

---

# **Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU núcleo antigo de Arruda dos vinhos**

## **1. INTRODUÇÃO**

O presente documento apresenta a Estratégia de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana do núcleo antigo de Arruda dos Vinhos, constituindo o documento base e orientador para a elaboração da Operação de Reabilitação Urbana, através de instrumento próprio, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo D. L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Esta Estratégia de Reabilitação Orientada será a base para a elaboração uma operação de reabilitação urbana simples a incidir sobre a ARU do núcleo antigo de Arruda dos Vinhos.

Nas operações de reabilitação urbana simples as ações de reabilitação dos edifícios devem ser realizadas pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos.

## **2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

### **2.1. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

O Município de Arruda dos Vinhos, no início do ano de 2016 levou a cabo a Convenção Arruda 2025, da qual resultou o Documento Estratégico de Arruda 2025, onde foram definidas três linhas estratégicas, sendo estas:

- 1.<sup>a</sup> Estratégia - Otimização do posicionamento de Arruda dos Vinhos “dentro” da grande “cidade-região” de Lisboa, às “portas” da sua área metropolitana, e uma “ponte” para o interior e norte do Oeste e região Centro.

O desafio inerente nesta contextualização remete para a afirmação de Arruda dos Vinhos como pólo de excelência e de qualidade “às portas” de Lisboa e da sua área metropolitana, mas longe das lógicas suburbanas de dormitórios congestionados, menos seguros e menos dotados de qualidade de vida.

O posicionamento estratégico de Arruda dos Vinhos consubstancia-se ainda pela proximidade ao Aeroporto de Lisboa e ao Porto de Lisboa, quer ao nível de cargas, quer ao fluxo de pessoas através do Porto de Cruzeiros, elementos que colocam o Concelho de Arruda dos Vinhos no cerne de importantes dinâmicas, a par do acesso direto à A10 e daí a eixos rodoviários fundamentais como a A1, A8 e A9 (CREL);

- 2.<sup>a</sup> Estratégia - Preparar o futuro “com os mais novos” A Educação como a base de desenvolvimento de qualquer comunidade/sociedade. Esta estratégia coloca Arruda dos Vinhos enquanto pólo que prepara o futuro “com os mais novos”, investindo na excelência da educação proporcionada aos mais jovens como fator de capacitação da população local, residente, e captação de população qualificada exterior, investindo na preservação distintiva da riqueza natural deste território, onde a defesa e valorização das suas paisagens assume papel destacado, em articulação com iniciativas de empreendedorismo, conhecimento, criatividade e cultura.
- 3.<sup>a</sup> estratégia – Conciliar as dimensões urbana e rural, num território equilibrado com o “melhor dos dois mundos” . A terceira linha estratégica

concebe Arruda dos Vinhos enquanto polo com capacidade de conciliar, com equilíbrio seletivo, as dimensões urbana/rural, e rural/urbana

O desenvolvimento desta linha incide na construção de Arruda dos Vinhos como espaço para viver e visitar, é polarizado pelo protagonismo das pessoas e aposta em vetores de urbanismo diferenciado, atratividade e desafogo residencial, protagonizando um ordenamento habitacional adequado ao perfil populacional que se pretende fixar, apostando em maior valor acrescentado pela inclusão de cultura, lazer, comércio e serviços modernos. A capacidade de disponibilização de habitats residenciais, “casas” com serviços e modos de vida associados, de forte competitividade global, não só claramente fora da lógica depurada dos dormitórios convencionais, como inserida instrumentalmente na satisfação de procura ascendentes de mobilidade profissional, para famílias diversificadas no estatuto social e no poder de compra, assume, neste contexto, particular relevância, sendo necessário desenvolver, adicionalmente, instrumentos de resposta a oportunidades de receção de novos fluxos migratórios induzidos, principalmente pela proximidade a Lisboa.

A capacidade de se construir como polo de lazer e visitação, singular mas (re)conhecido, respondendo às necessidades de consumidores informados que pretendem aceder a experiências enriquecedoras, alternativas à saturação do consumo massificado, nomeadamente pela visitação e fruição turística de um território diferenciado, com um património natural meritório, com um ambiente seguro e tranquilo e com uma dimensão cultural apreciável, constitui, no desenvolvimento desta linha estratégica, um terreno de ação de grande importância para completar a prossecução dos desígnios anteriores, garantindo uma afirmação sustentável do potencial turístico de Arruda dos Vinhos em estreita articulação com o reforço e consolidação da sua atratividade residencial, captando novos residentes e mantendo de forma sustentada o seu crescimento demográfico.

O aumento da população residencial, coloca vários desafios ao nível da habitação, emprego, modernização dos serviços, equilíbrio e preservação ambiental, segurança de pessoas e bens.

A estratégia preconizada para Arruda dos Vinhos é uma estratégia de equilíbrio mas também de concorrência e complementaridade com outros polos, situados na projeção Oeste da grande região de Lisboa.

Para estas três linhas orientadoras foram definidos três eixos de desenvolvimento, nomeadamente:

**EIXO 1 - Estrutura e Atratividade Residencial de Arruda dos Vinhos -**

Projeção de um estilo de vida urbano de grande qualidade, inserido num ambiente rural, através da articulação entre o reforço da dimensão urbana da Vila e a densificação de funções urbanas qualificadas nos polos rurais.

A consolidação desta estratégia exige a definição de um eixo estratégico de intervenção que vise “estruturar a atratividade residencial de Arruda dos Vinhos” através da consolidação e projeção de um estilo de vida urbano de qualidade inserido em ambiente rural, bem como da articulação do reforço da dimensão urbana da Vila com a densificação de funções urbanas nos pólos rurais, favorecendo a harmonização de vetores de urbanidade, vivência integrada e qualidade de vida nos diversos aglomerados. O desafio estratégico inerente à formulação supracitada remete para o estabelecimento de linhas de atuação conducentes ao desenvolvimento de espaços residenciais de excelência, com habitações de qualidade, enriquecidos pela integração de serviços modernos de apoio à população (ensino, saúde, cidadania, entre outros) e de espaços dedicados à cultura, lazer e desporto, assumindo-se enquanto território diferenciado e privilegiado para “Viver”, materializando os conceitos modernos de “habitat”. A afirmação residencial de Arruda dos Vinhos resulta da ponderação de fatores de índole diversa que justapõem o desafio do rural ao funcionalismo do urbano, reforçando o diálogo entre o melhor de cada uma destas dimensões territoriais, abrindo acessibilidades internas e externas ao nível infraestrutural e de integração funcional de territórios, captando população e alargando o perfil sócio económico da estrutura humana do Concelho.

É urgente iniciar-se o processo de revitalização da sua dimensão urbana, em que assume particular importância a regeneração urbana do centro histórico / núcleo antigo, a requalificação ribeirinha, a promoção da qualidade urbanística do espaço público, a harmonização territorial dos usos e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais. As componentes a executar introduzirão uma mudança visível nos hábitos de circulação e lazer da população, reforçando claramente a sua fruição do rio Grande da Pipa. A revitalização do centro urbano de Arruda dos Vinhos, adensando a concentração de serviços, estimulando a dinâmica comercial, a vivência social, cultural e económica, garantindo o acesso a bens e serviços diversificados, emerge enquanto premissa de afirmação estratégica do Concelho. O axioma da coesão implica a extensão de efeitos de desenvolvimento a montante e a jusante dos principais polos indutores, estendendo-se a lógica de reforço de atratividade residencial aos territórios rurais, atenuando as marcas que a falta de dinâmica populacional e residencial imprimem a estes territórios rurais. Este ciclo manifesta-se também na Vila de Arruda dos Vinhos, onde se iniciou uma fase tendencial de esvaziamento e envelhecimento do parque habitacional do centro histórico / zona antiga, ao que se seguiu o esvaziamento funcional de comércio e serviços e incapacidade de gerar esta centralidade urbana. Um dos objetivos deste eixo é dotar o território das condições que lhe permitam desenvolver mecanismos que, faseadamente, promovam a captação de alguns fluxos populacionais nomeadamente, por via do desenvolvimento de condições de atratividade residencial, apostando no que efetivamente é distintivo em Arruda dos Vinhos, num contexto regional de inevitável concorrência.

EIXO 2 - Fortalecer a Atratividade Empresarial de Arruda dos Vinhos - O referencial estratégico relacionado com a componente empresarial encontra-se presente no eixo 2, cujo objetivo central é o desenvolvimento de atuações que permitam “Fortalecer a Atratividade Empresarial de Arruda dos Vinhos”, através do reforço da fixação de novas iniciativas empresariais decorrente das condições preferenciais no posicionamento face aos eixos e corredores de circulação viária e do acolhimento de novas atividades económicas.

EIXO 3 - Equilibrar os impactos sobre os Recursos Territoriais de Arruda dos Vinhos decorrentes das novas pressões da expansão residencial e empresarial, sobre uma base de boas práticas de ordenamento territorial e de salvaguarda e valorização da sustentabilidade ambiental.

Neste âmbito, relaciona-se o potencial rural e urbano dos aglomerados ao reforço de uma identidade territorial tranquila que constitui uma alternativa aos polos urbanos congestionados, que se posicionam num patamar concorrencial com o território de Arruda dos Vinhos. Simultaneamente, garante-se a manutenção das características genuínas de ruralidade dos pequenos pólos urbanos, associadas a um perfil pouco congestionado, ao que acresce uma relativa facilidade de usufruto do conforto e das condições oferecidas pelos espaços urbanos.

Os objetivos específicos para cada um dos três eixos são os seguintes:

<p><b>EIXO 1</b> <b>Estrutura a atratividade residencial de Arruda dos Vinhos</b></p>	<p>1 Definir o equilíbrio do estilo de vida associado a Arruda dos Vinhos, na complementaridade entre o conceito de vivência mais urbana oferecido pela Vila e o conceito de vivência mais rural oferecido pelo concelho.</p> <p>2 Reforçar a centralidade da Vila enquanto espaço de aglomeração de habitação, comércio, serviços e equipamentos de apoio às famílias.</p> <p>3 Incentivar a revitalização do tecido comercial de Arruda dos Vinhos.</p> <p>4 Estruturar o reforço das condições de urbanidade da Vila e dos pólos rurais de Arruda dos Vinhos associadas à fruição de um espaço público de qualidade.</p> <p>5 Incentivar a diversificação da oferta de padrões e modelos habitacionais e o equilíbrio com a manutenção de um ambiente urbano/rural.</p> <p>6 Garantir a oferta de um patamar elevado de funções e serviços educativos e de apoio à formação e ocupação de crianças e jovens. 7 Investir no desporto, cultura e lazer como vetores garantidos de um estilo de vida que equilibra a “disponibilidade urbana” com a “tranquilidade rural”.</p>
<p><b>Eixo 2</b> <b>Fortalecer a atratividade empresarial de Arruda dos Vinhos</b></p>	<p>1. Organizar a capacidade de acolher micro/pequenas e médias/grandes empresas, numa base de flexibilidade ao acolhimento das atividades de valorização dos recursos endógenos e englobadas num “perfil económico verde” e na viabilização económica das preocupações com a sustentabilidade ambiental.</p> <p>2 Facilitar a emergência de um turismo de qualidade, complementando iniciativas ligadas ao “desenvolvimento da singularidade dos recursos” (conceção) com iniciativas ligadas à “venda do produto turístico” (distribuição).</p> <p>3 Preparar uma resposta rápida para facilitar a localização de grandes projetos no Concelho de Arruda dos Vinhos.</p>
<p><b>Eixo 3</b> <b>Equilibrar os impactos sobre os recursos territoriais de Arruda dos Vinhos</b></p>	<p>1 Garantir a aplicação de princípios de sustentabilidade ambiental na promoção da expansão da habitação urbanoturística de qualidade para segmentos mais altos e de segunda habitação de “gama alta”.</p>

	<p>2 Garantir as condições de circulação ao nível da malha de acessibilidades internas – variante às zonas industriais de Arruda dos Vinhos.</p> <p>3 Implementar um sistema de mobilidade urbana sustentável, que para além das questões infra referidas no âmbito do PAMUS, se concentre também na criação de condições para o fomento de veículos eficientes, como por exemplo a adesão à rede MobiE.</p> <p>4 Aumentar os níveis de infraestruturação do território e a dotação de equipamentos prioritários à escala do Concelho, equilibrando apostas estratégicas e preocupações de coesão social.</p> <p>5 Assumir o padrão residencial dos pequenos aglomerados urbanos como elemento diferenciador de um segmento residencial alto e estruturar soluções que garantam a oferta de serviços profissionalizados regidos pelo princípio do utilizador-pagador (saneamento e redes) definidos pela manutenção do primado dos valores ambientais e da sustentabilidade.</p> <p>6 Internalizar na estratégia de marketing territorial do Concelho, vetores de divulgação de um perfil residencial inserido num espaço rural com um elevado nível de salvaguarda e preservação dos valores naturais e da sustentabilidade, fortemente vigiados nos seus impactos sobre o ambiente e sobre os recursos naturais.</p>
--	--

Em 2016 foi elaborado o PARU de Arruda dos Vinhos com os seguintes objetivos estratégicos:

Os objetivos estratégicos do PARU são os seguintes:

- Fomentar a revitalização urbana;
- Promover a reabilitação dos edifícios natureza pública que se encontram degradados;
- Modernizar as infraestruturas públicas e torná-las mais eficientes;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos e a remoção de barreiras de acesso; 5
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

- Promover a melhoria geral da mobilidade;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social;
- Fomentar a adaptação de critérios de eficiência energética nos edifícios e espaços públicos designadamente iluminação;
- Promover a preservação e valorização do património cultural e ambiental.

Os projetos propostos, no âmbito do PARU contribuem para a criação de condições que proporcionam um crescimento e desenvolvimento do concelho de modo sustentável, ordenado, com iniciativas de mais valia a nível económico, social, ambiental e de qualidade de vida, recuperando e valorizando os activos existentes, contribuindo para as metas da seguinte forma:

- Reforço da coesão territorial do centro de Arruda dos Vinhos através da melhoria do ambiente urbano, com intervenções que pretendem valorizar e salvaguardar os valores naturais, paisagísticos, patrimoniais e culturais e, valorizar e incrementar os valores económicos e sociais;
- Requalificação de um espaço destinado à habitação social, apoiando famílias carenciadas, contribuindo para a diminuição da pobreza e o aumento da inclusão social;
- Promoção da reabilitação do edificado físico com intervenções que fomentam a eficiência energética e o uso eficiente de recursos;
- Colocação de candeeiros de eficiência energética contribuindo para a redução da produção de carbono;
- Requalificação de parte da rede de abastecimento de água do centro histórico contribuindo para a redução de perdas de águas e preservação de um recurso escasso;
- Eliminação de barreiras arquitectónicas, facilitando a acessibilidade e a integração social das pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida;
- Redução dos níveis de emissão de carbono
- Criação de um local – Centro de Negócios/Academia de Empreendedorismo
- Reforço da atratividade, da competitividade e da modernidade do tecido empresarial, afim de incrementar a criação de emprego.

## **2.2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU**

Os objetivos estratégicos desta proposta de delimitação de área de reabilitação urbana, vem ao encontro das estratégias e eixos definidos no documento estratégico Arruda 2025 e são os seguintes:

- Fomentar a revitalização urbana;
- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Promover a reabilitação de espaços que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar e requalificar os espaços não edificados;
- Promover a preservação e valorização do património cultural a ambiental;
- 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;
- 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.

### **3. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

A execução da operação de reabilitação urbana é de 10 anos podendo ser prorrogada nos termos do disposto no artigo 20.º do RJRU.

### **4. PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU**

Será incentivada e apoiada a iniciativa dos proprietários para promoverem a manutenção e reabilitação dos seus edifícios.

Como prioridade pretende-se promover as condições necessárias para a reabilitação dos edifícios fazendo-se acompanhar a mesma da melhoria das infraestruturas existentes e de espaços de recreio e lazer.

Com esta reabilitação pretende-se que os edifícios atualmente devolutos sejam rebailitados promovendo, por um lado, uma melhoria das condições de vida dos que aí vivem e por outro lado contribuam para criar um espaço com forte atratividade que irá atrair nova população, serviços e comércio.

### **5. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

O Município de Arruda dos Vinhos será, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 36.º do RJRU, a entidade gestora.

A coordenação da entidade gestora caberá ao Presidente de Câmara, ou a quem o mesmo for delegado, assessorado por equipa técnica multidisciplinar.

## **6. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS**

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 e 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.

Na Área de Reabilitação Urbana e durante a vigência da ORU 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.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição das participações 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.

**Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais:**

<b>Isenção do IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO</b>	
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.º do EBF
<b>ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES</b>	
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.	

## **7. NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIÇÃO DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSEGUIR**

Da leitura da área abrangida pelo núcleo antigo de Arruda dos Vinhos e sua envolvente no âmbito específico da promoção da Reabilitação Urbana e considerando não haver grandes áreas intersticiais, entende-se não haver necessidade de promover um plano de pormenor de reabilitação urbana para a ARU.

## **8. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

Os instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana a utilizar são os seguintes:

- Imposição de obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Arrendamento forçado

Neste âmbito, e após a aprovação da ORU, o Município procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos das mesmas e dos deveres e obrigações de cada particular, no que respeita à necessidade de manutenção dos seus imóveis, da importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e dos benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras,

Caso as obras necessárias não se realizem, a após elaboração de relatório técnico pelos serviços técnicos da Câmara Municipal poderá o Município recorrer aos mecanismos legais disponíveis.

Para se aplicar os instrumentos de execução da reabilitação urbana será necessário promover apoios e incentivos, da ação concertada com outras entidades públicas e privadas que intervêm no território da ARU e de ações pedagógicas e de divulgação.

Caberá à entidade gestora uma ação de continuidade e de atuação em diversas “frentes” nomeadamente: perante os proprietários e demais titulares de direitos, perante as entidades públicas, perante os projetistas /construtores e perante os cidadãos, sendo certo que o sucesso desta operação depende também da iniciativa e participação dos proprietários, pois trata-se de um assunto transversal a toda a comunidade.