



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 Vila Afifense enquadrará a Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Vila Afifense a aprovar em momento subsequente.

Qual a área de intervenção desta ARU?

A área de intervenção da ARU da Vila Afifense circunscreve-se ao território compreendido entre os edifícios das Ruas Dr. Gama Barros e da Moniz Barreto, a Rua José Pinheiro de Melo e tardoz dos edifícios da Rua Antero de Figueiredo, com cerca de 8.636 m².

A intervenção assenta fundamentalmente neste interior, onde é manifesta a degradação física, quer das habitações, quer do espaço público envolvente, sem condições de permanência e das quais decorre, cumulativamente, a erosão social e económica; numa perspetiva de regeneração urbana integral, neste espaço remanescente e por resolver, num bairro de referência da cidade e paradigma do urbanismo: o Bairro de Alvalade.



Porque se delimitou esta área de Reabilitação Urbana?

A delimitação da ARU da Vila Afifense assentou na reconhecida necessidade de implementar uma solução integrada e promover mecanismos que assegurem a regeneração, a reabilitação física, social e ambiental, reabitando e rejuvenescendo o Centro de Lisboa.

Este propósito é coincidente com a medida de promoção de um mercado de arrendamento com rendas acessíveis, patentes no Programa Renda Acessível.

O que se propõe?

Os objetivos da ARU da Vila Afifense que devem consubstanciar a respetiva Operação de Reabilitação Urbana sistemática são:

- A Reconversão do edificado degradado Existente através da:

- Promoção da construção de novos edifícios, propondo-se uma intervenção que assente na coerência formal com a realidade territorial envolvente, para realojar os residentes atuais na área, evitando desenraíza-los e, concomitantemente,
- Disponibilização de habitação diferenciada, com introdução de diferentes tipologias habitacionais, concretamente do programa de rendas acessíveis em terrenos municipais, potenciando a captação de novos habitantes e estimular a vitalidade social deste território;
- Garantia de equidade de direitos e obrigações de todos os proprietários em termos de benefícios e encargos;

- A Reabilitação do património edificado e introdução do programa de renda acessível através da:

- Conservação do edificado, com vista a qualificar a relação dos logradouros com o desenho urbano dos novos edifícios e do espaço público a criar;
- Estímulo à diversidade comercial;
- Requalificação e dinamização do comércio local existente.

- A Requalificação do espaço público através da:

- Previsão de um novo espaço público que promova a integração espacial com a envolvente imediata; nomeadamente, com a criação de percursos seguros e inclusivos, em articulação com as ruas que confinam com este espaço e que promovam a permeabilidade visual;
- Previsão de locais de estadia que potenciem a sociabilização e convidem à estadia e ao lazer;
- Introdução de uma estrutura arbórea;
- Valorização da relação dos edifícios com o espaço público;
- Reabilitação das infraestruturas existentes.



- A Mitigação da vulnerabilidade à exclusão social, acautelando direitos de moradores e proprietários das habitações através da:

- Eliminação da vivência marginal afeta às construções existentes;
- Previsão de realojamento dos residentes atuais que se encontram em situação social vulnerável, neste contexto urbano e com o qual estabeleceram ligações de vizinhança;
- Adição de um espaço urbano renovado que fomente as relações de sociabilização, com a comunidade local;

Quais os apoios e incentivos que esta delimitação prevê?

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 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.

Qual o prazo previsto?

Agora que a delimitação da ARU da Vila Afifense está aprovada, a mesma deve ser objeto da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU). Se no prazo de três anos a ORU não for aprovada a delimitação da ARU caduca.