



FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na Região de Lisboa e Vale do Tejo, junho de 2017

Enquadramento

Na Infodata n.º 9 dedicada à temática da Reabilitação Urbana na RLVT - elaborada em junho 2016 e disponível no sítio da CCDR LVT (https://issuu.com/ccdr-lvt/docs/infodata_9_20160713_reabilitacaourb/) – foi abordada a reabilitação urbana, o seu enquadramento conceptual e legal e os Instrumentos de financiamento disponíveis para a sua promoção.

Na sequência desta publicação e atendendo à relevância da temática considerou-se fundamental atualizar o ponto de situação das Áreas de Reabilitação Urbana em vigor na Região.

Note-se que a prévia delimitação / identificação de Áreas de Reabilitação Urbanas por parte dos municípios, assim como a definição de estratégias de reabilitação associadas, é condição relevante para a obtenção de benefícios e atribuição de financiamento às operações de reabilitação, tal como se demonstra nos pontos seguintes:

- O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana» (ARU) e o conceito de «operação de reabilitação urbana» (ORU).
- Com o objetivo de promover a reabilitação urbana encontra-se em vigor um quadro de incentivos e benefícios fiscais favorável às obras de reabilitação de imóveis e às empreitadas de reabilitação de espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana ou em situações específicas de arrendamento e estado de conservação, nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais e dos Códigos do Imposto sobre o Valor Acrescentado e Municipal sobre Imóveis (http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios_fiscais_2016.html#03).
- No âmbito do Portugal 2020, nas áreas metropolitanas e nos centros urbanos estruturantes do sistema urbano nacional, são apoiadas Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) que visam desenvolver

FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

operações de reabilitação, regeneração e revitalização urbana e ações de implementação de estratégias de mobilidade urbana sustentável.

Estas operações são enquadradas pela elaboração prévia, por parte das autoridades urbanas (Câmaras Municipais), de uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano traduzida no Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) que enquadra três planos específicos:

- Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PAMUS) – PI 4.5.
- Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) - PI 6.5
- Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD) – PI 9.8

Para o financiamento de ações que visem a adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído (Prioridade de Investimento 6.5), as operações devem ser enquadradas por parte das autoridades urbanas em PARU, desenvolvidos para centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, abrangidos por Áreas de Reabilitação urbana (ARU).

Assim, atendendo à relevância da temática, o presente documento procura sistematizar o ponto de situação das Áreas de Reabilitação Urbana e respetivas Operações de Reabilitação Urbana (simples e sistemática) em vigor a 30/06/2017 na Região de Lisboa e Vale do Tejo.

A informação aqui apresentada resulta da estreita colaboração dos municípios da RLVT que prontamente forneceram a informação geográfica relativa às áreas de reabilitação urbana em vigor a 30 de junho 2017. Uma vez que se dispunha de informação geograficamente desagregada, optou-se por apresentar os dados agregados por sub-região (ilustrando as diferenças entre Grande Lisboa e Península de Setúbal), ainda que estes territórios já não correspondam a NUTS III.

1. Áreas de Reabilitação Urbana

O contexto

Nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana – D.L. N.º 307/2009, de 23/10 e Lei n.º 32/2012, de 14/08 - designa-se por **área de reabilitação urbana (ARU)**, à área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. A aprovação de uma ARU atribui à área um conjunto significativo de efeitos, dos quais se destacam a obrigação da definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Decorre também daquele ato a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

A **operação de reabilitação urbana (ORU)**, por sua vez correspondente ao conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.

Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

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

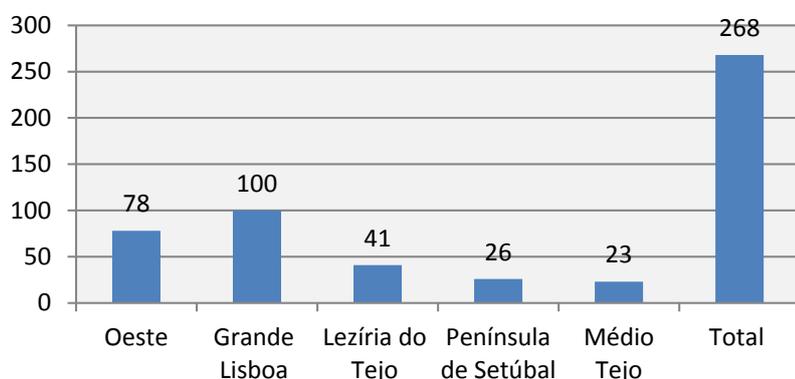
Na **ORU sistemática** a intervenção é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

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.

Em 2012, a Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação Urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana ocorram em momentos distintos

A dinâmica na RLVT

Gráfico 1 - Áreas de Reabilitação Urbana na LVT, Junho/2017



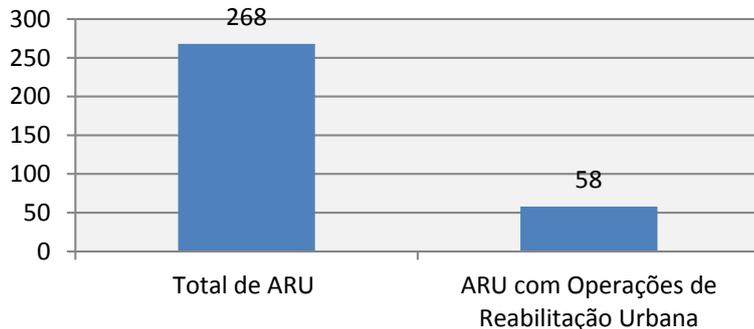
Fonte: Portal da Habitação, Diário da República e Câmaras Municipais.

Na região de Lisboa e Vale do Tejo a 30 de Junho de 2017 estavam em vigor **268 áreas de reabilitação urbana**, o que corresponde a cerca de **9043 hectares de território** identificado pelos municípios com objetivo de promover e potenciar ações de reabilitação e regeneração urbana. Destaca-se a dinâmica existente na Grande Lisboa (100 ARU) e no Oeste (78 ARU) que concentram 66% das áreas de reabilitação da RLVT. Na Lezíria do Tejo, Península de Setúbal e no Médio Tejo a existência de áreas de reabilitação urbana é menor (41, 26 e 23 respetivamente).

FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

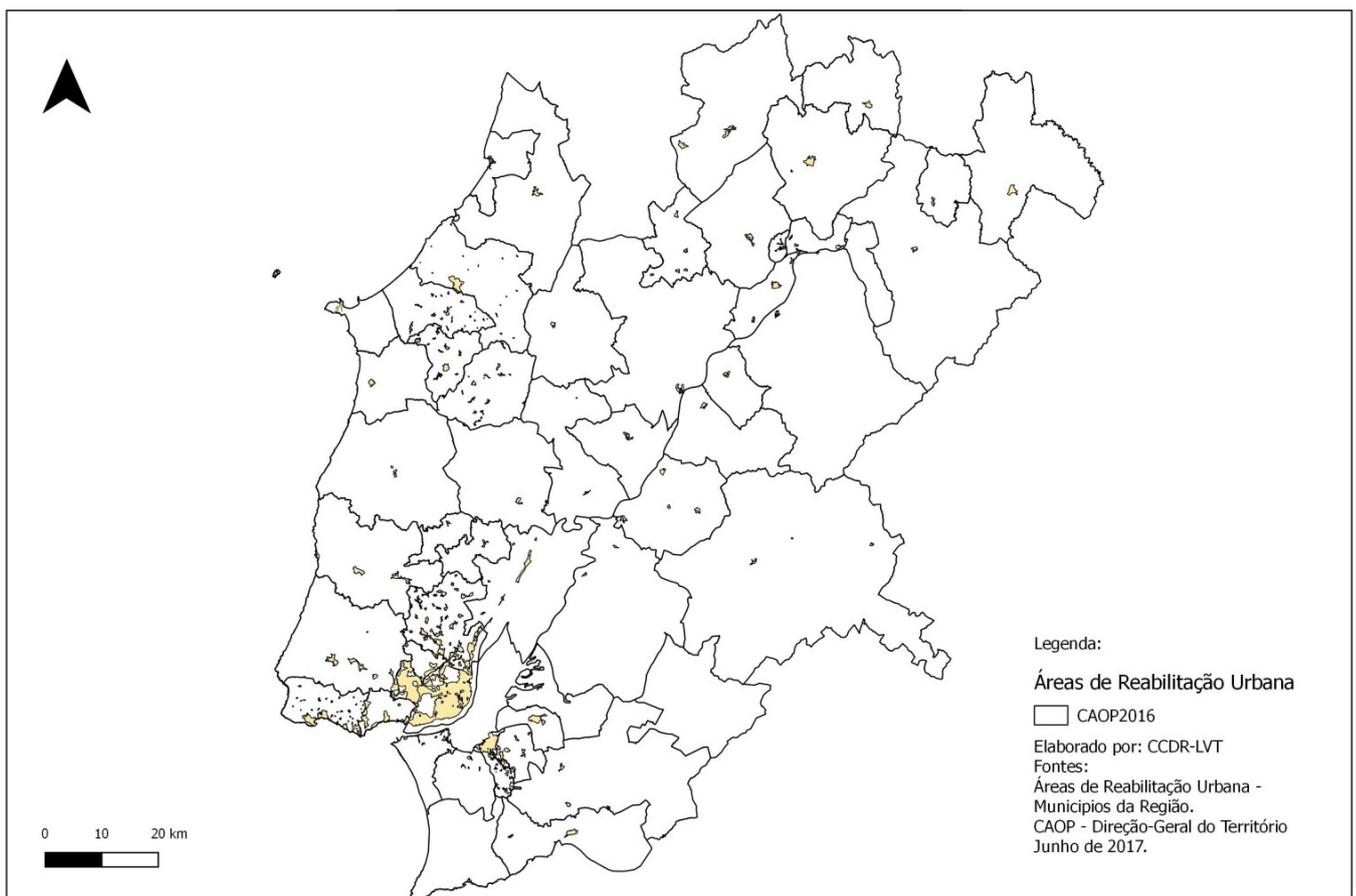
Gráfico 2 - Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana na LVT, Junho/2017



Municipais.

Das 268 ARU em vigor, apenas 58 possuíam uma das duas tipologias de operação de reabilitação urbana aprovada (simples ou sistemática), o que corresponde a 22% das ARU.

Figura 1. Áreas de Reabilitação Urbana na Região de Lisboa e Vale do Tejo, Junho/2017



A 30 de junho de 2017 todos os concelhos (52) da Região tinham pelo menos uma ARU em vigor. Todavia as estratégias de reabilitação urbana adotadas pelos municípios são distintas no que respeita à delimitação das áreas de reabilitação urbana.

FOLHA INFORMATIVA N.º 6

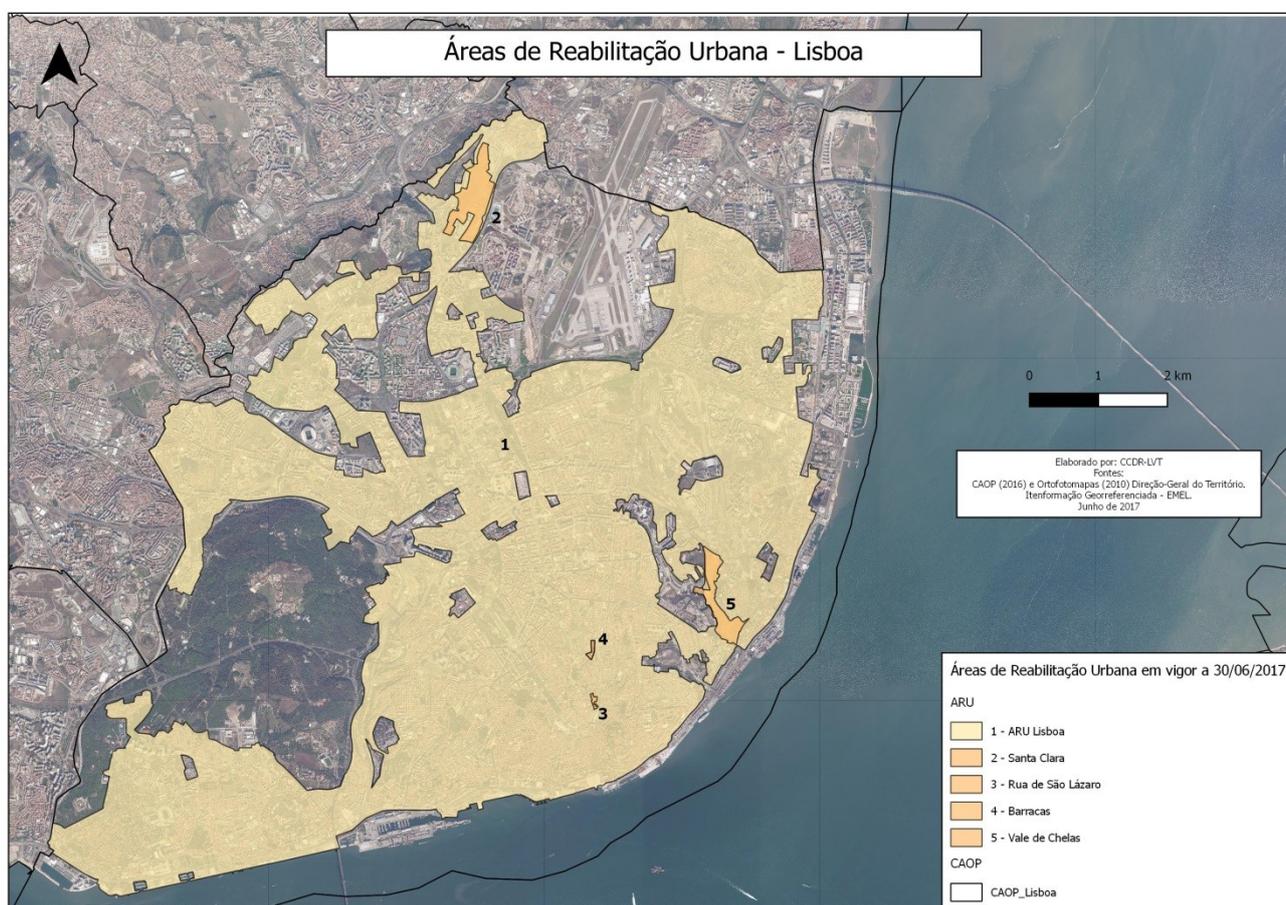
Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

Em alguns concelhos como a Amadora (1 ARU), Barreiro (2 ARU) e Lisboa (5 ARU) a sua estratégia implicou a aprovação de ARU de grande dimensão com abrangência sobre praticamente todo o território do concelho, sendo que esta opção está associada ao fato de serem concelhos urbanizados em praticamente toda a sua extensão.

Por outro lado, em concelhos como Loures (34 ARU), Cascais (35 ARU) ou Cadaval (18 ARU) a estratégia passou por aprovar um elevado número de ARU com áreas de implementação mais restritas aos núcleos em que se pretende fomentar a reabilitação.

Apresentam-se de seguida dois exemplos que ilustram opção estratégicas distintas na delimitação de ARU: Lisboa e Loures.

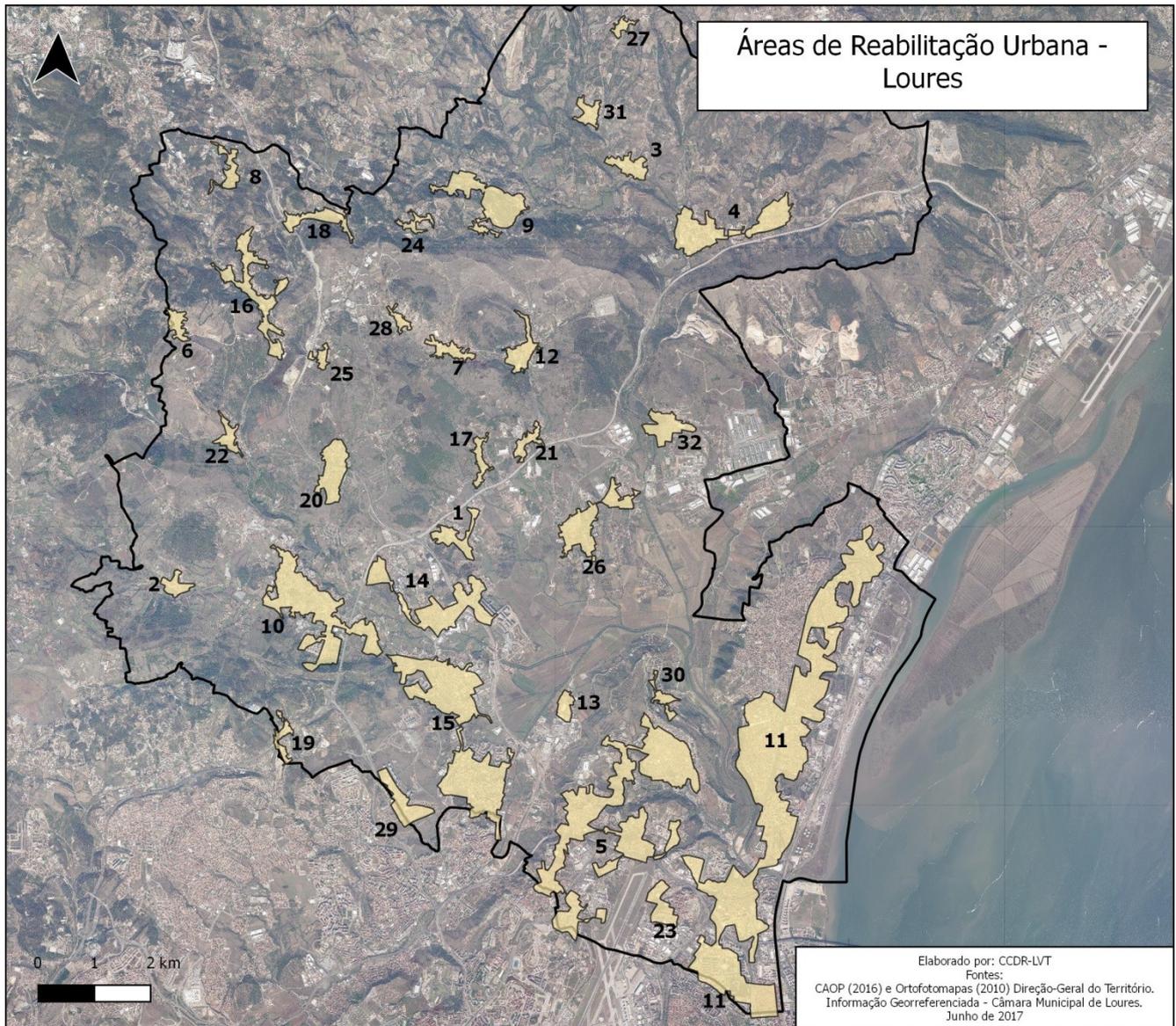
Figura 2. As Áreas de Reabilitação Urbana de Lisboa, Junho/2017



FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

Figura 3. As Áreas de Reabilitação Urbana de Loures, Junho/2017



Áreas de Reabilitação Urbana em vigor a 30/06/2017

ARU

1 - Á-das-Lebres	12 - Fanhões	24 - Ribas de Cima
2 - Á-dos-Cãos	13 - Frielas	25 - Salemas
3 - Bemposta	14 - Infantado, Fanqueiro e Sete Casas	26 - Santo Antão e São Julião do Tojal
4 - Bucelas e Vila de Rei	15 - Loures e Santo António dos Cavaleiros	27 - Serra de Alrota
5 - Camarate e Apelação	16 - Lousa	28 - Torre da Besoeira
6 - Carcavelos	17 - Manjoeira	29 - Torres da Bela Vista e Casal da Paradela
7 - Casainhos	18 - Montachique e Cabeço de Montachique	30 - Unhos
8 - Casais do Forno	19 - Montemor	31 - Vila Nova
9 - Chamboeira, Freixial e Ribas de Baixo	20 - Murteira	32 - Zambujal
10 - Eixo do Pinheiro de Loures	21 - Pintéus	CAOP
11 - Eixo Oriental	22 - Ponte de Lousa	CAOP_Loures
	23 - Prior Velho	

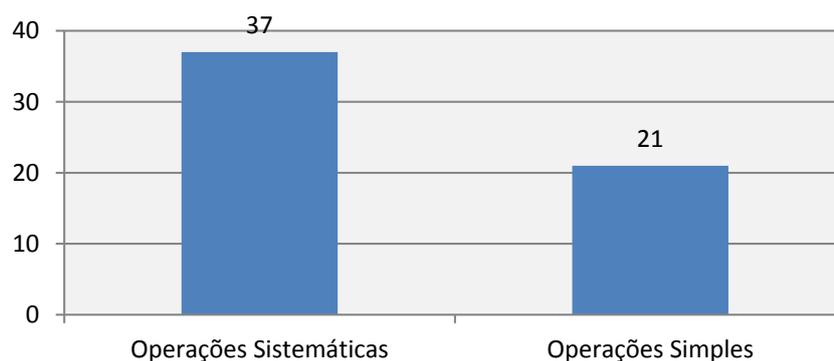
FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

2. Operações de Reabilitação Urbana

À data da conclusão da sistematização dos dados (30 de junho 2017) existiam apenas 58 ARU com operações de reabilitação urbana em vigor, sendo a maioria operações sistemáticas (64%) e as restantes (36%) operações simples. Salienta-se ainda que, segundo os dados disponíveis no Portal da Habitação, 68% das ORU Sistemáticas em vigor em Portugal situam-se na RLVT.

Gráfico 3. Tipologias de Operação de Reabilitação Urbana na LVT, Junho/2017



Fonte: Portal da Habitação, Diário da República e câmaras municipais.

Quanto à distribuição das operações de reabilitação urbana por sub-região, destaca-se a fraca relevância desta figura na região do Oeste, que possui apenas duas operações aprovadas, sendo simultaneamente uma das NUTS III da Região com mais ARU em vigor (78). Verifica-se que a maioria destes municípios delimita as ARU mas não define um documento estratégico/operação que permita a implementação de uma estratégia concreta de reabilitação urbana.

Na Grande Lisboa e Península de Setúbal, destaca-se a predominância de operações de reabilitação simples, pelo que a estratégia passa sobretudo pelo incentivo à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio na respetiva execução, nos termos definidos no n.º 2 do Artigo 8º, da Lei n.º 32/2012.

Relativamente ao Médio Tejo verificou-se a existência de 3 ORU para um total de 23 áreas de reabilitação em vigor (apenas 13% possuem ORU), sendo todas operações sistemáticas.

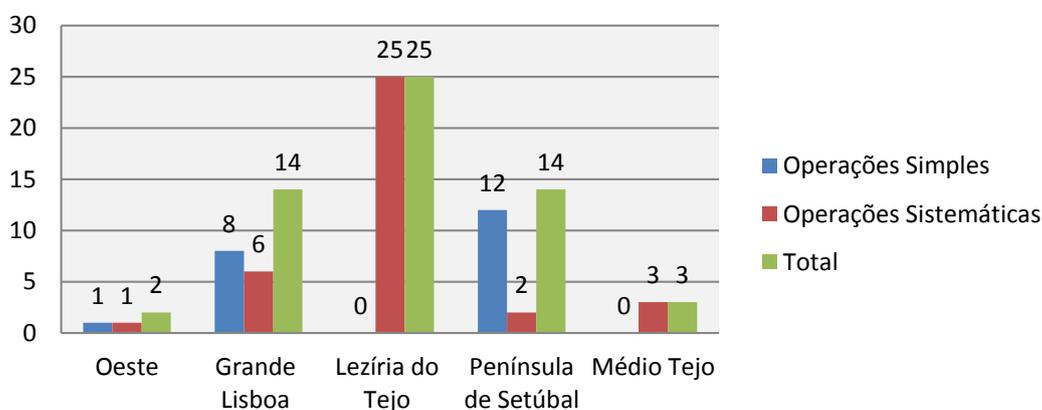
Na Lezíria do Tejo, para um total de 41 ARU em vigor existiam 25 operações de reabilitação urbana, o que resulta numa percentagem de 66% bastante mais elevada que o das restantes sub-regiões. Esta dinâmica poderá estar relacionada com a existência da Sociedade de Reabilitação Urbana da Lezíria do Tejo, que se constituiu como um núcleo intermunicipal, com vista a promover a angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos concelhos que integram a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo, nomeadamente: Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior e Santarém. Importante referir ainda que as 25 ORU aprovadas são sistemáticas, o que demonstra uma linha de atuação diferente das restantes sub-regiões, uma vez que neste tipo de operações de reabilitação desenvolve-se uma intervenção integrada de determinada área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a

FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. (Artigo 8º, Lei n.º 32/2012).

Gráfico 4. Distribuição geográfica das Operações de Reabilitação Urbana na LVT, Julho/2017



Fonte: Portal da Habitação, Diário da República e Câmaras municipais.

Figura 4. ARU e ORU por sub-região, junho/2017

Oeste	ARU	ORU Simples	ORU Sistemática
Alcobaça	1		
Alenquer	1		
Arruda dos Vinhos	2		
Bombarral	10		
Cadaval	18		
Caldas da Rainha	16		
Lourinhã	1		
Nazaré	3		
Óbidos	21		
Peniche	1		
Sobral Monte Agraço	1		
Torres Vedras	3	1	1
Total	78	1	1

Médio Tejo	ARU	ORU Simples	ORU Sistemática
Abrantes	1		1
Alcanena	5		
Constância	1		
Entroncamento	3		
Ferreira do Zêzere	1		
Mação	1		
Ourém	2		1
Sardoal	1		
Tomar	2		
Torres Novas	2		
Vila Nova da Barquinha	4		1
Total	23	0	3

FOLHA INFORMATIVA N.º 6

Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na RLVT, junho 2017

Lezíria do Tejo	ARU	ORU Simples	ORU Sistemática
Almeirim	2		2
Alpiarça	3		2
Azambuja	3		3
Benavente	2		2
Cartaxo	4		2
Chamusca	5		2
Coruche	6		3
Golegã	6		5
Rio Maior	2		2
Salvaterra de Magos	6		
Santarém	2		2
Total	41	0	25

Total	26	12	2
--------------	-----------	-----------	----------

Grande Lisboa	Nº ARU	ORU Simples	ORU Sistemática
Amadora	1		
Cascais	35		
Lisboa	5	1	
Loures	34		
Mafra	3		1
Odivelas	2		1
Oeiras	6		
Sintra	7		4
Vila Franca Xira	7	7	
Total	100	8	6

Península de Setúbal	Nº ARU	ORU Simples	ORU Sistemática
Alcochete	1		
Almada	7	7	
Barreiro	2	1	1
Moita	6		
Montijo	1		
Palmela	2		
Seixal	4	4	
Sesimbra	1		
Setúbal	2		1

Fonte: Portal da Habitação, Diário da República e Câmaras Municipais.

Poderá ser consultada Informação detalhada sobre as ARU e ORU, por concelho, na [tabela disponível em anexo](#).

Ficha técnica: Folha Informativa Nº 6-2017 — Áreas e Operações de Reabilitação Urbana na Região de Lisboa e Vale do Tejo | Edição: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo — Órgão de Acompanhamento das Dinâmicas Regionais de Lisboa — Novembro de 2017 | Direção: João Pereira Teixeira | Coordenação Operacional: Carlos Pina | Elaboração: Linda Irene Pereira e André Gouveia Marquês (estagiário) | Colaboração Alexandra Almeida, Duarte Leandro (estagiário) e Helena Tavares | Website: <http://www.ccdr-lvt.pt> | Fonte das fotos: Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana de Abrantes, Mafra e Planalto de Santarém | Contacto: Rua Alexandre Herculano, nº 37, 1250-009 Lisboa | Tel.: (351) 21 383 71 00