

**Redefinição dos limites da  
Área de Reabilitação Urbana (ARU)  
da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e Envolventes**

2 de abril de 2025

1



## Índice

1. Introdução .....	3
2. Enquadramento .....	4
3. Critérios de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) .....	5
4. Objetivos estratégicos .....	6
5. Incentivos e benefícios fiscais .....	7
6. Planta da área de reabilitação urbana .....	11

## 1. Introdução

O presente documento fundamenta e enquadra a necessidade de uma redefinição dos limites da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e suas áreas envolventes.

Com o passar dos tempos e como crescimento da vila surgem novos espaços urbanos, criam-se novas centralidades, e torna-se necessário reavaliar as apostas estratégicas de desenvolvimento.

Espaços que outrora se encontravam na periferia, tornam-se novos locais de encontro e vivência urbana. Encontram-se novas necessidades de reabilitação e de promover uma renovação da função urbana com vista à qualidade de vida e à sustentabilidade ambiental. Esta ARU foi delimitada, pela Câmara Municipal e aprovada pela Assembleia Municipal na sua reunião ordinária de 30 de abril de 2015, tendo sido publicada em Diário da República em 1 de junho de 2015.

A presente proposta visa a redefinição dos limites da sua área de abrangência, 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.

## 2. Enquadramento

Dada a proximidade à capital do país e à existência de bons serviços de apoio, e ao seu carácter rural, a Vila de Arruda dos Vinhos tem uma forte atratividade populacional, constituindo um importante pólo residencial, muito procurado por quem trabalha em Lisboa e procura um espaço para viver menos citadino.

A população da vila tem vindo a crescer ao longo das últimas décadas e tendo como principais vias de acesso a EN 248 e a 115-4, o tráfego, no centro da vila era intenso e permanente, com as suas consequências negativas ao nível do ruído, qualidade do ar, e na qualidade de vida e segurança rodoviária. Em 2024 foi construída uma variante externa à vila, que permitiu desviar em parte esse tráfego de passagem, devolver o centro da vila à população.

A variante compreende quatro rotundas que distribuem o tráfego rodoviário em vários pontos da vila. Um desses pontos situa-se na estrada da costa, para a qual foi projetado um novo acesso rodoviário que ligará essa via à EN 115-4 ( Estrada das Corredouras) através de uma nova rotunda, junto ao pavilhão multiusos, ligando também à EN 248, rua Eng:º Tomás Corrêa, e à rua Engenheiro Francisco Borges.

Este novo espaço urbano é contíguo ao pavilhão multiusos, equipamento coletivo onde se realizam ao longo de todo o ano importantes eventos e atividades municipais e onde funciona a Universidade das Gerações.

Este pavilhão já se encontra inserido dentro da ARU. Em conjunto com o parque urbano das rotas, a praça Doutor Mário Soares, a pista pedonal e ciclável, a ponte pedonal sobre o Rio Grande da Pipa e a zona ribeirinha junto à margem do rio e a rua D. Afonso Henriques, a universidade das gerações e o centro sénior, constitui um espaço de importante vivência populacional, muito procurado pela população para recreio e lazer.

Os atuais limites da ARU terminam no passeio esquerdo da rua Eng.º Francisco Borges e na urbanização da Quinta da Ponte e Cerejal, pelo que se considera pertinente proceder a uma redelimitação dos limites da ARU nesta área.

Incluído na área da ARU, ficará uma parte do arruamento da Estrada da Costa que se encontra atualmente com alguma descaracterização, com edifícios a necessitarem de obras de reabilitação, assim como o espaço público, que com a intensificação do tráfego neste arruamento torna-se necessário a intervenção ao nível do arruamento, a criação de passeios e a melhoria da segurança rodoviária.

Pretende-se incluir também todo o arruamento da rua Eng.º Tomás Corrêa e ainda a zona junto ao parque das rotas que incluirá , a praça Dr. Mário Soares, um edifício onde funciona a escola Gustavo Eiffel e um conjunto de atividades económicas, assim como parte a urbanização contígua.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, pelo que se procede à redefinição dos limites da ARU, englobando esta zona.

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.

Havendo uma Operação de Reabilitação Urbana a incidir sobre esta ARU e em vigor iremos após a aprovação desta redelimitação, avaliar a necessidade de promover a sua alteração ou a sua manutenção nos moldes que se encontra aprovada.

### **3. Critérios de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)**

Na presente proposta mantém-se todo o espaço já abrangido pela ARU, procedendo-se a uma redefinição dos seus limites que compreende uma ampliação, junto ao pavilhão multiusos, integrando a futura rotunda, o parque de estacionamento, parte da rua Eng.º Tomás Corrêa, a totalidade da rua Eng.º Francisco Borges, a zona junto ao parque das rotas onde se encontra

instalada a escola Gustavo Eiffel, a urbanização contígua e fechando com a integração do acesso rodoviário entre a rotunda junto ao pavilhão e a Estrada da Costa.

Esta área ampliada corresponde a 8,26 ha, ficando a ARU com uma área de abrangência total de 31,06 ha, integrando um conjunto urbano que se considera ser pertinente a sua revitalização para que a identidade da Vila não se perca, e ainda para uma melhor a qualidade de vida da população, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos e procurando equilibrar as atividades comerciais, económicas e habitacionais e de lazer.

De acordo com o Plano Diretor Municipal, aprovado por resolução do Conselho de Ministros n.º 14/97, na sua atual redação, a área abrangida pela ARU mantém-se na seguintes classes de espaço: espaço urbano – área urbanizada consolidada mista de nível I, espaço urbanizável – área urbanizável mista, zona não programada, de nível I, espaço urbanizável - área verde, de nível I e espaço agrícola – área agrícola da RAN e área agrícola não incluída na RAN e ainda zona de proteção a variante.

## 4. Objetivos estratégicos

Os objetivos estratégicos para a ARU da zona ribeirinha do rio Grande da Pipa e suas áreas envolventes mantêm-se, sendo que 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 ações estruturantes de reabilitação urbana nas infraestruturas urbanas, nos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos equipamentos públicos e no património histórico e arquitetónico.

Com a redelimitação da Área de Reabilitação urbana, pretende-se promover a regeneração do parque urbano edificado, a melhoria do espaço público com a diversificação de usos, revitalização do comércio, captação de novas atividades económicas e de prestação de serviços e fomentar o aumento do número de habitações disponíveis.

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;
- 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 e 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 e mais habitação;
- Promover a melhoria geral da mobilidade;
- Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética

## 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 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, 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:**

<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 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. Planta da Área de Reabilitação Urbana



**arruda  
dos vinhos**  
*vale encantado*

CÂMARA MUNICIPAL DE  
ARRUDA DOS VINHOS  
Largo Miguel Bombarda  
2630-112 Arruda dos Vinhos  
Tel.: 263 977 000  
Fax: 263 976 586

