

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Alcochete

ARU.1.

Memória descritiva e justificativa

Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património

Planta com correspondência cadastral e delimitação da área abrangida



Índice

Memória Descritiva e justificativa

I - Introdução	3
II - Área de intervenção: Enquadramento e Caracterização	5
Enquadramento histórico	5
Instrumentos de gestão territorial	8
III - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana.....	11
ARU.1 Núcleo Antigo de Alcochete	11
Critérios subjacentes ao processo de delimitação da ARU	11
IV - Linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana	13
Objetivos estratégicos a prosseguir com a operação de reabilitação urbana	13
V – Quadro dos benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação da ARU	14
Identificação e descrição dos benefícios fiscais e incentivos municipais	14
Condições de acesso aos benefícios fiscais.....	15
Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais	17

I – Introdução

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, 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, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

In: preâmbulo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

Numa época em que muito se tem discutido as novas políticas de reabilitação urbana, associada à constatação da degradação das condições de habitabilidade e salubridade, da estética e de segurança dos edifícios no interior das nossas cidades e vilas, a entrada em vigor da primeira alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana conjugado com o novo Regime de Arrendamento Urbano, introduz a motivação necessária a ultrapassar os obstáculos já identificados e que passa por implementar medidas com vista à celeridade das iniciativas de reabilitação, promovendo o investimento dos particulares.

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos já existentes é premente, a regeneração urbana do núcleo antigo da vila de Alcochete uma exigência incontornável, que depende da recuperação do parque edificado e da diversificação de usos, da revitalização do comércio tradicional e da capacidade de captação de novas atividades económicas, na instalação de equipamentos sociais e culturais e na melhoria das condições de acessibilidades.

Este município, destaca o forte investimento público realizado no centro histórico e na frente ribeirinha dos últimos anos, tendo em vista o efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas.

Tendo a Câmara Municipal de Alcochete a perceção da importância da reabilitação urbana, tem vindo a fazer um esforço significativo para melhorar a imagem da vila, quer ao nível do seu espaço público, quer ao nível do edificado, pelo que pretende dar início ao procedimento para a delimitação de uma ARU para o núcleo antigo da vila de Alcochete.

Numa primeira fase, em 2009, a Câmara propôs uma delimitação ao IHRU, que veio a merecer parecer favorável, todavia essa delimitação veio a ser revista e ampliada. Assim presentemente pretende-se proceder à delimitação da ARU, ficando a submissão da aprovação da ORU para uma fase posterior.

Neste sentido propõe-se uma área que incide na vila de Alcochete, que surge na continuidade das recentes intervenções desenvolvidas no espaço público da margem ribeirinha, prevendo-se a continuação da qualificação do espaço público abrangendo uma área contigua ao rio Tejo (miradouro na Av. dos Combatentes da Grande Guerra), bem como a modernização das infraestruturas e do ambiente urbano, numa ação que se prevê integrada com a qualificação e

reabilitação do edificado envolvente. A **ARU do Núcleo Antigo de Alcochete** surge da necessidade de impulsionar a reabilitação do conjunto edificado existente, cujo valor patrimonial urge preservar, na sequência da intervenção no espaço público realizada pelo município no período entre 2010 e 2014. Com a criação da ARU procura-se o equilíbrio entre a melhoria do estado de conservação do edificado a qualificação do espaço público adjacente.

A presente memória descritiva e justificativa pretende assim, justificar e apresentar os critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU, bem como os objetivos estratégicos a prosseguir, e ainda o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“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.”*

Este diploma *“... aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:*

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;*
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;*
- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.”*

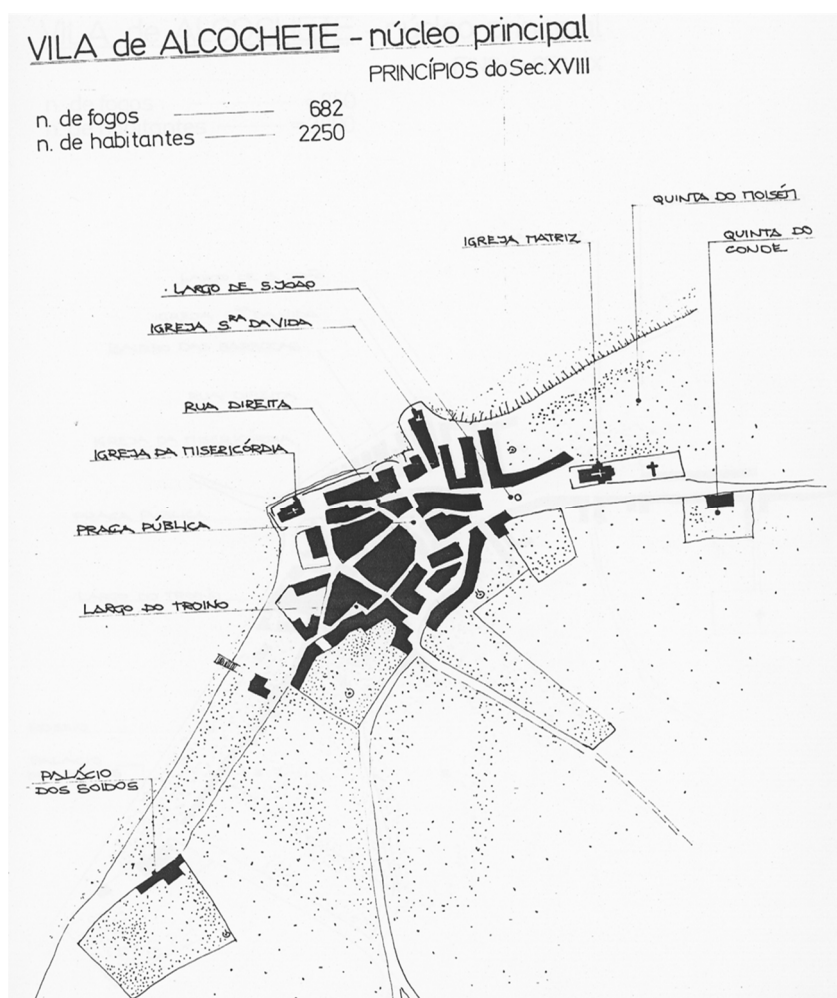
A definição de ARU, destas e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador do concelho.

II - Área de intervenção: Enquadramento e Caracterização

Enquadramento histórico

A origem de Alcochete, à semelhança das restantes povoações ribeirinhas da margem sul do estuário do Tejo, remonta à Baixa Idade Média, justificada pela pacificação do território no período pós-reconquista cristã, e consequente exploração económica, assente sobretudo na viticultura e na salicultura.

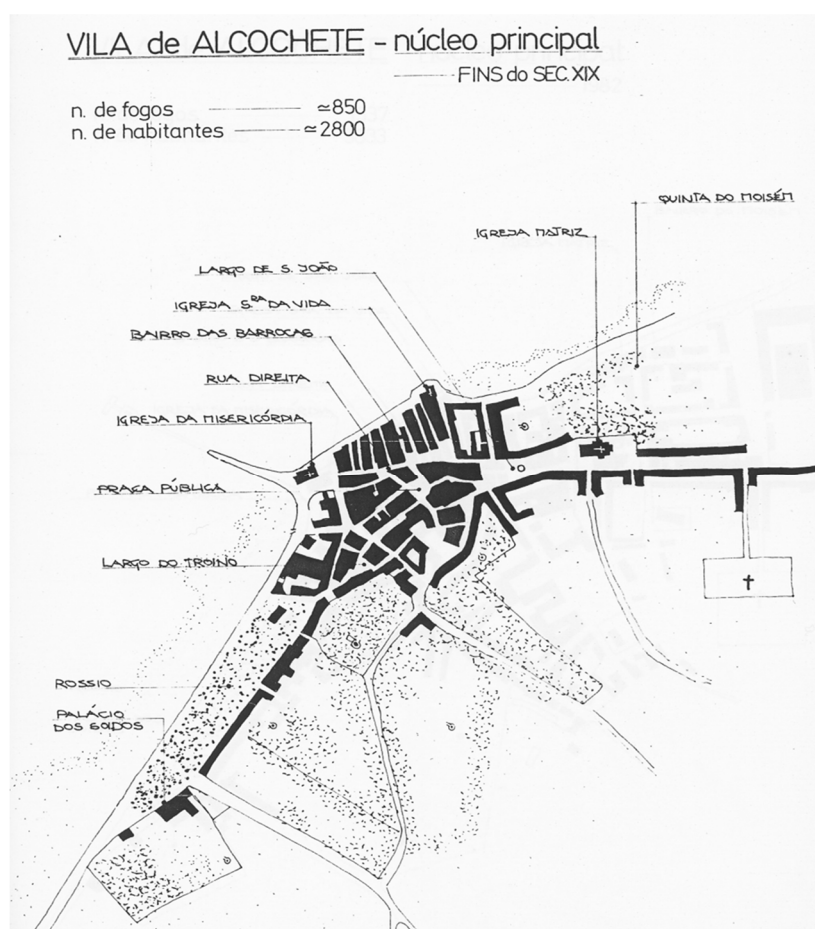
O florescimento intensificou-se com a viragem para a Idade Moderna, em resultado dos contatos iniciados por Lisboa à escala mundial, com os descobrimentos. O afluxo de novos produtos e conhecimentos à principal capital europeia dos sécs. XV / XVI, beneficiou os aglomerados ribeirinhos vizinhos. Os contactos feitos por via fluvial, entre estes povoados e a capital intensificaram-se, sobretudo no abastecimento de produtos agrícolas e cinegéticos. Da margem norte o lastro das embarcações era essencialmente pedra, fundamental para a construção paulatina do casario das pequenas urbes da margem sul, bem como para o revestimento dos pavimentos em espaço público (basalto). Persistem ainda espalhados pela urbe, em alguns casos no seu contexto original, alguns elementos arquitetónicos da época esculpidos em calcário lioz, proveniente da margem norte.



Extraído do PGU/1982

Alcochete beneficiou também com a presença regular da família real, à procura de bons ares, segundo documentação, iniciada com a construção de um pequeno paço pelo infante D. Fernando, na centúria de quatrocentos. Nesse mesmo paço nasceu o futuro rei D. Manuel I, em 1469. Dos finais de quatrocentos aos finais de setecentos, a vila ter-se-á desenvolvido, primeiro à sombra da proteção régia, após a concessão do foral Manuelino em 1515 e depois em torno de uma nobreza rural que possuía terras dentro e fora dos limites da vila. Até ao século XVIII o crescimento da estrutura urbana faz-se entre os limites físicos que constituíam a praia a ponte, as arribas a norte e as quintas a nascente e a sul. O burgo manteve uma planta de traçado irregular, de ruas estreitas, herdada da sua fundação tardo-medieval. Ao centro, na zona mais alta, destaca-se a antiga praça, onde se erguia o pelourinho, à qual confluem uma série de ruas. Nos séculos XVIII e XIX a nobreza inicia a decadência e como consequência a ascensão da burguesia, assim Alcochete tornou-se um grande centro produtor de sal, vivendo um período de desenvolvimento económico que se refletiu na estrutura urbana.

Em meados do século XIX procede-se ao aterro das arribas entre a Igreja da Misericórdia e a Igreja da Nossa Senhora da Vida, onde se constrói o Bairro das Barrocas, comportando aproximadamente 150 fogos, é destinado aos operários das salinas e do carvão. Este crescimento da vila desenvolve-se entre as estruturas já consolidadas e o rio e trata-se duma intervenção urbana realizada num conjunto, com traçado regular de ruas paralelas entre si, todas elas estabelecem fortes relações visuais com o rio. Todo o conjunto foi construído a partir da repetição de uma unidade tipologia de grande simplicidade e valor formal. Trata-se da intervenção urbana estruturada, mais antiga do concelho, sem qualquer alteração a nível de traçado.

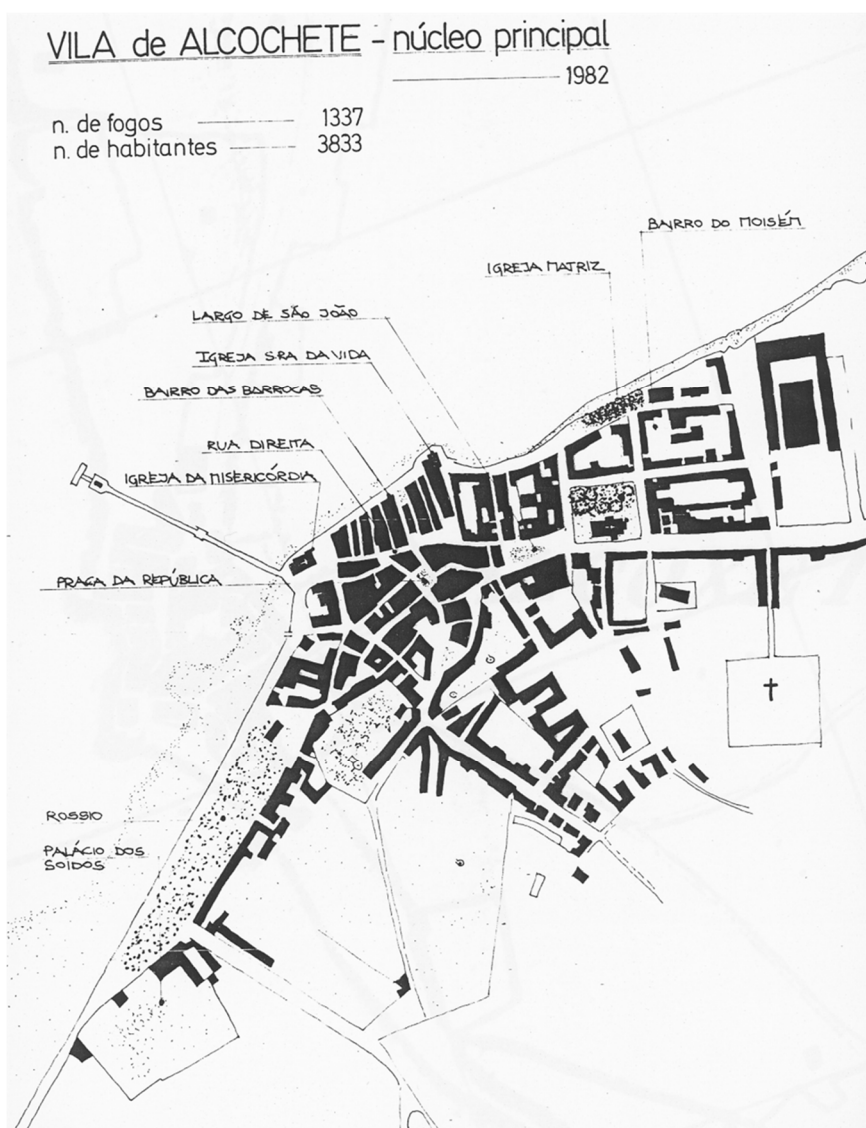


Extraído do PGU/1982

Na planta datada dos finais do século XIX pode verificar-se que a malha urbana se desenvolveu ao longo das vias, ocupando os limites das quintas que se localizavam na periferia sul da zona antiga.

No início do século XX o crescimento da Vila é feito recorrendo à urbanização de uma das quintas envolventes à Igreja Matriz. Urbanização que foi planeada segundo as “modernas exigências higiénicas”, é constituída por quarteirões de traçado ortogonal, que apesar de apresentarem dimensões consideravelmente maiores que os quarteirões construídos até então, apresentam uma divisão em lotes com uma frente muito estreita, de dimensão idêntica ao parcelamento existente, embora com uma profundidade considerável, o que revela a criação de logradouros a tardoz.

Os novos quarteirões, na sua origem e na generalidade, tinham construções com apenas 1 piso de altura, tendo sido substituído, ao longo dos tempos, por edifícios de 2 e 3 pisos. As características da construção acima descritas criaram uma imagem homogénea da Vila de Alcochete que se manteve durante décadas.



Extraído do PGU/1982

Em Abril de 2014 foi concluída uma intervenção no espaço público junto ao Rio Tejo, que alterou a silhueta da margem da vila de Alcochete. Trata-se de uma intervenção que transformou a frente urbana da Rua do Norte, a envolvente à Igreja da Misericórdia e a Av. D. Manuel I e consistiu num avanço de, sensivelmente, 15 metros da muralha marginal sobre o rio, resultando num substancial alargamento da plataforma terrestre, dando origem a um espaço verde de estadia e de lazer de dimensão considerável.

Para além de um arranjo de espaços exteriores de elevada qualidade arquitetónica e paisagística, a intervenção implicou alterações no sistema viário, nomeadamente em termos de ordenamento dos espaços de estacionamento e de circulação pedonal, ciclável e viária.

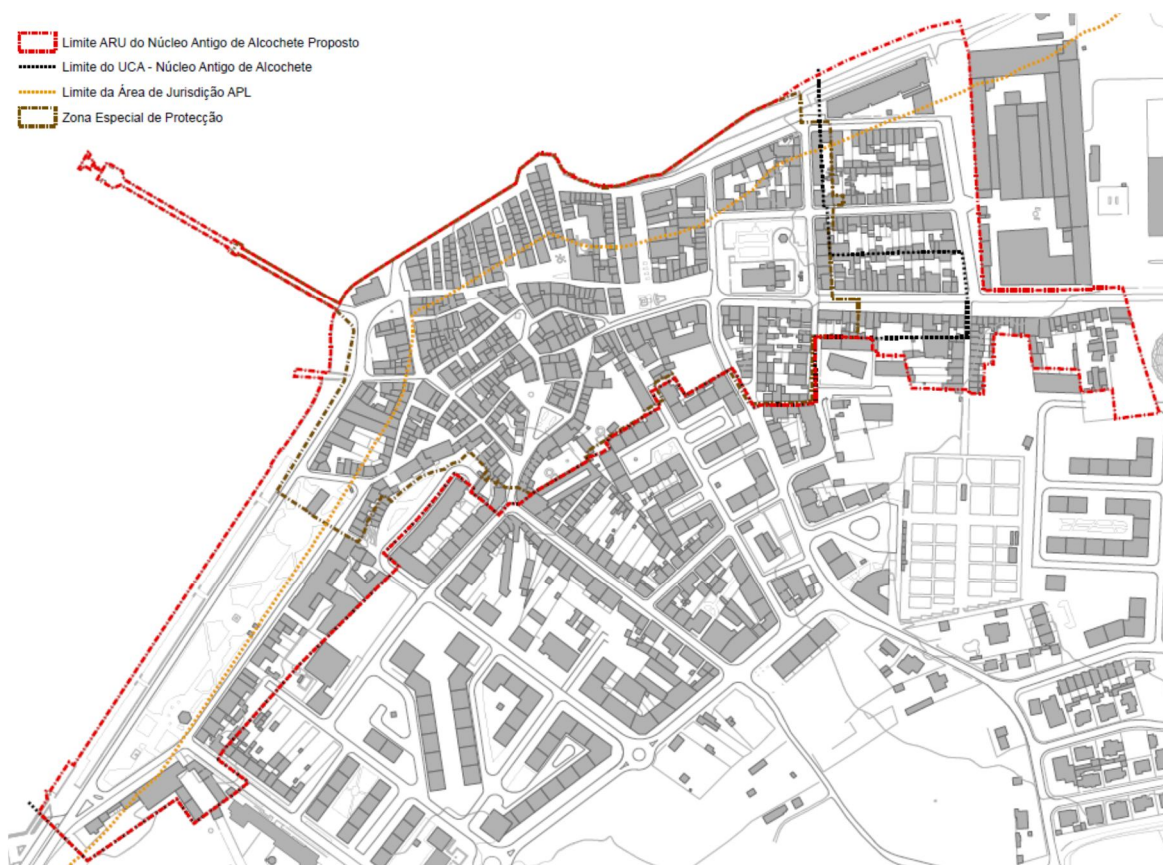
A obra fez parte integrante do Programa de Ação para a Regeneração da Frente Ribeirinha de Alcochete que visou um conjunto de ações no espaço público.



Cartografia 2014

Instrumentos de gestão territorial

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana localiza-se integralmente em solo urbano consolidado. De acordo com o Plano Diretor Municipal a área proposta integra a totalidade do espaço urbano consolidado constituído pelo núcleo antigo da vila – UCA, e uma parte (Parte da Av. 5 de Outubro e da Av. dos Combatentes da Grande Guerra, Rua Sacadura Cabral, Largo da Feira e Rua Beneficiado de Oliveira) do espaço urbano consolidado UC1.



A delimitação proposta para a ARU inclui uma **ZEP** publicada através da Portaria n.º 47/2014 de 21 de Janeiro, que integra a Igreja de São João Batista, Matriz de Alcochete, classificada como monumento nacional (MN) pelo Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no Diário do Governo n.º 136, de 23 de junho de 1910, a Capela de Nossa Senhora da Vida, também denominada «Capela da Senhora da Vida» (antiga Capela do Espírito Santo) e a Igreja da Misericórdia de Alcochete, classificadas como monumentos de interesse público (MIP) pelo Decreto n.º 2/96, publicado no Diário da República, 1.ª série -B, n.º 56, de 6 de Março.

Em 2000 foi executada uma proposta de plano de pormenor sensivelmente para a mesma área do núcleo antigo, tendo ficado assinaladas as ações previstas para o edificado, nomeadamente a identificação dos imóveis notáveis (edifícios sujeitos a medidas de salvaguarda e valorização), bem como os dissonantes e ainda a divisão da área abrangida pelo PP em 9 sub-unidades de gestão. Esta proposta de plano de pormenor não foi publicada, pelo que nunca chegou a entrar em vigor, no entanto considerando a toda informação que foi recolhida, o conteúdo da mesma vindo a ser utilizado pelos serviços do município como documento de apoio à análise e caracterização do núcleo antigo.



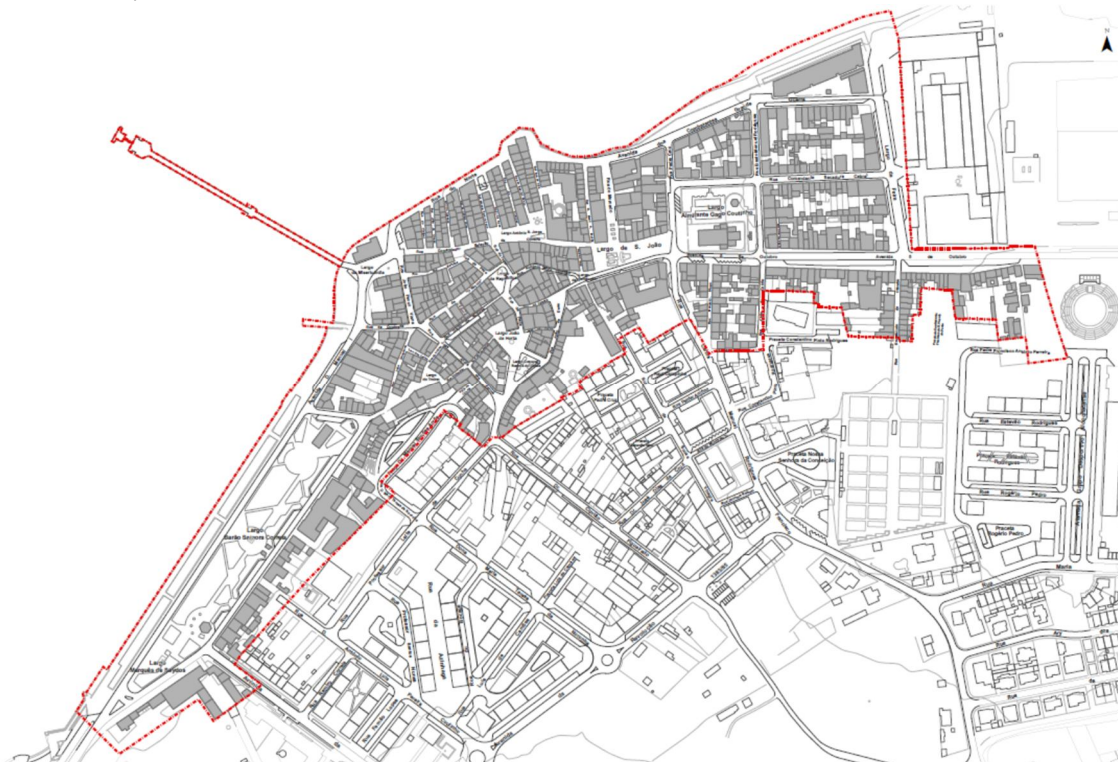
Planta de localização dos edifícios notáveis

- 1 - Largo Marquês de Soydos nº 2 a 8 - Solar da Quinta da Praia das Fontes / Solar dos Soydos
- 2 - Gaveto da Av. da Restauração com o Largo Barão Samora Correia - Casa dos Beirados
- 3 - Largo Barão Samora Correia nº 34
- 4 - Largo Barão Samora Correia nº 31 e 32 - Casa onde nasceu Padre Cruz
- 5 - Largo Barão Samora Correia - Lar e Sede da S.ta Casa da Misericórdia de Alcochete
- 6 - Largo Barão Samora Correia - Antiga Escola Primária Conde de Ferreira
- 7 - Largo do Troino nº 7 a 18 - Solar de Estêvão de Oliveira e Edifício adjacente
- 8 - Largo do Troino nº 24 a 22
- 9 - Largo Barão Samora Correia nº 6 e 7
- 10 - Largo Barão Samora Correia nº 2,3 e 4
- 11 - Rua da Quebrada nº2 - Centro Paroquial Padre Cruz / Antiga Casa dos Gouveia Abrantes
- 12 - Rua da Quebrada nº4 a 8
- 13 - Rua Facco Viana nº10 - Antigo Solar dos Netos / Paço de São João
- 14 - Largo da Misericórdia n.º10 a 14
- 15 - Rua José André dos Santos nº 21 a 29
- 16 - Rua de "O Século" nº 16 a 20 - Antiga Estalagem
- 18 - Pátio da rua de "O século" n.º 6 e 7
- 19 - Rua de "O século" n.º 13 e 15
- 20 - Largo Coronel Ramos da Costa nº31 e 32
- 21 - Largo Coronel Ramos da Costa nº19 a 23
- 22 - Largo Coronel Ramos da Costa nº7 a 9
- 23 - Rua João de Deus nº 14 a 22
- 24 - Rua do Catalão n.º3 a 7
- 25 - Rua da Praça nº 2 a 6
- 26 - Rua da Praça nº 5
- 27 - Largo da República nº 10 - Solar no Largo da República
- 28 - Largo da República nº 4
- 29 - Largo da República nº7 a 9
- 30 - Largo da República nº5
- 31 - Rua Comendador Estevão Oliveira n.º1
- 32 - Rua Comendador Estevão Oliveira n.º 36 e 38
- 33 - Largo António Santos Jorge nº 13 a 20 - Edifício da Sociedade Imparcial
- 34 - Largo António Santos Jorge nº 5
- 35 - Largo António Santos Jorge nº 9
- 36 - Rua do Espírito Santo n.º24
- 37 - Largo de S. João - Paços do Concelho / Antigo Solar dos Pereiras
- 38 - Largo de São João nº 11 e 12
- 39 - Largo da Revolução nº 4 e 5
- 40 - Largo Almirante Gago Coutinho nº 1 e 2 - Casa Moysém
- 41 - Largo Almirante Gago Coutinho nº 31 e 32 - Casa dos Bustos
- 42 - Largo Almirante Gago Coutinho nº 29 - Casa de António José Garrancho
- 43 - Rua Beato Manuel Rodrigues nº 2 - Casa António Silva

III - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

ARU.1 Núcleo Antigo de Alcochete

A área de reabilitação urbana encontra-se delimitada a norte pelo rio Tejo, a nascente pelo largo da Feira e pela parcela confinante com a praça de touros, a sul pelas parcelas que confrontam a avenida 5 de Outubro e pelas parcelas construídas com frente para a rua Beneficiado Oliveira, rua Chão do Conde, travessa Chão do Conde, rua Carlos Manuel Rodrigues Francisco, pelas parcelas que confrontam as praças Raul Carapinha e Padre Cruz e o largo Coronel Ramos da Costa, praça Dr. Manuel Simões Arrôs e pelas parcelas que confrontam o largo Barão Samora Correia, a poente pelo largo Marquês de Soydos, de acordo com a planta em anexo. Trata-se de uma área com cerca de 18,37 ha.



Critérios subjacentes ao processo de delimitação da ARU

Foram concluídas em 2014 as obras de requalificação de um conjunto de intervenções em arruamentos e largos, tendo o seu financiamento sido assegurado em grande parte por fundos comunitários (QREN), correspondendo assim a um enorme esforço de investimento feito pelo Município na requalificação urbana e dos sistemas associados. Espera-se que esta forte aposta na requalificação do espaço público espoleta também a reabilitação do parque edificado. Assim, dando continuidade à requalificação desenvolvida a poente, na Av. D. Manuel I e Rua do Norte, e considerando ainda a operação não executada no âmbito desse programa, é proposta a delimitação da ARU completando-se assim a regeneração da totalidade da frente ribeirinha do núcleo antigo da vila de Alcochete, promovendo-se a acessibilidade e melhoria do ambiente e vivência de um espaço de contemplação por excelência.

Considera-se todo o conjunto do Núcleo Antigo de Alcochete, porque revela, pela sua localização sobre o rio, pela sua escala, qualidade dos espaços públicos, qualidade de alguns edifícios isolados e de conjuntos de edifícios, um grande valor a preservar, tal como se encontra indicado no enquadramento histórico anteriormente apresentado.

A zona em análise caracteriza-se pela forte presença de habitação e restauração, alguns armazéns de indústrias inativas relacionadas com a proximidade ao Rio, e também pela presença de quintas e casas senhoriais que conferem ao local um valor paisagístico assinalável que importa preservar. Apresenta de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela carência de ações de conservação em alguns edifícios de impacto relevante, pela desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação continuadas.

Manifesta alguns sinais de regeneração, ainda que tímidos, quer ao nível das edificações junto à frente ribeirinha, quer ao nível do pequeno comércio que se vem instalando em particular no eixo pedonal da R. Comendador Estevão de Oliveira até ao Lg. de S. João e no Lg. da República.

Em 2013 a Câmara iniciou os processos de delimitação dos núcleos antigos das freguesias de Alcochete, S. Francisco e Samouco como *"áreas de reabilitação urbana e combate à desertificação"*, para efeitos do artigo 112º do CIMI, cuja área em Alcochete é praticamente coincidente com a delimitação presentemente proposta.

Considerando o trabalho de regeneração urbana iniciado em 2010 no âmbito do Programa de Ação, pretende-se atualmente incutir maior dinamismo do ponto de vista da reabilitação urbana, pelo que os critérios subjacentes a delimitação da ARU prendem-se com:

- Abracar um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação, localizados numa malha urbana com uma unidade territorial vincada, considerando os levantamentos e estudos previamente efetuados à área em estudo (estado de conservação e/ou condições de habitabilidade dos imóveis ocupados ou devolutos);
- Abranger zonas urbanas do centro da vila ou contíguas ao mesmo, com expectativas adiadas de regeneração, nomeadamente o Miradouro Amália Rodrigues e arruamentos adjacentes, bem como o Jardim do Rossio, procurando maior coerência e harmonia territorial na ARU, privilegiando a requalificação do espaço público;
- Incentivar a utilização dos espaços públicos contíguas ao Rio Tejo, para contemplação e lazer, promovendo-se o turismo e a interação com os recursos naturais em presença;
- Promover a divulgação e conservação dos elementos arquitetónicos locais, caracterizadores do tecido urbano antigo, bem como dos monumentos classificados;
- Estimular a reabilitação promovendo a eficiência energética nos edifícios, considerando as fragilidades que os imóveis integrados em tecidos urbanos antigos frequentemente apresentam nesta temática, bem como nas intervenções a realizar em espaço público.

IV - Linhas preliminares da estratégia de reabilitação urbana

Objetivos estratégicos a prosseguir com a operação de reabilitação urbana

O Programa de Ação para a Regeneração da Frente Ribeirinha de Alcochete 2009-2014 (PARFRA), que incidiu aproximadamente sobre a mesma área de intervenção, centrou-se em torno de 4 eixos:

- i. Estímulo da dinâmica de negócios do tecido comercial e empresarial, com o reforço da centralidade comercial e de negócio, reintroduzindo no território as antigas lógicas de espaço de consumo e de aglutinação social.
- ii. Requalificação urbanística da frente ribeirinha enquanto alavanca inequívoca da dinâmica social, cultural, criativa e turística da vila.
- iii. Promoção dos valores ambientais e paisagísticos de um território singular, introduzindo no território projetos ligados à mobilidade sustentável e à eficiência energética do espaço público.
- iv. Requalificação e modernização da rede de equipamentos de base social, afirmando este território como espaço de coesão e de aglutinação social e cultural.

Partindo dos eixos fixados no programa de ação e transpondo-os para a estratégia inerente à reabilitação urbana que visa não só a possibilidade de regeneração e revitalização no espaço público, mas também a intervenção parque edificado, propõem-se os seguintes objetivos estratégicos:

1. **Melhorar** a qualidade urbana do centro da vila de Alcochete através da reabilitação e ocupação do parque edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética e da acessibilidade;
2. **Preservar** os elementos arquitetónicos e patrimoniais em presença, de forma a garantir a conservação das características arquitetónicas dos edifícios classificados e sua envolvente, bem como dos edifícios notáveis integrados na ARU;
3. **Requalificar** os espaços públicos de lazer e de utilização coletiva, considerando os valores ambientais em presença inerentes à proximidade da vila ao estuário do rio Tejo;
4. **Reconverter** e dinamizar edifícios obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de perfis de atividades económicas diferenciadoras que promovam valores culturais e indústrias criativas;
5. **Dissipar** de forma progressiva o problema dos imóveis devolutos e dos vazios urbanos (terrenos sem construção);
6. **Promover** a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade para todos dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata;

V – Benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação da ARU

Identificação e descrição dos benefícios fiscais e incentivos municipais associados aos processos de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade da entidade gestora, que pretenda levar a cabo uma Operação de Reabilitação Urbana, definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Cabe assim ao Município de Alcochete, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU do Núcleo Antigo de Alcochete, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

A aprovação da delimitação da ARU do Núcleo Antigo de Alcochete implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por este limite a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Assim, neste ponto procura-se elencar o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor.

Estas medidas assentam no artigo 71.º no Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF (regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana).

De facto, o **artigo 71º do EBF** estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para **prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020**. A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “ações de reabilitação” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a *“**intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção**”*.

Com a **aprovação de uma ARU** (e publicação em sede de Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:**

☑ **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de **isenção por um período de cinco anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, **podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos** (n.º 7 do artigo 71º do EBF);

☑ **IMT** – são passíveis de **isenção aquisições** de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão onerosa** do prédio reabilitado, quando localizado em ARU (n.º 8 do artigo 71º do EBF);

☑ **IRS** – **dedução à coleta de 30%** dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite **500€** (n.º 4 do artigo 71º do EBF);

☑ **Mais-valias** – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando estas sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);

☑ **Rendimentos Prediais** – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 6 do artigo 71º do EBF).

Simultaneamente, foi também criado um conjunto de **benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana**, a saber:

☑ **Isenção de IRC**, desde que pelo menos **75% dos seus ativos** sejam **imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU**, nos termos previstos no número 1 do artigo 71º do EBF.;

☑ **Tributação** das unidades de participação à **taxa especial de 10%**, em sede de **IRS e IRC**, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Este **regime excecional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana**, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, **está dependente de deliberação da Assembleia Municipal** (nos termos do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais). Pelo que o Município de Alcochete considerou necessário iniciar em 2013 a política de incentivo à reabilitação urbana, não só premiando os proprietários que façam obras de reabilitação do seu património (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa). Um exemplo paradigmático desta constatação decorre da possibilidade prevista no **Código do IMI** de um município definir um conjunto de majorações e/ou minorações em sede deste imposto (sempre sujeitas a deliberação municipal), tratando-se de prédios urbanos localizados em áreas específicas, de prédios urbanos (ou frações) arrendados, de prédios urbanos (ou frações) degradados, de prédios urbanos (ou frações) devolutos ou ainda de prédios urbanos em ruína.

Outra importante medida de estímulo aos processos de reabilitação urbana em ARU decorre de uma **alteração recente ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado**, mais concretamente em concordância com o artigo 18º do CIVA. Esta normativa acrescenta ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

☑ **IVA** – será aplicada a **taxa reduzida de 6%** em **empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

Ainda como incentivo à reabilitação o Município de Alcochete indica no n.º 3 do artigo 10º do seu Regulamento de Taxas, a isenção do pagamento de taxas urbanísticas, mediante as indicações dos serviços competentes da Câmara Municipal, aplicável às operações urbanísticas identificadas no ponto seguinte.

Condições de acesso aos benefícios fiscais

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais não é automático e indiscriminado.

De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, **a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada** para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Na sequência da definição das ações de reabilitação, e tendo por referência as definições constantes no RJUE, apenas se consideram elegíveis para o incentivo municipal previsto no número 3 do artigo 10º do Regulamento de taxas municipais de Alcochete, as seguintes operações urbanísticas:

1. **Obras de conservação:** as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.
2. **Obras de alteração:** as obras de que resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, designadamente a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, bem como a variação do número de fogos ou a modificação dos vãos exteriores numa edificação, mas apenas quando o resultado dessas intervenções beneficie significativamente as condições de habitabilidade e salubridade do edifício, com base nas disposições do RGEU.
3. **Obras de reconstrução:** as obras de construção subsequentes à demolição parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, entendendo-se como “reconstituição da estrutura das fachadas” a manutenção da geometria (proporções, dimensionamento de vãos), dos alinhamentos, das características arquitetónicas relevantes e caracterizadoras da época de construção, ainda que possam ser associadas a obras de ampliação.
4. **Obras de ampliação:** as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente, desde que o resultado dessa intervenção beneficie significativamente as condições de habitabilidade e salubridade do edifício, com base nas disposições do RGEU;
5. **Obras de construção:** as obras de criação de novas edificações, quando localizadas em vazios urbanos, ou ainda quando substituam edificações em ruína cujas características arquitetónicas não seja considerado relevante preservar;
1. **Alterações de utilização:** a mudança do uso de um espaço, mas apenas quando o mesmo se encontre devoluto antes da intervenção.

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com esta legislação, **a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC)**, publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação. A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação

do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo presente documento.

Esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração **contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial**, de acordo com os seguintes níveis de conservação (cf. artigo 5º do D.L. nº 266-B/2012, de 31 de dezembro):

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Níveis do estado de conservação utilizados no âmbito do MAEC

Fonte: Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro

O artigo 3º deste diploma estabelece ainda que a determinação do nível de conservação do prédio ou fração seja realizada por arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional.

Realce ainda para o artigo 7º do mesmo diploma, que admite a possibilidade do Município cobrar taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior, as quais constituem receita municipal.

Importa salientar que este processo administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, bem como para o incentivo municipal da isenção de taxas urbanísticas. Quer isto significar que, **no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%**, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma **declaração**, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.

Procedimentos administrativos para acesso aos benefícios fiscais

Como se viu anteriormente, para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana do EBF, todos os processos de reabilitação urbana pressupõem que o Município tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois das obras, sendo o impulso dado pelo proprietário mediante requerimento / comunicação à entidade gestora da ORU, de acordo com o descrito na *"Identificação e descrição dos benefícios fiscais e incentivos municipais associados aos processos de reabilitação urbana"*.

Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Uma vez mais se reforça a convicção de que será de todo relevante avaliar se o Município se encontra organicamente adaptada e capacitada para dar resposta a estas novas necessidades e dinâmicas. Uma solução que passe pela constituição de uma Unidade Orgânica Flexível ou comissão especificamente dedicada ao acompanhamento e apreciação de projetos de reabilitação

(incluindo a deslocação/ fiscalização ao local antes e depois das obras, permitindo confrontar o estado do prédio, a articulação com o Serviço Local de Finanças, etc...), poderá contribuir de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, devendo os projetos cumprir o mínimo de requisitos previstos na lei, nomeadamente: preservação das fachadas e manutenção de elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação urbana dentro dos limites das ARU's, que será alvo de aprofundamento durante a próxima fase do trabalho e submetida a discussão e ponderação junto das estruturas técnicas e políticas do Município da Alcochete:

1º Passo – Instruir processo camarário: o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção desejada, solicitando vistoria nos termos do D.L. n.º 266-B/2012, para efeitos de reabilitação urbana;

2º Passo – Análise do processo: a entidade gestora da ORU analisa o processo com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras;

3º Passo – Execução da obra: o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o comunicado e dentro do prazo estipulado (se for o caso);

4º Passo – Conclusão da obra: o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe nova vistoria por parte da entidade gestora para atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;

5º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças: caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, a entidade gestora comunica, num prazo de 30 dias após a conclusão da obra, diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação e notifica, na mesma data, o requerente desse facto;

6º Passo – Atribuição do benefício fiscal: do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão, nas transações, intervenções ou atividades que ocorram dentro da estratégia de reabilitação urbana.

2 ANEXOS (a incorporar no documento):

Ficha NRAU

Planta cadastral com limites das ARU