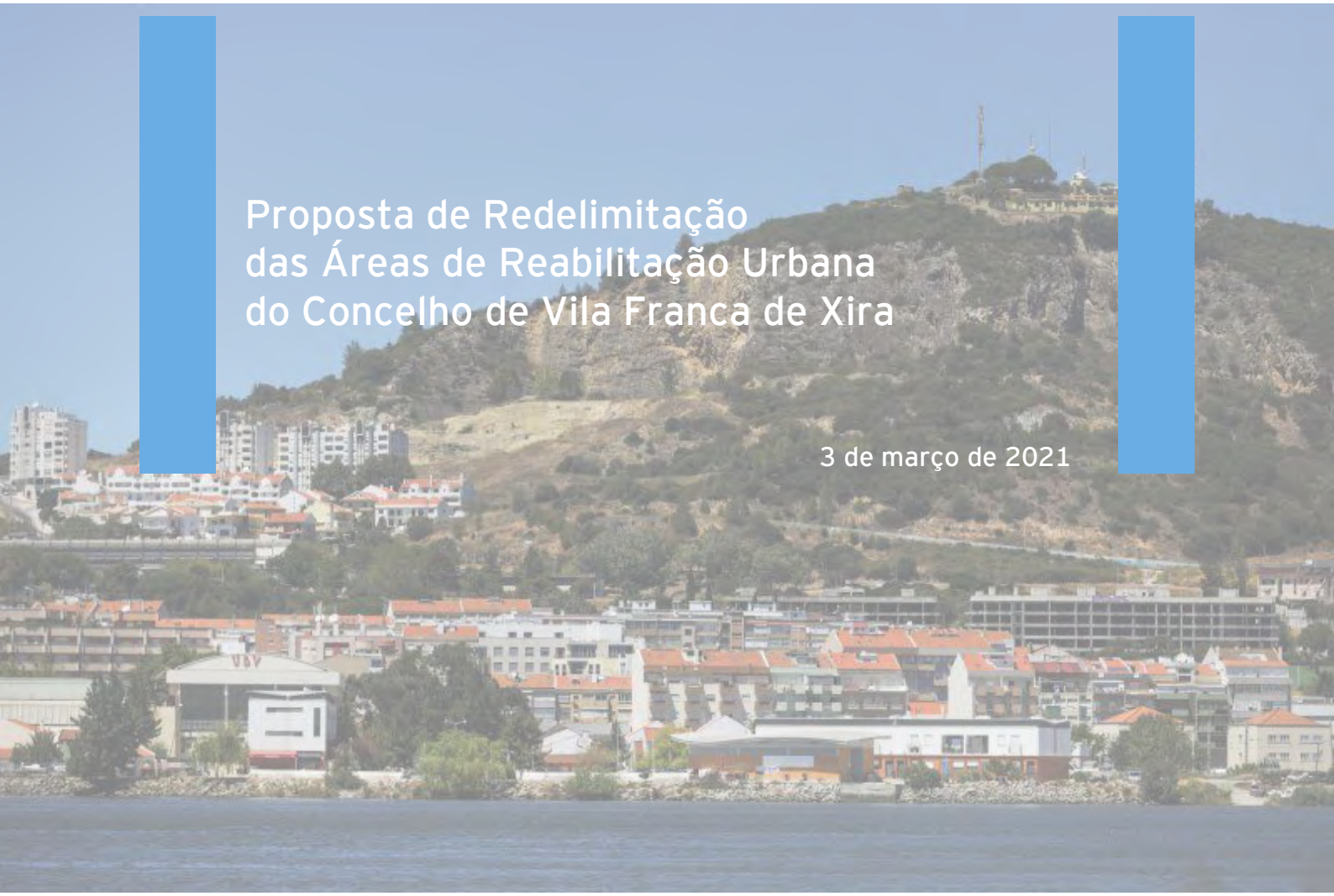
EY PARTHENON



Proposta de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira

3 de março de 2021

vfx Ligações Fortes

CÂMARA MUNICIPAL

Ficha técnica

Título
Proposta de Redelimitação das Áreas de Reabilitação do Concelho de Vila Franca de Xira | março de 2021

Trabalho desenvolvido com a consultoria e assistência técnica
de EY- Parthenon

Coordenação: Vânia Rosa
Coordenação Executiva: Ana Proença
Consultores: Maria Ana Cardigos
Diogo Carvalho Costa

Promotor
Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

Privado e confidencial
Câmara Municipal de Vila Franca de Xira
Praça Afonso de Albuquerque, 2
2600-052 Vila Franca de Xira, Portugal
Telf.: +351 263 285 600

Ernst & Young, S.A.
Avenida da República, 90-3º
1649-024
Lisboa
Portugal

Tel: +21 791 2000
Fax: +21 791 2000

ey.com

03 de março de 2021

Refª. 320/21-EYP

Proposta de Redelimitação das Áreas de Reabilitação do Concelho de Vila Franca de Xira

Paulo Madruga

Associate Partner | EY-Parthenon Portugal

T +351 21 791 2000

E paulo.madruga@pt.ey.com

Caros Senhores,

É com gosto que apresentamos o documento relativo à proposta de redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira.

O documento contextualiza o tema, explicita a metodologia e critérios utilizados na redelimitação das ARU, bem como define o quadro de benefícios e incentivos a aplicar.

Ficamos à disposição para o esclarecimento de qualquer questão.

Atentamente,

Paulo Madruga
Associate Partner
| EY-Parthenon Portugal

Índice

Nota introdutória 7

1. Enquadramento da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Vila Franca de Xira 9

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana 13

3. Quadro dos benefícios fiscais e Incentivos financeiros 35

Anexos: Plantas com a delimitação geográfica das Áreas de Reabilitação Urbana 47

Siglas

AL – Alojamento Local

AML – Área Metropolitana de Lisboa

ARU - Áreas de Reabilitação Urbana

BD – Beneficiário Direto

CAGR - *Compound annual growth rate*

CAOP – Carta Administrativa Oficial de Portugal

CMVFX – Câmara Municipal de Vila Franca de Xira

DL – Decreto-Lei

EB – Entidades Beneficiárias

ELH – Estratégia Local de Habitação

FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

GT - Grupo de Trabalho Municipal para a ELH

IAS - Indexante dos Apoios Sociais

IGT – Instrumentos de Gestão Territorial

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

GEP/ MTSSS - Gabinete de Estratégia e Planeamento do Ministério do Trabalho e Solidariedade Social

M – Município

NGPH - Nova Geração de Políticas de Habitação

NUT – Nomenclatura de Unidade Territorial

ORU – Operação de Reabilitação Urbana

PALOP – Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa

PER - Programa Especial de Realojamento

PH – Pedidos de Habitação

PDM – Plano Diretor Municipal

Pordata – Base de dados da Fundação Francisco Manuel dos Santos

RAB – Rendimento Anual Bruto

RMM – Rendimento Médio Mensal

RSI – Rendimento Social de Inserção

SEF – Serviço de Estrangeiros e Fronteiras

UE – União Europeia

UF - União das Freguesias

Nota introdutória

Nota introdutória

O presente documento corresponde à proposta de redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Vila Franca de Xira (adiante designadas por ARU). Originalmente foram delimitadas e publicadas em Diário da Republica no ano de 2015, correspondendo a sete ARU: ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos, ARU de Alverca do Ribatejo, ARU de Calhandriz, ARU de Cachoeiras, ARU de Castanheira do Ribatejo, ARU da Póvoa de Santa Iria e ARU de Vialonga.

O documento beneficiou da mobilização de vários elementos caracterizadores das condições e características habitacionais existentes no Município, tendo sido realizada uma análise extensa sobre documentos temáticos, setoriais e estratégicos tais como a Estratégia Local de Habitação (em elaboração), o Diagnóstico Social do Concelho de Vila Franca de Xira (2015) e a Estratégia de Regeneração Urbana para o Município de Vila Franca de Xira – Plano de Ação 2014-2020 (2015), bem como as Memórias Descritivas das várias ARU vigentes e um conjunto muito significativo de outra documentação informativa disponibilizada pelos serviços da Câmara Municipal. Para este efeito, foram ainda utilizados um conjunto de dados estatísticos específicos referentes à realidade do Município e à envolvente considerada relevante para o estudo (País e Área Metropolitana de Lisboa). A auscultação de técnicos municipais de diferentes áreas permitiu enriquecer quer o conhecimento da realidade local como clarificar algumas questões que ultrapassam os indicadores estatísticos.

O conteúdo do documento apresentado responde ao exigido na legislação vigente, nomeadamente no concerne à definição dos critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas, o quadro dos benefícios fiscais associados e os cartogramas com a delimitação das áreas abrangidas.

Salientamos, porém, que as conclusões deste relatório não refletem ainda o impacto do surto do novo coronavírus. Este é, contudo, um evento com potencial acelerador da consolidação de tendências e, igualmente, transformador da economia e das sociedades, onde as dinâmicas de rendimento das famílias podem ter reflexos significativos, sobretudo nos grupos mais vulneráveis.

Em conclusão, referir que a matéria constitutiva deste documento poderá ser revista e aperfeiçoada à medida do avanço para as etapas de trabalho definidas em sede de proposta de prestação de serviços.

1. Enquadramento da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho de Vila Franca de Xira

1.1 Enquadramento legal
1.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

1. Enquadramento da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

1.1 Enquadramento legal

Como refere o preâmbulo do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, "*o XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.*"

A presente proposta surge da análise de um conjunto de dados estatísticos que indiciam a necessidade de reforçar a dinamização da reabilitação urbana no concelho de Vila Franca de Xira, bem como da necessidade de promover a utilização e colocação no mercado dos fogos devolutos, convergindo quer para a melhor qualidade do ambiente construído, quer para a maior capacidade de atração e fixação de residentes, contribuindo para um mercado habitacional com mais e melhor oferta. Nesta ótica, o presente documento apresenta a redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do concelho.

Enquadradas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e posteriormente alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, as áreas de reabilitação urbana correspondem "*a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;*" (alínea b) do n.º2 da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto). O artigo 12º da mesma Lei estabelece ainda que:

- "*1 – As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.*"
- "*2 – As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.*"

A proposta de estabelecimento de novos limites geográficos para as ARU vigentes de 2015, vem consolidar a intervenção que o Município de Vila Franca de Xira tem vindo a desenvolver, nomeadamente, através da sua estratégia de regeneração urbana focada na sustentabilidade económica, social e ambiental, assim como na inclusão social e valorização territorial.

De seguida apresentam-se as memórias descritivas referentes à redelimitação das sete ARU, as quais integram os critérios subjacentes à sua delimitação, bem como os objetivos estratégicos a prosseguir, o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros, e em anexo as respetivas plantas.

Objetivos da NGPH nos quais se enquadra o presente documento

NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO
RCM N.º50-A/2018

- OBJETIVO 1: Dar resposta às famílias que vivem em **situação de grave carência habitacional**
- OBJETIVO 2: Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado
- OBJETIVO 3: Criar as condições para que a **reabilitação seja a principal forma de intervenção** ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano
- OBJETIVO 4: Promover a **inclusão social e territorial** e as oportunidades de escolha habitacionais

Fonte: EYP, 2019

1. Enquadramento da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

1.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

Os objetivos estratégicos definidos na presente redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira são comuns às sete áreas e tiveram em consideração quer o enquadramento na recente estratégia de desenvolvimento territorial para o concelho "Vila Franca de Xira: Construção de uma visão de futuro 2030", quer na Estratégia Local de Habitação do concelho de Vila Franca de Xira (em elaboração), quer ainda no "Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira para o período 2014-2020" atualmente em revisão.

Reconhecendo um conjunto de necessidades ligadas à melhoria das condições habitacionais das famílias, à captação de investimento, ao ordenamento e gestão urbanística bem como ao reforço da sustentabilidade ambiental e demográfica, a definição das ARU enquanto instrumentos de promoção e incentivo que privilegia a reabilitação urbana consubstanciam a continuidade do trabalho do Município e a prossecução dos objetivos estipulados para o seu desenvolvimento futuro.

Vila Franca de Xira: Construção de uma visão de futuro 2030	Plano de Ação da Estratégia da Regeneração Urbana do Município de Vila Franca de Xira 2014-2020 *(em revisão)*	Estratégia Local de Habitação 2026 *(em elaboração)*
Um território charneira entre regiões que serve de intermediário a um mundo rural e a um espaço metropolitano, com uma tríade económica (indústria, logística, serviços empresariais) mais resiliente e sustentável baseada na inovação e qualificação dos seus recursos, e que ofereça um quadro de vida completo e enriquecedor aos seus residentes, onde as relações humanas se estreitam por via da cultura e da tradição renovada e do usufruto e valorização do contacto com a natureza em geral e o rio em particular.	O Plano de Ação da Estratégia da Regeneração Urbana do Município de Vila Franca de Xira 2014-2020, atualmente em revisão, elegeu, tendo em consideração os desígnios VIVER, VISITAR, INVESTIR e TRABALHAR, as ações de reabilitação no edificado como sendo estruturantes para a regeneração urbana do território municipal, apostando na delimitação de sete Áreas de Reabilitação Urbanas - ARU.	Assegurar que no horizonte de 2026, Vila Franca de Xira alcance uma redução das carências habitacionais dos seus residentes, apostando na reabilitação do parque habitacional e no arrendamento, alavancando dinâmicas de reestruturação urbana e revitalização social mediante forte cooperação entre o setor público, central e local, e o privado, numa abordagem de maior proximidade à população.
E1. Qualificação do modelo do habitat e oferta de qualidade de vida; E3. Afirmação na vanguarda da mudança de paradigma sustentável; E4. Focalização da imagem identitária	Viver, Visitar, Investir e Trabalhar	Qualificar, Apoiar, Responder

REDELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA

Aumento da coesão social e territorial traduzida na melhoria das condições de habitabilidade e sustentabilidade do edificado; Rejuvenescimento das áreas centrais, dinamização da economia de base local, melhoria do ambiente urbano e reforço da memória coletiva.

Fonte: EYP, 2020

1. Enquadramento da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

1.2 Objetivos estratégicos a prosseguir

Neste sentido, e considerando as características do concelho (necessidades de reabilitação, edificado devoluto, escassez de oferta habitacional condigna), bem como as estratégias municipais foram definidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir nas sete ARU do território municipal:

- Promover a reabilitação urbana do edificado e a melhoria das condições de habitabilidade, funcionalidade e conforto, contribuindo para o aumento da oferta habitacional;
- Incentivar a dinamização do mercado imobiliário, através da criação de um quadro de incentivos e benefícios a aplicar, que acelere a colocação dos imóveis devolutos ou subutilizados no mercado, a preços acessíveis, em resposta à escassez habitacional;
- Estimular a sustentabilidade do edificado e o bom desempenho energético-ambiental alavancando dinâmicas positivas de transformação do tecido urbano, criando valor e singularidade;
- Atrair investimento privado capaz de dinamizar a economia de base local, estimulando atividades e empregos, atraindo novos consumos e utilizadores, tirando partido das oportunidades mobilizadoras no contexto da regeneração urbana;
- Contrariar o declínio demográfico beneficiando da revitalização impulsionada pelo processo de reabilitação urbana, captando residentes mais jovens, capazes de fundar novas sociabilidades, vivências e consumos;
- Reforçar a identidade territorial dos conjuntos urbanos, testemunhos singulares da memória coletiva e palcos privilegiados da expressão comunitária, enquanto estratégia para a (re)construção de espírito de *lugar*, fator de diferenciação competitiva numa *Pólis* cada vez mais globalizada.

Estes objetivos encontram-se, na generalidade, alinhados com os definidos nas delimitações prévias, mantendo-se pertinentes.

Como âmbito temporal das sete ARU redelimitadas no concelho de Vila Franca de Xira estipula-se o prazo de 10 anos.

Sistematização das áreas abrangidas pela redelimitação das 7 ARU do concelho de Vila Franca de Xira

Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira	ARU 2015		ARU 2021		Diferencial das ARU 2015 face às ARU 2021	
	Área (ha)	N.º Fogos	Área (ha)	N.º Fogos	Área (%)	N.º Fogos (%)
ARU de Alhandra - Vila Franca de Xira - Povos	232,2	8 080	203,4	7 441	-12%	-8%
ARU de Alverca do Ribatejo	21,4	1 231	16,9	1 602	-21%	30%
ARU de Póvoa de Santa Iria	24,0	1 222	15,7	1 266	-35%	4%
ARU de Vialonga	13,7	788	26,3	1 113	92%	41%
ARU de Castanheira do Ribatejo	10,0	434	13,3	512	33%	18%
ARU de Cachoeiras	5,5	91	47,7	170	767%	87%
ARU de Calhandriz	7,3	92	7,3	92	0%	0%
Total	314,1	11 938	330,6	12 196	+5%	+2%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Documentos das 7 Áreas de Reabilitação Urbanas do Concelho de Vila Franca de Xira

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.1 ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos
2.2 ARU de Alverca do Ribatejo
2.3 ARU de Calhandriz
2.4 ARU de Cachoeiras
2.5 ARU de Castanheira do Ribatejo
2.6 ARU da Póvoa de Santa Iria
2.7 ARU de Vialonga

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.1 ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Alhandra, Vila Franca e Povos (adiante designada por ARU de Alhandra-VFX-Povos) enquadra-se na freguesia de Vila Franca de Xira e parcialmente na UF de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz.

A proposta de redelimitação integra as áreas consolidadas dos núcleos urbanos de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos, bem como parte das suas frentes ribeirinhas.

A nova delimitação corresponde a uma área de 203,4ha o que representa uma ligeira redução face à delimitação anterior (-12%).

Critérios subjacentes à delimitação da área

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir, foi efetuada a avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- O limite dos Conjuntos Urbanos com Interesse de Alhandra Vila Franca de Xira e Povos e cujas delimitações constam da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais "*que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social*" e se definem como "*obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico*" (Fonte: Regulamento do PDMVFX);
- 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 e monitorização da área de intervenção;
- A configuração da estrutura viária principal, nomeadamente da AE1 e da EN10;
- O rio Tejo.

A utilização destes critérios, permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma 01 no Anexo I).

ARU de Alhandra-VFX-Povos

Fonte: Google Earth, consultado em fevereiro 2021

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.1 ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

Principais características da área abrangida

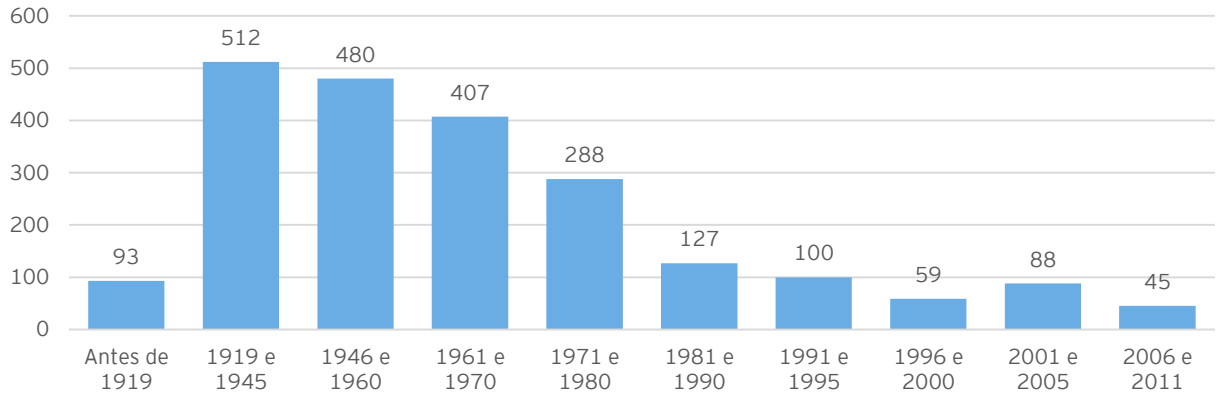
Segundo os dados censitários mais recentes (2011), na ARU de Alhandra-VFX-Povos residem 12.993 pessoas e 5.664 famílias. Destas 12,3% são população jovem e cerca de um quarto correspondem a população sénior (27,3%). Esta distribuição etária dos seus residentes revela um significativo envelhecimento populacional, o qual supera o observado para as freguesias em que se enquadra.

Relativamente ao parque habitacional, segundo os Censos 2011, a área abrangida pela ARU inclui 2.199 edifícios que na sua maioria constituem edifícios antigos: mais de metade dos mesmos foram construídos até 1970 (67,8%).

Dos 7.441 alojamentos familiares clássicos destaca-se que cerca de 31,2% são arrendados e 18,0% estão vagos, uma proporção mais elevada do que a registada na UF de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz e na freguesia de Vila Franca de Xira.

Assim, é possível concluir-se que a área da ARU de Alhandra-VFX-Povos integra um perfil de parque edificado com sinais de obsolescência e degradação, o qual é acompanhado pela tendência de envelhecimento populacional. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho, bem como à captação de novos residentes. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios no que respeita à promoção de condições habitacionais dignas aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

Principais indicadores da ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	N.º edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Alhandra-VFX-Povos	12.993	41,83	12,3%	27,3%	5.664	2.199	7.441	18,0%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.1 ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

Principais indicadores da ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

Designação do indicador		ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos		Freguesia de Vila Franca de Xira		UF de Alhandra, S. João dos Montes e Calhandriz		Forma de cálculo das %*
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	
População residente total		12.993	41,83	18.197	-	12.866	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	1.605	12,35	-	14,93	-	15,28	% face ao total da ARU
	% de idosos	3.553	27,35	-	20,33	-	20,65	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		5.664	44,47	7.565	-	5.171	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		2.199	34,53	2.909	-	3.459	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	93	4,23	136	4,68	161	4,65	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	512	23,28	384	13,20	373	10,78	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	480	21,83	490	16,84	407	11,77	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	407	18,50	537	18,46	345	9,97	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	288	13,10	366	12,58	589	17,03	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	127	5,77	308	10,59	493	14,25	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	100	4,54	147	5,05	286	8,27	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	59	2,68	132	4,54	244	7,05	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	88	4,00	246	8,46	264	7,63	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	45	2,05	163	5,60	297	8,59	% face ao total da ARU
N.º de alojamentos familiares Clássicos		7.441	44,90	10.045	-	6.528	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		1.341	18,02	1.791	17,83	836	12,81	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		2.321	31,19	2.293	22,83	1.317	20,17	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.2 ARU de Alverca do Ribatejo

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Alverca do Ribatejo enquadra-se totalmente na UF de Alverca do Ribatejo e Sobralinho, integrando o núcleo antigo de Alverca do Ribatejo.

A nova delimitação corresponde a uma área de 16,9ha, a qual representa um decréscimo de um quarto face à área anteriormente definida.

Critérios subjacentes à delimitação da área

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- O limite do Conjunto Urbano com Interesse de Alverca do Ribatejo e cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais "*que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social*" e se definem como "*obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico*" (Fonte: Regulamento do PDMVFX);
- 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 Avenida Infante D. Pedro que faz a ligação entre a EN10 e o Terminal Rodoferroviário de Alverca do Ribatejo;
- O espaço urbanizado na envolvente da Avenida Infante D. Pedro, junto ao Terminal Rodoferroviário de Alverca do Ribatejo e cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira.

A utilização destes critérios, permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma 02 no Anexo I).

ARU de Alverca do Ribatejo

Fonte: Google Earth, consultado em fevereiro 2021

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.2 ARU de Alverca do Ribatejo

Principais características da área abrangida

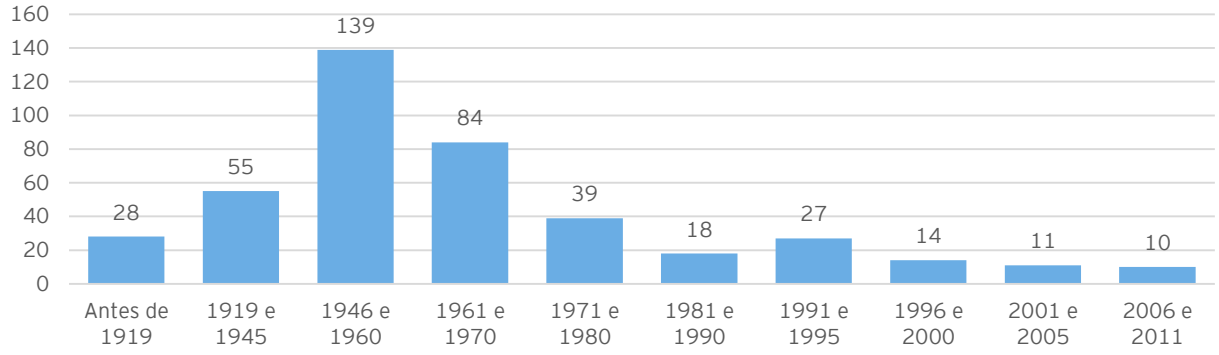
Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU Alverca Ribatejo tem uma população residente de cerca de 2.863 pessoas que corresponde a 7,9% da população total da freguesia. Com um total de 1.273 famílias, integra uma significativa proporção de população sénior (31,3%) e 9,0% de população jovem (uma percentagem mais de três vezes inferior), valores que revelam sinais de envelhecimento populacional.

Relativamente ao parque habitacional, segundo os dados dos Censos 2011, existem 425 edifícios nesta ARU. É de destacar a preponderância de edifícios antigos, sendo que 72% foram edificados até 1970, tendo portanto mais de 40 anos.

Ao nível dos alojamentos familiares clássicos (1.602) é relevante indicar que cerca de 33,7% são arrendados e 14,9% estão vagos, uma proporção mais elevada do que a registada a nível da UF em que está inserida a ARU (20% e 9%, respetivamente).

Assim, é possível concluir-se que a área abrangida pela ARU de Alverca Ribatejo apresenta um perfil do parque edificado com sinais relevantes de obsolescência e degradação acompanhado pela tendência de envelhecimento populacional. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho, bem como à captação de novos residentes. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios de assegurar condições condignas habitacionais aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Alverca do Ribatejo, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo

Principais indicadores da ARU de Alverca do Ribatejo

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	N.º edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Alverca Ribatejo	2.863	7,9%	9,0%	31,3%	1.273	425	1.602	14,9%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.2 ARU de Alverca do Ribatejo

Principais indicadores da ARU de Alverca do Ribatejo

Designação do indicador		ARU de Alverca do Ribatejo		UF de Alverca do Ribatejo e Sobralinho		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente total		2.863	7,93	36.120	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	258	9,01	-	16,05	% face ao total da ARU
	% de idosos	895	31,26	-	14,83	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		1.273	8,79	14.480	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		425	9,98	4.257	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	28	6,59	135	3,17	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	55	12,94	241	5,66	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	139	32,71	463	10,88	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	84	19,76	570	13,39	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	39	9,18	952	22,36	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	18	4,24	846	19,87	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	27	6,35	336	7,89	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	14	3,29	278	6,53	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	11	2,59	285	6,69	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	10	2,35	151	3,55	% face ao total da ARU
N.º de alojamentos familiares Clássicos		1.602	9,31	17.213	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		238	14,86	1.626	9	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		540	33,71	2.839	20	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.3 ARU de Calhandriz

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Calhandriz enquadra-se totalmente na UF de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz, e integra essencialmente o seu núcleo antigo.

Não se prevê a alteração dos limites da ARU de Calhandriz, mantendo-se a área de 7,3ha. No entanto, o quadro dos benefícios e incentivos sofre as alterações constantes no Capítulo 3 do presente documento.

Critérios subjacentes à delimitação da área

A delimitação da ARU teve por base os seguintes critérios:

- O limite do Conjunto Urbano com Interesse de Calhandriz e cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira;
- 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 utilização destes critérios, permite manter a delimitação da ARU (cartograma 03 no Anexo I).

Limite da ARU de Calhandriz

Fonte: Google Earth, consultado em fevereiro 2021

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.3 ARU de Calhandriz

Principais características da área abrangida

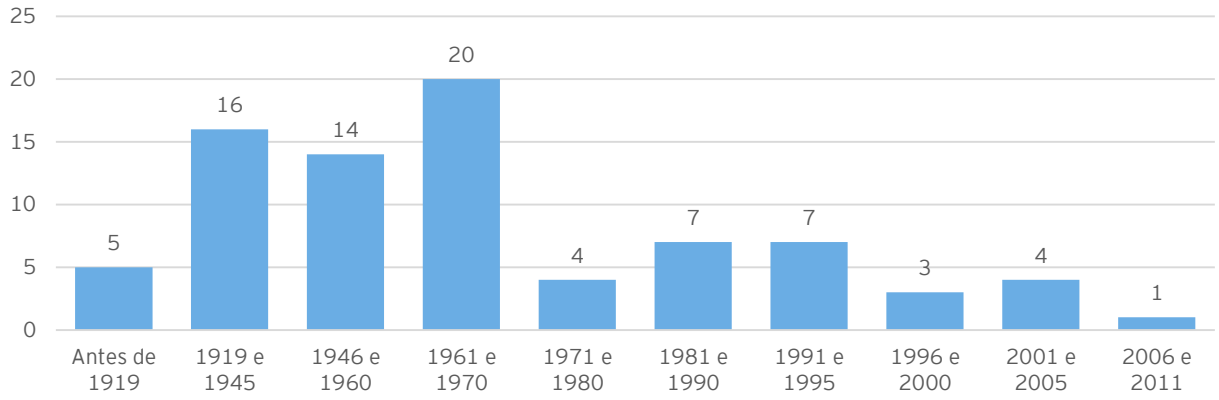
Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU de Calhandriz tem uma população residente de cerca de 170 pessoas (cerca de 1,3% da população total da freguesia), das quais cerca de um quarto são seniores (23,5%) e 10,5% são jovens (cerca de metade da primeira). Estes valores denotam alguma dificuldade no rejuvenescimento das 72 famílias residentes.

Segundo os dados dos Censos 2011, existem 81 edifícios nesta ARU. Verifica-se a preponderância de edifícios antigos, sendo que cerca de 67% do total foram construídos até 1970.

Ao nível dos alojamentos familiares clássicos (92), importa referir que, segundo os Censos 2011, 23,6% estavam arrendados (uma proporção inferior à da UF) e 14,1% estariam vagos.

Assim, é possível concluir-se que a área abrangida pela ARU de Calhandriz integra um perfil de parque edificado com sinais de obsolescência e degradação, o qual é acompanhado de um desafio demográfico relacionado com o envelhecimento. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho, bem como à captação de novos residentes. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios em assegurar condições condignas habitacionais aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Calhandriz, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Calhandriz

Principais indicadores da ARU de Calhandriz

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	Nº de edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Calhandriz	170	1,3%	10,5%	23,5	72	81	92	14,1%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Calhandriz

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.3 ARU de Calhandriz

Principais indicadores da ARU de Calhandriz

Designação do indicador		ARU de Calhandriz		União de Freguesias de Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente total		170	1,32	12.866	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	18	10,59	-	15,28	% face ao total da ARU
	% de idosos	40	23,53	-	20,65	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		72	1,39	5.171	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		81	2,34	3.459	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	5	6,17	161	4,65	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	16	19,75	373	10,78	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	14	17,28	407	11,77	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	20	24,69	345	9,97	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	4	4,94	589	17,03	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	7	8,64	493	14,25	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	7	8,64	286	8,27	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	3	2,70	244	7,05	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	4	4,94	264	7,63	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	1	1,23	297	8,59	% face ao total da ARU
N.º de Alojamentos Familiares Clássicos		92	1,41	6.528	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		13	14,13	1.626	13,00	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		17	23,61	1.317	26,00	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Calhandriz

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.4 ARU de Cachoeiras

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Cachoeiras enquadra-se totalmente na UF de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras. A proposta de redelimitação integra a área consolidada do núcleo urbano de Cachoeiras.

A nova delimitação corresponde a uma área de 47,7ha, a qual representa uma significativa ampliação face à delimitação anterior (que seria 5,5ha).

Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- O limite do Conjunto Urbano com Interesse de Cachoeiras cuja delimitação consta da "Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo" do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais "*que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social*" e se definem como "*obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico*" (Fonte: Regulamento do PDMVFX);
- O limite da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão – U5 Aglomerado de Cachoeiras, cuja delimitação consta da "Planta de Ordenamento: Áreas de Risco ao Uso do Solo e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão" do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira;
- 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 utilização destes critérios permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma 04 no Anexo I).

ARU de Cachoeiras

Fonte: Google Earth, consultado em fevereiro 2021

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.4 ARU de Cachoeiras

Principais características da área abrangida

Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU de Cachoeiras tem uma população residente de cerca de 329 pessoas (cerca de 4,0% da população total da freguesia), das quais 20,4% são seniores e 16,4% são jovens (proporção inferior ao apurado para o total da UF).

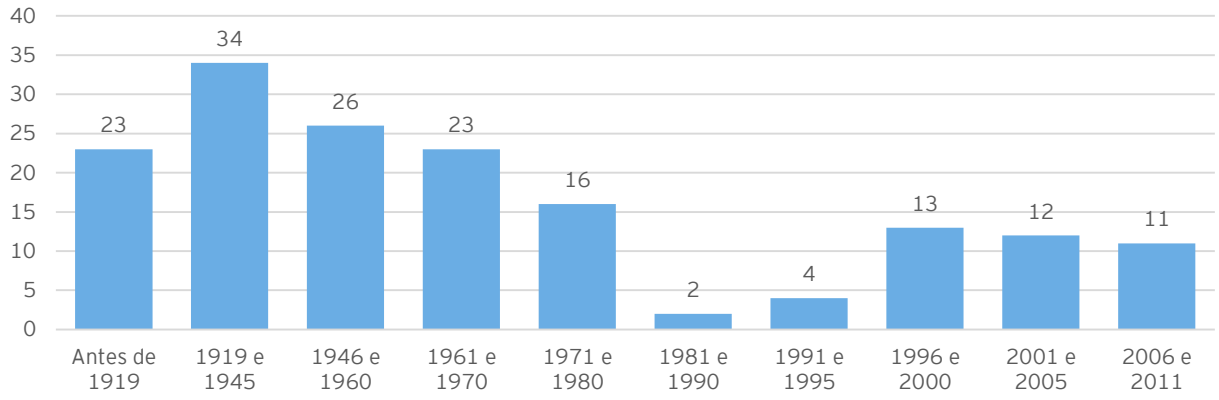
Relativamente ao parque habitacional, os Censos 2011 permitem identificar 164 edifícios abrangidos nesta ARU. Pautada por um parque edificado antigo, cerca de um terço dos edifícios foram construídos antes de 1970 (64,6%) .

Relativamente aos 170 alojamentos familiares clássicos, segundo os dados censitários de 2011, 7,6%, encontram-se em regime de arrendamento, traduzindo-se num valor inferior ao aferido para a UF em que se insere a ARU de Cachoeiras (21%).

Os alojamentos vagos apresentam um valor semelhante ao verificado na UF: 14,7% do total dos alojamentos na ARU face a 15% na freguesia em que se insere.

Assim, é possível concluir-se que a área abrangida pela ARU de Cachoeiras integra um perfil de parque edificado com sinais de obsolescência e degradação, o qual é acompanhado de um desafio demográfico relacionado com o envelhecimento. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho, bem como à captação de novos residentes. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios de assegurar condições condignas habitacionais aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Cachoeiras, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Cachoeiras

Principais indicadores da ARU de Cachoeiras

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	Nº de edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Cachoeiras	329	4,0%	16,4%	20,4%	127	164	170	14,7%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Cachoeiras

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.4 ARU de Cachoeiras

Principais indicadores da ARU de Cachoeiras

Designação do indicador		ARU de Cachoeiras		UF de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente total		329	3,98	8.266	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	54	16,41	-	16,89	% face ao total da ARU
	% de idosos	67	20,36	-	15,04	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		127	3,98	3.193	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		164	12,13	1.352	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	23	14,02	118	8,73	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	34	20,13	146	10,80	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	26	15,85	171	12,65	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	23	14,02	194	14,35	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	16	9,76	253	18,71	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	2	1,22	199	14,72	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	4	2,44	40	2,96	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	13	7,93	104	7,69	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	12	7,32	95	7,03	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	11	6,71	32	2,37	% face ao total da ARU
N.º de Alojamentos Familiares Clássicos		170	4,33	3.923	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		25	14,71	582	15,00	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		13	7,65	647	21,00	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Cachoeiras

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.5 ARU de Castanheira do Ribatejo

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Castanheira do Ribatejo enquadra-se totalmente na UF de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras. A proposta de redelimitação integra a área consolidada do núcleo urbano de Castanheira do Ribatejo.

A nova delimitação corresponde a uma área de 13,3ha, a qual é ligeiramente superior à definida anteriormente (que seria de 10ha).

Critérios subjacentes à delimitação da área

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- O limite dos Conjuntos Urbanos com Interesse de Castanheira do Ribatejo cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais "*que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social*" e se definem como "*obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico*" (Fonte: Regulamento do PDMVFX);
- 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 identidade morfológica do edificado nos troços da Rua Palha Blanco e Rua de São Sebastião.

A utilização destes critérios, permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma 05 no Anexo I).

ARU de Castanheira do Ribatejo

Fonte: Google Earth, consultado em novembro 2020

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.5 ARU de Castanheira do Ribatejo

Principais características da área abrangida

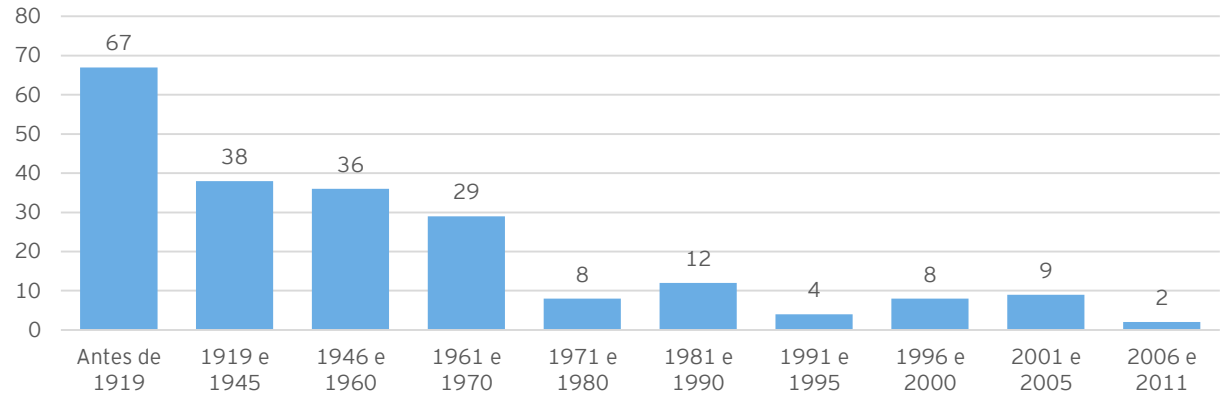
Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU de Castanheira do Ribatejo tem uma população residente de 907 pessoas (cerca de 11,0% da população total da freguesia), e revela uma população relativamente envelhecida com cerca de 23,2% de população sénior face a 16,4% de população jovem.

Relativamente ao parque habitacional, segundo os Censos 2011, existem 213 edifícios na área abrangida pela ARU. Destaca-se a existência de um parque construído envelhecido, onde 79,8% dos edifícios datam de anos anteriores a 1970, tendo desta forma mais de 40 anos.

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos, segundo os dados censitários de 2011, correspondiam a 512, verificando-se que nessa data, 19,5% estariam arrendados e cerca de 22,5% vagos. Esta proporção de alojamentos vagos é mais elevada do que a registada a nível da UF em que está inserida (15%).

Esta caracterização permite concluir que a área abrangida pela ARU de Castanheira do Ribatejo tem um perfil do parque edificado pautado pela obsolescência, o qual é acompanhado pela necessidade de dinamização de intervenções de reabilitação urbana bem como de reocupação dos alojamentos vagos. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios relevantes relacionados com as condições condignas habitacionais aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Castanheira do Ribatejo, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Castanheira do Ribatejo

Principais indicadores da ARU de Castanheira do Ribatejo

	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	Nº de edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Castanheira do Ribatejo	907	11,0%	16,4%	23,2%	370	213	512	22,5%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Castanheira do Ribatejo

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.5 ARU de Castanheira do Ribatejo

Principais indicadores da ARU de Castanheira do Ribatejo

Designação do indicador		ARU de Castanheira do Ribatejo		UF de Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente total		907	10,97	8.266	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	149	16,43	-	16,89	% face ao total da ARU
	% de idosos	210	23,15	-	15,04	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		370	11,59	3.193	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		213	15,75	1.352	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	67	31,46	118	8,73	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	38	17,84	146	10,80	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	36	16,90	171	12,65	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	29	13,62	194	14,35	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	8	3,55	253	18,71	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	12	5,63	199	14,72	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	4	1,88	40	2,96	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	8	3,76	104	7,69	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	9	4,23	95	7,03	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	2	0,94	32	2,37	% face ao total da ARU
N.º de Alojamentos Familiares Clássicos		512	13,05	3.923	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		115	22,46	582	15,00	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		100	19,53	647	21,00	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Castanheira do Ribatejo

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.6 ARU de Póvoa de Santa Iria

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU da Póvoa de Santa Iria enquadra-se totalmente na UF da Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa. A proposta de redelimitação integra a área consolidada do núcleo urbano da Póvoa de Santa Iria.

A nova delimitação corresponde a uma área de 15,7ha, a qual representa uma redução significativa face à área anteriormente definida (que seria de 24ha).

Critérios subjacentes à delimitação da área

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- O limite do Conjunto Urbano com Interesse de Póvoa de Santa Iria e cuja delimitação consta da Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais "que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social" e se definem como "obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico" (Fonte: Regulamento do PDMVFX);
- 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;
- O conjunto arquitetónico residencial multifamiliar de Casas de Renda Económica da Póvoa de Santa Iria / Bloco de Habitações do Pessoal da Soda Póvoa, inventariado com o código IPA.00029183 no Sistema de Informação para o Património Arquitetónico da Direção Geral do Património Cultural e que pode ser consultado em http://monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SIPASearch.aspx?id=0c69a68c-2a18-4788-9300-11ff2619a4d2.

A utilização destes critérios, permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma 06 no Anexo I).

ARU de Póvoa de Santa Iria

Fonte: Google Earth, consultado em novembro 2020

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.6 ARU de Póvoa de Santa Iria

Principais características da área abrangida

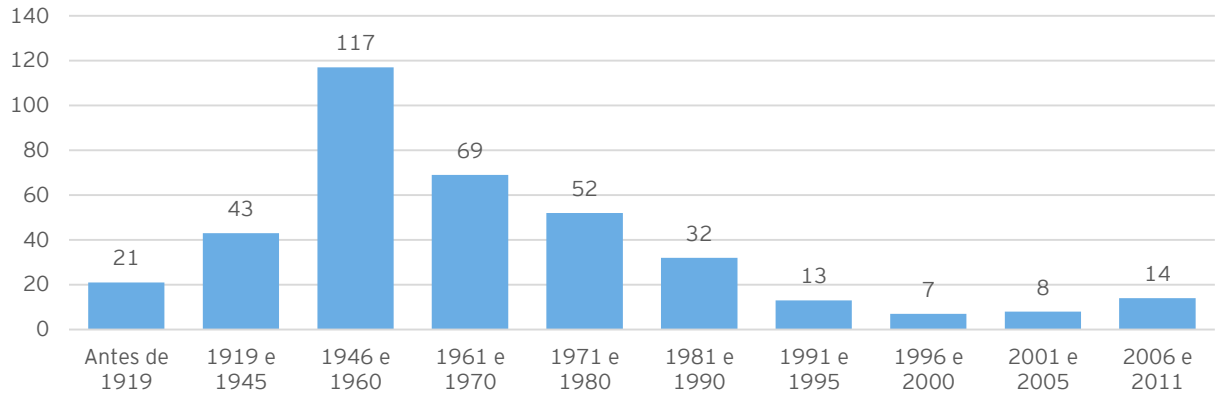
Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU da Póvoa de Santa Iria tem uma população residente de cerca de 1.154 pessoas (cerca de 2,9% da população total da freguesia), correspondendo a 995 famílias. Cerca de 51,7% destas são seniores e 17,7% jovens, apresentando níveis muito elevados de envelhecimento.

Relativamente ao parque habitacional, segundo os Censos 2011, na área da ARU coexistem 376 edifícios. Destes, a sua maioria corresponde a construções anteriores a 1970 (66,5%), sendo que destes 48,1% são anteriores a 1960.

Relativamente aos alojamentos familiares clássicos de acordo com os dados censitários de 2011 (1.266 no total), destaca-se a proporção de arrendamento - cerca de 35,3%% dos alojamentos existentes- bem como a percentagem de alojamentos vagos (14,3%).

Nesta ótica, a área abrangida pela ARU da Póvoa de Santa Iria apresenta tem um perfil do parque edificado com sinais de obsolescência e degradação acompanhado da tendência de envelhecimento populacional. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho, bem como à captação de novos residentes. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios de assegurar condições condignas habitacionais aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Póvoa de Santa Iria, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria

Principais indicadores da ARU de Póvoa de Santa Iria

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	Nº de edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Póvoa de Santa Iria	1.154	2,9%	17,7%	51,7%	995	376	1.266	14,3%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.6 ARU de Póvoa de Santa Iria

Principais indicadores da ARU da Póvoa de Santa Iria

Designação do indicador		ARU de Póvoa de Santa Iria		UF de Forte da Casa e Póvoa de Santa Iria		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente total		1.154	2,85	40.404	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	204	17,68	-	18,30	% face ao total da ARU
	% de idosos	596	51,65	-	8,51	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		995	6,56	15.174	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		376	16,31	2.306	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	21	5,59	60	2,60	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	43	11,44	69	2,99	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	117	31,12	141	6,11	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	69	18,35	154	6,68	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	52	13,83	598	25,93	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	32	8,51	393	17,04	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	13	3,46	82	3,55	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	7	1,86	348	15,09	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	8	2,13	318	13,79	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	14	3,72	143	6,20	% face ao total da ARU
N.º de Alojamentos familiares clássicos		1.266	6,28	17.939	-	% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		181	14,29	1.503	8,00	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		447	35,31	2.435	16,00	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Póvoa de Santa Iria

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.7 ARU de Vialonga

Enquadramento territorial

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Vialonga enquadra-se totalmente na freguesia homónima, incluindo o núcleo consolidado de Vialonga.

A nova delimitação corresponde a uma área de 26,3ha, representando a ampliação face à área anteriormente definida (que seria de 13,7ha).

Critérios subjacentes à delimitação da área

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos. A redelimitação teve por base os seguintes critérios físicos e administrativos:

- A integração total do Conjunto Urbano com Interesse de Vialonga, cuja delimitação consta da "Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo" do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira. Tratam-se de conjuntos enquadrados como valores culturais "que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arquitetónico, arqueológico, artístico, científico, técnico ou social" e se definem como "obras do homem de particular originalidade e homogeneidade, que se destacam pelo seu interesse arquitetónico, ambiental, histórico ou etnológico" (Fonte: Regulamento do PDMVFX);
- 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 a EM 501;
- O espaço urbanizado construído na envolvente da Rua Combatentes da Grande Guerra e cuja delimitação consta da "Planta de Ordenamento: Classificação e Qualificação do Solo" do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira.

A utilização destes critérios, permite apresentar a redelimitação da ARU (cartograma 07 no Anexo I).

ARU de Vialonga

Fonte: Google Earth, consultado em novembro 2020

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

2.7 ARU de Vialonga

Principais características da área abrangida

Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU de Vialonga tem uma população residente de cerca de 2.026 pessoas (cerca de 9,6% da população total da freguesia), com 23,8% de população sénior e 12,7% de jovens.

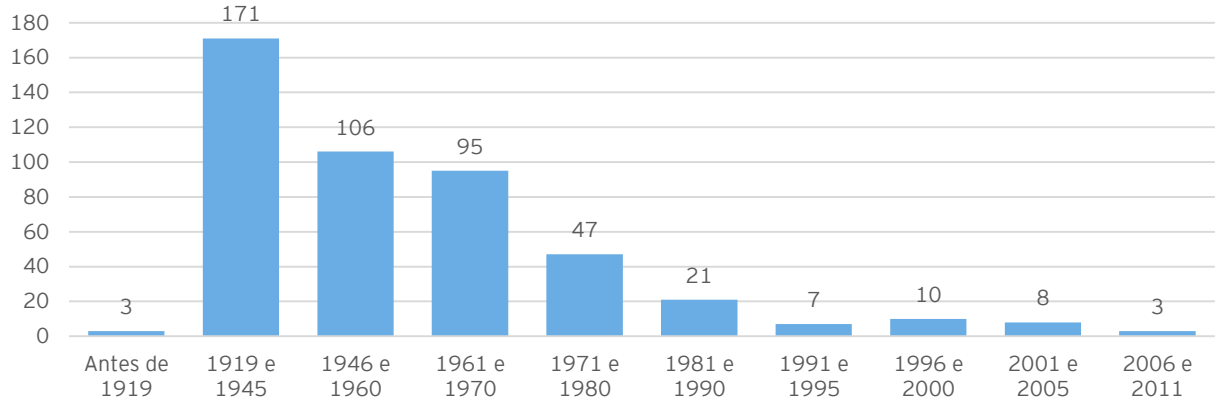
Relativamente ao parque habitacional, segundo os Censos 2011, a ARU abrange 471 edifícios. Relativamente à época de construção, verifica-se que 79,6% foram construídos antes de 1970, sendo que 59,4% são anteriores a 1960, revelando uma preponderância de edifícios antigos.

Dos 1.113 alojamentos familiares clássicos sinalizados pelos dados censitários de 2011, destaca-se o número de alojamentos arrendados (39,1% do total), uma proporção superior à aferida na freguesia (20%).

A percentagem de alojamento vagos é mais elevada na ARU que na freguesia em que se insere, sendo o primeiro valor de 14,5% e o segundo de 10,0%.

Estes dados indiciam que a área abrangida pela ARU de Vialonga tem um perfil do parque edificado com sinais de obsolescência e degradação, acompanhado de indicadores que revelam envelhecimento populacional. A existência de fogos vagos constitui uma oportunidade para fazer face às necessidades e carências habitacionais existentes no concelho. Por outro lado, a idade do parque edificado associado ao envelhecimento populacional pode acarretar desafios de assegurar condições condignas habitacionais aos seus residentes.

Edifícios por época de construção na ARU de Vialonga, 2011



Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Vialonga

Principais indicadores da ARU de Vialonga

ARU	População Residente		Estrutura etária		Nº de famílias	Nº de edifícios	Nº de alojamentos familiares clássicos	
	Total	% da freguesia	% Jovens	% Idosos	2011	Total	Total	% Vagos
Vialonga	2.026	9,6%	12,7%	23,8%	899	471	1.113	14,5%

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Vialonga

2. Memória descritiva e justificativa da redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana
2.7 ARU de Vialonga

Principais indicadores da ARU de Vialonga

Designação do indicador		ARU de Vialonga		Freguesia de Vialonga		Forma de cálculo das %*
		N.º	% *	N.º	%	
População residente total		2.026	9,63	21.033	-	% face ao total da freguesia
Estrutura etária	% de jovens	258	12,73	-	20,17	% face ao total da ARU
	% de idosos	482	23,79	-	9,99	% face ao total da ARU
N.º de famílias clássicas		899	11,51	7.813	-	% face ao total da freguesia
N.º de edifícios clássicos		471	17,44	2.701	-	% face ao total da freguesia
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	3	0,64	78	2,89	% face ao total da ARU
	Entre 1919 e 1945	171	36,31	331	12,25	% face ao total da ARU
	Entre 1946 e 1960	106	22,51	271	10,03	% face ao total da ARU
	Entre 1961 e 1970	95	20,17	257	9,51	% face ao total da ARU
	Entre 1971 e 1980	47	9,98	608	22,51	% face ao total da ARU
	Entre 1981 e 1990	21	4,46	336	12,44	% face ao total da ARU
	Entre 1991 e 1995	7	1,49	115	4,26	% face ao total da ARU
	Entre 1996 e 2000	10	2,12	265	9,81	% face ao total da ARU
	Entre 2001 e 2005	8	1,70	334	12,37	% face ao total da ARU
	Entre 2006 e 2011	3	0,64	106	3,92	% face ao total da ARU
N.º de alojamentos familiares clássicos		1.113	12,01	9.271		% face ao total da freguesia
Alojamentos familiares vagos		161	14,47	933	10,00	% face ao total da ARU
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		435	39,08	1.564	20,00	% face ao total da ARU

Fonte: INE - Censos 2011; CMVFX (2015) Área de Reabilitação Urbana de Vialonga

3. Quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros

Enquadramento
3.1. Benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC e IVA)
3.2. Incentivos financeiros (taxas municipais e programa municipal de recuperação de imóveis)
3.3. Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros
3.4. Penalizações do IMI

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

Enquadramento

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na Lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana. O presente quadro elaborado nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana é aplicável às sete Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho de Vila Franca de Xira, sendo composto por quatro partes:

3.1. Benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS, IRC e IVA);

3.2. Incentivos financeiros (taxas municipais e programa municipal de recuperação de imóveis);

3.3. Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros;

3.4. Penalizações do IMI.

Nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), constante no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a sua atual redação, a delimitação das áreas de reabilitação urbana exige a definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Na estratégia de atuação nas ARU, compete ao Município de Vila Franca de Xira, entidade gestora das correspondentes operações de reabilitação urbana, garantir a efetividade do acesso ao conjunto dos benefícios fiscais e outros incentivos previstos na legislação em vigor e nos regulamentos.

No âmbito da redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira e dando cumprimento ao previsto na legislação vigente, no presente quadro são definidos os benefícios fiscais, entre os quais os associados aos impostos municipais, bem como são estabelecidos outros incentivos financeiros, em especial a isenção e a redução de taxas municipais previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas (RMUETOU) do Município de Vila Franca de Xira.

A redelimitação das ARU do concelho confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações que promovam obras de reabilitação urbana nos imóveis nelas 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 (cf. alínea b) do artigo 14.º do RJRU).

De entre os apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana de âmbito nacional disponíveis, destacamos os seguintes:

- **IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas** que consiste num instrumento financeiro que se destina à reabilitação e revitalização urbana para concretização da política pública de desenvolvimento urbano, que tem por objetivo a revitalização dos centros urbanos, em todo o território nacional, promovendo a habitação, atraindo novos residentes, dinamizando a atividade económica e com ela a criação de riqueza e de emprego. O prazo de candidatura ao IFRRU foi alargado até 2023.
- **Programa "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível"** – programa que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. As frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.1 Benefícios fiscais

Nas ARU do concelho de Vila Franca de Xira são aplicáveis os benefícios fiscais à reabilitação urbana previstos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação, bem como no artigo 18.º n.º 1 alínea a) e Lista I do Código do IVA, Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a sua atual redação:

ARTIGO 45.º do EBF

Prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados nas ARU

ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

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

artigo 45.º n.º 1, n.º 2 alínea a), n.º 4 e n.º 6 do EBF

Condições:

Isenção por 3 anos:

- Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal;
- Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação Nível ≥ BOM;
- Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

Renovação por +5 anos:

- A requerimento do interessado;
- Dependente de deliberação em Assembleia Municipal;
- Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente.

ISENÇÃO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS (IMT)

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

artigo 45.º n.º 1 e n.º 2 alínea b) do EBF

Condições:

- Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição;
- Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal;
- Subida de 2 níveis no estado de conservação do prédio ou fração após a conclusão da obra de reabilitação Nível ≥ BOM;
- Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.1 Benefícios fiscais

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

artigo 45.º n.º 1 e n.º 2 alínea c) do EBF

Condição para isenção [na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração reabilitados]:

- Prédios ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no artigo 45º n.º 1 do EBF;
- Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

ARTIGO 71.º do EBF

Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

Imóveis localizados nas ARU

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES (IRS) - DEDUÇÃO À COLETA DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO

"Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) 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."

artigo 71.º n.º 4, n.º 18 e n.º 23 do EBF

TRIBUTAÇÃO DAS MAIS-VALIAS - DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS SITUADOS EM ARU

"Tributação das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação."

artigo 71.º n.º 5 e n.º 23 do EBF

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.1 Benefícios fiscais

TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS - DECORRENTES DO ARRENDAMENTO

"Tributação dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

a) Imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) 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."

artigo 71.º n.º 7 e n.º 23 do EBF

Condições:

- Certificação prévia da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal, que remete a certificação à administração tributária;
- Encargos devem ser devidamente comprovados;
- Subida do estado de conservação de, pelo menos, 2 níveis acima do verificado antes do início da intervenção, após a conclusão das obras de reabilitação;

OU

- Nível de conservação ≥ BOM, após a conclusão das obras, desde que:
  - obras decorrentes nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação; e
  - o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal de Vila franca de Xira, incumbindo certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, mediante vistoria prévia e vistoria final.

ISENÇÃO DE IMPOSTO SOBRE PESSOAS COLETIVAS (IRC) - RENDIMENTOS OBTIDOS POR FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (F.I.I.)

"Isenção para os rendimentos obtidos por F.I.I, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação certificadas."

artigo 71º n.º 1 e n.º 21 do EBF

Condições:

- F.I.I. constituídos entre 1/01/2008 e 31/12/2013;
- 75% dos seus ativos constituídos por bens imóveis localizados em ARU e sujeitos a ações de reabilitação;
- Aplicável a imóveis que foram objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.1 Benefícios fiscais

IRS/IRC - RETENÇÃO NA FONTE À TAXA DE 10% - RENDIMENTOS RESPEITANTES A UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO NOS F.I.I.

"Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos F.I.I., em sede de IRS e IRC e Mais-Valias."

artigo 71º n.º 2 e n.º 3 do EBF

Condições:

- Nos termos do nº 2 e nº 3 do artigo 71º do EBF;
- Aplicável a imóveis que foram objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020.

ARTIGO 18.º DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (CIVA) E LISTA I do CIVA

Taxa reduzida nas empreitadas de reabilitação urbana nas ARU

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA) - REDUÇÃO DA TAXA DO IVA NAS EMPREITADAS

"Taxa reduzida de 6% (redução de menos 17% do IVA ao valor global da empreitada, uma vez que a verba 2.23 não faz qualquer referência à distinção entre mão-de-obra e materiais)."

artigo 18.º n.º 1 alínea a) do Código do IVA e verba 2.23 da LISTA I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida

Condições:

- Empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos;
- A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de que:
  - a empreitada se situe numa das 7 ARU definidas pelo município;
  - que a empreitada seja qualificada como de reabilitação, certificada pela autarquia e emitida a respetiva comprovação;
- Realização de um contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono da obra;
- As correspondentes faturas devem conter a menção "IVA à taxa de 6% nos termos da verba 2.23 da tabela 1 anexa ao código do IVA".

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.2 Incentivos financeiros

3.2.1 Taxas Municipais

O Município estabelece como formas de incentivos financeiros as isenções e as reduções do pagamento de taxas urbanísticas e administrativas relativas à reabilitação urbana previstas no RMUETOU, nos seguintes termos:

- Isenção do valor das taxas devidas pela realização de todas as vistorias para determinação do 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 e das demais vistorias que forem realizadas no processo de obras de reabilitação, com exceção das que sejam devidas pelas inspeções a ascensores, monta-cargas, escadas mecânicas e tapetes rolantes;

- Redução de 75% do valor de todas as taxas relativas a urbanização e edificação e da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit em obras de reabilitação;

- Redução de 75% do valor de todas as taxas de assuntos administrativos em obras de reabilitação;

- Isenção de todas as taxas relativas a urbanização e edificação, da taxa referente à comparticipação por cada lugar de estacionamento em deficit e das taxas de assuntos administrativos em obras de reabilitação e em novas edificações construídas em resultado da demolição de edifícios em ruínas, em virtude da inviabilidade da sua reabilitação, cujo projeto contemple a sustentabilidade do edifício de acordo com as classes de desempenho do sistema de certificação LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade, caso obtenha a classe C ou superior deste sistema de certificação.

O LiderA é o acrónimo de Liderar pelo Ambiente para a construção sustentável e consiste em um sistema voluntário criado pelo Instituto Superior Técnico, com o qual o Município estabeleceu um protocolo, que *orienta e certifica ambientes, na procura de sustentabilidade no edificado e outros ambientes construídos*.

- Permite identificar formas de melhorar o desempenho considerando a criação e valor, classificando o desempenho numa escala fatorial de onde 1 é a prática usual (Classe E), 2 é uma melhoria de 2 vezes ou aumento de eficiência de 50% (Classe A) e 10 é uma melhoria de 10 vezes (Classe A++).

- Desenvolve uma abordagem integrada abrangendo aspetos ambientais, sociais e económicos, que incluem vinte áreas, assegurando uma visão global sobre os aspetos principais a considerar para a sustentabilidade na construção.

- O sistema aplica-se nas diferentes fases de desenvolvimento do ciclo de vida do empreendimento: (1) da ideia ao plano; (2) projeto, (3) construção nova, (4) operação e (5) reabilitação/demolição.

O processo de avaliação pelo LiderA dispõe de um modelo de cálculo, onde existe um processo de requisitos para cada um dos 40 critérios programáticos e respetivos limiares base necessários para se atingir cada uma das classes de desempenho deste sistema. Após avaliados individualmente todos os 40 critérios programáticos, com base no seu grau de ponderação e na classe de desempenho atribuída, é efetuada uma avaliação global final que se traduz numa das classes de desempenho do LiderA.

Se atingir a classe C ou superior e pretendendo-se ter a certificação pela marca LiderA (que pode ser na fase de plano, projeto, obra e operação), é atribuído o certificado de reconhecimento.

Com o incentivo da isenção das taxas nas obras realizadas dentro das ARU do concelho que sejam reconhecidas pela equipa de avaliação do LiderA com, pelo menos, a classe C deste sistema, o Município pretende incrementar a construção "amiga do ambiente" no concelho.

O LiderA pode ser consultado no endereço eletrónico https://www.lidera4all.com

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.2 Incentivos financeiros

3.2.2 Programa Municipal "Recupere a sua casa"

O "**Recupere a sua casa**" é um programa municipal destinado aos proprietários, senhorios e inquilinos de menores recursos económicos, que pretendam pintar e/ou recuperar a fachada dos seus edifícios 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.

Às candidaturas aprovadas pelo "Recupere a sua casa" será atribuída uma comparticipação financeira de apoio para materiais destinados à execução de pequenas obras no interior ou no exterior de edifícios e habitações.

O valor global do programa é fixado anualmente no Plano e Orçamento da Câmara Municipal.

As condições de acesso e candidaturas ao programa encontram-se definidas no respetivo regulamento municipal que pode ser consultado na página da internet da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira www.cm-vfxira.pt.

Este incentivo financeiro é justificado atendendo, por um lado, à intenção do Município dar apoio não só a grandes intervenções de reabilitação de edifícios, mas também as obras de menor dimensão, incluindo as isentas de controlo prévio, tais como as obras de reparação e as de conservação de fachadas e, por outro lado, à necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na área do Município a procederem à recuperação das habitações e à requalificação das fachadas, como contributo decisivo para a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade nas zonas mais antigas das freguesias e para o melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético da malha urbana.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.3 Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros

Os benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU do concelho de Vila Franca de Xira são atribuídos mediante requerimento dos interessados que assinalam o pedido de atribuição através do preenchimento de formulário próprio que a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira disponibiliza para o efeito na sua página da internet e na Loja do Munícipe.

Os benefícios fiscais à reabilitação apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem nas definições legais de reabilitação de edifícios e de reabilitação urbana, não se aplicando designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cércea ou altura da construção.

Os proprietários podem usufruir dos incentivos financeiros, nomeadamente as isenções e reduções de taxas, desde que promovam obras de reabilitação dos seus imóveis, nos termos das definições constantes do RJRU, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a sua atual redação:

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.»

«Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.»

A publicação do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que revogou o anterior Regime Excecional da Reabilitação Urbana (RERU), estabeleceu o regime jurídico aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, destinados a ser, total ou predominantemente, afetos ao uso habitacional, sendo este regime legal aplicável às intervenções efetuadas nas ARU.

Para efeitos da obtenção dos benefícios fiscais e incentivos financeiros é necessária a confirmação da localização do imóvel numa área delimitada de reabilitação urbana do concelho de Vila Franca de Xira.

Os benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU do concelho de Vila Franca de Xira, serão concedidos mediante vistoria a efetuar pelos serviços competentes da Câmara Municipal, antes do início e, novamente, após a conclusão das obras de reabilitação.

As vistorias são requeridas através do preenchimento de formulário próprio e são realizadas em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Da vistoria há lugar à emissão de um relatório e à atribuição do nível de conservação do imóvel.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.3 Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros

Nas operações urbanísticas das obras de reabilitação que carecem de controlo prévio nos termos do RJUE, é obrigatória a instrução de um processo administrativo de reabilitação e o cumprimento do procedimento previsto no referido regime legal.

Os benefícios fiscais à reabilitação urbana só serão concedidos após a boa conclusão das obras que será atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal após vistoria solicitada pelo requerente, através de preenchimento de formulário próprio, para verificar a sua conclusão nos exatos termos do projeto aprovado pela Câmara Municipal e para comparar os níveis de conservação obtidos antes e depois da obra.

Os benefícios e incentivos à reabilitação cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado ou que foram executadas demolições não autorizadas.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes (vistoria prévia) e após as obras (vistoria final) compreendidas nas ações de reabilitação, considerando-se como "Ações de Reabilitação" as intervenções das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Em resultado da vistoria final é emitida certidão comprovativa da reabilitação do imóvel que conterá o grau de confirmação do cumprimento da subida de, pelo menos, 2 níveis do estado de conservação, ou da classificação alcançada pelo mesmo. A Câmara Municipal fará o reconhecimento do preenchimento das condições de atribuição dos benefícios fiscais e dará conhecimento à repartição de finanças, para concessão dos benefícios fiscais atribuíveis.

Poderão candidatar-se aos benefícios fiscais e incentivos financeiros não só as grandes intervenções de reabilitação de edifícios, mas também as obras de menor dimensão, incluindo as isentas de controlo prévio, nomeadamente as obras de reparação e conservação de fachadas.

Para efeitos da atribuição de benefícios fiscais e incentivos financeiros, às obras de reabilitação é aplicada toda a legislação constante do quadro legal para a reabilitação urbana em vigor, sem prejuízo da atualização que venha a ser produzida na matéria.

As alterações ou revogações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos benefícios fiscais, bem como, nomeadamente, as alterações ou revogações dos programas de incentivos financeiros à reabilitação urbana e dos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis, de âmbito nacional ou europeu, são imediatamente aplicáveis às sete ARU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações, sendo também imediatamente aplicados os benefícios fiscais e apoios ou incentivos financeiros que venham a ser aprovados em data posterior à entrada em vigor das ARU e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do concelho de Vila Franca de Xira.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.4 Penalizações do IMI

A redelimitação das ARU e a definição das respetivas ORU do concelho de Vila Franca de Xira, implicam também o estabelecimento da política fiscal municipal em matéria de penalizações ou majorações do IMT. A par dos incentivos, compete ao Município definir as penalizações daquele imposto associado às políticas municipais referentes à reabilitação urbana.

Enquadrado na estratégia municipal da reabilitação em curso, procurando conciliar os diversos interesses subjacentes aos artigos 112.º e 112.º-B do Código do IMI, Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, com a sua atual redação, com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro e com o Regime Jurídico da Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas Destinados Total ou Predominantemente ao Uso Habitacional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, o estabelecimento de penalizações relacionadas com o IMI tem como intuito levar os proprietários a reabilitar os seus imóveis em estado de degradação ou em ruína ou devolutos.

Simultaneamente, o Município intenta combater a desertificação, incentivar a disponibilização de edifícios e de fogos habitacionais para habitação própria ou para o mercado de arrendamento, privilegiando a sua ocupação, bem como promover a revitalização e regeneração urbanas através da preservação do edificado existente.

Com este alinhamento estratégico, nas ARU do concelho, o Município de Vila Franca de Xira **aplicará os agravamentos do IMI previstos no n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI, com elevação da taxa, anualmente, ao triplo**, nos casos:

- De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio (redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro);
- Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas (redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro).

Será também aplicada a **majoração da taxa dos prédios urbanos degradados, prevista no n.º 8 do artigo 112.º do Código do IMI**:

- Majoração até 30% da taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Em harmonia com a estratégia municipal da reabilitação e no âmbito da definição de medidas de operacionalização da mesma, o Município equaciona poder vir a delimitar Zonas de Pressão Urbanística (ZPU), nos termos do Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, nas quais a Lei atribui a possibilidade de agravamento da taxa do IMI dos prédios urbanos devolutos há mais de dois anos localizados em ZPU, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º do Código do IMI.

As ZPU são áreas em que se verifique uma dificuldade significativa de acesso à habitação, quer por escassez de oferta, quer pela prática de preços demasiado elevados, sendo estes insuportáveis pela generalidade dos agregados familiares.

3. Quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros

3.4 Penalizações do IMI

O Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, que fez alteração ao Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto (definição do conceito fiscal de prédio devoluto) introduziu, para a classificação de um prédio ou fração como devoluto, novos indícios de desocupação, passando, então, a ser considerados como **devolutos os prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos que se encontrem desocupados durante um ano, sendo esta situação atestada por vistoria ou mediante a verificação de algumas condições, tais como a existência de baixos consumos de água e eletricidade**.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 67/2019, caso o Município aprove ZPU, se os prédios urbanos ou frações autónomas estiverem devolutos há mais de dois anos, ficam sujeitos ao aumento da taxa do IMI para o sêxtuplo, podendo ainda ser agravada em mais 10% nos anos seguintes, até ao limite máximo de 12 vezes a taxa do IMI em vigor no Município.

A atual redação do artigo 112.º-B do Código do IMI alargou a possibilidade de agravamento do IMI aos prédios em ruínas situados nas ZPU, estipulando o artigo:

"1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, os prédios em ruínas, bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional, sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística, como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º (redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)".

A identificação dos prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, o qual deve averiguar a ocorrência dos indícios e considerar as exceções previstas no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio, bem como atestar a situação de devoluto e comunicar à Autoridade Tributária (AT) a identificação dos prédios e das respetivas taxas anuais.

Anexos

Plantas com a delimitação geográfica das Áreas de Reabilitação Urbana

N

Legenda

ARU (redelimitação)

Limite do concelho

Limite de freguesia

01

Área de Reabilitação Urbana
Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos

0,7 0,35 0 0,7 Km

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

N

Legenda

ARU (redelimitação)

Limite do concelho

Limite de freguesia

02 **Área de Reabilitação Urbana**
Alverca do Ribatejo

0,15 0,075 0 0,15 Km

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

N

Legenda

ARU (redelimitação)

Limite do concelho

Limite de freguesia

03

Área de Reabilitação Urbana
Calhandriz

0,1 0,05 0 0,1 Km

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

N

Legenda

ARU (redelimitação)

Limite do concelho

Limite de freguesia

04 **Área de Reabilitação Urbana**
Cachoeiras

0,2 0,1 0 0,2 Km

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

N

Legenda

ARU (redelimitação)

Limite do concelho

Limite de freguesia

05 **Área de Reabilitação Urbana**
Castanheira do Ribatejo

0,1 0,05 0 0,1 Km

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

N

Legenda

ARU (redelimitação)

Limite do concelho

Limite de freguesia

06

Área de Reabilitação Urbana
Póvoa de Santa Iria

0,1 0,05 0 0,1 Km

Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

N
Legenda
ARU (redelimitação)
Limite do concelho
Limite de freguesia
07
Área de Reabilitação Urbana
Vialonga
0,15
0,075
0
0,15 Km
Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY-Parthenon

EY-Parthenon professionals are global leaders in strategy consulting. EY-Parthenon teams are committed to bringing unconventional yet pragmatic thinking together with clients' smarts to deliver actionable strategies for real impact in today's complex business landscape. Innovation has become a necessary ingredient for sustained success. Critical to unlocking opportunities is the EY-Parthenon balance of strengths — specialized experience with broad executional capabilities — to help you optimize your portfolio of business, uncover industry insights to make investment decisions, find effective paths for strategic growth opportunities and make acquisitions more rewarding.

EY-Parthenon methodologies, along with a progressive spirit, can deliver intelligent services for clients, amplify the impact of strategies and make EY-Parthenon consultants the global advisors of choice for business leaders.

About EY

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/en_pt/legal-and-privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

About EY's Transaction Advisory Services

How you manage your capital agenda today will define your competitive position tomorrow. We work with clients to create social and economic value by helping them make better, more-informed decisions about strategically managing capital and transactions in fast-changing markets. Whether you're preserving, optimizing, raising or investing capital, EY's Transaction Advisory Services combine a set of skills, insight and experience to deliver focused advice. We can help you drive competitive advantage and increased returns through improved decisions across all aspects of your capital agenda.

© 2021 Ernst & Young, S.A.
All Rights Reserved.

parthenon.ey.com
ey.com/pt