

O que é uma Área de Reabilitação Urbana (ARU)?

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada.

O que é uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU)?

As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio, ou de plano de pormenor de reabilitação urbana que contém:

- 1- A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;
- 2- A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

As operações de reabilitação urbana simples obedecem a uma estratégia de reabilitação urbana focalizada nas ações de reabilitação de edifícios que devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

As operações de reabilitação urbana sistemáticas, são enquadradas por um programa estratégico de reabilitação urbana, o qual, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impedem sobre os particulares e da iniciativa particular, na promoção da reabilitação urbana, enquadra as intervenções tendentes à respetiva execução, as quais são ativamente promovidas pelas entidades gestoras.

A ARU da Rua de Campolide enquadrará a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Rua de Campolide a aprovar em momento subsequente.

Qual a área objeto desta ARU?

Os limites de intervenção da ARU da Rua de Campolide abrangem parte da área territorial da freguesia de Campolide, totalizando cerca de 11,6 hectares.

Esta área apresenta uma morfologia complexa, com declives acentuados, e tem as seguintes confrontações:

- a norte - Rua de Campolide;
- a sul- Rua Calouste Gulbenkian;
- a nascente Rua de Campolide e Rua Calouste Gulbenkian;
- a poente - eixo ferroviário

A ARU da Rua de Campolide integra o sistema estruturante de corredores verdes, localizando-se num ponto de charneira entre o corredor verde de Monsanto e o corredor do vale de Alcântara.

O tecido sócio urbano encontra-se em declínio acentuado e é constituído essencialmente por habitações populares que se organizam em pátios e vilas e que se terão sedimentado ao longo do século XX.

Porque se delimitou esta área de Reabilitação Urbana?

A delimitação da ARU da Rua de Campolide assentou na reconhecida necessidade de implementar uma solução integrada e promover mecanismos que assegurem a regeneração, reabilitação e valorização patrimonial, social e ambiental, reabilitando e rejuvenescendo o Centro de Lisboa, numa perspetiva de eco-bairro e inserido na Estratégia da Câmara Municipal de Lisboa para ser Cidade Verde.

Este propósito é coincidente com a medida de promoção de um mercado de arrendamento com rendas acessíveis e com a gestão sustentável do património habitacional, patentes no programa “Renda Acessível”.

Qual o procedimento de aprovação?

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 área de reabilitação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

O que se propõe?

Os objetivos da ARU da Rua de Campolide, que devem informar a respetiva Operação de Reabilitação Urbana sistemática, são:

- **A qualificação ambiental**, concretizada nas seguintes linhas orientadoras:
 - Promover a continuidade da estrutura ecológica fundamental através da criação de espaços verdes de recreio e produção que estabeleçam a ligação entre os corredores verdes de Monsanto e Vale de Alcântara;
 - Enquadrar as infraestruturas a implementar na área em estudo pela execução do Plano Geral de Drenagem de Lisboa minimizando os impactes negativos na envolvente;
 - Incentivar os modos de mobilidade suave, criando as condições para uma melhor acessibilidade pedonal e ciclável;
 - Fomentar a prática da agricultura urbana através da criação e estruturação de hortas urbanas e reforçar a vocação pedagógica, instituindo uma horta pedagógica na Quinta José Pinto.
 - Proteger e valorizar o sistema de vistas, designadamente, as vistas sobre o Aqueduto das Águas Livres, o vale de Alcântara e a serra de Monsanto.

- **A qualificação urbanística**, através de:
 - Reabilitar e valorizar o património edificado;

- Estruturar a malha urbana e criar novas edificações para habitação de renda acessível que conformem espaços urbanos de qualidade e introduzir multifuncionalidade com a instalação de atividades de comércio local, oficinas de artes e ofícios e serviços de pequena escala;
- Criação de zonas de estadia e hierarquização do espaço de circulação pedonal.
- Melhorar as condições de conforto bioclimático do bairro, promovendo um aumento da arborização.

- **E a Coesão Social** com a:

- Introdução de novos edifícios de habitação para os grupos sociais de estatuto económico médio, médio baixo;
- Aumentar a conectividade com a envolvente urbana, melhorando a acessibilidade, nomeadamente refazendo as ligações entre os tecidos sócio urbanos vizinhos e através da criação de novas ligações pedonais.

Apoios e Incentivos

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos a obrigatoriedade de definição de 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 neles 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.

De acordo com o que se determinou na Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024, estão disponíveis para a Área de Reabilitação Urbana da Rua de Campolide todos os benefícios e incentivos fiscais, aplicáveis, 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.

Caducidade

A delimitação da ARU da rua de Campolide caduca, se no prazo de três anos não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.