Igreja Matriz, imóvel classificado de interesse nacional, o antigo edifício dos paços do Concelho com torre sineira oitocentista e a antiga escola Conde Ferreira erguida nos finais do século XIX, hoje Junta de freguesia de Arruda dos Vinhos.

Em termos de infraestruturas os pavimentos encontram-se a necessitar de manutenção e melhoramentos, havendo dificuldade de mobilidade devido entre outros à ausência de passeios, ao estacionamento desorganizado, à morfologia das vias, à escassez de mobiliário urbano, e de outros equipamentos urbanos.

Também em termos de infraestruturas básicas de águas e esgotos, esta é uma área onde é imperativo uma renovação das mesmas por estarem obsoletas e subdimensionadas.
Em 2012 houve a requalificação do pavimento, do abastecimento de água, saneamento e telecomunicações em parte deste núcleo e que compreendeu os arruamentos do percurso da procissão da padroeira de Arruda. Com esta proposta pretende-se também dar sequência ao trabalho já efetuado e abranger outras áreas que apresentam também essas carências.

A proposta da ARU inclui também uma área que não sendo o núcleo antigo se estende a partir deste e que com ele se articula, nomeadamente a rua Cândido dos Reis e a rua João de Deus. Aqui existem outros elementos com elevado interesse patrimonial tal como o hospital da Santa Casa da Misericórdia, o centro cultural do Morgado, o chafariz pombalino, que é imóvel classificado de interesse nacional e é também onde se insere o edifício da Câmara Municipal, a praça de touros, o mercado municipal, o centro escolar EB1 e o jardim municipal, sendo também a principal entrada na Vila de Arruda dos Vinhos.

Também aqui existe edificado que se encontra em mau estado de conservação e que contribui para um impacte visual negativo, assim como o bairro que se desenvolve na rua João de Deus (ver fotos em anexo), uma das principais portas de entrada na vila e que carece de uma reabilitação profunda dado o seu avançado estado de degradação.

A delimitação da ARU vai assim ao encontro da necessidade de uma intervenção integrada no núcleo urbano central e nas áreas consolidadas adjacentes da Vila, dando continuidade aos trabalhos já desenvolvidos em 2012. Esta delimitação baseia-se fundamentalmente em razões urbanísticas tais como degradação do edificado, mau estado das infraestruturas urbanísticas, na necessidade de adequação do edificado à vida atual e nas condições deficientes de mobilidade urbana.

4. Objetivos estratégicos

A concretização destes objetivos deverá passar, por um lado pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a actividades económicas, mas também, pela realização de diversas acções estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto também as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

Os objetivos estratégicos desta proposta de delimitação de área de reabilitação urbana são os seguintes:

- Fomentar a revitalização urbana;
- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a reabilitação, preservação e valorização do património cultural;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, aos equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Captar nova população residente;
- Promover a melhoria geral da mobilidade;
- Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética dos edifícios;

5. Incentivos e benefícios fiscais

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos 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.
Os incentivos previstos para as operações de reabilitação são a nível:

- Financeiro;
- Fiscal;
- Administrativo.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição das comparticipações de montantes variáveis em função da tipologia dos casos de reabilitação e recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central ou local.

Os apoios administrativos, dizem respeito à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais e celeridade processual, e que se encontram previstas no regulamento de taxas do Município de Arruda dos Vinhos, onde se inclui a redução da taxa em 50% da licença para obras de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação.

Os incentivos de natureza fiscal incluem redução ou isenção de IMI para os prédios urbanos, objeto de reabilitação por um período de cinco anos, a partir do ano de conclusão da reabilitação, isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, define um conjunto de incentivos dedicados à reabilitação urbana, sendo os mesmos aplicáveis à ARU do núcleo antigo de Arruda dos Vinhos, assim como as alterações que vierem a ser efetuadas a esta legislação e a outras específicas na matéria, durante o período de vigência da presente ARU.

De seguida apresentam-se os incentivos e apoios mais relevantes, sem prejuízo de outros aplicáveis ou que venham a ser criados.

Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais:

Isenção do IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO	
Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.	alínea a) do n.º 2 do artigo 45.ºdo EBF
ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES	
Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.	Alínea b) do n.º 2 do artigo 45 do EBF
Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.	Alínea c) do n.º 2 do artigo 45 do EBF

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais existem ainda um conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana nomeadamente ao nível do IRS, mais valias, rendimentos prediais e IVA, podendo os mesmos serem aplicados nos termos da Lei em vigor.

6. Delimitação da área de reabilitação urbana

7. Anexo
Fotografias da área de reabilitação urbana

Foto 1 – Igreja Matriz, imóvel classificado, situada no largo do Ad

Foto 2 – Torre sineira do antigo edifício da Câmara Municipal, com reconhecido interesse patrimonial, rua do Adro

Foto 3 – Palácio do Morgado, atualmente integrado no centro cultural, palacete setecentista situado na rua cândido dos Reis

Foto 4 – Chafariz pombalino, imóvel classificado, situado no largo Miguel Bombarda, em frente à Câmara Municipal

Foto 5 – Zona que já foi objeto de reabilitação ao nível das infraestruturas e pavimento (rua Padre José Lopes)

Foto 6 - Zona que já foi objeto de reabilitação ao nível das infraestruturas e pavimento (rua do Adro)

Foto 7 – Imóveis a necessitar de obras de reabilitação e de conservação e arruamento a necessitar de obras de reabilitação (Rua 5 de Outubro)

Foto 8 – Imóveis devolutos na rua 5 de Outubro

Foto 9 – Espaço a necessitar de reabilitação na rua Costa do Castelo

Foto 10 – Rua de Santo António

Foto 11 – Largo António Luís Macedo, onde se localiza a escola Conde Ferreira atual junta de freguesia de Arruda dos Vinhos

Foto 12 – Largo do Terreiro onde é possível de detetar necessidades de reabilitação do edificado do pavimento, ordenamento do espaço, mobiliário urbana e de infraestruturas

Foto 13 – Principal via da Vila a rua Cândido dos Reis possui vários imóveis devolutos e em mau estado de conservação

Foto 14 – Bairro Calouste Gulbenkian

MUNICÍPIO DE ARRUDA DOS VINHOS - CÂMARA MUNICIPAL Divisão de Obras, Ambiente e Qualidade de Vida Sistemas de Informação Geográfica	Escala Numérica: 1/2000	Projectou:	Verificou:	Substitui:
	Sistema de Coordenadas: Hayford-Gauss DATUM 73	Desenhou:	Aprovou:	Substituido por:

Designação:

REDELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE ARRUDA DOS VINHOS

Local:		
Arruda dos Vinhos		
Data:	Folha:	Nº Ordem:
ABRIL 2018	01/01	1