

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 2 - ARU2 DE ALPIARÇA



## ÍNDICE

1   INTRODUÇÃO.....	3
2   CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA .....	5
3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	9
4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	10
5   BENEFÍCIOS FISCAIS.....	13
6   ANEXO.....	18

## 1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o país, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana, tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra, atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares, através de programas públicos que coordena.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e com as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT), juntamente com os seus onze (11) municípios associados, decidiu dar continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito da reabilitação urbana dos últimos anos.

Assim, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) e os municípios associados, decidiram, em 2015 celebrar um contrato interadministrativo de delegação de competências na CIMLT no âmbito da reabilitação urbana, com vista à promoção da angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos municípios que integram a CIMLT.

Os municípios que integram a CIMLT concretizaram a delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana na CIMLT, tendo sempre como visão estratégica os interesses próprios das populações, a promoção do desenvolvimento económico e social, visando em especial a coesão territorial, o reforço da solidariedade inter-regional, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações e a racionalização dos recursos disponíveis.

O Município de Alpiarça tem feito um esforço para manter o concelho cuidado, nomeadamente ao nível do espaço público e da imagem urbana associada aos símbolos como a Casa dos Patudos - Museu de Alpiarça, Reserva Natural do Cavalo Sorraia e a Albufeira dos Patudos. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar, daí solicitar à CIMLT de acordo com o disposto na alínea a) do número 2 da Cláusula 1.ª do contrato de delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana, o seguinte:

*“Preparar os projetos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e dos respetivos projetos de Operação de Reabilitação Urbana”.*

Assim, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, Regime Jurídico de Reabilitação Urbana refere que “a aprovação da DELIMITAÇÃO de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”

É neste sentido, que o Município de Alpiarça retoma o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO** da ARU acima mencionada, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento da área e disponibilizar, desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta delimitação, o Município de Alpiarça dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana 2 de Alpiarça.

## 2 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O concelho de Alpiarça pertence ao distrito de Santarém e situa-se na margem esquerda do rio Tejo, sendo limitado a norte pelos município da Chamusca e Santarém, a sul por Almeirim, a Este pela Chamusca e a Oeste por Santarém.

Alpiarça possui apenas uma freguesia e uma população de cerca de 6,975 habitantes (dados Censos 2021) constituindo a Área de Reabilitação Urbana (ARU 2) parte do núcleo polarizador da vida económica e social do Município.

### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 2 de Alpiarça



A Área de Reabilitação Urbana (ARU 2) localiza-se no centro da vila do município de Alpiarça, com uma área de 20,76 hectares. Abrange parte da zona consolidada da vila a sul da Rua José Relvas, entre a Rua Dr. Queiroz Vaz Guedes e a Rua Maria Luísa Falcão, conforme imagem acima.

### **A ARU 2 de Alpiarça possui, aproximadamente:**

#### **DADOS GERAIS**

Área Total de Reabilitação Urbana (m<sup>2</sup>) 20,76 HA

Nº total de prédios (propriedades) 353

A ARU 2 de Alpiarça possui um conjunto arquitetónico característico das vilas rurais com uma arquitetura popular que sobreviveram, maioritariamente da atividade agrícola, com uma volumetria baixa e edifícios de pequena dimensão. Regra geral, assistiu-se à necessidade de conservação/manutenção do edificado que levou muitas vezes a uma descaraterização dos edifícios.



Figura 1 – Edifício popular de características tipicamente rurais.



Figura 2 – Edifício popular de características tipicamente rurais.

Com a atividade agrícola decrescente a vila sofreu inúmeras transformações fundiárias e apresenta uma malha pouco densa com grandes áreas de logradouros e um elevado número de edifícios unifamiliares. No entanto, a vila possui, ainda uma pequena percentagem de edifícios com valor arquitetónico, alguns destes registam um acentuado estado de degradação.



Figura 3 – Edifício com características arquitetónicas relevantes sem alterações significativas na fachada.



Figura 4 – Edifício com características arquitetónicas relevantes



Figura 5 – Edifício em excelente estado de conservação, com características arquitetónicas relevantes

Relativamente aos usos, pode-se observar que a ARU 2 é constituída, na sua maioria por frações habitacionais, sendo as frações não habitacionais constituídas por edifícios destinados a garagens e armazéns, que possuem, por sua vez grandes dimensões.

O estado de conservação dos espaços públicos é, regra geral deficitário com manutenção pouco periódica. A estrutura viária é, sem dúvida um dos grandes problemas na área delimitada, nomeadamente perfis viários desadequados e cruzamentos com falta de visibilidade.

Na ARU 2 não existem espaços atrativos à permanência de pessoas, pontos de encontro e reunião. A área proposta é, sobretudo habitacional, existindo uma atividade de comércio, serviços e equipamentos insignificante, visto estes se localizarem nas proximidades.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

#### **EDIFICADO**

- Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- Edifícios em mau estado de conservação;
- Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- Utilização de materiais de revestimentos dissonantes.





Figura 7 – Edifício devoluto Rua. José Relvas.



Figura 8 – Edifício em ruína. Apenas com fachada preservada



Figura 9 – Edifício em mau estado de conservação



Figura 10 – Edifício sem interesse arquitetónico.



Figura 11 – Edifício com utilização de revestimentos dissonantes.



Figura 12 – Edifício com utilização de revestimentos dissonantes.

## ESPAÇO PÚBLICO

- Falta de lugares de estacionamento;
- Passeios públicos inadaptados a pessoas com mobilidade condicionada;
- Perfis viários estreitos e cruzamentos com falta de visibilidade;
- Iluminação pública deficitária;
- Consideráveis áreas expectantes, sem função específica.



Figura 13 – Pavimentos desadequados e em mau estado de conservação



Figura 14 – Perfis viários desadequados, sem áreas para estacionamento



Figura 15 – Áreas expectantes desadequadas e sem função.



### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que, ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal de Alpiarça, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do município, especialmente ao nível das infraestruturas urbanas. No entanto, com a delimitação da ARU, o município pretende concentrar-se, prioritariamente na Reabilitação Urbana, visto a vila estar a perder a sua identidade.

O núcleo da vila apresenta algum dinamismo pelo comércio e serviços e equipamentos que alberga, sendo a sua principal vantagem para criar dinamismos internos. No entanto, existem diversas frações habitacionais/comerciais desocupadas e devolutas (incluindo no eixo principal da Rua José Relvas), que se tornam num fator de preocupação, pelo efeito de desvalorização da vila e edificado envolvente.

Uma das principais razões da delimitação da ARU é a significativa descaracterização e degradação do edificado na sua generalidade, situação que se torna imprescindível combater. Torna-se, assim necessário criar mecanismos para a alteração desta situação e introduzir maior dinamismo no mercado imobiliário, promovendo a ocupação de todas as frações e incentivando a fixação de novos públicos.

A reabilitação do edificado degradado e a regeneração do ambiente económico-social, tem um papel fundamental na valorização do património edificado e na caracterização da vila de Alpiarça.

Tendo em conta, a caracterização da área de reabilitação urbana proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da vila.

A proposta de delimitação que se apresenta, integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da vila não se perca, ou sofra mais descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.

#### **4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Alpiarça tenha um papel mais ativo e dinamizador, e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação).

##### **1º COESÃO INTERMUNICIPAL**

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo, por forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de ações que potenciem o sector do turismo.

##### **2º PRESERVAR A MEMÓRIA**

- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para a intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### **3º REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

### **4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL**

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas, de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

### **5º APOIO AOS PRIVADOS**

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

#### **MEDIDAS DE ATUAÇÃO:**

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma ‘ação de reabilitação urbana’;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização.

## 5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos 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).

Nos termos estabelecidos no artigo. 45º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

### *Artigo 45.º*

#### *Prédios urbanos objeto de reabilitação*

*1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

*a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

*b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

c) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)



*6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)*

*7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.*

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora, prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A CIMLT fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

## **DEFINIÇÃO**

- 'Ações de reabilitação' as 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;

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

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

### 1º APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

### 2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
  - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
  - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

## **CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

**Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.**

### **TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL**

- Valorização de edifícios notáveis e seu acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta;

### **TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL**

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

### **TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO**

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o DL 163/2006 de 8 de Agosto;
- Melhora das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

## 6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Alpiarça 2

