



Câmara Municipal de Arruda dos Vinhos

I

**Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da  
Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e  
Envolventes**

Julho de 2018

## ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Enquadramento	4
3. Critérios de delimitação da ARU	5
4. Objetivos estratégicos	6
5. Incentivos e benefícios fiscais	8
6. Planta da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e Envolventes	10
7. Anexo - Fotografias da área de reabilitação urbana	11

## 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 presente proposta visa a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e Envolventes, coincidente na sua totalidade com a ARU já anteriormente delimitada e aprovada em Assembleia Municipal 30 de abril de 2015 e publicada em Diário da República de 1 de junho de 2015.

Na ARU da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e envolventes, o Município pretende promover um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património existente e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Esta área tem início junto à ponte da Malafaia e desenvolve-se ao longo das margens do rio Grande da Pipa e zonas envolventes, incluindo a urbanização da Quinta da Ponte (rua Dom Afonso Henriques e rua Manuel Policarpo Martins), pavilhão multiusos, adega cooperativa, jardim e centro de convívio sénior e termina na encosta sul da urbanização da Quinta da Ponte e Costa – Parque Urbano das Rotas.

Com a delimitação desta área pretende-se criar condições para a reabilitação do edificado e das infraestruturas urbanas, que apresentam indícios de envelhecimento e desgaste devido ao passar dos anos, fruto da sua utilização e de falta de manutenção, sendo hoje imprescindível o desenvolvimento de medidas e ações de revitalização e reabilitação urbana que garantam a sua sustentabilidade, melhorem e devolvam a este espaço as suas funções urbanas e o capacitem de forma sustentada das infraestruturas necessárias ao quotidiano atual.

Pretende-se também promover o melhoramento das áreas verdes existentes e criar um espaço de excelência para o lazer com uma vasta área propícia para caminhadas

ou passeios de bicicleta ao longo das margens do rio Grande da Pipa, devolvendo a este espaço o seu valor ambiental e paisagístico e proporcionando ao mesmo tempo um espaço de verdadeiro recreio e lazer.

## 2. Enquadramento

Esta proposta enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) estabelecido pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

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 aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e correspondente ORU 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.

Em simultâneo com a delimitação da presente ARU foi elaborada a ORU da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e Envolventes, ambas a serem aprovadas em simultâneo pela Assembleia Municipal, conforme previsto no artigo 15.º do RJRU.

### 3. Critérios de Delimitação da ARU

A proposta de delimitação que se apresenta compreende uma área de 22.80 ha, conforme planta em anexo, e integra um núcleo edificado composto por prédios e moradias e uma área verde ao longo da linha de água que necessitam de ser intervencionado e ainda para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada potenciando assim a sua atratividade.

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 inclui as seguintes classes de espaço: espaço urbano de nível I, zona a preservar, espaço urbanizável – área urbanizável mista, zona não programada, área verde e espaço agrícola – área agrícola da RAN e área agrícola não incluída na RAN e ainda zona de proteção a variante.

A ARU da Zona Ribeirinha do Rio Grande da Pipa e Envoltentes tem início na ponte da Malafaia e engloba:

- As áreas verdes ao longo das margens da linha de água que se encontram sem qualquer tipo de manutenção cobertas por espécies herbáceas espontâneas e caniços que cobrem vastas áreas das margens do rio e impedem que se instale qualquer outra espécie características das áreas. Também nestas áreas existem vários barbecues para utilização coletiva mas que por não terem qualquer tipo de manutenção se encontram degradados;
- O espaço envolvente do pavilhão multiusos (parte da rua Eng.º Tomás Corrêa), que necessita de pavimentação adequada e de ordenamento do parque de estacionamento bem como da dotação de mobiliário urbano e outros equipamentos urbanos;
- O espaço envolvente da adega cooperativa também a carecer de requalificação;

- A rua Engenheiro Francisco Borges, em frente da adega, a necessitar de requalificação, incluindo a criação de passeio e estacionamento;
- O centro de convívio sénior e por fim a encosta sul da urbanização da Quinta da Ponte e Costa, que neste momento se encontra sem qualquer utilização.

A delimitação da ARU vai assim ao encontro da necessidade de melhoramento do edificado, das infraestruturas urbanas e alargamento de espaços verdes e de recreio e lazer da Vila, e ainda da necessidade de arranjo paisagístico de um espaço com valor ambiental e paisagístico. Deverá integrar soluções ecologicamente e energeticamente sustentáveis.

A requalificação das margens do rio Grande da Pipa integradas na ARU constitui uma oportunidade de se expandir a intervenção nos espaços verdes existentes e ao mesmo tempo contribuir para a qualificação do meio urbano garantindo a manutenção de um *continuum naturale*, que permita o funcionamento e desenvolvimento dos ecossistemas, promovendo assim a biodiversidade local.

#### 4. Objetivos estratégicos

A concretização destes objectivos deverá passar, por um lado pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial e afeto a actividades económicas, 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;
- 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;
- 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 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 DE 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.	

**6. Planta da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Ribeirinha  
Do Rio Grande da Pipa e Envolventes**



---

## **7. Anexo** **Fotografias da área de reabilitação urbana**

**Foto 1 – Margens do rio Grande da Pipa e espaços verdes envolventes**



**Foto 2 – Espaços verdes envolventes ao rio Grande da Pipa**



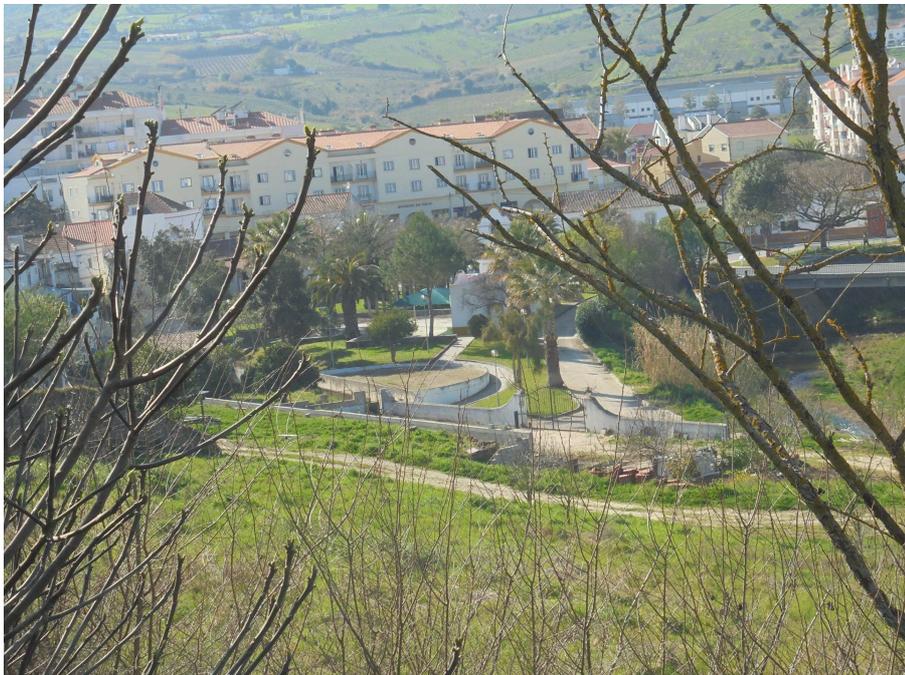
**Foto 3 – Margens do rio Grande da Pipa, desprovido de qualquer espécie ripícola e infestado com canas**



**Foto 4 - Margens do rio Grande da Pipa**



**Foto 5 – Espaço convívio sénior e zonas envolventes**



**Foto 6 – Encosta da urbanização da Quinta da Ponte e Costa**



**Foto 7 - Encosta de urbanização da Ponte e Costa**



**Foto 8 – Rua Manuel Policarpo Martins**



**Foto 9 - Zona de Barbecue na Rua Manuel Policarpo Martins**



**Foto 10 – Rua Engenheiro Francisco Borges**



**Foto 11 - Espaços envolventes do pavilhão multiusos**



