



Exmo. Senhor  
 Presidente da Assembleia Municipal de  
 Torres Vedras  
 Dr. José Augusto de Carvalho

s/ comunicação      v/ referência      n/ referência      n.º de ofício      data

5249 19-OUT '20

**Assunto: Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana do Concelho de Torres Vedras**

Tendo presente a competência desse órgão deliberativo prevista no n.º 1, do art.º 13º, do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23/10, (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 32/2012, de 14/08, junto se remete a V. Exa. a proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana do Concelho de Torres Vedras de conformidade com o deliberado pelo executivo, por unanimidade, na sua reunião de 13/10/2020.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara Municipal,

Carlos Manuel Antunes Bernardes

Anexo: 1 documento  
 MFF/

APRESENTADO  
Em reunião de 13/10/2020

A Chefe da Divisão Administrativa,

114 doc 3723

INFORMAÇÃO | PARECER

**DESPACHO:**

De: André Baptista, Arq.  
Para: Vereador do Urbanismo, Arq. Bruno Ferreira  
C/C: Arq. Jorge Martins e Arq. Carlos Figueiredo  
N.º processo: / / /.../ Data: 10/09/2020

**Assunto:**

Proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana do Concelho de Torres Vedras

**1. Introdução:**

A presente informação tem como objetivo submeter ao Executivo Municipal a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) para o concelho de Torres Vedras.

A ARU do Concelho de Torres Vedras inscreve-se na estratégia de reabilitação urbana definida para o Município que teve início na década de 1980 com as obras de reabilitação do Centro Histórico da Cidade. A partir daí, foram criadas seis ARU, cinco das quais, encontram-se no perímetro urbano da cidade, fruto do efeito de contaminação positiva que estes processos acabam por determinar. Mais recentemente foi criada a ARU de Santa Cruz.

Áreas de Reabilitação Urbana em vigor:

- 2013 - Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Torres Vedras (26,4 ha);
- 2014 - Área de Reabilitação Urbana de Boavista/Olheiros (11 ha);
- 2015 - Área de Reabilitação Urbana da Encosta de São Vicente (19,2 ha);
- 2018 - Área de Reabilitação Urbana de Arenes (72,1 ha);
- 2019 - Área de Reabilitação Urbana da Cidade de Torres Vedras - TVD79 (107,8 ha);
- 2019 - Área de Reabilitação Urbana de Santa Cruz (203,4 ha).

Após a delimitação destas seis ARU, entendeu a Câmara Municipal, estender as dinâmicas de reabilitação urbana do território concelhio, com a delimitação de uma única ARU, com o objetivo de garantir uma maior equidade e coesão social e territorial.

É neste contexto que surge a presente proposta que, tendo por base o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana operada pelo Decreto-Lei n. 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n. 32/2012 de 14 de agosto, pretende dotar todo o território concelhio com este tipo de ferramenta, visando agilizar e promover as dinâmicas de reabilitação/regeneração urbana desencadeadas pelas ARU já em vigor.

## 2. Enquadramento Territorial:

A presente ARU abrange um conjunto de áreas distribuídas pelo território municipal, sendo desenvolvida em articulação com outros dois instrumentos de planeamento em curso: Inventário do Património Cultural e Estratégia Local de Habitação. Neste sentido, foram identificados, num primeiro momento, as unidades territoriais que integram ou coincidem com elementos de valor patrimonial: Centros Históricos (CH); Núcleos Urbanos Tradicionais (NUT) e Conjuntos Edificados de Interesse Patrimonial (CEIP).

Para além do centro histórico, dos núcleos urbanos tradicionais das principais aldeias e demais conjuntos edificados com valor patrimonial, juntaram-se, ainda, outras áreas que, não obstante a inexistência de valores patrimoniais relevantes, apresentam níveis elevados de desqualificação urbana e/ou de depressão socioeconómica. Cada uma destas áreas constitui-se como uma unidade territorial de intervenção. Dos pressupostos e da metodologia atrás enunciados, resultou a delimitação de uma área de reabilitação urbana constituída por um conjunto descontínuo de 189 unidades territoriais de dimensões e características diferenciadas, mas que têm em comum alguns aspetos urbanísticos, patrimoniais e sociais: Matriz e morfologia urbana; Espaço público desqualificado/desajustado às necessidades; Degradação, obsolescência, ou carência dos edifícios, ao nível do uso e da estética, da solidez e estado de conservação, da segurança, salubridade e eficiência energética; Existência de centros históricos (CH), núcleos urbanos tradicionais (NUT) ou conjuntos edificados de interesse patrimonial (CEIP); Identificação de comunidades desfavorecidas; Relação desfavorável entre oferta/procura no mercado da habitação.

Em termos gerais, a maioria destas unidades territoriais apresenta carências ao nível das dimensões social, cultural, física, ambiental e económica, verificando-se uma grande interdependência entre as mesmas.

Ainda que, este quadro não retrate todas as unidades territoriais do concelho, urge inverter este ciclo negativo, presente sobretudo nas unidades territoriais dos dois quadrantes a nascente do concelho, através de uma estratégia municipal de reabilitação urbana integrada, promovendo sinergias entre o investimento público e investimento privado, com o objetivo da materialização de ações que toquem as diferentes dimensões de intervenção e que, pela sua interdependência, criem um efeito de contaminação positiva, tornando estas unidades mais atrativas e sobretudo, mais vividas.

Em termos quantitativos, a ARU compreende 189 unidades territoriais distribuídas por 2.324 hectares. Estas unidades integram cerca de 16.710 edifícios, que correspondem a 17.965 alojamentos, acolhendo 33.560 residentes distribuídos por 12.490 famílias.

## 3. Conclusão:

A delimitação e constituição da ARU do Concelho de Torres Vedras visa melhorar as condições instrumentais de intervenção e reabilitação do conjunto dos espaços urbanos do território municipal, de acordo com os objetivos e âmbito de incidência da política de reabilitação urbana, consagrados através do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Decreto-Lei n. 307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n. 32/2012 de 14 de agosto.

Assumem-se como objetivos centrais da presente ARU, o reforço da coesão territorial e integração social, atuando, essencialmente, sobre a reabilitação do tecido edificado, a requalificação dos espaços públicos e o reforço da rede de equipamentos e serviços

## INFORMAÇÃO | PARECER

de proximidade. Acrescem a estes objetivos, a salvaguarda do património cultural e natural, a mitigação dos problemas ambientais, a implementação de políticas sectoriais, a articulação com os instrumentos de gestão territorial, e consequentemente com as ARU em vigor à presente data.

Para a implementação de uma estratégia de regeneração urbana integrada e participativa, será fundamental a integração de políticas sectoriais, cuja operacionalização exigirá, entre outros contributos, a participação de uma equipa municipal multidisciplinar, bem como uma forte participação das comunidades.

Face ao exposto, propõe-se que a Câmara:

- a. Aprove, com base nos fundamentos apresentados na presente informação, a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Concelho de Torres Vedras;
- b. Remeta a proposta para a Assembleia Municipal, para aprovação enquanto órgão competente, nos termos do nº1 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro (regime jurídico da reabilitação urbana), na sua atual redação, dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

À consideração superior,

---

André Duarte Baptista, Arq.

Equipa técnica:

André Duarte Baptista, Arquiteto

José Manuel Lopes, Arquiteto

Ludovina Cruz, Socióloga

Bruno Vieira, Arquiteto

Anexo: Proposta de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana do Concelho de Torres Vedras