

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Arranhó

24 de janeiro de 2025

Índice

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

Arranhó

1. Introdução

Tendo em vista a importância da promoção de reabilitação das áreas urbana nas condições de vida dos munícipes, na criação de mais fogos habitacionais e de uma maior harmonização e revitalização destas áreas a Câmara Municipal delimitou a área de reabilitação urbana para Arranhó, tendo a Assembleia Municipal aprovado a proposta em 30 de abril de 2021 e tendo o seu aviso sido publicado em Diário da República, na 2.ª Série H de 14 de Julho de 2021.

Decorridos três anos desde a delimitação da ARU e sendo do interesse municipal manter este instrumento de dinamização das áreas urbanas, torna-se necessário proceder a uma reavaliação dos seus limites e sua redelimitação.

A reabilitação urbana é um processo de intervenção no tecido urbano que tem como objectivo a requalificação de edifícios e espaços públicos das áreas urbanas, de forma a contribuir para uma melhoria do seu ambiente, do património edificado e da qualidade de vida da população.

Com o passar do tempo, vai-se assistindo à degradação progressiva dos espaços urbanos fruto do envelhecimento próprio, do seu uso e de atividades que se vão instalando.

Também com o passar do tempo vão surgindo novas formas de estar da população, surgem outro tipo de exigências e necessidades ao sabor de novos modos de vida e de estar perante o urbano, o rural, a natureza e o ambiente.

A reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável quer se fale de conservação e defesa do património, de desenvolvimento sustentável, de ordenamento do território ou de coesão social. Possui um papel fundamental nas áreas urbanas consolidadas hoje despovoadas e envelhecidas, promovendo uma adaptação destas áreas aos novos tempos e potenciando o regresso das populações aos centros urbanos, evitando a dispersão e a sobrecarga na criação de novas infraestruturas e de prestação de serviços à população.

A presente proposta visa a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da zona mais antiga e consolidada da vila de Arranhó. A vila de Arranhó é um aglomerado com uma

interligação peculiar entre o uso residencial e atividades económicas, sendo que estas, por estarem muitas vezes ligadas à reciclagem geram impactos significativos na paisagem urbana. Interessa pois delimitar uma área de reabilitação urbana que promover a reconversão de áreas degradadas, a reabilitação dos edifícios habitacionais, a edificação de espaços habitacionais, de comércio e de serviços e ainda a melhoria do espaço público numa perspectiva de encontrar o equilíbrio entre todos os usos e de forma a garantir a funcionalidade do espaço urbano e as condições de vida das populações.

A vila de Arranhó é a segunda estrutura urbana do Concelho mais consolidada, servida por vias de comunicação e serviços públicos, com boas condições de desenvolvimento.

A sua centralidade mantém-se fundamentalmente junto ao coreto, situado no cruzamento da rua Primeiro de Maio e a rua da União Recreativa e Desportiva de Arranhó, onde existem vários serviços e algum comércio, para além da proximidade do Clube Desportivo, Junta de Freguesia, assumindo-se como um espaço não só de passagem como também de lazer e recreativo. Outro pólo dinamizador das vivências sociais é a zona junto à igreja de S.Lourenço, situada na rua de S.Lourenço.

A aposta na reabilitação urbana procurando promover uma melhoria no seu ambiente urbano, tornando-o num local ainda mais aprazível, com uma imagem mais homogénea, onde a revitalização económica e social sejam uma realidade, será uma mais valia para o Concelho e na sua afirmação como território amigo do ambiente e de equilíbrio vivencial.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Este diploma 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 anterior ARU da Vila de Arranhó englobava o núcleo antigo e consolidado de Arranhó onde se encontram um conjunto de edificações degradadas e com vários níveis de conservação, áreas onde interessa promover uma requalificação da paisagem urbana e ainda onde se

deverá promover uma intervenção ao nível dos espaços urbanos com uma melhoria nas infraestruturas, de desenho urbano e disponibilização de mobiliário urbano, sendo que da reavaliação da sua delimitação concluiu-se ser de manter a mesma, apenas com pequenos ajustes de forma a englobar pequenas áreas e edificado que importa valorizar.

Desta forma popoem-se manter toda a área já anteriormente integrada na com pequenos ajustes, num total de 57,82 há.

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, área urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

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.

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

A proposta de delimitação da ARU de Arranhó compreende uma área de 57.82 ha, ntegrando 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.

A área de reabilitação urbana coincide na sua maioria com o espaço urbano de nível II, zona consolidada e a reabilitar delimitado no atual 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 Arranhó engloba a zona central da vila e nela se situa a Igreja S. Lourenço de Arranhó, cuja origem é anterior a 1504 .

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 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.

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

- Fomentar a revitalização urbana;
- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados e criação de mais habitação;
- 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 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 de Arranhó, 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	alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

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.	
ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES	
Isonção 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
Isonção 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. Delimitação da área de reabilitação urbana

