

Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

Operação de Reabilitação Urbana para a ARU do Núcleo Antigo de Arruda dos Vinhos







Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586









Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
2. ÁREA OBJETO DA ORU	5
3. OBJETIVOS DA ORU	7
4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	9
4.1. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	9
4.2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU	17
5. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	18
6. NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIÇÃO DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR	19
7. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	19
8. PRAZOS E MONITORIZAÇÃO DE ORU	20
9. BENEFÍCIOS FISCAIS	21
10. ENTIDADE GESTORA E MODELO DE GESTÃO	22





Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

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 reabilitação urbana visa não apenas a recuperação de edifícios degradados e a melhoria das suas condições de utilização, mas também recuperar e requalificar os espaços urbanos que estejam funcionalmente obsoletos ou desajustados. Permite que esses mesmos espaços adquirem uma nova vivência, fomentando uma interligação entre as funções residenciais e as funções económicas, dotando os espaços reabilitados de comércio e serviços, mas também de outras atividades ao nível das atividades culturais, lúdicas e sociais, que tornem esse espaço atrativo para a fixação da população.

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, 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.

Município Arruda dos Vinhos Câmara Municipal



Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

Decorridos três anos da sua delimitação foi a mesma redelimitada com o seu alargamento, tendo sido publicada na segunda série do Diário da República n.º 136, do dia 17 de julho de 2018. Atualmente a ARU do núcleo antigo de Arruda dos Vinhos engloba 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.

No sentido de reforçar a reabilitação urbana na zona antiga da Vila pretende-se agora estabelecer e aprovar a ORU para esse local.









Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

2. ÁREA OBJETO DA ORU

A ORU do núcleo antigo de Arruda dos Vinhos engloba, conforme planta da figura 1, 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, à rua João de Deus e ao bairro Calouste Gulbenkian.

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 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 descaracterização 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.

No núcleo antigo de Arruda dos Vinhos, apesar de alguma descaracterização e da existência de várias ruínas e pré-ruínas, existe todo um conjunto de lugares e edifícios que importa preservar e projetar no futuro. Esta zona possui um indiscutível valor cultural, ambiental, territorial e urbano e dela fazem parte espaços públicos com traços originais. O seu carácter rural/urbano é-nos transmitido por todo um edificado constituído por edifícios de inegável valor cultural como o chafariz pombalino, a igreja matriz de Nossa Senhora da

Município
Arruda dos Vinhos
Câmara Municípal





Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

Salvação, o edifício dos antigos paços do Concelho com a sua torre sinaleira, o hospital da misericórdia, o palácio do morgado e de todo um conjunto de edificados de menor dimensão mas não memos importantes tais como os tanques, as adegas, os lavadouros e os armazéns, que nos referenciam os usos e costumes do povo arrudense.

Figura 1 – Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Arruda dos Vinhos









Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

3. OBJETIVOS DA ORU

Os objetivos estratégicos da ORU são os seguintes:

- Manter a identidade do Núcleo Antigo de Arruda dos Vinhos;
- 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 espacos 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;

A revitalização deste espaço passa passa pelo estabelecimento de um conjunto de medidas de forma a que assuma novamente a sua centralidade, adaptando-se à vivência atual, recuperando o seu dinamismo residencial e comercial. É imprescindível dotar o espaço público de meios e formas de suportar o novo estilo de vida e criar locais de encontro, de permanência, de sociabilização e de contacto com a cultura e história da Vila, aliadas e uma melhoria substancial na mobilidade urbana, tanto ao nível da circulação pedonal, automóvel e de estacionamento.

Município
Arruda dos Vinhos
Câmara Municipal



Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

É importante identificar espaços públicos que permitam alavancar estes objetivos e dotá-los de equipamentos e estruturas urbanas que permitam e captem a sua utilização.

Apontam-se como espaços chaves nesta alavancagem o largo do antigo edifício dos Paços do Concelho, o largo António Luís Macedo, o largo do Terreiro, o miradouro da Corujeira e as cascatas do rio Porto da Ordem, afluente do rio grande da Pipa, havendo também que procurar outros pontos de interesse e que permitam alcançar estes objetivos, dotando-se e introduzindo-se estruturas naturais e artificiais de ensombramento, vegetação urbana, esplanadas, quiosques, mobiliário urbano, como bancos, floreiras, iluminação pública etc.

Nesta era em que vivemos importa também na reabilitação urbana olhar para o futuro e pensar a cidade em função dos novos desafios que já existem e que se irão intensificar nas próximas décadas como as alterações climáticas.

A forma como vivíamos, como vivemos e iremos viver é seguramente diferente, face à evolução ambiental do nosso planeta.

A região mediterrânica, onde nos encontramos está a tornar-se mais árida e, por conseguinte, mais vulnerável a secas e incêndios florestais.

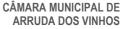
Assiste-se a fenómenos climatéricos extremos tais como chuvas torrenciais com as consequentes inundações, vagas de calor e de frio, tempestades, seca e a outros fenómenos como incêndios florestais, associados a riscos sociais, como o aumento das dificuldades para as populações vulneráveis, aumento de procura dos serviços públicos, como a saúde e aumento de casos de doenças.

As alterações climatéricas, se não forem contrariadas, anularão muitas conquistas económicas e sociais testemunhadas pelas cidades nas últimas décadas.

As zonas urbanas, expostas a estes fenómenos extremos e muitas vezes repentinos, encontram-se frequentemente mal preparadas para se adaptarem às alterações climáticas, cabendo também à reabilitação urbana um papel fundamental na sustentabilidade urbana, numa vivência mais ecológica e no sentido de contrariar as causas destes fenómenos e estabelecer mecanismos para a redução dos seus efeito bem como na sua capacitação com infraestruturas de prevenção, evacuação e proteção da população.

8







Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

4. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

4.1. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

O Município de Arruda dos Vinhos, no início do ano de 2016 levou a cabo a Convenção Arruda 2025, no qual tiveram lugar vários painéis temáticos e da qual resultou o Documento estratégico de Arruda 2025, onde foram definidas três linhas estratégicas, sendo estas:

1.ª 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, ao Porto de Lisboa, quer ao nível de cargas, quer ao nível de 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). É objetivo da Câmara Municipal a construção de uma circular exterior aà Vila de Arruda dos Vinhos, como forma de reduzir o volume de tráfego no interior da vila, melhorando a sua qualidade ambiental e permitindo um acesso mais rápido às áreas industriais.





Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

2.ª 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 polo 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.ª 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 pólo 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 procuras 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

Município
Arruda dos Vinhos
Câmara Municipal



Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

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 pólos, situados na projeção Oeste da grande região de Lisboa.

Destas três linhas orientadoras foram definidos três eixos de desenvolvimento, nomeadamente:

EIXO 1 - Estrutura a 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 da Estratégia de Desenvolvimento de Arruda dos Vinhos 2020 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 polos 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





Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

Vinhos resulta da ponderação de fatores de índole diversa que justapõem o desafogo 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 sócioeconómico 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 comércios 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.

Município
Arruda dos Vinhos
Câmara Municipal





> Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

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 polos 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:

- 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.
- 2 Reforçar a centralidade da Vila enquanto espaço de aglomeração de habitação, comércios, serviços e equipamentos de apoio às famílias.
- 3 Incentivar a revitalização do tecido comercial de Arruda dos Vinhos.
- 4 Estruturar o reforço das condições de urbanidade da Vila e dos polos rurais de Arruda dos Vinhos associadas à fruição de um espaço público de qualidade.
- 5 Incentivar a diversificação da oferta de padrões e modelos habitacionais e o equilíbrio com a manutenção de um ambiente urbano-rural.
- 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".

Estrutura a atratividade residencial de Arruda dos

13



ORU do Núcleo Antigo de Arruda dos Vinhos - Maio de 2021





Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

Fortalecer a atratividade empresarial Arruda dos Vinhos

- 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.
- 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).
- 3. Preparar uma resposta rápida para facilitar a localização de grandes projetos no Concelho de Arruda dos Vinhos.

Equilibrar os impactos sobre os recursos territoriais de Arruda dos Vinhos

- 1. Garantir a aplicação de princípios de sustentabilidade ambiental na promoção da expansão da habitação urbana-turística de qualidade para segmentos mais altos e de segunda habitação de "gama alta".
- 2 Garantir as condições de circulação ao nível da malha de acessibilidades internas variante às zonas industriais de Arruda dos Vinhos.
- 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.
- 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.
- 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





Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

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;
- 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.
- As operações do PARU de Arruda dos Vinhos pretendem contribuir para as metas estratégicas definidas pelo Portugal 2020, alinhados com os Instrumentos de Gestão Territorial. Neste sentido, 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;





vale encantado

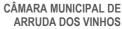
CÂMARA MUNICIPAL DE ARRUDA DOS VINHOS

Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

- 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 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, a fim de incrementar a criação de emprego.







Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

4.2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DA ORU

Os objetivos estratégicos desta proposta de ORU, vêm ao encontro das estratégias e eixos definidos no documento estratégico Arruda 2025 e são os seguintes:

- > Preservar a identidade do núcleo antigo
- > 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.







Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO **URBANA**

Nos termos do artigo 8.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

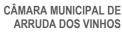
As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana.

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

Considerando os objetivos a alcançar com a presente ORU optou-se pela elaboração de uma ORU simples nos termos do artigo 8.º do regime jurídico da reabilitação urbana.

Município Arruda dos Vinhos Câmara Municipal

ORU do Núcleo Antigo de Arruda dos Vinhos - Maio de 2021 Divisão de Obras, Ambiente e Qualidade de Vida – Apoio urbanístico





Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

6. NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIÇÃO DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR

Da leitura da área abrangida 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.

7. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

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

- 1. Imposição de obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- 2. Empreitada única;
- 3. Demolição de edifícios;
- 4. Direito de preferência;
- 5. Arrendamento forçado

Neste âmbito, 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 entre os quais a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas.

Município
Arruda dos Vinhos
Câmara Municipal



Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

Os edifícios localizados dentro da ARU que se apresentem devolutos ou em estado de ruína, serão sujeitos a reavaliação, nos termos legais, da qual poderá resultar o agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

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.

8. PRAZOS E MONITORIZAÇÃO DA ORU

A presente ORU tem um tempo de vigência de 10 anos, podendo ser prorrogada nos termos do artigo 20.º do regime jurídico da reabilitação urbana a operação de reabilitação urbana.

A prorrogação prevista no número anterior é aprovada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

A entidade gestora, a Câmara Municipal, elaborará anualmente o relatório de monitorização da ORU, o qual será submetido a apreciação da Assembleia Municipal.





Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

9. BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 14.º do regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) a proposta da ARU contem o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património nomeadamente o IMT (imposto municipal de transmissão onerosa de imóveis) e o IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis).

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 ORU.

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

Isenção do IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO		
Isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.	n.º 7 do artigo 71.º do EBF	
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	Alínea b) do n.º 2 do artigo 45 do EBF	





Largo Miguel Bombarda 2630-112 Arruda dos Vinhos Tel.: 263 977 000

Tel.: 263 977 000 Fax: 263 976 586

intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.	
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

10. ENTIDADE GESTORA E MODELO DE GESTÃO

A entidade gestora será a Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos, tendo como coordenador o Presidente da Câmara que será apoiado por através da criação de um grupo técnico multidisciplinar que irá garantir a concretização dos objetivos propostos e a promoção, viabilização e incentivo dos projetos de reabilitação particulares.

O modelo de execução adotado será o da iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora.

Esta opção baseia-se fundamentalmente no tipo de ORU simples e na intenção de promover a reabilitação do edificado por iniciativa dos proprietários privados.



