

# ARU de Chão de Sapo, Casal Cabreiro e Casais de Montejunto

CÂMARA MUNICIPAL DE CADAVAL

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



MARÇO DE 2018

## INDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU's .....	3
3. CARATERIZAÇÃO.....	5
4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO NOS PMOT'S.....	5
5. PROPOSTA.....	9
6. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	11
a) IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis.....	11
b) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis.....	12
c) IVA - Imposto sobre Valor Acrescentado .....	13

## 1. INTRODUÇÃO

A atual Área de Reabilitação Urbana - ARU de Chão de Sapo, Casal Cabreiro e Casais de Montejunto foi aprovada pela Assembleia Municipal do Cadaval em treze de setembro de 2013 sob proposta da Câmara Municipal do Cadaval que a aprovou em trinta de julho de 2013.

Não tendo sido até à data elaborada a ORU que teria como função planear e definir as intervenções a fazer dentro da ARU, a sua delimitação encontra-se caducada desde o ano de 2016.

Considerando que nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto incube ao estado, às regiões autónomas e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Considerando que as orientações e objetivos estratégicos elencados no Quadro Estratégico para a Política Climática (QEPiC) e o Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020/2030), apontam no sentido de se promover a limitação da expansão urbana e apoiar as intervenções de reabilitação e regeneração, no quadro da reforma do ordenamento do território.

Considerando as tendências de despovoamento dos centros urbanos.

Considerando que os proprietários de edifícios ou suas frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Considerando que os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre edifício ou suas frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

Considerando que, no âmbito do IFRRU 2020 – instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos de reabilitação urbana, um dos requisitos necessários para que os edifícios a reabilitar possam ter financiamento é estarem localizados numa área de reabilitação urbana,

Entende-se pertinente, tendo em conta o exposto, a renovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana que já não se encontra em vigor.

## 2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU's

A Lei 32/2012 procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Para o efeito, aqueles diplomas estabelecem medidas e instrumentos jurídicos para a reabilitação urbana de “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.”

Afirma ainda a legislação que “as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”

Diz ainda o artigo 13º do RJRU que “a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana deve ser devidamente fundamentada e incluir os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir.”

A reabilitação urbana nas áreas delimitadas é, nos termos do RJRU, promovida pelos municípios de acordo com uma Operação de Reabilitação Urbana e através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (art.º 7º), e deverá ter como objetivos (art.º 3º):

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;



- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Para a prossecução destes objetivos, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana, simples ou sistemática. A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área dirigindo-se principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. A operação de reabilitação urbana sistemática, dado que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, bem como o tipo de operação de reabilitação urbana, que será alvo de aprovação mais tarde.

No caso de Chão de Sapo, Casal Cabreiro e Casais de Montejunto, tudo indica que dever-se-á optar por uma operação de reabilitação urbana Sistemática.

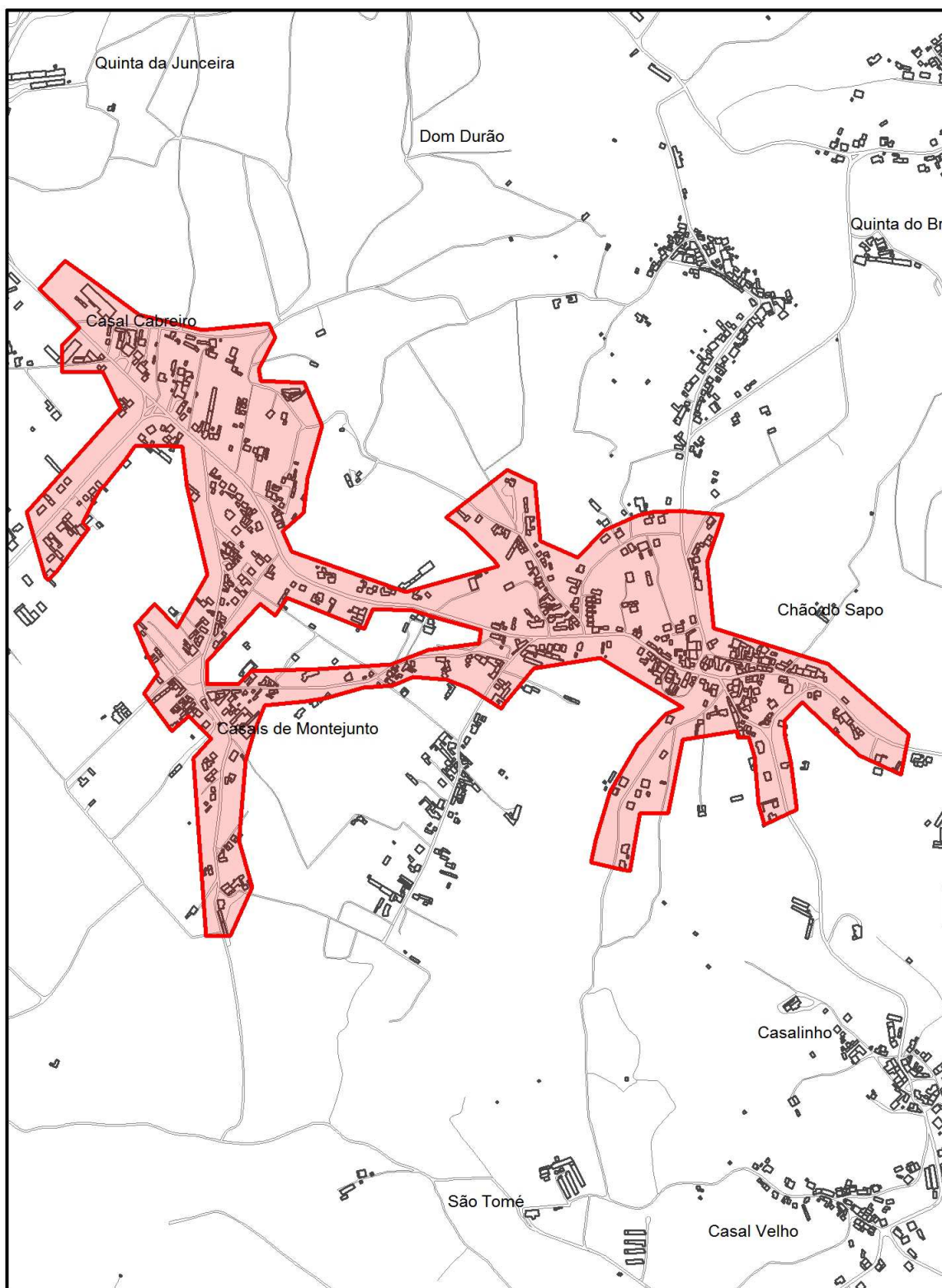
### **3. CARATERIZAÇÃO**


Chão do Sapo, Casal Cabreiro e Casais Montejunto situam-se a Sudoeste da vila do Cadaval e encontram-se unidos por um contínuo edificado, formando um único perímetro urbano, sendo de todos os aglomerados da freguesia de Lamas a aglomeração que se reveste de maior importância a nível funcional. Este conjunto apresenta uma estrutura urbana tentacular e linear desenvolvida ao longo de uma extensa área apoiada na EM574 e na EN115-1. Pela sua extensão apresenta características diversas, desde zonas maioritariamente comerciais e de serviços, a zonas exclusivamente residenciais. Como tal, também as características habitacionais são diversas, desde superfícies de maiores dimensões a pequenos lotes habitacionais, ou até edifícios de habitação coletiva de 3 pisos.

### **4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO NOS PMOT'S**

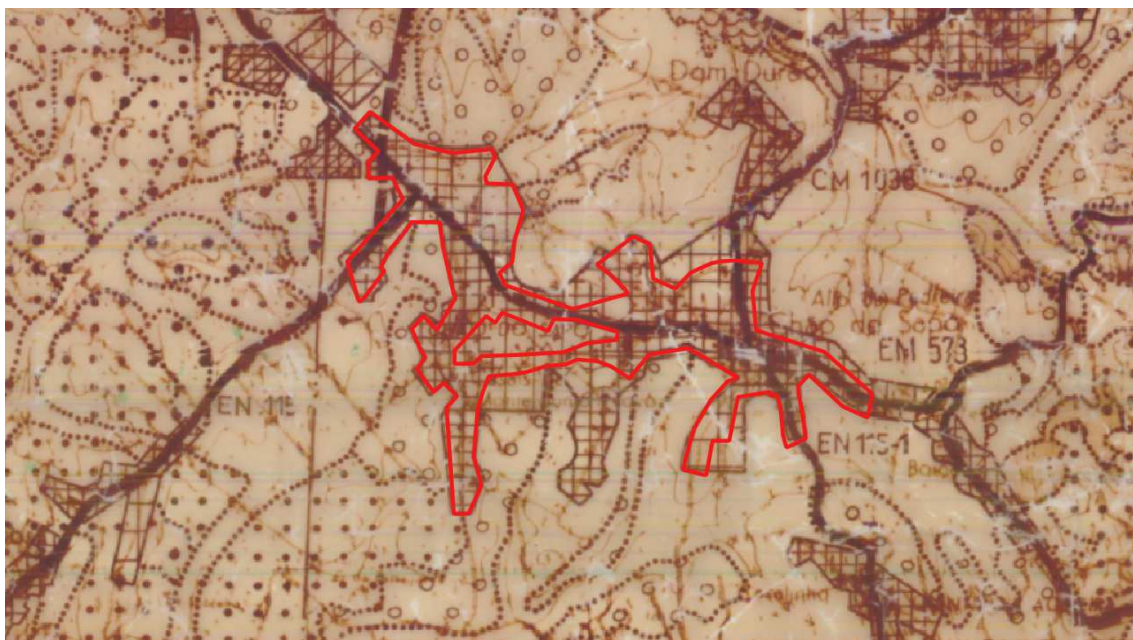
A área de reabilitação urbana de Chão de Sapo, Casal Cabreiro e Casais de Montejunto, com a área de 66,56 ha, delimitada nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto encontra-se ilustrada na figura abaixo.

Figura 1: Limite da Área de Reabilitação Urbana



 Limite da área de reabilitação urbana de Chão de Sapo, Casal Cabreiro e Casais de Montejunto

No Plano Diretor Municipal, os perímetros urbanos foram delimitados em função da realidade urbanística dos aglomerados urbanos à data da elaboração do Plano e classificados segundo cinco níveis hierárquicos, sendo que o caso em apreço se estabelece no Nível III – Chão do Sapo, Casal Cabreiro e Casais Montejunto.



A classe de espaço predominante do Plano Diretor Municipal na área de reabilitação urbana é o espaço urbano, que estabelece no seu regulamento o seguinte:

## Artigo 11º

## Parâmetros a observar na urbanização do espaço urbano

## 1 - Quadro de caracterização:

Identificação da área urbana e identificação das zonas	Nível I			Níveis II e III			Níveis IV e V		
	(P)	(C)	(R)	(P)	(C)	(R)	(P)	(C)	(R)
Caracterização geral da urbanização:									
1 - Densidade global máxima (fogos/hectare).....	15	30	7	10	20	7	10	10	7
2 - Densidade líquida máxima (fogos/hectare).....	25	50	10	15	30	10	15	15	10
3 - Índice de ocupação máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).....	0,60	0,50	0,15	0,40	0,35	0,15	0,35	0,30	0,15
4 - Índice de utilização máximo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ).....	1,80	2,00	0,25	1,00	0,85	0,25	0,70	0,60	0,25
5 - Número de pisos máximo (n)	4	5	2	3	3	2	3	3	2

## Notas

1 - A área bruta de pavimento construído acima do nível do terreno equivalente a um fogo, para referência, quando não se encontre caracterizada como fogo, é de 100 m<sup>2</sup>=1 fogo.

2:

(P) - zona a preservar;

(C) - zona consolidada;

(R) - zona a reabilitar.

2 - Os máximos estabelecidos no quadro n.º 1 para os parâmetros 1, 2, 3 e 4 apenas se podem considerar em operações de loteamento urbano com área igual ou superior a 1 ha, nos locais que disponham de boas condições de acessibilidade à rede urbana de transportes e onde se possam integrar de forma equilibrada o equipamento colectivo, o espaço verde público, os arruamentos e os estacionamentos requeridos.

3 - Nas demais situações, em função do afastamento à rede urbana de transportes e da exigência de satisfazer os parâmetros de dimensionamento do equipamento colectivo, do espaço verde público, dos arruamentos e dos estacionamentos requeridos, estabelece-se a redução dos limites estabelecidos para os parâmetros 1, 2, 3 e 4 no quadro n.º 1 e tendo por referência para essa redução os demais limites e o estabelecido no artigo 12.º

(...)



## Artigo 12.º

Normas gerais a observar na urbanização e edificação do espaço urbano

1 - A nova urbanização ou edificação deverá respeitar o alinhamento consolidado existente, sendo condicionada a constituição de corpos balanceados sobre o alinhamento da via pública, manter a altura média e dominante das construções vizinhas e com elas se harmonizar.

2 - É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou de edificação nos terrenos cujo declive médio seja superior a 20/100, nas faixas de protecção dos cursos de água e nas zonas ameaçadas pelas cheias, devendo essas áreas ser integradas em verde de protecção e enquadramento.

3 - É interdito o licenciamento de obras de urbanização ou edificação que pelo seu volume, configuração e localização provoquem um impacto negativo na paisagem ou limitem o campo visual em local singular e único para a sua contemplação.

4 - É interdito o licenciamento de estabelecimento industrial que ocupe uma área de terreno superior a 3 ha ou com um índice de impermeabilização superior a 0,60 da área do lote, ou insalubre, tóxico, incómodo ou perigoso.

## 5. PROPOSTA

No preâmbulo do RJRU lê-se: “O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.” Importa assim entender como determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada.

É preciso assim procurar delimitar uma área onde exista edificado, infraestruturas e espaços coletivos degradados, obsoletos ou insuficientes cuja reabilitação possa permitir a melhoria das condições de vida das populações e a sua mobilidade de uma forma mais sustentável quer do ponto vista ambiental, quer cultural, social e económica.

Pretende-se assim manter uma zona a intervencionar, que permitindo a fruição de várias valências da vivência urbana.

A área proposta inscreve-se no perímetro urbano delimitado no PDM.

A renovação da ARU permitirá dotar a localidade de um instrumento de apoio à reabilitação urbana, permitindo a preservação do património histórico, natural e ambiental, a transformação de equipamento construído obsoleto e a regeneração urbana do seu núcleo habitacional mais antigo. Promover-se-á assim a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica.

Esta proposta de ARU não é elaborada simultaneamente com a ORU que define a sua operacionalidade, razão porque pode ser de imediato submetida à Câmara Municipal que proporá a sua aprovação à Assembleia Municipal.

O ato de aprovação da ARU será remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, publicado em Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município.

Esta ARU caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação, (nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

## 6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Benefícios fiscais, associados a impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

### a) *IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis*

Benefícios	Local	Destinatários	Procedimentos obrigatórios	Requisitos	Reembolso
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável	Artigo 116.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro	Todos	Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação de imóvel. - Requerimento ao serviço de finanças.		
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respetivas obras.	Artigo 45.º, n.º 2 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos			
São isentas de IMT as 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 na área de reabilitação urbana.	Cf. Art.º 71.º n.º 8, 19, 20, 23 da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro, sob o epígrafe "Incentivos á Reabilitação Urbana"	Todos	Depende da deliberação da Assembleia Municipal; Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020, comprovadas pela C.M.Cadaval.	Pelo menos 1 dos seguintes: Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de utilização faseada das rendas nos termos do artigo 27.º do NRAU, e ou Sejam prédios urbanos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.	Requerimento á CMC após a conclusão das obras, para reconhecimento da situação do prédio e emissão de certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.

**b) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis**

Benefícios	Local	Destinatários	Requisitos	Reembolso
Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.	Artigo n.º 13, alínea n) do estatuto dos benefícios fiscais	Os especificados	Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação do imóvel. Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.
Ficam isentos de IMI, os prédios de Reabilitação Urbana, pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, ou admissão de comunicação prévia.	Artigo.º 45 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos independentemente de localização.	Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC, junto com comunicação prévia ou pedido de licença, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. Após conclusão, a CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.



**c) IVA - Imposto sobre Valor Acrescentado**

Benefícios:	Local:	Destinatários:
As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA	Autarquias locais
Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA	Autarquias locais
- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA	IHRU

**Ficha técnica:**

Município do Cadaval

Divisão de Ordenamento do Território

**Coordenação:**

João Francisco L. da S. Teixeira Alves, Eng.º

**Equipa Técnica:**

João Francisco L. da S. Teixeira Alves, Eng.º

Florabela Delgado, Urbt<sup>a</sup>.