

ORUSIMPLES



ESTRATÉGIA DE  
REABILITAÇÃO  
URBANA

MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DE

# ALHANDRA VILA FRANCA DE XIRA POVOS JULHO 2016





**ÍNDICE GERAL**

ÍNDICE GERAL .....	1
ÍNDICE DE FIGURAS .....	2
ÍNDICE DE QUADROS .....	2
1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1.    PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU .....	4
1.2.    INSERÇÃO GEOGRÁFICA .....	5
2.  ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	8
2.1.    FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS .....	8
2.2.    CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS.....	8
3.  OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO.....	10
3.1.    PLANO DE AÇÃO PARA A ESTRATÉGIA DA REGENERAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 2014-2020.....	10
3.2.    PEDU – PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO .....	15
3.3.    ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS .....	17
4.  PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU.....	19
5.  PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU.....	19
5.1.    PRIORIDADES .....	19
5.2.    OBJETIVOS.....	19
6.  MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU .....	20
7.  QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PARTICULARES E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	21
7.1.    BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS NA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS .....	21
7.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO .....	21
7.1.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS .....	23
7.2.    OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS.....	25
7.2.1 INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS.....	26
7.2.2 PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO E FINANCIAMENTO .....	27
7.2.3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS .....	27
7.3.    PENALIDADES.....	28
7.3.1. ELEVACÃO/MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI .....	28
7.4.    CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO .....	29
7.4.1 CONCEITOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO .....	29
7.4.2 CONDIÇÕES GERAIS .....	29
7.4.3 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL .....	29
7.4.4 INSTRUÇÃO DO PROCESSO .....	30
7.4.5 ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS .....	31
7.4.6 DINÂMICA E CONDICIONANTES.....	31
8.  CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	32
ANEXO.....	35

## ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. 1 - ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA – DIVISÃO POR NUTS III E MUNICÍPIOS.....	5
FIG. 2 – LIMITES ADMINISTRATIVOS DO CONCELHO DE VILA FRANÇA DE XIRA, ANTES E DEPOIS DA REORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA TERRITORIAL AUTÁRQUICA DE 2013 .....	6
FIG. 3 – PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU ALHANDRA, VILA FRANÇA DE XIRA, POVOS .....	7

## ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1 – SÍNTESE ESTATÍSTICA DA ARU .....	9
QUADRO 2 - QUADRO SÍNTESE DOS DOMÍNIOS E AÇÕES DO PAERU MVFX 2014-2020 .....	14
QUADRO 3 - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI) .....	22
QUADRO 4 - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT) .....	23
QUADRO 5 - IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA) .....	24
QUADRO 6 - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES (IRS).....	24
QUADRO 7 - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC) .....	25
QUADRO 8 - TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA.....	26
QUADRO 9 - PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO E FINANCIAMENTO.....	27

## 1. INTRODUÇÃO

A reforma do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) operada pelo Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, alterada pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>1</sup> e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, veio estabelecer medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana.

No atual quadro de significativa degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana devem constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais.

A operacionalização dessas ações passa pela capacidade em preparar a delimitação de áreas de reabilitação urbana e pela posterior aprovação das suas operações de reabilitação urbana.

Nesse âmbito, com base nos objetivos estabelecidos no *Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do concelho de Vila Franca de Xira*, para o período 2014-2020, foi delimitada a **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** que resultou de uma proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), com a sua atual redação, e consubstanciada nos seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- ii. Planta com a delimitação da área abrangida;
- iii. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU);
- iv. Quadro com outros apoios e incentivos municipais entre os quais, a redução das taxas municipais das operações urbanísticas previstas no *Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira* (RMUETOU)<sup>2</sup>, *Programas Municipais de Apoio* e a *Loja da Reabilitação Urbana* (na loja do Município).

Pretendendo-se promover a reabilitação do património construído na **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, incentivando o envolvimento e a participação dos cidadãos na preservação dos bens patrimoniais, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, em cumprimento do disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), pretende fazer aprovar a correspondente **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) SIMPLES**.

<sup>1</sup> A Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto 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 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. O Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, veio estabelecer o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado e revogou os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto. Pode ser consultada em [http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=1780&tabela=leis&so\\_miolo=](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=1780&tabela=leis&so_miolo=).

<sup>2</sup> O Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU) pode ser consultado em [http://www.cm-vfxira.pt/pages/557?folder\\_id=24](http://www.cm-vfxira.pt/pages/557?folder_id=24).

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia a **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA** para a **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, a que corresponde uma **ORU SIMPLES**.

O presente documento, adiante designado por **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA** para a **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, encontra-se organizado em conformidade com o estipulado no artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e posteriores alterações, e procura:

- i. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- ii. Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- iii. Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- iv. Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- v. Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- vi. Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.

### 1.1. PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU

A **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA** para a **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** surge no seguimento da:

1. Delimitação da **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** aprovada nas reuniões da Câmara Municipal de 05 de Agosto de 2015 e 04 de novembro de 2015 e em Assembleia Municipal de 26 de novembro de 2015, publicada através do Aviso n.º 14839/2015, na 2ª Série do Diário da República, n.º 247, de 18 de dezembro de 2015<sup>3</sup>;
2. Necessidade de dar cumprimento ao disposto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e posteriores alterações, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU.

Tratando-se de uma **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA** para a execução de uma **ORU SIMPLES**, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira deverá deliberar sobre a sua aprovação.

Após aprovação, o projeto de **ORU SIMPLES** será remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e, simultaneamente, é submetido a discussão pública pelo período de 20 dias úteis, a promover nos termos previstos no artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

<sup>3</sup> As ARU aprovadas podem consultadas no *site* do Município em <http://www.cm-vfxira.pt/pages/1221> e no Portal da Habitação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU) em [http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARUs\\_VilaFrancaXira.html](http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ARUs/ARUs_VilaFrancaXira.html).

A Câmara Municipal deverá ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública, e no caso de não proceder a reformulações no projeto **ORU SIMPLES**, deverá remeter o mesmo para aprovação em reunião da Câmara Municipal e, posteriormente, remeter à Assembleia Municipal, para aprovação.

No entanto, caso se verifique a necessidade de reformular o projeto **ORU SIMPLES**, a Câmara Municipal deverá deliberar sobre esta matéria e reiniciar o processo de aprovação do novo projeto, reenvio ao IHRU e submetê-lo a nova discussão pública.

Após aprovação da Assembleia Municipal, a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira envia a aprovação da **ORU SIMPLES** da **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** para publicação na 2ª Série do Diário da República, através de aviso e, simultaneamente, informa o IHRU em conformidade, bem como procede à respetiva divulgação na página eletrónica do Município.

## 1.2. INSERÇÃO GEOGRÁFICA

O concelho de Vila Franca de Xira é um dos 18 concelhos que compõem a Área Metropolitana de Lisboa (Lisboa NUTS II), que é composta pela totalidade dos concelhos que constituem a Grande Lisboa e Península de Setúbal (ambas NUTS III).



Fonte: INE, 2012

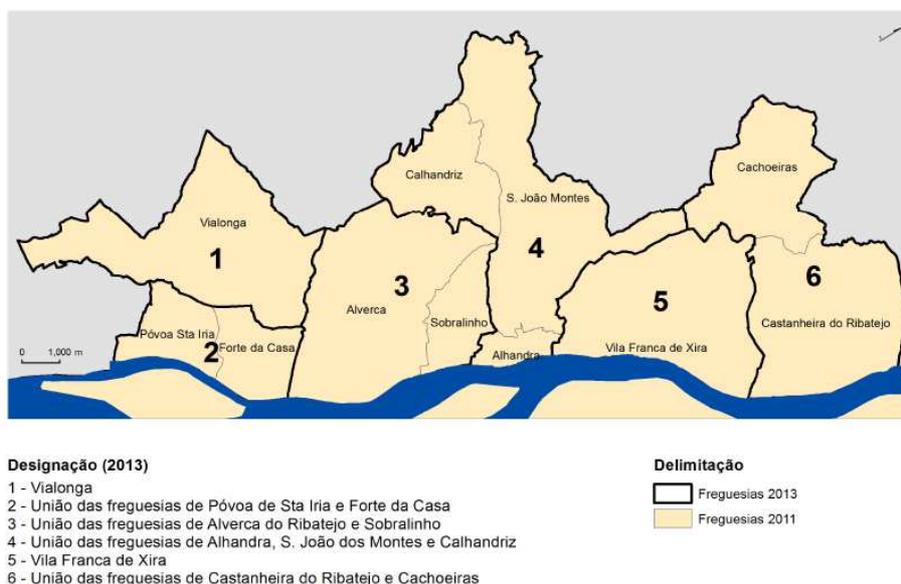
Fig. 1 - Área Metropolitana de Lisboa – divisão por NUTS III e Municípios

O concelho é atravessado pelo Rio Tejo, que se constituiu como uma “forte barreira natural e condicionante do território, contribuindo igualmente como fator essencial para a criação da identidade diferenciadora dos povos que desde sempre se instalaram nas suas margens e nelas desenvolveram as suas atividades” (*idem*). Vila Franca de Xira confina, a norte, com os concelhos da Azambuja e Alenquer, a nascente, com Benavente, a poente com Alenquer, Arruda dos Vinhos e Loures e, finalmente, a sul também com o concelho de Loures.

O concelho de Vila Franca de Xira ocupa uma área<sup>4</sup> de, aproximadamente, 318 Km<sup>2</sup>, o que equivale a cerca de 11 % da área total da AML e de 23 % da NUTS III – Grande Lisboa.

<sup>4</sup> De acordo com a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP 2012.1), que se encontra disponível em [http://www.igeo.pt/produtos/cadastrro/caop/caop\\_vigor.htm](http://www.igeo.pt/produtos/cadastrro/caop/caop_vigor.htm) [ consulta efetuada em Março de 2013].

Em resultado do processo de reorganização administrativa territorial autárquica, que agregou freguesias, o concelho passou a ser constituído por seis: União das freguesias de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras; Vila Franca de Xira; União das freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz; União das freguesias de Alverca do Ribatejo e Sobralinho; União das freguesias de Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa e Vialonga.



Fonte: ICS\_UL, 2014.

**Fig. 2 – Limites administrativos do concelho de Vila Franca de Xira, antes e depois da reorganização administrativa territorial autárquica de 2013**

A **ARU ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** abrange parte das atuais freguesias de Vila Franca de Xira e União de freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz, um total de 232,80 hectares que corresponde a 1% do território destas. Compreende as áreas centrais dos aglomerados urbanos de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos (incluindo o Bairro Municipal de Povos), respetivo troço de ligação e articulação funcional, bem como as frentes ribeirinhas de Alhandra e Vila Franca de Xira.

Na freguesia de Vila Franca de Xira a **ARU ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** abrange a área urbana da cidade, compreendida entre a Auto-Estrada do Norte (A1) e linha de caminho-de-ferro. Está preenchida por construções, sendo que o núcleo original pode ser delimitado pelos seguintes arruamentos: Rua José Relva, Praça Afonso de Albuquerque, Rua de Santo António, Rua do Jardim/Travessa do Quebrado.

Em Povos, a **ARU ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** engloba os edifícios do núcleo original que se organizam ao longo do arruamento principal, onde algumas quintas enquadram trechos interessantes da estrutura urbana.

A sul do núcleo central da cidade de Vila Franca de Xira, na direção de Alhandra, entre a EN10 e a linha do Norte, localiza-se desde a década de 40 do século XX, a fábrica da Cimianto e as antigas instalações da Escola da Armada, atualmente desativadas.

Em Alhandra, a **ARU ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** apresenta-se confinada entre a EN10 e a linha de caminho-de-ferro. A ponte confina com a A1, a nascente com o rio Tejo, a norte com a fábrica da Cimianto, anteriormente citada e a sul com a fábrica da Cimpopor.



Sistema de Projecção: Hayford Gauss, Datum 73  
Criado por SIG Municipal de Vila Franca de Xira, Julho de 2015

**Fig. 3 – Planta com a delimitação da ARU Alhandra, Vila Franca de Xira, Povos**

## 2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 2.1. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS

A delimitação da **ARU ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** teve em consideração os seguintes critérios:

- O limite do Subsistema Alhandra Vila Franca de Xira – Povos que consta do Plano de Ação da Estratégia da Regeneração Urbana do Município de Vila Franca de Xira 2014-2020<sup>5</sup>;
- O limite do *Conjunto Urbano com Interesse* de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos e cuja delimitação consta da *Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo* do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira<sup>6</sup>;
- Os limites das subseções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Instituto Nacional de Estatística (INE). A BGRI integra informação do Censos 2011 a um nível de desagregação geográfico abaixo da freguesia (secção e subsecção estatística), sendo fundamental para a caracterização da área de intervenção;
- A configuração da estrutura viária principal, nomeadamente da AE 1 e da EN 10.

Do cruzamento dos critérios acima referidos e da sua interpretação, associada à necessidade de garantir a unidade e a continuidade geográfica desta área de reabilitação urbana surge o atual limite, cuja planta consta do Anexo ao presente documento.

### 2.2. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS

Tendo por base os dados alfanuméricos e geográficos desagregados espacialmente à escala da subsecção estatística da BGRI 2011 do INE, foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos e edifícios na área de intervenção da presente ARU, podendo concluir-se que:

- A percentagem de idosos (26,58%) é elevada, superando a observada para a União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz (20,65%), e Freguesia de Vila Franca de Xira (20,33%) revelando significativo envelhecimento populacional;
- A proporção de jovens (12,47%) é inferior à de idosos (26,58%), indiciando um território em acentuada recessão demográfica. Face à % apurada para União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz (15,28%) e Freguesia de Vila Franca de Xira (14,93%);
- Predominam os edifícios com um e dois pisos (62,05%);
- O parque habitacional apresenta uma tendência clara para o envelhecimento – 67,47% dos edifícios foram construídos antes de 1970 e têm mais de 45 anos. Esta proporção na União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz não ultrapassa os 37,17% e na Freguesia de Vila Franca de Xira os 53,18%;

<sup>5</sup> Aprovado em reunião da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira de 05 de Agosto de 2015.

<sup>6</sup> Publicado em Diário da República através do Aviso n.º 20905/2009, de 18 de Novembro; Aviso n.º 2956/2009, de 03 de Dezembro; Aviso n.º 14674/2010, de 23 de Julho e Aviso n.º 16081/2010, de 11 de Agosto; Declaração n.º 173/2013, de 8 de agosto; Aviso n.º 10348/2013, de 16 de agosto.

- Cerca de 39,10% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual são arrendados, valor superior ao observado para a União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz que é de 20,17% e para a Freguesia de Vila Franca de Xira que é de 22,83%;
- Os alojamentos vagos são 17,64%, à semelhança da Freguesia de Vila Franca de Xira que é 17,83% e superior à União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz que é de 12,81%.

Designação do indicador		ARU de Alhandra-VFX-Povos		Freguesia de VFX		União de Freguesias de Alhandra, SJM e Calhandriz		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	N.º	%	
População residente		14.199	45,71	18.197	-	12.866	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	Jovens	1.771	12,47	-	14,93	-	15,28	% face ao total da ARU
	Idosos	3.774	26,58	-	20,33	-	20,65	% face ao total da ARU
N.º de famílias		6.164	48,39	7.565	-	5.171	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios		2.266	35,58	2.909	-	3.459	-	% face ao total da freguesia
Edifícios segundo o n.º de pisos	Edifícios com 1 ou 2 pisos	1.406	62,05	1.875	64,46	2.867	82,89	% face ao total da ARU
	Edifícios com 3 ou 4 pisos	547	24,14	599	20,59	433	12,52	% face ao total da ARU
	Edifícios com 5 ou + pisos	313	13,81	435	14,95	159	4,60	% face ao total da ARU
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	93	4,10	136	4,68	161	4,65	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	508	22,42	384	13,20	373	10,78	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	473	20,87	490	16,84	407	11,77	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	455	20,08	537	18,46	345	9,97%	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	305	13,46	366	12,58	589	17,03	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	128	5,65	308	10,59	493	14,25	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	101	4,46	147	5,05	286	8,27	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	60	2,65	132	4,54	244	7,05	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2011	88	3,88	246	8,46	264	7,63	% face ao total da ARU
N.º de alojamentos familiares clássicos		8.080	48,75	10.045	-	6.528	-	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares vagos		1.425	17,64	1.791	17,83	836	12,81	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		2.385	39,10	2.293	22,83	1.317	20,17	% face ao total da ARU
Cobertura em infraestruturas nos alojamentos de residência habitual	Alojamentos com água	6.060	99,36	7.467	99,66	5.093	99,46	% face ao total da ARU
	Alojamentos com retrete	6.054	99,26	7.460	99,56	5.092	99,52	% face ao total da ARU
	Alojamentos com esgotos	6.060	99,36	7.440	99,30	5.052	98,73	% face ao total da ARU
	Alojamentos com banho	6.009	98,52	7.421	99,04	5.038	98,38	% face ao total da ARU

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU foram retirados da BGRI do INE. Os dados relativos às Freguesias e Uniões de freguesia provêm dos Cadernos constantes do *Diagnóstico Social do Concelho de Vila Franca de Xira*, em particular os cadernos 1 - *Território e População*; 2 - *Famílias* e 4 - *Habitação*.

Fonte: INE - Censos 2011.

#### Quadro 1 – Síntese estatística da ARU

Perante estes dados é, portanto, possível comprovar estar-se em presença de uma área que configura degradação ou obsolescência do seu parque edificado associado a uma tendência de declínio demográfico dos seus residentes, justificando assim a necessidade de intervenção.

### **3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO**

#### **3.1. PLANO DE AÇÃO PARA A ESTRATÉGIA DA REGENERAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 2014-2020**

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira aprovou em reunião realizada a 05 de agosto de 2015, o *Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do Concelho 2014 a 2020* (PAERU MVFX 2014-2020).

Este documento foi o culminar de um trabalho de reflexão em torno da montagem de uma estratégia de regeneração urbana para o conjunto do concelho (iniciada formalmente há cerca de dois anos com o desafio lançado ao Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, mas antecedida por trabalhos e debates profundos em torno da revisão do PDM de 2ª geração), contemporânea das oportunidades e desafios que o novo ciclo de programação comunitária para o período 2014-2020 apresenta ao País e a cada um dos seus Governos Locais.

A relevância desta contemporaneidade - de particular importância para um Município que ao longo dos anos tem sabido aproveitar dos Quadros Comunitários que a União Europeia e outros mecanismos financeiros têm colocado à disposição das Autarquias - é ainda reforçada pelo níveis de complexificação e exigência que este novo ciclo de financiamento europeu impõe aos beneficiários, mormente no que diz respeito à articulação e compatibilização dos diferentes instrumentos de planeamento e política pública nacionais, regionais e locais.

As regiões urbanas concentram hoje a maioria da população, das atividades económicas e da riqueza nacional, constituindo os lugares de maior potencial para a dinamização do crescimento económico e do emprego, da competitividade e da inovação. Simultaneamente (mas não paradoxalmente), são também as áreas onde se verificam os mais complexos problemas ambientais e fenómenos de exclusão/polarização social, com consequências inevitáveis para a qualidade de vida dos seus cidadãos e para a coesão do tecido social.

Nas últimas décadas, o investimento público, com e sem apoio comunitário, apesar das dificuldades sempre presentes, possibilitou, no concelho de Vila Franca de Xira construir e/ou ampliar uma vasta rede de equipamentos e infraestruturas para fruição da população, cuja carência se fazia sentir há várias décadas, destacando-se:

- Equipamentos Escolares (Em particular do pré-escolar e 1º Ciclo do Ensino Básico);
- Equipamentos de Saúde (Centros de Saúde e o novo Hospital);
- Equipamentos de Apoio à Infância (Creches e Rede Pré-Escolar);
- Equipamentos de Apoio à 3ª Idade (Centros de Dia e Lares);
- Equipamentos Desportivos (Pavilhões e Piscinas);
- Equipamentos de Segurança (Instalações para a P.S.P. e Quartéis de Bombeiros);
- Equipamentos Culturais (Bibliotecas, Centros Culturais, Museus).

Neste período o espaço público ganhou, igualmente, uma dimensão até então inopinada. A crescente consciência do espaço público como bem coletivo de toda a comunidade, configurador do domínio da socialização e da vivência comum, levou igualmente ao fomento de um vasto conjunto de intervenções de regeneração ambiental, urbanística e paisagística, dentro dos núcleos urbanos mas também em eixos transformadores da vivência urbana, com destaque para a frente ribeirinha junto ao Tejo, até então inacessível para a fruição pública.

Este trabalho contínuo e persistente, que permitiu maximizar financiamentos comunitários de vários instrumentos (com especial realce, pela sua dimensão, para os Quadros Comunitários de Apoio 2000/2007 e de Referência Estratégico Nacional 2007/2013), conjugado com a priorização clara de políticas e um grande esforço financeiro direto municipais, permitiu garantir, entre outros:

- O Programa POLIS: Frente Ribeirinha Alhandra/Vila Franca de Xira;
- O Programa POLIS XXI: Parcerias para a Regeneração Urbana - Frente Ribeirinha da cidade de Vila Franca de Xira e da Zona Sul do Concelho, Eco-Bairro Póvoa Central – Póvoa de Santa Iria;
- A construção de equipamentos públicos - Piscina Municipal de Vila Franca de Xira, Museu do Neo-Realismo, Nova Biblioteca de Vila Franca de Xira, Centro Cultural do Bom Sucesso, Espaço Cultural Fernando Augusto, várias Escolas Básicas, Jardim de Infância/ATL do Bom Sucesso;
- A construção de equipamentos complementares à construção de habitação social no âmbito do PER – Programa Especial de Realojamento;
- Os Programas Integrados: PRU – Programa de Reabilitação Urbana do Bairro Olival de Fora e PROQUAL – Bom Sucesso/Arcena;

Atualmente, perspetivam-se novos paradigmas: a sustentabilidade urbana traduzida na mobilidade suave, na eficiência energética, na gestão inteligente de redes, na reabilitação dos núcleos antigos e das frentes ribeirinhas; o reforço da resiliência dos territórios, promovendo a sua adaptação à crescente exposição das dinâmicas da globalização e aos choques externos, sejam eles económicos ou climáticos; mas, também, em novas respostas para emergências sociais; e novas lógicas de competitividade económica a dinamizar.

O PAERU MVFX 2014-2020 surge neste contexto e resulta de uma maturação programática, assente em diagnósticos de análise e prospetivos, sistematizador de planos e estudos municipais e supra-municipais, decorrente da fundamentação da *Estratégia da Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira*, desenvolvida em colaboração com a Universidade de Lisboa – Instituto de Ciências Sociais (UL-ICS).

O PAERU MVFX 2014-2020 reflete também as indicações constantes da aprovação de documentos supra municipais e municipais de relevância estratégica e financeira, em particular<sup>7</sup>:

- Portugal 2020 - Acordo de Parceria 2014-2024<sup>8</sup>;

<sup>7</sup> Sobre o grau de alinhamento da estratégia do PAERU MVFX 2014-2020 face aos referenciais contidos nos instrumentos de política com incidência no território municipal consultar a *Parte III. Dimensão Estratégica da Programação do PAERU MVF 2014-2020*. Para os instrumentos referenciados foram elaboradas matrizes de coerência entre os objetivos estratégicos do PAERU MVFX 2014-2020 e os Domínios Temáticos/Eixos Estratégicos/Desafios/Vetores Estratégicos de Atuação/Objetivos Estruturantes/Prioridades Estratégicas e Domínios-Chave dos documentos de política pública consultados.

<sup>8</sup> Adotado entre Portugal e a Comissão Europeia reúne a atuação dos 5 Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se definem os princípios de

- Estratégia Cidades Sustentáveis 2020<sup>9</sup>;
- Estratégia Nacional para a Habitação<sup>10</sup>
- Estratégia Nacional para o Ar 2020<sup>11</sup>;
- Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Área Metropolitana de Lisboa 2014-2020<sup>12</sup>;
- Plano de Ação Regional de Lisboa 2014-2020<sup>13</sup>;
- Estratégia de Inovação Regional para a Especialização Inteligente da Região de Lisboa 2014-2024<sup>14</sup>;
- Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira<sup>15</sup>;

### **DOMÍNIOS ESTRATÉGICOS E AÇÕES DO PAERU MVFX 2014-2020**

O PAERU MVFX 2014-2020 estrutura a sua intervenção em torno de três grandes desígnios (individuais e coletivos/pessoais e empresariais), a saber:

#### **VIVER, VISITAR, INVESTIR E TRABALHAR**

Para o desígnio «**VIVER**», o PAERU MVFX 2014-2020 propõe quatro objetivos:

- Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, em particular na sua relação com o rio, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbano, dando particular atenção aos territórios desfavorecidos em contexto urbano.*
- Desenvolver ações que apoiem a transição para uma economia com baixas emissões de carbono e o controlo da poluição sonora, que inclua a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável em particular os modos suaves (pedonal e ciclável), contribuindo para*

---

programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, entre 2014 e 2020. Disponível em <https://www.portugal2020.pt/Portal2020> [ consulta em 3 de julho de 2015].

<sup>9</sup> DGT (2015) *Estratégia Cidades Sustentáveis 2020 – consulta Pública*, Direção Geral do Território do Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, Lisboa. Em [http://www.dgterritorio.pt/ordenamento\\_e\\_cidades/projetos\\_em\\_curso/cidades\\_sustentaveis\\_2020/processo\\_de\\_consulta\\_publica/](http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/projetos_em_curso/cidades_sustentaveis_2020/processo_de_consulta_publica/) [ consulta em 23 abril 2015].

<sup>10</sup> IHRU (2015) *Estratégia Nacional para a Habitação. Desafios e Mudanças*, Instituto da Habitação e da Requalificação Urbana, proposta para discussão pública. Em <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/index.html> [ consulta em 27 maio 2015].

<sup>11</sup> APA (2015) *Estratégia Nacional para o Ar 2020 – consulta Pública*, Agência Portuguesa do Ambiente, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, Departamento de Ambiente e Ordenamento da Universidade de Aveiro. Para mais informação ver <http://www.apambiente.pt/index.php?ref=16&subref=82&sub2ref=1174> [ consulta em 3 de julho de 2015].

<sup>12</sup> AML (2014) *Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Área Metropolitana de Lisboa 2014-2020*, Área Metropolitana de Lisboa, Lisboa.

<sup>13</sup> CCDRLVT (2014) *Plano de Ação Regional de Lisboa 2014-2020*, Comissão de Coordenação Regional de Lisboa e Vale do Tejo, Lisboa. Em <http://www.ccdr-lvt.pt/pt/lisboa-2014---2020/8131.htm> [ consultado em 15 abril 2015].

<sup>14</sup> CCDRLVT (2015) *Especialização Inteligente de Lisboa 2014 – 2020*, Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território. Lisboa. Em:

<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/Media/Default/Docs/EstrategiasEInteligente/EREI%20Lisboa.pdf> [ consulta em 6 de julho de 2015].

<sup>15</sup> Publicado em Diário da República através do Aviso n.º 20905/2009, de 18 de Novembro; Aviso n.º 2956/2009, de 03 de Dezembro; Aviso n.º 14674/2010, de 23 de Julho e Aviso n.º 16081/2010, de 11 de Agosto; Declaração n.º 173/2013, de 8 de agosto; Aviso n.º 10348/2013, de 16 de agosto. Pode ser consultado em: <http://www.cm-vfxira.pt/pages/874>.

*reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, bem como intervir em áreas de maior conflito acústico, de modo a permitir uma gestão integrada do ruído urbano.*

- iii. Reforçar a rede de parques municipais e do sistema verde de conectividade entre eles, e com os municípios vizinhos, tirando partido da rede hidrográfica, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas, ampliando a capacidade de sequestro de CO<sub>2</sub>, conferindo maior resiliência às frentes urbanas ribeirinhas.*
- iv. Melhorar o quadro energético municipal através da adoção de soluções urbanas inteligentes complementadas com soluções inovadoras vocacionadas para a melhoria do bem-estar dos cidadãos em diferentes áreas de atuação como sejam a Governança, a Mobilidade, a Energia, o Ambiente e os Edifícios.*

Para o desígnio «VISITAR», o PAERU MVFX 2014-2020 propõe dois objetivos:

- v. Aumentar o número de visitantes no concelho estruturando a oferta turística e o desenvolvimento de atrações oferecendo produtos e experiências diferenciadoras em torno dos seguintes ativos: Natureza - fruição do Estuário do Tejo e da sua avifauna; Náutica – embarcações tradicionais e de recreio; Cultura associada à identidade da região – património e museus, tauromaquia e gastronomia.*
- vi. Potenciar a atratividade do concelho para atividades ao ar livre, alicerçadas na rede de parques municipais, dotados de infraestruturas que permitem a prática da atividade física, em particular na frente ribeirinha, consolidando um corredor verde intermunicipal, num cenário de elevada qualidade paisagística e ambiental.*

Para o desígnio «INVESTIR E TRABALHAR», o PAERU MVFX 2014-2020 propõe três objetivos:

- vii. Aumentar a atratividade do concelho para a instalação de empresas, preferencialmente inovadoras, com elevada incorporação de conhecimento e capacidade para desenvolver relações sinérgicas, aproveitando estruturas urbanas singulares, considerando a oferta de espaços capazes de acolherem atividades produtivas, comerciais, criativas de base tecnológica, artística, artesanal e oficial.*
- viii. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais bem como na regeneração urbana de áreas industriais ou de multiusos abandonadas, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários e no aumento do quadro de referência energético municipal.*
- ix. Promover a criação de emprego no concelho em resultado das ações de captação de novas empresas ou de criação do próprio negócio ou de expansão de empresas de base local.*

O PAERU MVFX 2014-2020, através da implementação de 51 Ações subdivididas em 9 Domínios, orienta a ação municipal e procura induzir um efeito multiplicador junto das comunidades e agentes económicos e sociais em diferentes áreas. Define, ainda, orientações claras quanto às prioridades locais relativas à requalificação urbana; melhoria da eficiência energética; mobilidade sustentável; garantia de qualidade ambiental e promoção de hábitos e estilos de vida saudáveis; valorização das características identitárias culturais, naturais, geográficas e turísticas concelhias, orientando-as para a atração de mais visitantes; reforço da atratividade empresarial do concelho, promovendo a criação de emprego; combate à pobreza e às desigualdades sociais; multiplicação das interligações entre agentes económicos para uma economia com menores emissões de carbono; instalação de um (novo) paradigma de confiança mútua e incentivo à inovação entre parceiros e agentes, fomentando redes inteligentes; partilha de informação; adaptação dos regimes ao dispor dos Governos Locais (v.g. fiscais) a objetivos de dinamização urbana, económica e social, essenciais à vivência urbana que se pretende incrementar no concelho.

DOMÍNIO	AÇÃO
A. Governança e Capacitação	A1. Loja da Regeneração Urbana
	A2. Gabinete de Apoio ao Investidor
	A3. SIRERU – Sistema de Incentivos à Revitalização Empresarial e Regeneração Urbana
	A4. Marketing Territorial
	A5. Programa de Monitorização do Ambiente e Saúde
	A6. Ecologia Industrial
	A7. Smart City Franca
	A8. Reutilização e Reciclagem de Resíduos
B. Reabilitação	B1. Edifícios e Espaços Emblemáticos
	B2. Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)
	B2.1. ARU de Alhandra/Vila Franca de Xira/Povos
	B2.2. ARU de Alverca do Ribatejo
	B2.3. ARU da Póvoa de Santa Iria
	B2.4. ARU de Vialonga
	B2.5. ARU da Calhandriz
	B2.6. ARU das Cachoeiras
B2.7. ARU da Castanheira do Ribatejo	
C. Infraestruturas Verdes	C1. Implementação de Estruturas Ecológicas contínuas
	C2. Rede de Hortas Urbanas
	C3. Arborizações Lineares e Espaços de Lazer Informal
	C4. Parque ribeirinho Vala do Carregado
	C5. Parque Eco Cultural do Sobralinho e da Suberra
	C6. Parque Urbano Ribeirinho Norte de Vila Franca de Xira
	C7. Parque Ribeirinho Alverca do Ribatejo/Sobralinho
	C8. Parque Urbano Ribeirinho Moinhos da Póvoa
	C9. Eco-Parque de Vialonga - Mata do Paraíso
	C10. Qualificação e Valorização da Qta. Municipal da Piedade
D. Zona Franca de Mobilidade	D1. Plano de Mobilidade e Transportes
	D2. Rede de ciclovias
	D3. EN 2020 – Atravessamento dos aglomerados da Póvoa de Santa Iria, Alverca do Ribatejo, Alhandra e Vila Franca de Xira
	D4. Parques de estacionamento dissuasores
	D5. Transportes Partilhados
	D6. Medidas de Gestão de Tráfego
E. Zona Franca de Cultura e Turismo	E1. Qualificação e Reforço das Infraestruturas Turísticas
	E2. Programação Cultural
	E3. Recuperação do Cineteatro Salvador Marques
	E4. Museu da Tauromaquia
F. Zona Franca de Comércio e Empreendedorismo	E5. Fortificações Militares da Grande Rota Histórica das Linhas de Torres
	F1. BID – Business Improvement District
	F2. Apoio ao Empreendedorismo e inovação
	F3. Museu da Cultura Industrial
	F4. Pedonalizações Temporárias – Ruas Abertas
G. Zona Franca de Eficiência Energética	G1. Edifícios Públicos
	G2. Iluminação Pública
H. Zona Franca de Coesão e Combate à Pobreza	H1. Teleassistência
	H2. Reforço e Valorização da Comunidade educativa de Vialonga
	H3. Reparos solidários
	H4. Comunidade Ativa+
	H5. Empreendedorismo social
	H6. Planos Integrados de Comunidades Desfavorecidas
I. Zona Franca de Habitação	I1. Habitação Jovem
	I2. Construção Sustentável

Quadro 2 - Quadro Síntese dos Domínios e Ações do PAERU MVFX 2014-2020

No conjunto dos *Domínios* e *Ações* previstos para a regeneração urbana do concelho de Vila Franca de Xira, destaca-se, no contexto do presente documento, o *Domínio “B. Reabilitação”*, para o qual foram previstas duas *Ações*: *B1. Edifícios e Espaços Emblemáticos* e *B2. Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)*.

A *Ação B2. Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)* visa delimitar sete Áreas de Reabilitação Urbana e implementar as respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), em conformidade com o disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro), bem como definir os respetivos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), conferindo a delimitação da ARU aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos ao património cultural (cf. alínea b) do artigo 14.º do Regime Jurídico acima referido).

### 3.2. PEDU – PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

O Município de Vila Franca de Xira candidatou-se ao Programa Operacional de Lisboa (PO Lisboa) apresentando um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), através do qual pretendeu contratualizar as seguintes Prioridades de Investimento (PI) inscritas no eixo urbano: PI 4.5 - *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*; PI 6.5 - *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão*), *a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*; PI 9.8 - *Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*;

O PEDU do Município de Vila Franca de Xira apresenta três objetivos estratégicos:

- I. Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono através de ações que promovam a mobilidade urbana multimodal sustentável, em particular, os modos suaves (pedonal e ciclável), incentivando a transferência modal do transporte individual motorizado para o transporte público coletivo de passageiros mais eficiente, reduzindo as emissões de gases com efeito de estufa.*
- II. Aumentar a atratividade residencial dos núcleos urbanos, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de identidade e diferenciação, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado e respetivos usos, nomeadamente o comercial, captando investimento privado através de um sistema de apoios e incentivos à reabilitação, disponibilizado pelo Município, a aplicar nas áreas delimitadas como ARU;*
- III. Regenerar física, social e economicamente os Bairros Sociais cujas comunidades desfavorecidas apresentem fatores persistentes associados a fenómenos de pobreza e de exclusão social, através de ações integradas que contemplem a qualificação e modernização do espaço público, dos edifícios de habitação social e dos equipamentos ou estruturas de apoio ao desenvolvimento económico, com vista ao acolhimento de novas atividades, mas também social visando soluções que promovam a inclusão e a inovação social;*

Estes três objetivos traduzem as estratégias de intervenção constantes dos três Planos de Ação integradores da candidatura ao PEDU: (1) o Plano de mobilidade urbana sustentável (PAMUS), (2) Plano de ação para a regeneração urbana (PARU) e o (3) Plano de ação integrado para a comunidade desfavorecida (PAICD) e constitui a Estratégia de

Desenvolvimento Urbano (EDU) que o Município pretende contratualizar, em face das dotações programadas para as prioridades de investimento inscritas no eixo urbano.

No âmbito do presente documento interessa especificar a proposta constante do PARU tendo em vista o enfoque territorial das intervenções – “*espaços inframunicipais das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, em concreto centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas de conversão de zonas industriais abandonadas*”<sup>16</sup>.

O PARU, instrumento de planeamento que no âmbito da candidatura ao PEDU, corporiza a *Estratégia* do Município, para mobilizar dotação financeira da PI 6.5 - *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*, integra um conjunto de ações que decorrem do *Plano de Ação da Estratégia de Regeneração Urbana* para o período 2014-2020 - PAERU MVFX 2014-2020 que o Município aprovou em reunião da Câmara Municipal de 05 de agosto de 2015.

O âmbito geográfico do PARU é restrito às Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), pelo que, o Município, nas reuniões da Câmara Municipal de 05 de agosto de 2015 e 04 de novembro de 2015 aprovou, igualmente, a proposta de delimitação de sete ARU, cinco das quais integram território objeto da candidatura ao PEDU. As 7 ARU delimitadas são: Alhandra/Vila Franca de Xira/Povos, Alverca do Ribatejo, Póvoa de Santa Iria, Vialonga, Castanheira do Ribatejo, Calhandriz e Cachoeiras. As primeiras cinco ARU integram a candidatura ao PEDU.

O PARU visa, na área das cinco ARU que integram a candidatura ao PEDU, alcançar os seguintes objetivos:

- 1- *Aumentar a atratividade dos núcleos urbanos, dando particular atenção aos valores patrimoniais como fator de identidade e diferenciação urbana, bem como, ao edificado degradado e devoluto, apostando em ações de reabilitação e revitalização de edifícios, e respetivos usos, nomeadamente o comercial, captando investimento privado através de um sistema de apoios e incentivos fiscais e financeiros à regeneração urbana - associado a taxas municipais, programas de financiamento e a procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local;*
- 2- *Promover a mobilidade suave, incentivando as deslocações a pé dentro dos núcleos urbanos, criando ou dotando os circuitos existentes de boas condições de serviço para peões e/ou ciclistas, estimulando estilos de vida saudáveis e contribuindo para um sistema urbano mais eficiente, com melhor acessibilidade de proximidade e com baixa emissão de carbono;*
- 3- *Melhorar o ambiente urbano intervindo no espaço público e troços estratégicos de arruamentos, visando a qualificação urbanística e paisagística de espaços com valor simbólico, dotando-os de condições de maior conforto, amenidade e segurança para a circulação e assegurando a ligação dos seus elementos às redes pré-existentes, segundo uma lógica sistémica, reforçando a sua identidade e criando ambiências que induzam a apropriação do espaço urbano.*

Na seleção das intervenções que integram o PARU o Município procurou garantir a coerência com a *Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Área Metropolitana de Lisboa* (EIDT AML 2014/2020)<sup>17</sup>, em particular com o Objetivo Estruturante 5 - *Assumir os imperativos da promoção da coesão territorial como procedimento implícito à estruturação das intervenções metropolitanas*, indo ao encontro do pretendido neste documento, no que se refere:

- *Requalificação e regeneração dos centros históricos e dos núcleos urbanos antigos, designadamente aqueles onde estão presentes problemas relacionados com o envelhecimento, com aposta em matéria de qualificação do espaço público, infraestruturas e equipamentos, cujos investimentos se traduzem em benefícios para o território, reduzindo os efeitos de*

<sup>16</sup> Ver a este propósito o Aviso [AVISO EIDT-99-2015-03](https://www.portugal2020.pt/Portal2020/) em <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/>.

<sup>17</sup> AML (2014) *Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Área Metropolitana de Lisboa 2014-2020*, Área Metropolitana de Lisboa, Lisboa.

*segregação social, insegurança e fragilidade humana dos locais, para além dos ganhos na eficiência energética dos equipamentos e infraestruturas;*

- *Implementação de programas integrados de desenvolvimento económico e regeneração urbana de forma a trabalhar em rede a dinamização do comércio tradicional, da restauração e dos serviços de interesse geral, mas também a captação de atividades inovadoras e criativas para os centros das cidades;*
- *Desenvolvimento de programas integrados com medidas de regeneração urbana e de mobilidade sustentável, capazes de resolver os fortes constrangimentos ambientais e sociais que se levantam à vivência dos centros históricos e núcleos urbanos antigos;*
- *Desenvolver os mecanismos que permitam dinamizar a reabilitação e a conservação dos imóveis particulares (envolvendo os proprietários, os inquilinos e as associações de condóminos), para criar uma cultura de manutenção regular do edificado;*
- *Assumir o apoio preferencial a conjuntos de intervenções, com dimensão e tipologia variável, a realizar numa área urbana delimitada, e enquadradas por um programa de ação, com uma clara explicitação dos resultados que se pretendem alcançar e com as sinergias que as várias intervenções estabelecem entre si;*
- *Assumir o apoio preferencial a intervenções enquadradas em Parcerias efetivas, com o envolvimento ativo de atores públicos, privados e entidades do terceiro setor, nas áreas urbanas centrais que concorram para reabilitação do edificado, para a revitalização económica e para a dinamização social.*

A abordagem integrada prevista no âmbito do PARU visa o envolvimento de parceiros no modelo desenhado de governação do PEDU. Deste modo, está previsto o estabelecimento de um conjunto de Parcerias com Entidades Públicas, Organizações da Sociedade Civil e Entidades Locais e o Setor Privado.

No âmbito do PARU, destaca-se o setor privado: Particulares e Entidades (como é o caso da Misericórdia de Vila Franca de Xira), Proprietários de imóveis e conjuntos de edificações, devido à sua contribuição de investimento financeiro nas ações de reabilitação do edificado local - setor de alavancagem da reabilitação que ao investir na recuperação dos imóveis, contribui financeiramente para a lógica do projeto.

Também as parcerias com Entidades de Natureza Pública e Administrativa, nomeadamente os Agrupamentos de Escolas do concelho, Instituto de Emprego e Formação Profissional, I.P., Instituto de Segurança Social, I.P. e as Infraestruturas de Portugal, não esquecendo o papel das Organizações da Sociedade Civil e das Entidades Locais: Instituições Particulares de Solidariedade Social, Associações concelhias (juvenis, culturais, desportivas e outras e a ACIS-Associação Empresarial dos Concelhos de Vila Franca de Xira e Arruda dos Vinhos.

Refira-se que o investimento elegível contratualizado entre o Município de Vila Franca de Xira e o PO Lisboa para a PI 6.5 é de € 1.531.740,00.

### **3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**

A área de intervenção da **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, tal como referido no ponto 2.2. do presente documento, configura ampla degradação ou obsolescência do parque edificado associado a uma tendência de declínio demográfico dos seus residentes.

Deste modo e dando cumprimento aos objetivos estabelecidos no **PAERU MVFX 2014-2020**, pretende-se que a estratégia de reabilitação urbana a desenvolver para a **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** seja uma oportunidade para aumentar a atratividade do núcleo antigo através de ações de:

- Reabilitação e revitalização de edifícios, e respetivos usos, por forma a atrair novos ocupantes – residentes, empresas e trabalhadores, bem como visitantes, contrariando a monofuncionalidade habitacional;
- Salvaguarda dos edifícios identificados como valor cultural aumentando o sentimento de pertença e identidade local;
- Captação de investimento privado através de um sistema de apoios e incentivos fiscais e financeiros à regeneração urbana - associado a taxas municipais, programas de financiamento e a procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local;
- Fomento da sustentabilidade e melhoria do desempenho energético do edificado e a melhoria da acessibilidade para todos.

Segundo o n.º 1 e 2 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação conferida pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) *“os proprietários de edifícios ou 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...”*, pelo que cabe aos proprietários e aos titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre o edifício ou fração o papel principal na reabilitação dos seus imóveis, dado que estes *“... não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético”*.

Por este motivo a estratégia a desenvolver na **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, passará sobretudo pela intervenção dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, na reabilitação do edificado, com recurso aos apoios e incentivos a conceder pelo Município de Vila Franca de Xira e/ou pela Administração Central, nomeadamente através de legislação e instrumentos específicos de apoio à reabilitação, melhor identificados no ponto 7. do presente documento.

Assim, a presente estratégia de reabilitação urbana assenta no desenvolvimento de uma **OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA** do tipo **SIMPLES**, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e aplica-se à totalidade da área de intervenção da **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**.

Para a implementação da **ORU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** o envolvimento dos particulares é verdadeiramente essencial, ficando a seu cargo a reabilitação dos edifícios, por iniciativa própria ou mediante notificação a enviar pelo Município de Vila Franca de Xira (entidade gestora), assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

À entidade gestora caberá igualmente um papel fundamental que é o de criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado, à sua divulgação junto dos particulares e de potenciais investidores e de consciencialização pública da importância da conservação do património edificado.

A intervenção do Município de Vila Franca de Xira incidirá no acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, no apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área de intervenção da **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários, bem como procederá à elaboração de relatórios de monitorização a submeter à apreciação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20º-A do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), com a sua atual redação.

Refira-se que a presente estratégia de reabilitação urbana poderá ser alterada, nos termos do disposto no artigo 20.º-B do mencionado Decreto-Lei n.º 307/2009 (RJRU), caso as circunstâncias assim o determinem.

#### 4. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

A execução da presente operação de reabilitação urbana tem o prazo até 31 de dezembro de 2020, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado, nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

#### 5. PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU

##### 5.1. PRIORIDADES

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

- a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
- b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
- c) Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- d) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

No caso de existirem candidaturas para edifícios com o mesmo grau de prioridade, privilegiar-se-á aquele que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

##### 5.2. OBJETIVOS

A **ORU DE ALHANDRA, VILA FRANÇA DE XIRA, POVOS** tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios da área de intervenção, mediante incentivos e apoios aos seus proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, sobre quem impende o dever de reabilitação, numa intervenção integrada e coerente que atenda aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais existentes.

Considerando tratar-se de uma **ORU SIMPLES**, tem como principais objetivos:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias da freguesia;
- Libertação, sempre que possível, dos logradouros e seu tratamento como espaços verdes complementares ao edificado envolvente, contribuindo para criar condições

- de habitabilidade e ambientais mínimas compatíveis com as atuais exigências, minorando o abandono e desqualificação do edificado;
- Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
  - Reabilitar edifícios devolutos;
  - Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada;
  - Reabilitar com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis;
  - Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético dos edifícios públicos e privados;
  - Incentivar a conservação periódica do edificado;
  - Atrair investimento privado e dinamizar a economia local, captando novos investimentos de modo a reforçar a capacidade competitiva das empresas;
  - Tornar uma área atrativa, mediante a qualificação urbana e ambiental, o turismo e lazer, a criação de riqueza e de produtividade e consequentemente a criação de emprego.

## 6. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

No âmbito do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), cabe à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, definir o tipo de entidade gestora das ORU e adotar um modelo de execução das mesmas.

Nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do mesmo diploma legal, a cada ARU corresponde uma ORU.

Considerando que a presente estratégia de reabilitação urbana incide no desenvolvimento de uma **ORU SIMPLES**, o **MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA** será designado como **ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** e, nessa qualidade, de acordo com o artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), terá a responsabilidade de assumir as funções de coordenação e gestão de toda a operação.

Os poderes das entidades gestoras no âmbito da execução da presente ORU, bem como os instrumentos ao dispor da política urbanística encontram-se regulados nos artigos 36º e 44º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU).

Nos termos do disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), estão previstos dois modelos de execução das ORU. O **MODELO DE EXECUÇÃO** da ORU a adotar na presente estratégia de reabilitação urbana é o da **INICIATIVA DOS PARTICULARES**, através da modalidade de execução pelos particulares com o **APOIO DA ENTIDADE GESTORA**.

O Município procederá à divulgação da operação de reabilitação urbana junto dos particulares, sensibilizando-os para a importância da mesma, em particular para o dever de reabilitar que impende sobre os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área de intervenção da ORU, bem como para as vantagens decorrentes do processo de reabilitação.

## 7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PARTICULARES E SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

### 7.1. BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS NA ARU DE ALHANDRA, VILA FRANÇA DE XIRA, POVOS

#### 7.1.1 BENEFÍCIOS FISCAIS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A proteção e conservação do património serão tanto mais importantes e eficazes se forem complementadas com ações legais/jurídicas e administrativas adequadas aos objetivos traçados e às especificidades locais do edificado.

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), com a aprovação da delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU), fica o município obrigado à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT).

Nos termos da alínea b) do referido artigo 14.º, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

A constituição da presente ARU faz com que este território seja abrangido por um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, sem prejuízo de outros benefícios fiscais e outros apoios e incentivos a conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, sendo estes últimos relativos às taxas municipais e relativos a programas municipais de apoio, criando, em conjunto, um sistema coerente de incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana.

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação) e com o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação), **serão conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais** indicados nos Quadros 2 - IMI e 3 - IMT) **aos prédios urbanos localizados na presente ARU:**

#### IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

##### ISENÇÃO POR UM PERÍODO DE 5 ANOS, A CONTAR DA DATA DE CONCLUSÃO DA AÇÃO DE REABILITAÇÃO:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos (n.º 7 do artigo 71.º do EBF). <sup>(1)</sup>

##### RENOVAÇÃO DA ISENÇÃO DE IMI POR UM PERÍODO ADICIONAL DE 5 ANOS:

A isenção de IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe A” ou “Classe A+” (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). <sup>(1)</sup>

*Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.ºs 7, 19, 20, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF.*

**IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (CONT.)****ISENÇÃO POR 3 ANOS A CONTAR DA EMISSÃO DA LICENÇA:**

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística ficam isentos de IMI pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). <sup>(2) (3) (4)</sup>

*Consultar: n.ºs 1, 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.*

**REDUÇÃO DE 30% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS:**

Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente.

*Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.*

**REDUÇÃO DE 10% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS:**

Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 10% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

**REDUÇÃO DE 20% DA TAXA DE IMI DE PRÉDIOS REABILITADOS ARRENDADOS DESTINADOS A COMÉRCIO:**

Os prédios urbanos arrendados destinados ao comércio, de piso térreo, que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante vistoria a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente, que pode ser cumulativa com a minoração de 30% prevista no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.

*Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 7 do artigo 112.º do CIMI.*

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

**Quadro 3 - imposto Municipal sobre imóveis (IMI)****IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS****ISENÇÃO NA 1.ª TRANSMISSÃO DO IMÓVEL REABILITADO, QUANDO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE A HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE:**

São isentas do 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. <sup>(1)</sup>

*Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 e 19 do artigo 71.º do EBF.*

**IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (CONT.)****ISENÇÃO NA AQUISIÇÃO DE PRÉDIO URBANO DESDE QUE AS OBRAS COMECEM EM 3 ANOS:**

As aquisições de prédios urbanos destinados a *reabilitação urbanística* ficam isentos de IMT desde que, no prazo de 3 anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. **(2) (3) (4)**

*Consultar: n.º 2 e 3 do artigo 45.º do EBF.*

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, peelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(2) A isenção do n.º 2 do artigo 45.º do EBF fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º EBF.

(3) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

(4) Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

**Quadro 4 - imposto Municipal sobre Transmissões (IMT)****7.1.2 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS**

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso (imediatamente após a aprovação da ARU) a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Merecem referência, outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (Quadro 4. – IVA, Quadro 5. – IRS e Quadro 6. – Fundos de Investimento).

Identificam-se, de seguida, **outros benefícios fiscais à reabilitação urbana aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:**

**IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO****SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA EM IMÓVEIS OU EM ESPAÇOS PÚBLICOS:**

a) Taxa de 6% para 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 âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

*alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA.*

**IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CONT.)****SUJEIÇÃO À TAXA REDUZIDA DE IVA A 6% DAS EMPREITADAS DE BENEFICIAÇÃO, REMODELAÇÃO, RENOVAÇÃO, RESTAURO, REPARAÇÃO OU CONSERVAÇÃO DE IMÓVEIS OU PARTES AUTÓNOMAS DESTES AFETOS A HABITAÇÃO:**

b) Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam atotalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

*alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA.*

**Quadro 5 - Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)****IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES****DEDUÇÃO À COLETA ATÉ AO LIMITE DE € 500, EM SEDE DE IRS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO COM OBRAS DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS:**

São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. <sup>(1) (5)</sup>

*Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF.*

**TRIBUTAÇÃO A 5% DAS MAIS-VALIAS E RENDIMENTOS OBTIDOS POR QUEM VENDE OU POR QUEM ARRENDA:**

a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. <sup>(1)</sup>

*Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.*

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. <sup>(1)</sup>

*Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.*

(1) Os benefícios fiscais consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

(5) Os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação a que se refere o n.º 4 do artigo 71.º do EBF devem ser devidamente comprovados e dependem da certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos (n.º 17 do artigo 71.º) e estas entidades devem remeter à administração tributária as referidas certificações (n.º 18 do artigo 71.º).

**Quadro 6 - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)**

**FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)****→ISENÇÃO DE IRC PARA OS RENDIMENTOS OBTIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO:**

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). <sup>(6)</sup>

**→OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REFERIDOS DO N.º 1 DO ARTIGO 71.º DO EBF AUFEREM DE OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS PREVISTOS NO MENCIONADO ARTIGO 71.º<sup>(6)</sup>:**

**a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares,** quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).

**b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento,** quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.

*Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF*

(6) Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º-A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

**Quadro 7 - Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)****7.2. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS MUNICIPAIS**

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU, relativos às taxas municipais, a programas de financiamento e aos procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Vila Franca de Xira com o horizonte temporal de 2020, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um *conceito mais abrangente* de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – *reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados*, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste contexto, são estabelecidas reduções das taxas municipais, entre as quais as taxas municipais relativas a urbanização e edificação (Quadro 8. – Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação Urbana), com maior incidência de redução nas referidas taxas quando o projeto de reabilitação apresentado a apreciação dos serviços camarários contemplar uma

sustentabilidade do edifício das classes C, B, A, A+ ou A++ das classes de desempenho do sistema “*LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade*”.

O “*LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade*” é uma marca registada nacional, de Certificação Ambiental da Construção Sustentável, do Instituto Superior Técnico (IST), consistindo num sistema de avaliação da construção em níveis de desempenho ambiental, numa ótica de sustentabilidade, que se comparam com diferentes valores de desempenho (Limiares de Classe - Classificação de G a A++). Se o desempenho visado atingir pela verificação dos requisitos do *LiderA*, numa avaliação de sustentabilidade, as classes C, B, A, A+ ou A++, será emitido um certificado de bom nível de sustentabilidade pela entidade certificadora (IST).

Enquadrado no referido conceito mais abrangente da reabilitação urbana (próximo do resultado da interação dos conceitos de *regeneração urbana* e de *desenvolvimento sustentável*, tendo como pilares a tríade “Ambiente, Economia e Sociedade”; a reabilitação e a regeneração urbanas constituem-se como fatores de revitalização económica, social e, também, cultural, bem como de reforço da coesão territorial), será concedido igual incentivo de redução das taxas relativas a urbanização e edificação, aos proprietários de edifícios em *ruínas* localizados na ARU que em resultado da demolição dos mesmos (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação) procedam a obras de construção subsequentes à demolição, na propriedade, de uma *nova edificação* que contemple os requisitos de certificação do sistema de avaliação da sustentabilidade *LiderA*.

### 7.2.1 INCENTIVOS ASSOCIADOS ÀS TAXAS MUNICIPAIS

A estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana inclui a **redução das taxas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação**, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais.

#### TAXAS MUNICIPAIS SOBRE OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA

**Redução de 50% do valor das taxas devidas pela realização de vistorias** para determinação de nível de conservação do imóvel e pela definição das obras necessárias para obtenção de nível de conservação superior, a realizar nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (exceto as que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes).

**Redução de 50% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios na ARU**, previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas de Vila Franca de Xira (RMUETOU), incluindo a redução de 50% da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em *deficit*, relativamente aos edifícios localizados na ARU.

**Redução de todas as taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios na ARU**, se o projeto de reabilitação se encontre previamente reconhecido em conformidade com os princípios do sistema *LiderA* e de acordo com as seguintes classes de desempenho do referido sistema:

A ++ : 90%; A + : 80%; A : 75%; B e C : 65 %.<sup>(7)</sup>

**Redução de Redução de todas as taxas** relativas a urbanização e edificação em **obras de construção**, entre quais, as novas edificações construídas subsequentemente e em resultado da demolição de edifícios em ruínas (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação), cujo projeto contemple uma sustentabilidade do edifício e de acordo com as seguintes classes de desempenho do sistema *LiderA*:

A ++ : 90%; A + : 80%; A : 75%; B e C : 65 %.<sup>(7)</sup>

Consultar: página eletrónica do Sistema *LiderA* - [www.lidera.info](http://www.lidera.info)

(7) Neste sistema encontram-se estabelecidos indicadores que permitirão a atribuição de um Certificado, que assenta num conjunto de 6 princípios de bom desempenho ambiental (integração local, consumo de recursos, cargas ambientais, conforto ambiental, vivências socioeconómicas e uso sustentável), traduzidos em 22 áreas e 43 critérios, nos quais se avalia o edificado em função do seu desempenho ambiental.

#### Quadro 8 - Taxas Municipais sobre Obras de Reabilitação Urbana

## 7.2.2 PROGRAMAS MUNICIPAIS DE APOIO E FINANCIAMENTO

### *“RECUPERE A SUA CASA”*

Destinado aos proprietários e/ou senhorios e inquilinos de menores recursos económicos, que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada ou realizar pequenas obras de beneficiação no interior das habitações, em prédios antigos e degradados, com volumetria igual ou inferior a dois pisos e de construção anterior a 1970, nas condições definidas no respetivo regulamento municipal – Consultar o Regulamento na página eletrónica da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em [www.cm-vfxira.pt](http://www.cm-vfxira.pt)

### *“PAREDES LIMPAS”*

No âmbito das suas competências licenciadora e de fiscalização instituídas pela Lei n.º 61/2013, de 23 de agosto (designada “Lei Anti-Graffiti”), o Município perspetiva vir a aprovar um regulamento com medidas destinadas a apoiar os proprietários e os inquilinos no processo de remoção de grafitos e de outros grafismos similares, ainda que temporários, que alterem as características originais das superfícies exteriores dos edifícios (fachadas, empenas...) e dos muros e vedações, mediante a atribuição de apoio em produtos removedores de grafitos, de primários e de tintas para repintura das referidas superfícies.

### *“REABILITE PRIMEIRO – PAGUE DEPOIS”*

O Município perspetiva vir a aprovar um programa que apoie a venda de edifícios e frações municipais devolutos, em mau estado de conservação, para habitação própria ou arrendamento, com a obrigação do particular realizar obras de reabilitação, permitindo o deferimento do pagamento do preço até ao termo do prazo contratual (que terá em conta o licenciamento, a execução da obra e a colocação do imóvel no mercado, se for o caso).

### **MANUTENÇÃO DOS REGIMES DE COMPARTICIPAÇÃO E APOIO NO ÂMBITO DOS PROGRAMAS RECREIA E RECRIPH**

As comparticipações estão limitadas ao montante aprovado, em cada ano, pelo IHRU e no orçamento da Câmara Municipal, sendo dada prioridade na aprovação a edifícios anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 agosto de 1951 (Regulamento Geral das Edificações Urbanas).

## **Quadro 9 - Programas Municipais de Apoio e Financiamento**

## 7.2.3. OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

### *“Loja da Reabilitação Urbana”.*

Balcão próprio a funcionar na “Loja do Município” em Vila Franca de Xira, para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, bem como o encaminhamento direto para os serviços urbanísticos, através de atendimentos personalizados e especializados.

### *“Via Rápida da Reabilitação”.*

Atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos de reabilitação urbana.

### ***“Simplificação administrativa”***

**Aplicação das medidas previstas no Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril**, comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução<sup>18</sup>.

## **7.3. PENALIDADES**

### **7.3.1. ELEVAÇÃO/MAJORAÇÃO DE TAXAS DE IMI**

**Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano**

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem *devolutos* compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Consideram-se *devolutos*, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

**Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas**

Os imóveis em *ruínas* são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em *ruínas* designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em *ruínas* compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-Geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de novembro.

*Consultar: n.ºs 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do artigo 112.º do CIMI*

**Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:**

Consideram-se *degradados* os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas *degradados* compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

*Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal.  
Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI*

<sup>18</sup> Não obstante o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que se destinem a ser afetos, totalmente ou em 50 % da sua área, a habitação, o regime de

## 7.4. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

### 7.4.1 CONCEITOS ASSOCIADOS À REABILITAÇÃO

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de “*reabilitação de edifícios*” e de “*reabilitação urbana*” constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2.º).

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de “*ações de reabilitação*” e de “*estado de conservação*”.

### 7.4.2 CONDIÇÕES GERAIS

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, têm de ter por base obras que se enquadrem no conceito de “ações de reabilitação”.

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da ARU no *Diário da República*<sup>19</sup> e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Qualquer projeto ou solução aprovados para um imóvel a reabilitar não constitui o direito a serem aplicados noutro caso.

### 7.4.3 DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;

---

simplificação administrativa será estendido pela Câmara Municipal às intervenções para usos distintos, desde que os imóveis estejam localizados na ARU

<sup>19</sup> Aviso n.º 14839/2015, publicado na 2ª série do Diário da República, n.º 247, de 18 de dezembro de 2015.

- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistorias.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

#### 7.4.4 INSTRUÇÃO DO PROCESSO

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar na “Loja do Município” (local onde funciona a “Loja da Reabilitação Urbana”) ou disponível para *download* na página da internet da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;

- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

#### 7.4.5 ATRIBUIÇÃO DOS APOIOS E INCENTIVOS

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, na legislação aplicável para a reabilitação urbana em zonas históricas ou de acordo com a especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as *"ações de reabilitação"* são definidas como sendo: *"(...) 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"*.

Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

#### 7.4.6 DINÂMICA E CONDICIONANTES

Os apoios e incentivos previstos na presente ARU podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer e de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações dos mesmos serão aplicáveis com as devidas adaptações.

Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

## 8. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Em complemento às “*Condições de Aplicação de Apoios e Incentivos às Ações de Reabilitação*” descritas no ponto 7.4 do presente documento, para efeitos da aplicação dos Instrumentos de Execução de Reabilitação Urbana previstos no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e posteriores alterações, tal como já foi referido anteriormente, no âmbito dos apoios e incentivos a conceder pelo Município de Vila Franca de Xira, está previsto:

- Um balcão próprio para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, bem como para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, designado por “*Loja da Reabilitação Urbana*”, a funcionar na “*Loja do Municípe*” em Vila Franca de Xira;
- O atendimento prioritário e célere na realização de vistoria e na apreciação dos respetivos processos: “*Via Rápida da Reabilitação*”;
- **A Simplificação administrativa inerente às medidas previstas no Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril**, comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução<sup>20</sup>.

Paralelamente aos apoios e incentivos a conceder pelo Município de Vila Franca de Xira, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que permitirão facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, dos quais se destacam o poder de:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “*empreitada única*”;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei.

Neste âmbito, numa primeira fase, após a aprovação da **ORU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, o Município procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos particulares, relativamente aos objetivos das mesmas, do dever de cada particular

---

<sup>20</sup> Não obstante o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que se destinem a ser afetos, totalmente ou em 50 % da sua área, a habitação, o regime de simplificação administrativa será estendido pela Câmara Municipal às intervenções para usos distintos, desde que os imóveis estejam localizados na ARU.

na manutenção dos seus imóveis, da importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local e dos benefícios fiscais e incentivos disponíveis para a execução das obras, conforme previsto no ponto 7. do presente documento.

Posteriormente, a não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, permitirá ao Município utilizar os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, nos termos do artigo 91.º do RJUE.

Os edifícios localizados na **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS**, que se apresentem devolutos ou em estado de ruína, serão sujeitos a reavaliação, nos termos legais, para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

A atribuição dos apoios e incentivos à reabilitação de edifícios previstos no ponto 7 será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

O Município de Vila Franca de Xira, na qualidade de entidade gestora da **ORU** definida na **ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA** da **ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA, POVOS** deverá assegurar a execução da mesma.

No entanto, o sucesso da sua execução estará, obviamente, dependente da participação ativa dos particulares.



## ANEXO





ARU Alhandra-V.F.Xira-Povos



### CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

EQUIPA MULTIDISCIPLINAR DA REABILITAÇÃO URBANA

Estratégia de Regeneração Urbana  
do Município de Vila Franca de Xira 2014-2020

Área de Reabilitação Urbana  
de Alhandra-Vila Franca Xira-Povos



Desenhado

Qualificação  
13 / 13 GENIEN / CM

DATA

2019/05/19

Escala

1 / 10.000

Resumo nº

5

Chefe do EMU: Udo; Luis Martins de Sousa





CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

EQUIPA MULTIDISCIPLINAR DA REABILITAÇÃO URBANA  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO E REQUALIFICAÇÃO URBANA



RUA MANUEL AFONSO CARVALHO, N.º27, 2600-183 VILA FRANCA DE XIRA



+ 351 263 285 600



**Câmara Municipal  
de Vila Franca de Xira**  
[www.cm-vfxira.pt](http://www.cm-vfxira.pt)