

# Área de Reabilitação Urbana de Dagorda

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.....                         | 6  |
| 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 Dagorda, freguesia de Vermelha, foi aprovada pela Assembleia Municipal do Cadaval em vinte e quatro de abril de 2014 sob proposta da Câmara Municipal do Cadaval que a aprovou em onze de março de 2014.

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 2017.

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 Dagorda, tudo indica que dever-se-á optar por uma operação de reabilitação urbana Sistemática.

### **3. CARATERIZAÇÃO**

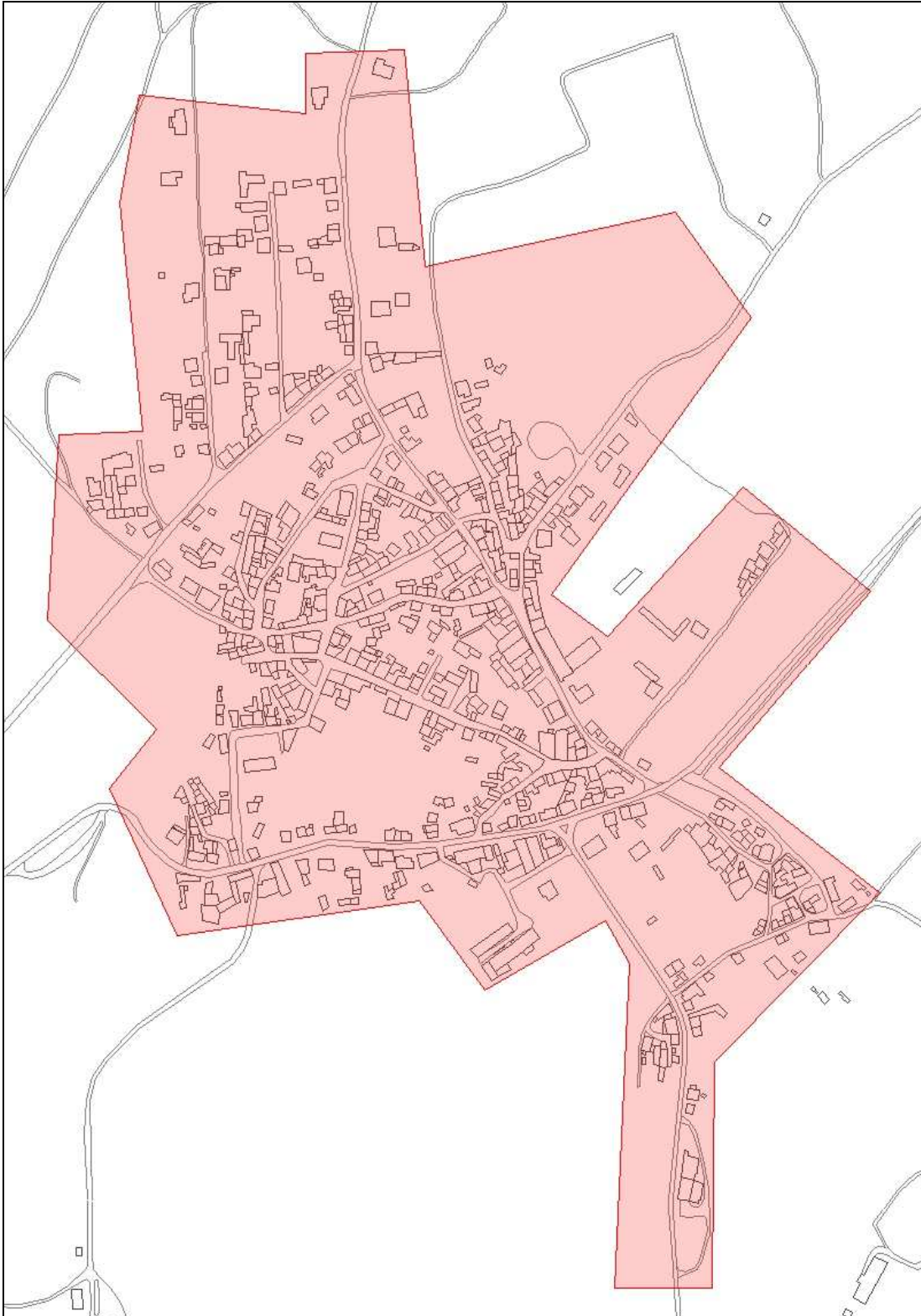
Dagorda é um aglomerado de dimensões significativas mas de malha ligeiramente aberta, sendo o edificado mais disperso. É de malha orgânica, estando previstas como áreas de expansão, uma a nordeste e outra a norte. Este aglomerado nos últimos anos tem apresentado grande dinâmica construtiva e alguma procura, em resultado de a nordeste ter sido implementada uma operação de loteamento de grande dimensão e de terem surgido diversos novos edifícios a norte, ao longo dos caminhos existentes, apesar de neste local haver necessidade de estruturar a malha urbana e de estabelecer ligações internas. No interior do perímetro urbano, no caminho de acesso ao cemitério foi construído recentemente o Centro Social (centro de dia e de apoio domiciliário), colmatando as necessidades sentidas neste setor para a freguesia. Em Dagorda, existe ainda a zona industrial, situada a sudeste do aglomerado, totalmente ocupada por agropecuárias, algumas delas em funcionamento, tendo estas atividades ultrapassado os limites do espaço industrial definido.

Este aglomerado tem no seu interior a Igreja de Nossa Senhora da Piedade - Esta igreja foi remodelada no século XX mas que conserva, no seu interior, a capela-mor da primitiva igreja e um retábulo em madeira de final do século XVIII / início do século XIX.

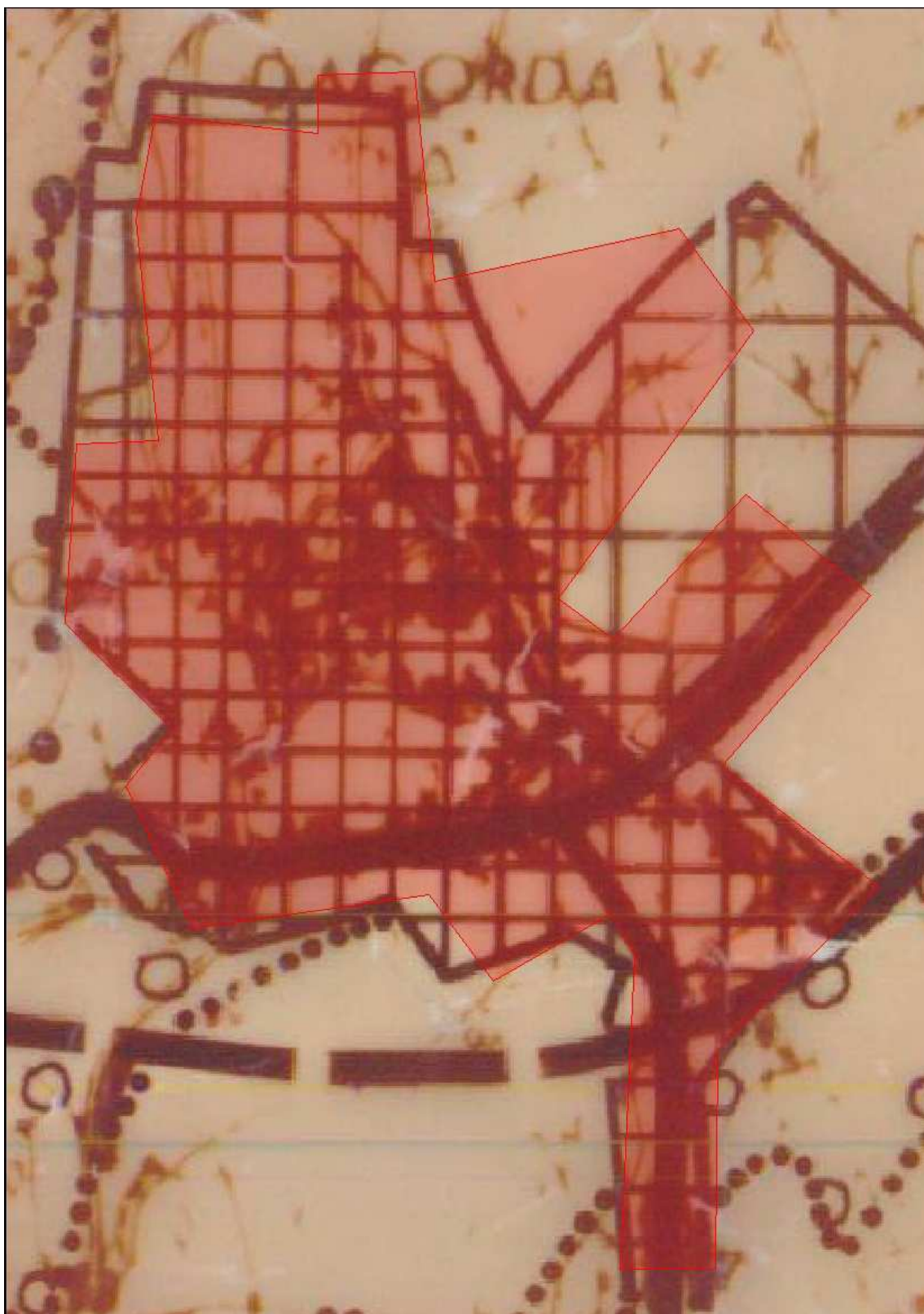


#### 4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO NOS PMOT'S

A área de reabilitação urbana de Dagorda, com a área de 41.01 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.



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 IV.



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 estacionamento 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 estacionamento 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 de Dagorda 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.<br>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>.