

**Proposta de delimitação da Área de
Reabilitação Urbana (ARU)
de Cardosas**

Arruda dos Vinhos, 24 de janeiro de 2025

Índice

1. Introdução	3
2. Enquadramento	4
3. Critérios de redelimitação da ARU	5
4. Objetivos estratégicos	6
5. Incentivos e benefícios fiscais	7
6. Delimitação de área de reabilitação urbana	8

1. Introdução Cardosas

De acordo com o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano a reabilitação urbana corresponde ao processo de transformação urbana, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e de habitabilidade.

A reabilitação urbana integra-se numa política urbana que procura a requalificação do espaço urbano existente, desenvolvendo estratégias de intervenção múltiplas e desenvolvendo um conjunto de ações coerentes e de forma programada tendo como objetivo potenciar os valores socioeconómicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, com a finalidade de elevar substancialmente a qualidade de vida das populações residentes.

A presente proposta visa a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), nela se incluindo a área urbana consolidada de Cardosas e ainda algumas áreas que fazem parte de um espaço com identidade própria, procurando abranger algumas quintas existentes.

Cardosas é um pequeno aglomerado com características marcadamente rurais que importa preservar enquanto identidade própria, capacitando-a para se tornar um espaço de atração populacional e com um renovado ambiente urbano.

O regime jurídico da reabilitação urbana estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação, 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.

Em 30 de Abril de 2021 a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, deliberou aprovar a delimitação da ARU de Cardosas, tendo o aviso da sua aprovação sido publicado na 2.ª série do Diário da República em 7 de Junho de 2021.

Decorridos mais de três anos da sua publicação e sendo objetivo do Município promover a revitalização e valorização dos núcleos antigos das sedes de freguesia e a preservação do edificado de valor, torna-se necessário fazer uma reavaliação e promover nova delimitação.

2. Enquadramento

Esta proposta enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana estabelecido pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação.

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, áreas 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 94.4 ha e integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade deste aglomerado urbano de cariz rural não se perca, e ainda para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos e procurando equilibrar as atividades comerciais, económicas e habitacionais. Procedeu-se à reavaliação da área já anteriormente delimitada e optou-se por mantê-la, procedendo a pequenos ajustes, no sentido de albergar algum edificado que revela interesse patrimonial, ou que apresenta sinais de reabilitação.

A área de reabilitação urbana coincide na sua maioria com o espaço urbano de nível III, zona consolidada, 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 Cardosas engloba dois pólos de encontro e sociabilidade com bastante interesse em reabilitar e revitalizar, o largo Humberto Delgado e largo da igreja paroquial de S. Miguel e sua envolvente. O primeiro constitui-se o verdadeiro centro do aglomerado, apresentando-se como um largo aberto que necessita de uma forte intervenção no espaço público, no sentido de o dotar de zonas de lazer e recreação e ao mesmo tempo reorganizando a circulação e o estacionamento, dotando-o também de passeios.

O largo da igreja de S. Miguel apresenta características tipicamente rurais e que interessa preservar assim como todo o edificado envolvente.

A Reabilitação do ambiente urbano passa também por junto dos proprietários promover um conjunto de vontades e dinâmicas de reabilitação do tecido urbano, numa lógica de atuação complementar com o investimento público

4. Objetivos estratégicos

A concretização destes objetivos deverá passar, por um lado pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial, 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;
- Aumentar o numero de fogos disponíveis;
- 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.

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.º do 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

