

ORU

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

ALVERCA DO RIBATEJO

ORU APROVADA EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 09 DE JUNHO DE 2021
E ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE 29 DE JUNHO DE 2021

MARÇO**2021**

vfx Ligações Fortes
CÂMARA MUNICIPAL


vfx
Ligações
Fortes
CÂMARA MUNICIPAL

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3
2. PROCESSO DE APROVAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA 5
3. AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 6
3.1. DINÂMICA URBANÍSTICA, BALANÇO 2016-2020 6
3.2. O PROCESSO DE REDELIMITAÇÃO DAS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 8
4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 2021-2031 13
4.1. ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO 13
4.1.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA 13
4.1.1.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 13
4.1.1.2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO 13
4.1.1.3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO ARU 15
5. OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DAS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA, COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO 17
5.1. PLANO DE AÇÃO PARA A ESTRATÉGIA DA REGENERAÇÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA 2014-2020 17
5.2. PEDU – PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA 19
5.3. PACTO PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO TERRITORIAL DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA 21
5.4. VILA FRANCA DE XIRA – CONSTRUÇÃO DE UMA VISÃO DE FUTURO 2030 22
5.5. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE VILA FRANCA DE XIRA (EM ELABORAÇÃO) 24
6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA AS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 25
7. PRAZO DE EXECUÇÃO DAS ORU 30
8. MODELO DE GESTÃO DAS ORU 30
8.1. PRIORIDADES 30
8.2. ORU DO TIPO SIMPLES 30
8.3. MODELO DE EXECUÇÃO 30
8.4. PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA 31
8.5. AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL 32
8.6. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA 32
9. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS 34
9.1. BENEFÍCIOS FISCAIS 35
9.2. INCENTIVOS FINANCEIROS 38
9.2.1. TAXAS MUNICIPAIS 38
9.2.2. PROGRAMA MUNICIPAL "RECUPERE A SUA CASA" 39
9.3. ACESSOS AOS BENEFÍCIOS FISCAIS E AOS INCENTIVOS FINANCEIROS 40
9.4. PENALIZAÇÕES DO IMI 41
10. ANEXO 44

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 – PROCESSOS ARU CRIADOS POR ANO NO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA, 2016-2020 6
FIGURA 2 – PROCESSOS ARU CRIADOS POR ARU NO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA, 2016-2020 7
FIGURA 3 – N.º DE LICENÇAS EMITIDAS NAS ARU NO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA, 2016-2020 7
FIGURA 4 –TIPOLOGIA DE LICENÇAS EMITIDAS (N.º) NAS ARU NO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA, 2016-2020 8
FIGURA 5 – PLANTA COM A REDELIMITAÇÃO DAS ARU DO CONCELHO 9
FIGURA 6 – ARU DE VIALONGA: DELIMITAÇÃO EM 2015 (ESQ.) E REDELIMITAÇÃO EM 2021 (DIR.) 9
FIGURA 7 – ARU DE CASTANHEIRA DO RIBATEJO: DELIMITAÇÃO EM 2015 (ESQ.) E REDELIMITAÇÃO EM 2021 (DIR.) 10
FIGURA 8 – ARU DE CACHOEIRAS: DELIMITAÇÃO EM 2015 (ESQ.) E REDELIMITAÇÃO EM 2021 (DIR.) 10
FIGURA 9 – ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO: DELIMITAÇÃO EM 2015 (ESQ.) E REDELIMITAÇÃO EM 2021 (DIR.) 11

FIGURA 10 – ARU DE PÓVOA DE SANTA IRIA: DELIMITAÇÃO EM 2015 (ESQ.) E REDELIMITAÇÃO EM 2021 (DIR.) 11
FIGURA 11 – ARU DE ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA E POVOS: DELIMITAÇÃO EM 2015 (ESQ.) E REDELIMITAÇÃO EM 2021 (DIR.).....12
FIGURA 12 - PLANTA COM A REDELIMITAÇÃO DA ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO 14
FIGURA 13 - EDIFÍCIOS POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO NA ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO, 2011.....15
FIGURA 14 – INTERVENÇÕES DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA AO ABRIGO DO PEDU MVFX.....20
FIGURA 15 - PRESSUPOSTOS PARA O DESENHO DA ESTRATÉGIA CONSTANTE EM *VILA FRANCA DE XIRA: CONSTRUÇÃO DE UMA VISÃO DE FUTURO* (MARÇO 2020).....23

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1 – ARU E ORU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 6
TABELA 2 - SÍNTESE DAS ÁREAS E FOGOS DAS ARU DELIMITADAS EM 2015 E A PROPOSTA DE REDELIMITAÇÃO EM 2021 8
TABELA 3 - CRITÉRIOS PARA A REDELIMITAÇÃO DAS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 2021-2031 12
TABELA 4 - PRINCIPAIS INDICADORES DA ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO, 2011 15
TABELA 5 – SÍNTESE ESTATÍSTICA DA ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO 16
TABELA 6 – CANDIDATURAS PEDU DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA AO POR LISBOA [SITUAÇÃO A 06/03/2021].20
TABELA 7 – CANDIDATURAS PACTO DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA AO POR LISBOA [SITUAÇÃO A 06/03/2021] 22
TABELA 8 - COERÊNCIA EXTERNA DOS OBJETIVOS DAS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA COM OS OBJETIVOS DOS DOMÍNIOS E SUBDOMÍNIOS DA ESTRATÉGIA REGIONAL DE LISBOA. AML.2030.....26

1. INTRODUÇÃO

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho de Vila Franca de Xira - **ARU de ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA e POVOS, de ALVERCA DO RIBATEJO, de CALHANDRIZ, de CACHOEIRAS, de CASTANHEIRA DO RIBATEJO, de PÓVOA DE SANTA IRIA e de VIALONGA,** foram aprovadas, sob proposta da Câmara Municipal, na reunião da Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, de 26 de novembro de 2015 e publicadas através do Aviso n.º 14839/2015, na 2.ª Série do Diário da República, de 18 de dezembro de 2015. As respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) foram aprovadas pela Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, por deliberação de 24/11/2016 e publicadas através do Aviso n.º 15795/2016, na 2.ª série do Diário da República, de 19/12/2016.

O termo do prazo de vigência das ORU ocorreu a 31/12/2020, tendo o referido prazo de vigência sido prorrogado até 30 de junho de 2021, conforme foi publicitado através do Aviso n.º 1027/2021, na 2.ª série do Diário da República, de 14 de janeiro de 2021.

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a sua mais recente redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e a aprovação da ORU pode ter lugar em simultâneo.

Delimitando-se as ARU, pretende-se, em simultâneo, nos termos do definido nos artigos 7.º, 8.º, n.º 1, alínea a), 9.º, 10.º, 11.º, n.º 1, alínea a) e 16.º, todos do RJRU, definir nova ORU a vigorar em cada ARU, com a seguinte configuração estratégica:

- Enquadramento da ORU na Estratégia de Reabilitação Urbana;
- Aprovação da ORU pelos órgãos municipais através de instrumento próprio;
- ORU do tipo simples;
- Município como entidade gestora;
- Modelo de gestão de iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora da operação.

Estabelece o artigo 29.º do RJRU que na execução das ORU simples, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

A execução das ORU, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação (cf. artigo 39.º do RJRU).

A aprovação de ORU do tipo simples, alicerçada no modelo de gestão de iniciativa dos particulares, com a primordialidade de intervenção dirigida à reabilitação do edificado, surge em simultaneidade com a redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira e do propósito do Município de Vila Franca de Xira pretender dar continuidade à ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA iniciada em 2016, com a apresentação de nova estratégia adaptada a novas realidades e reforçando os incentivos financeiros, em particular o incentivo traduzido na isenção e redução de taxas municipais, com o desiderato fundamental de incrementar o envolvimento e a participação dos cidadãos na preservação dos seu património edificado.

Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 7.º do RJRU que estabelece que a cada ARU corresponde uma ORU, a ORU prevista no presente documento vigora nas sete ARU do concelho de Vila Franca de Xira.

A Estratégia de Reabilitação Urbana para cada ARU é operacionalizada na correspondente ORU, encontrando-se organizada em conformidade com o estipulado no artigo 30.º do RJRU, visando:

i. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação das ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

ii. Estabelecer o prazo de execução das operações de reabilitação urbana;

iii. Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução das operações de reabilitação urbana;

iv. Determinar o modelo de gestão das áreas de reabilitação urbana e da execução das respetivas operações de reabilitação urbana;

v. Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação.

2. PROCESSO DE APROVAÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA

Ao abrigo da faculdade estabelecida no n.º 2 do artigo 7.º do RJRU, a aprovação da ORU é feita em simultâneo com a aprovação das sete ARU do concelho de Vila Franca de Xira.

Na elaboração das ARU e das respetivas ORU, esteve subjacente:

i. Alteração dos limites das áreas territoriais das **ARU de ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA e POVOS, de ALVERCA DO RIBATEJO, de CACHOEIRAS, de CASTANHEIRA DO RIBATEJO, de PÓVOA DE SANTA IRIA e de VIALONGA**, mantendo a área da **ARU de CALHANDRIZ;**

ii. Atualização do Quadro de Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros para todas as ARU;

iii. Reformulação dos objetivos estratégicos de intervenção;

iv. Necessidade de dar cumprimento ao disposto no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, (RJRU) que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU, de acordo com o procedimento de aprovação estabelecido nos artigos 16.º e seguintes do mencionado diploma legal.

A aprovação de ORU através de instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal

O projeto de ORU é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

Simultaneamente com a remessa a que se refere o parágrafo anterior, o projeto de ORU é submetido a discussão pública pelo período de 20 dias úteis, a promover nos termos previstos no artigo 89º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com a atual redação conferida pelo DL n.º 81/2020, de 02/10.

A Câmara Municipal ponderará os resultados das eventuais alterações que sejam sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer na fase de discussão pública, e se for o caso, procederá a reformulações no projeto de ORU, devendo posteriormente remeter o mesmo à Assembleia Municipal, para aprovação final.

A deliberação da aprovação das ORU integra os elementos acima indicados e é publicada através de aviso na 2.ª série do Diário da República.

Simultaneamente, a Câmara Municipal informa o IHRU em conformidade, bem como procede à respetiva divulgação eletrónica, na página da internet da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira em www.cm-vfxira.pt.

Por último, há a salientar, ainda, que:

- O documento ORU submetido a aprovação dos órgãos municipais vigora em todas as ARU do concelho, uma vez que as opções estratégicas e os objetivos da política municipal de reabilitação urbana são partilhados por todas as sete ARU.

- Visando-se, igualmente, a simplificação metodológica e a economia procedimental, todas as ORU estão vertidas num único documento que é aprovado para vigorar em cada uma das ARU do concelho de Vila Franca de Xira.

3. AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA

3.1. DINÂMICA URBANÍSTICA, BALANÇO 2016-2020

As sete ARU do concelho foram aprovadas, sob proposta da Câmara Municipal, na reunião da Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, de 26 de novembro de 2015. As respetivas ORU foram aprovadas, sensivelmente um ano depois, a 24/11/2016, pela Assembleia Municipal.

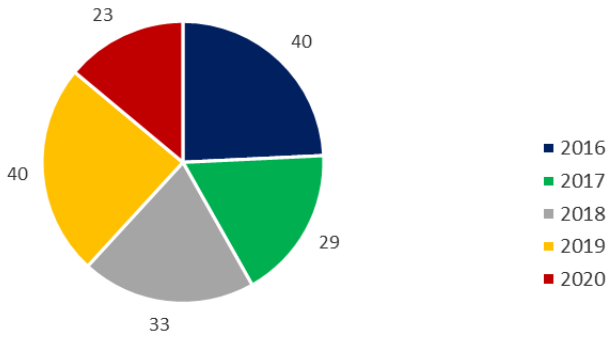
Em todas as freguesias e Uniões de freguesia do concelho de Vila Franca de Xira foram delimitadas ARU e aprovadas as respetivas ORU, a saber:

ARU Aviso n.º 14839/2015, na 2.ª Série do Diário da República, de 18 de dezembro de 2015	ORU Aviso n.º 15795/2016, na 2.ª série do Diário da República, de 19/12/2016	Freguesia e/ou União de Freguesias
Castanheira do Ribatejo	Castanheira do Ribatejo	Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras
Cachoeiras	Cachoeiras	Castanheira do Ribatejo e Cachoeiras
Alhandra – Vila Franca de Xira - Povos	Alhandra – Vila Franca de Xira - Povos	Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz Vila Franca de Xira
Calhandriz	Calhandriz	Alhandra, São João dos Montes e Calhandriz
Alverca do Ribatejo	Alverca do Ribatejo	Alverca do Ribatejo e Sobralinho
Póvoa de Santa Iria	Póvoa de Santa Iria	Póvoa de Santa Iria e Forte da Casa
Vialonga	Vialonga	Vialonga

Tabela 1 – ARU e ORU do concelho de Vila Franca de Xira

O interesse gerado com a aprovação das ARU levou, logo em 2016, à instrução de 40 processos por parte dos proprietários dos imóveis localizados nestas áreas. Entre 2016 e 2020 foram instruídos 165 processos ARU no Município de Vila Franca de Xira.

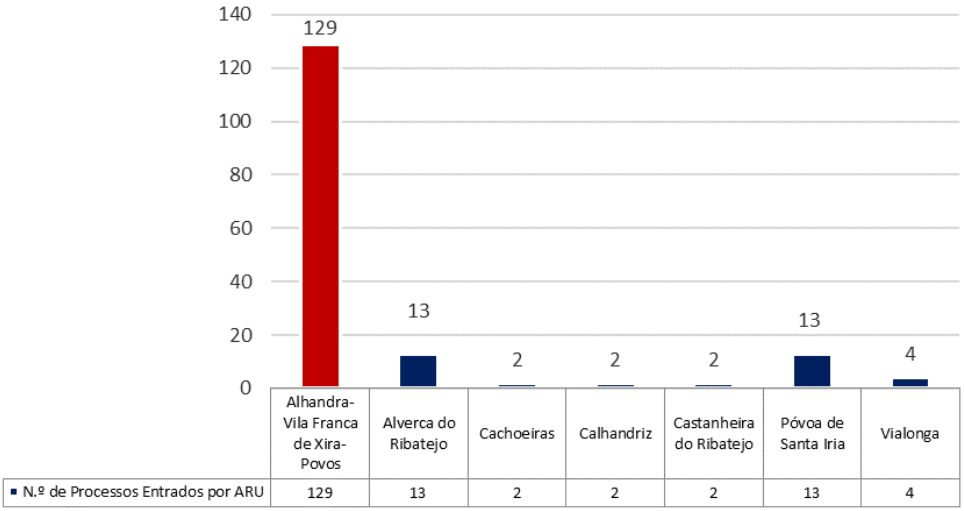
Os anos de 2016 e 2019 foram os que observaram maior número de processos instruídos. Em oposição, o ano de 2020 foi o que registou menor abertura de processos, situação que pode ser parcialmente justificada por ser o ano de início da atual crise sanitária mundial, decorrente da pandemia por COVID 19, a que se pode ter associado algum receio motivado pela aproximação do termo do prazo de vigência. Recorde-se que as ORU terminavam a sua vigência a 31/12/2020.



Fonte: DPGU, janeiro 2021 por consulta ao Sistema de Registo e Gestão dos Processos de Obras Particulares do Município de Vila Franca de Xira.

Figura 1 – Processos ARU criados por ano no Município de Vila Franca de Xira, 2016-2020

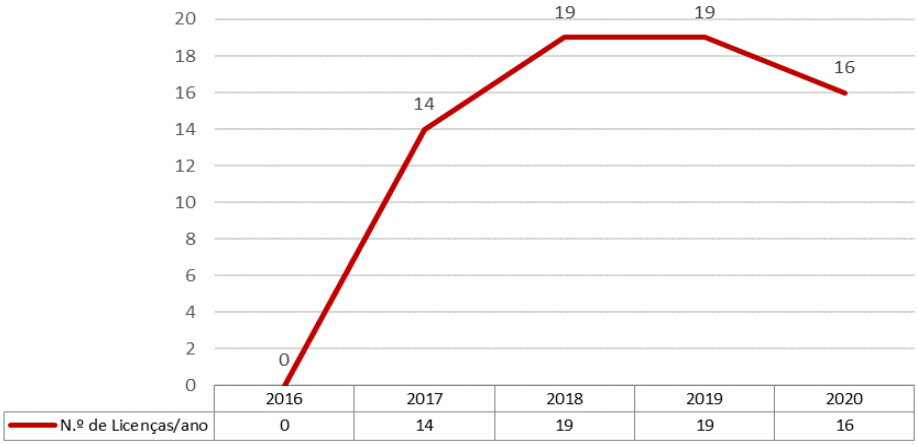
A dinâmica foi diferenciada entre as ARU, tendo a ARU de Alhandra-Vila Franca de Xira e Povos apresentado o maior número de processos (129). Em oposição, as ARU de Castanheira do Ribatejo, ARU de Cachoeiras e ARU de Calhandiz apenas observaram 2 processos em cada uma.



Fonte: DPGU, janeiro 2021, por consulta ao Sistema de Registo e Gestão dos Processos de Obras Particulares do Município de Vila Franca de Xira.

Figura 2 – Processos ARU criados por ARU no Município de Vila Franca de Xira, 2016-2020

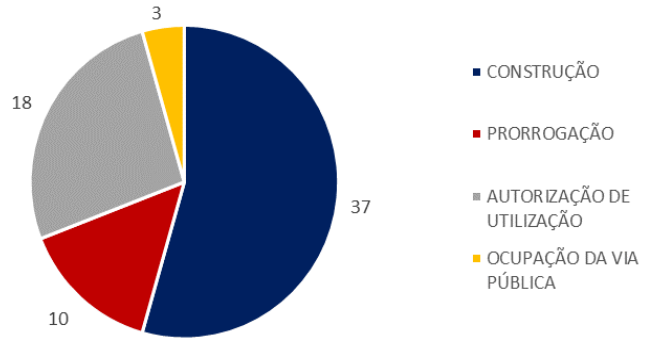
O número de licenças emitidas no período em análise também aumentou de 14, em 2017, para 68, no ano de 2020 (em 2016 não foi emitida nenhuma licença em virtude da aprovação das ORU ter ocorrido apenas a 24/11 de 2016). Nos anos de 2018 e 2019 foram emitidas mais licenças, tendo o ano de 2020 apresentado uma diminuição, indo ao encontro da tendência observada relativamente ao número de processos.



Fonte: DPGU, janeiro 2021, por consulta ao Sistema de Registo e Gestão dos Processos de Obras Particulares do Município de Vila Franca de Xira.

Figura 3 – N.º de licenças emitidas nas ARU no Município de Vila Franca de Xira, 2016-2020

A maioria das licenças emitidas foram para construção (37), seguidas das autorizações de utilização (18). Em oposição as ocupações de via pública apresentaram o valor mais reduzido (3).



Fonte: DPGU, janeiro de 2021, por consulta ao Sistema de Registo e Gestão dos Processos de Obras Particulares do Município de Vila Franca de Xira.

Figura 4 –Tipologia de licenças emitidas (N.º) nas ARU no Município de Vila Franca de Xira, 2016-2020

3.2. O PROCESSO DE REDELIMITAÇÃO DAS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA

A aproximação do termo do prazo de vigência das ORU (31/12/2020) levou a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira a ponderar a reavaliação dos limites das sete ARU, tendo por base critérios físicos e administrativos claros.

Durante o ano de 2020, foi efetuada pela Equipa Multidisciplinar da Reabilitação Urbana, (EMRU), com a consultoria e assistência técnica da EY – Parthenon, uma avaliação dos limites, critérios subjacentes aos mesmos e dinâmicas urbanísticas, de cada uma das sete ARU do concelho, para sustentação da necessidade de redelimitação das mesmas.

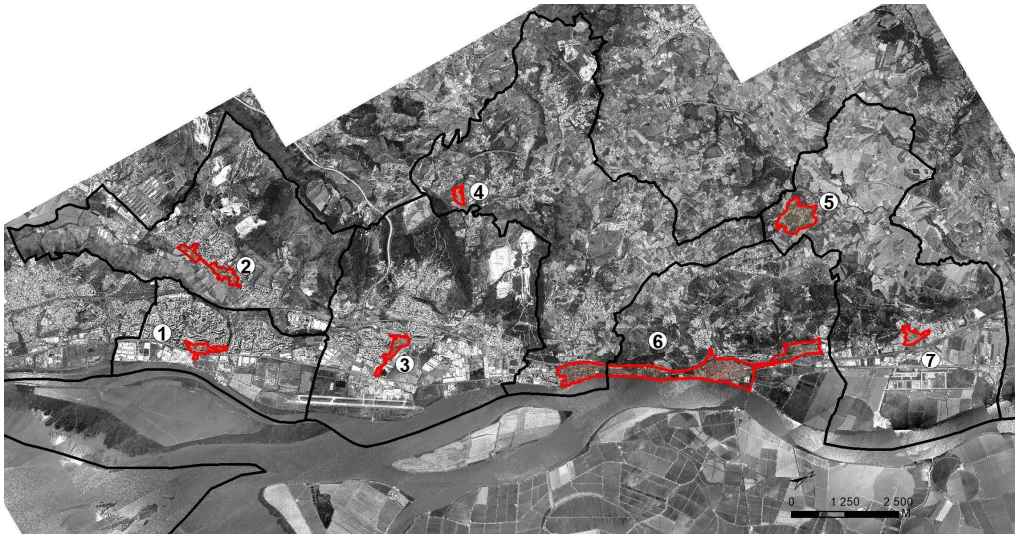
Não tendo sido foi possível concluir a referida avaliação antes do final do ano de 2020, o Município prorrogou o prazo de vigência das ORU do concelho de Vila Franca de Xira até 30 de junho de 2021, conforme foi publicitado através do Aviso n.º 1027/2021, na 2.ª série do *Diário da República*, de 14 de janeiro de 2021.

Do trabalho efetuado resultou a necessidade de se proceder à alteração dos limites das áreas territoriais das ARU de ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA e POVOS, de ALVERCA DO RIBATEJO, de CACHOEIRAS, de CASTANHEIRA DO RIBATEJO, de PÓVOA DE SANTA IRIA e de VIALONGA, mantendo inalterada a área da ARU de CALHANDRIZ.

Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira	ARU/ORU 2015/2020		ARU/ORU 2021/2031		Diferencial das ARU 2015 face às ARU 2021	
	Área (ha)	Fogos (N.º)	Área (ha)	Fogos (N.º)	Área	Fogos
ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos	232,20	8.080	203,40	7.441	-12%	-8%
ARU de Alverca do Ribatejo	21,40	1.231	16,90	1.602	-21%	+30%
ARU de Póvoa de Santa Iria	24,00	1.222	15,70	1.266	-35%	+4%
ARU de Vialonga	13,70	788	26,30	1.113	+92%	+41%
ARU de Castanheira do Ribatejo	10,00	434	13,30	512	+33%	+18%
ARU de Cachoeiras	5,50	91	47,7	170	767%	+87%
ARU de Calhandriz	7,30	92	7,30	92	+0%	+0%
Total	**314,10**	**11.938**	**287,70**	**12.196**	**+5%**	**+2%**

Fonte: E&Y (2021) Proposta de Redelimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Vila Franca de Xira.

Tabela 2 - Síntese das áreas e fogos das ARU delimitadas em 2015 e a proposta de redelimitação em 2021



1 – ARU de Póvoa de Santa Iria; 2 – ARU de Vialonga; 3 – ARU de Alverca do Ribatejo; 4 – ARU de Calhandriz; 5 – ARU de Cachoeiras; 6 – ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos; 7 – ARU de Castanheira do Ribatejo.

Fonte: EMRU, março 2021

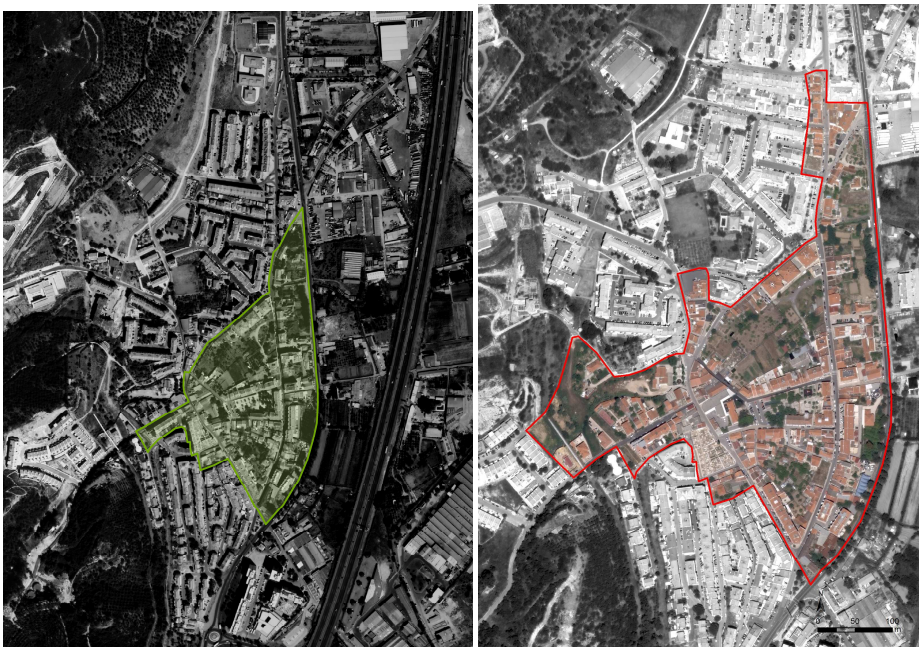
Figura 5 – Planta com a redelimitação das ARU do Concelho

As ARU 2021/2031 apresentam, no seu conjunto, um aumento de área na ordem dos 5%. As ARU de Vialonga (+92%), ARU de Castanheira do Ribatejo (+33%) e ARU de Cachoeiras (+767%) aumentaram, substancialmente a sua área, destacando-se a ARU de Cachoeiras que fez coincidir os seus limites com a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão U5 do Plano Diretor Municipal de Vila Franca de Xira (Planta de Ordenamento: Áreas de Risco ao Uso do Solo e Unidades Operativas de Planeamento e Gestão).



Fonte: EMRU, março 2021

Figura 6 – ARU de Vialonga: Delimitação em 2015 (Esq.) e Redelimitação em 2021 (Dir.)



Fonte: EMRU, março 2021

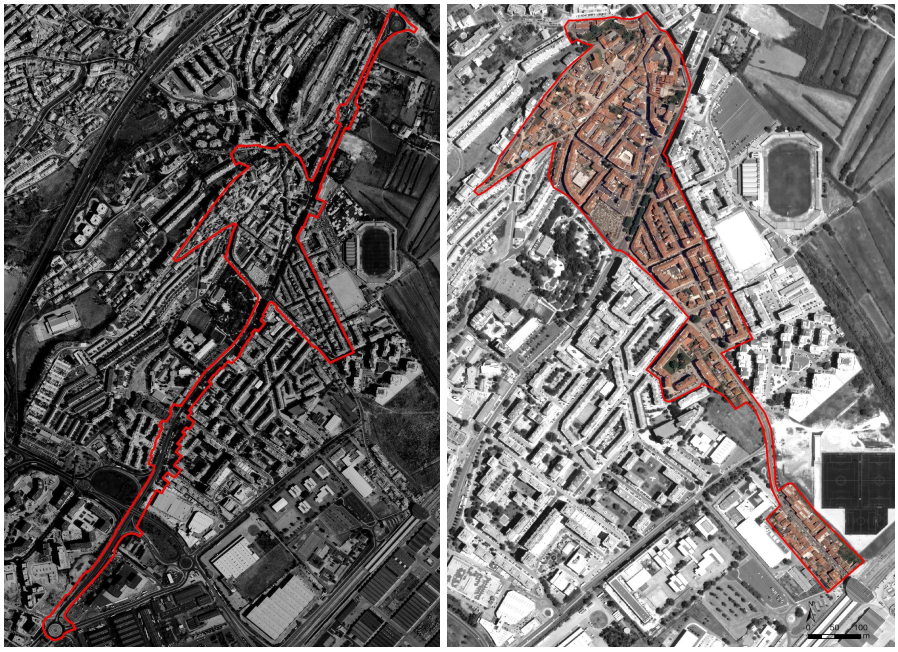
Figura 7 – ARU de Castanheira do Ribatejo: Delimitação em 2015 (Esq.) e Redelimitação em 2021 (Dir.)



Fonte: EMRU, março 2021

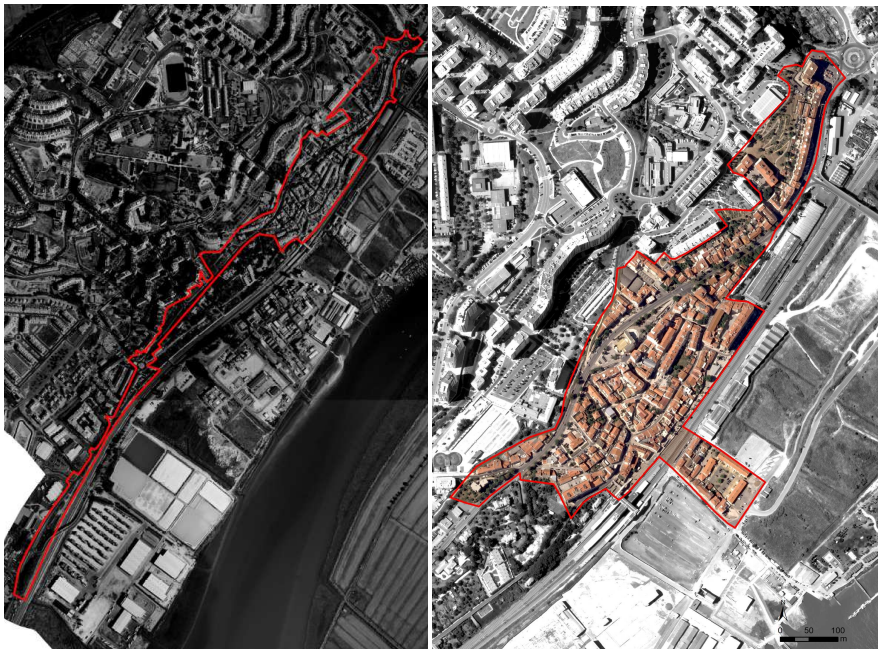
Figura 8 – ARU de Cachoeiras: Delimitação em 2015 (Esq.) e Redelimitação em 2021 (Dir.)

A ARU de Alverca do Ribatejo (-21%) e a ARU de Póvoa de Santa Iria (-35%) vêm a sua área reduzida em resultado da retirada da área da EN 10. No entanto, uma observação mais atenta revela um aumento de área edificada, o que é comprovado pelo aumento do número de fogos (+30% na ARU de Alverca do Ribatejo e + 4% na ARU de Póvoa de Santa Iria).



Fonte: EMRU, março 2021

Figura 9 – ARU de Alverca do Ribatejo: Delimitação em 2015 (Esq.) e Redelimitação em 2021 (Dir.)

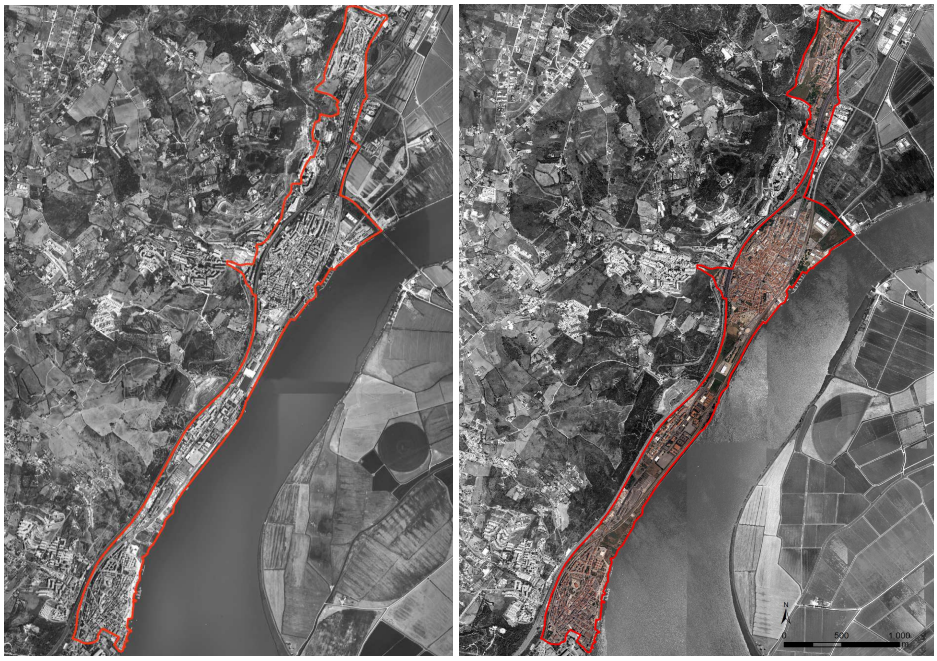


Fonte: EMRU, março 2021

Figura 10 – ARU de Póvoa de Santa Iria: Delimitação em 2015 (Esq.) e Redelimitação em 2021 (Dir.)

A ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos é a única que reduz em área (-8%) e em número de fogos (-12%), resultado da retirada da Quinta da Grinja e do Complexo Municipal de Desporto e Lazer, que foram objeto de uma intervenção cofinanciada ao abrigo do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)[1].

[1] Ver a este propósito a página oficial do Município em Cofinanciamento PORTUGAL2020 | Município de Vila Franca de Xira (cm-vfxira.pt).



Fonte: EMRU, março 2021

Figura 11 – ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos: Delimitação em 2015 (Esq.) e Redelimitação em 2021 (Dir.)

Os critérios que estiveram na base das redelimitações estão expressos no quadro abaixo.

	Critérios para a redelimitação das ARU					
	Conjuntos Urbanos com Interesse (1)	Subseções estatísticas do INE (2)	Estrutura viária	Barreiras naturais - Rio Tejo	Ordenamento do PDM (3)	Morfologia da malha urbana (4)
ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos	x	x	x	x	-	-
ARU de Alverca do Ribatejo	x	x	x	-	x	-
ARU de Calhandriz	x	x	-	-	-	-
ARU de Cachoeiras	x	x	-	-	x	-
ARU de Castanheira do Ribatejo	x	x	-	-	-	x
ARU de Póvoa de Santa Iria	x	x	x	-	-	x
ARU de Vialonga	x	x	-	-	x	-

Nota: (1) Os limites dos Conjuntos Urbanos com Interesse constam da Planta de Ordenamento e Qualificação do Solo do Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Franca de Xira; (2) As subseções estatísticas constam da BGRI - Base Geográfica de Referenciação de Informação do Instituto Nacional de Estatística; (3) Ordenamento do PDM em conformidade com o definido na sua Planta de Ordenamento e Qualificação do Solo; (4) Análise da morfologia da malha urbana e do edificado nela existente, comprovado em visita de campo no decurso do segundo semestre de 2020.

Tabela 3 - Critérios para a redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira 2021-2031

4. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA 2021-2031

4.1. ARU DE ALVERCA DO RIBATEJO



Fonte: EY-Parthenon com recurso a Google Earth, consultado em fevereiro 2021

4.1.1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

4.1.1.1. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O território abrangido pela redelimitação da ARU de Alverca do Ribatejo enquadra-se totalmente na União das Freguesias 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 (21,4ha).

4.1.1.2. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir (ver Ponto 6.), 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 (PDM) 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"* (Regulamento do PDM)[2];

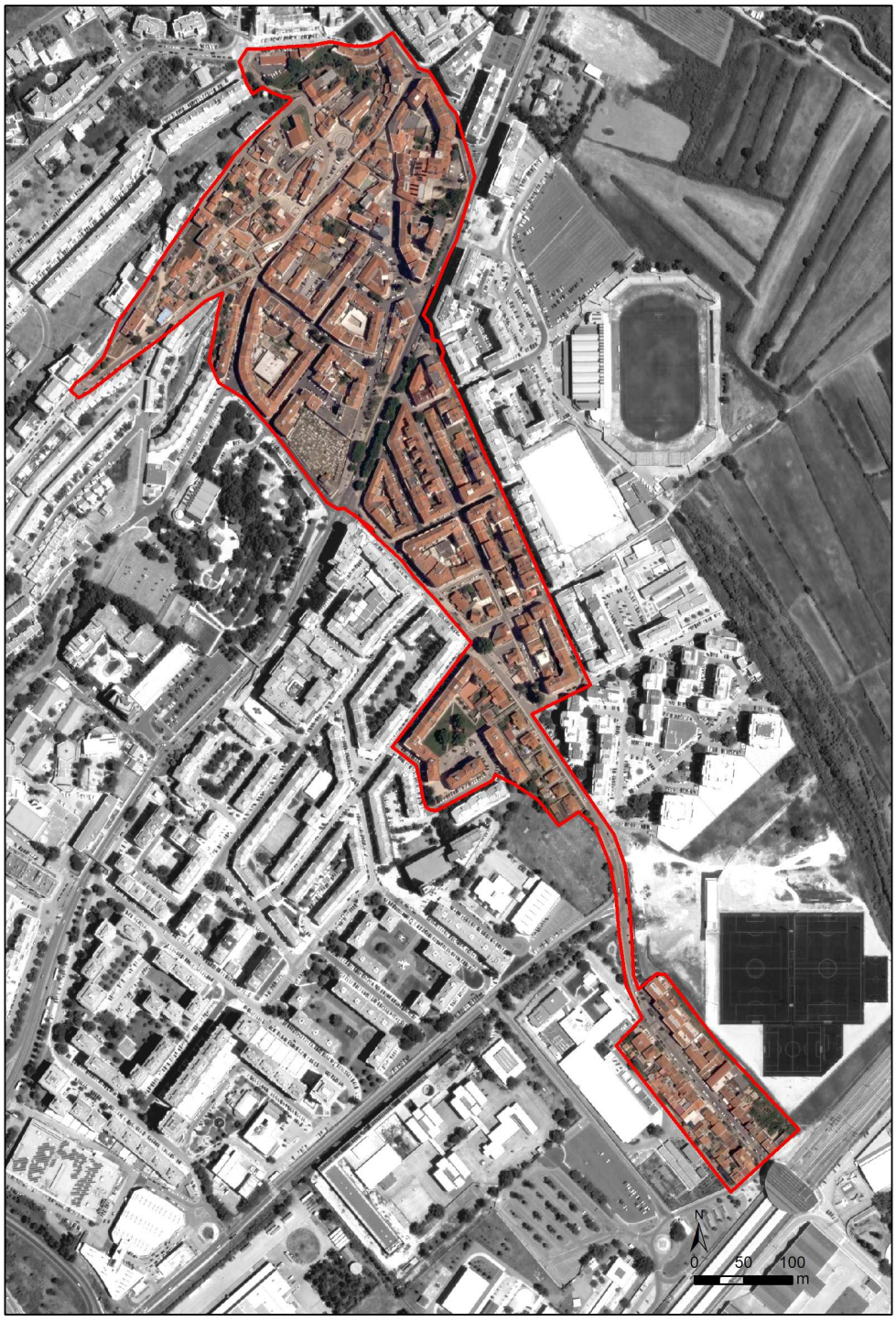
- Os limites das subseções estatísticas da Base Geográfica de Referenciação de Informação (BGRI) do Instituto Nacional de Estatística (INE). A BGRI integra informação do Censos 2011 a um nível de desagregação geográfico abaixo da freguesia (secção e subsecção estatística), sendo fundamental para a caracterização 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;

[2] O PDM do Município de Vila Franca de Xira pode ser consultado em PDM em vigor | Município de Vila Franca de Xira (cm-vfxira.pt).

- 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 PDM de Vila Franca de Xira.

Da conjugação destes critérios resultou a redelimitação da ARU de Alverca do Ribatejo, conforme Planta abaixo.



Fonte: EMRU, março 2021

Figura 12 - Planta com a redelimitação da ARU de Alverca do Ribatejo

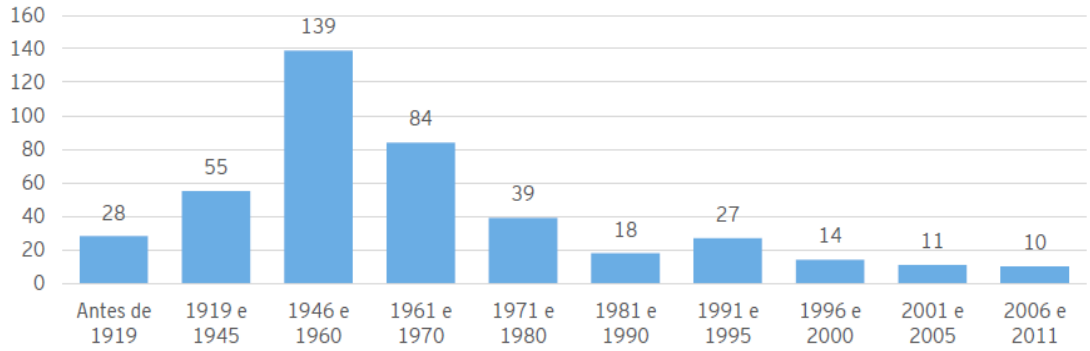
4.1.1.3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO ARU

Segundo os dados censitários mais recentes (2011), a ARU de Alverca Ribatejo tem uma população residente de cerca de 2.863 pessoas que corresponde a 7,9% da população total da União das Freguesias. 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 União de Freguesia 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.



Fonte: EY-Parthenon (2021) Proposta de Redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

Figura 13 - Edifícios por época de construção na ARU de Alverca do Ribatejo, 2011

População Residente		Estrutura etária		Famílias	Edifícios	Alojamentos familiares clássicos	
Total	Peso na Freguesia (%)	% Jovens	% Idosos	Total (n.º)	Total (n.º)	Total (n.º)	% Vagos
2.863	7,9%	9,0%	31,3%	1.273	425	1.602	14,9%

Fonte: EY-Parthenon (2021) Proposta de Redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

Tabela 4 - Principais indicadores da ARU de Alverca do Ribatejo, 2011

Designação do indicador		ARU de Alverca do Ribatejo		União das Freguesias 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: EY-Parthenon (2021) Proposta de Redelimitação das ARU do concelho de Vila Franca de Xira

Tabela 5 – Síntese estatística da ARU de Alverca do Ribatejo

5. Opções Estratégicas de Reabilitação das ARU do Concelho de Vila Franca de Xira, Compatíveis com as Opções de Desenvolvimento do Município

O Município de Vila Franca de Xira, para a concretização da sua política de regeneração urbana, tem vindo a desenvolver um conjunto de Planos e Estratégias que têm orientado a intervenção municipal em diversos domínios, como sendo o da reabilitação urbana.

As **Opções Estratégicas de Reabilitação** definidas para as ARU do Concelho de Vila Franca de Xira basearam-se nos Planos e Estratégias de desenvolvimento definidos pelo Município nos documentos abaixo melhor identificados.

Os documentos em questão são:

- Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do concelho de Vila Franca de Xira 2014-2020 (2015);
- Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) do Município de Vila Franca de Xira (2016);
- Pacto para o Desenvolvimento e Cesão Territorial da Área Metropolitana de Lisboa (PACTO AML);
- Vila Franca de Xira: Construção de uma Visão de Futuro (2020);
- Estratégia Local de Habitação (ELH) do Município de Vila Franca de Xira.

5.1. Plano de Ação para a Estratégia da Regeneração Urbana do Município de Vila Franca de Xira 2014-2020

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

O PAERU MVFX 2014-2020 estruturou a sua intervenção em torno de três grandes desígnios (individuais e coletivos/pessoais e empresariais), a saber: **VIVER, VISITAR, INVESTIR E TRABALHAR**

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

i. *Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, em particular na sua relação com o rio, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbano, dando particular atenção aos territórios desfavorecidos em contexto urbano.*

ii. *Desenvolver ações que apoiem a transição para uma economia com baixas emissões de carbono e o controlo da poluição sonora, que inclua a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável em particular os modos suaves (pedonal e ciclável), contribuindo para reduzir as emissões de gases com efeito de estufa, bem como intervir em áreas de maior conflito acústico, de modo a permitir uma gestão integrada do ruído urbano.*

iii. *Reforçar a rede de parques municipais e do sistema verde de conetividade entre eles, e com os municípios vizinhos, tirando partido da rede hidrográfica, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas, ampliando a capacidade de sequestro de CO2, conferindo maior resiliência às frentes urbanas ribeirinhas.*

iv. *Melhorar o quadro energético municipal através da adoção de soluções urbanas inteligentes complementadas com soluções inovadoras vocacionadas para a melhoria do bem-estar dos*

cidadãos em diferentes áreas de atuação como sejam a Governação, a Mobilidade, a Energia, o Ambiente e os Edifícios.

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

v. *Aumentar o número de visitantes no concelho estruturando a oferta turística e o desenvolvimento de atrações oferecendo produtos e experiências diferenciadoras em torno dos seguintes ativos: Natureza - fruição do Estuário do Tejo e da sua avifauna; Náutica – embarcações tradicionais e de recreio; Cultura associada à identidade da região – património e museus, tauromaquia e gastronomia.*

vi. *Potenciar a atratividade do concelho para atividades ao ar livre, alicerçadas na rede de parques municipais, dotados de infraestruturas que permitem a prática da atividade física, em particular na frente ribeirinha, consolidando um corredor verde intermunicipal, num cenário de elevada qualidade paisagística e ambiental.*

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

vii. *Aumentar a atratividade do concelho para a instalação de empresas, preferencialmente inovadoras, com elevada incorporação de conhecimento e capacidade para desenvolver relações sinérgicas, aproveitando estruturas urbanas singulares, considerando a oferta de espaços capazes de acolherem atividades produtivas, comerciais, criativas de base tecnológica, artística, artesanal e oficinal.*

viii. *Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais bem como na regeneração urbana de áreas industriais ou de multiusos abandonadas, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários e no aumento do quadro de referência energético municipal.*

ix. *Promover a criação de emprego no concelho em resultado das ações de captação de novas empresas ou de criação do próprio negócio ou de expansão de empresas de base local.*

No conjunto dos *Domínios* e *Ações* previstos no PAERU MVFX 2014-2020 destaca-se, no contexto do presente documento, o *Domínio "B. Reabilitação"*, o qual previa a Ação *B2. Áreas de Reabilitação Urbana*.

A *Ação B2. Áreas de Reabilitação Urbana* visava a delimitação de sete ARU e a elaboração das respetivas ORU, incluindo a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património.

A Ação B2 foi concretizada com a aprovação, sob proposta da Câmara Municipal, na reunião da Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, de 26 de novembro de 2015, das **ARU de ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA e POVOS, de ALVERCA DO RIBATEJO, de CALHANDRIZ, de CACHOEIRAS, de CASTANHEIRA DO RIBATEJO, de PÓVOA DE SANTA IRIA e de VIALONGA.** As respetivas ORU foram aprovadas, sensivelmente um ano depois, pela Assembleia Municipal de Vila Franca de Xira, por deliberação de 24/11/2016.

O PAERU MVFX 2014-2020 encontra-se em revisão, revelando-se um trabalho em permanente atualização, em virtude do atual quadro de incerteza, causado pelo forte impacto da pandemia COVID-19 na economia e na sociedade e pelo atraso significativo desta decorrente, no trabalho de preparação das Estratégias **Portugal 2030** e **Lisboa 2030**. Estes constrangimentos dificultaram a elaboração de uma estratégia municipal de horizonte temporal alargado a médio-longo prazo.

O trabalho, entretanto, desenvolvido pelos serviços municipais está a ser revisto, de modo a poder absorver os referenciais induzidos pelos vários instrumentos de política a adotar no futuro próximo, dos quais se destacam (mas não esgotam) o **Quadro Financeiro Plurianual** (Portugal 2030) e o ***Next Generation EU***, instrumento europeu temporário, onde se insere o **Plano de Recuperação e Resiliência 2021-2026**, concebido para impulsionar a recuperação económica e social.

Não obstante a proposta do Plano de Ação para a Regeneração Urbana do Município de Vila Franca de Xira (PARU MVFX) 2021-2030 não estar concluída, a opção de prosseguir o trabalho de redelimitação das ARU e a implementação das respetivas ORU, mantém a sua atualidade e consta das Ações nele perspetivadas, enquadrado no objetivo estratégico e programático "Desenvolvimento Urbano e de Regeneração e Qualificação Urbana".

Em coerência com este objetivo, com base na experiência obtida nos últimos cinco anos, apostando na continuidade e no fortalecimento da política municipal de reabilitação municipal, foi estabelecido o reforço dos incentivos financeiros, em particular o incentivo traduzido na isenção e redução de taxas municipais, no quadro dos apoios e incentivos à reabilitação urbana (vd. Quadro dos Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros).

Nesta matéria e para o novo ciclo, a ambição do Município de Vila Franca de Xira está apontada a necessidade de caminhar para a descarbonização no setor residencial, associando à reabilitação o combate à pobreza energética no edificado e o aumento dos níveis de conforto habitacional dos seus residentes.

A **Vaga de Renovação** (*Renovation Wave*) é uma das iniciativas emblemáticas identificadas no âmbito do Mecanismo Europeu de Recuperação e Resiliência. O alinhamento da política municipal com esta iniciativa tem de ser robusto, para podermos beneficiar dos investimentos europeus e nacionais que serão alocados ao reforço da capacidade de alteração estrutural neste domínio.

A recente publicação da **Estratégia de Longo Prazo para a Renovação de Edifícios**, no passado dia 03 de fevereiro de 2021[3], que inclui um roteiro de medidas, em torno do conceito *Nearly Zero Energy Buildings* (NZEB), é um bom exemplo da necessária convergência em torno da estratégia de crescimento para a transformação que a Comissão Europeia apresentou com o **Pacto Ecológico Europeu**.

É essencial congregar toda a informação que está continuamente a ser produzida e distinguir o essencial do acessório, em face da realidade do Município de Vila Franca de Xira e da sua política, explorar oportunidades, tirar partido das sinergias geradas, trabalhar colaborativamente e integrar redes de parcerias.

5.2. PEDU – PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA

No quadro da candidatura ao Programa Operacional de Lisboa (PO Lisboa) a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira apresentou o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano do Município de Vila Franca de Xira (PEDU MVFX), para acesso a financiamento às seguintes Prioridades de Investimento:

> **PI 4.5** *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*;
>
> **PI 6.5** *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão,), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído*;
>
> **PI 9.8** *Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais*;

O PEDU MVFX foi concretizado através de 7 candidaturas ao POR Lisboa, no quadro do Portugal 2020, num investimento que ascendeu a mais de 11,52 M€, dos quais mais de 4,76 M€ foram comparticipados pelo FEDER (41%).

[3] Resolução de Conselho de Ministros n.º 8-A/2021, publicada na 1ª série do *Diário da República*, n.º 23 de 03 de fevereiro de 2021.

As intervenções PEDU incidiram em território delimitado como ARU, nomeadamente nas ARU de Póvoa de Santa Iria, ARU de Alverca do Ribatejo e ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos, para simultaneamente promover a intervenção pública de requalificação do tecido urbano e alavancar a iniciativa dos particulares na reabilitação do seu edificado.

A taxa de execução do PEDU a 31/12/2020 foi, no caso do Município de Vila Franca de Xira, de **100%**, substancialmente acima da média da Área Metropolitana de Lisboa (**47,5%)** e nacional (**39%)**[4].

PI	DESIGNAÇÃO DA OPERAÇÃO	CUSTO TOTAL (€)	COMPARTICIPAÇÃO FEDER (€)	INTERVENÇÃO ABRANGEU ARU 2015-2020	INTERVENÇÃO ABRANGERIA ARU 2021-2031
4.5	Acessibilidade Inclusiva - Requalificação da Avenida Infante Dom Pedro - Alverca do Ribatejo	660.993,01 €	200.000,00 €	ARU 3	ARU 3
4.5	Requalificação da EN 10 - Ciclovia/Percurso Pedonal - Póvoa de Santa Iria, Forte da Casa e Alverca do Ribatejo	3.928.317,27 €	1.572.281,12 €	ARU 1 e ARU 3	ARU 1 e ARU 3
4.5	Requalificação do Terminal Rodo-Ferroviário/Estacionamento Dissuasor - Alverca do Ribatejo	899.809,03 €	317.233,70 €	Não	ARU 3
6.5	Requalificação Urbana e Paisagística da Av. Batista Pereira - Alhandra	745.575,51 €	372.787,75 €	ARU 6	ARU 6
6.5	Reabilitação Urbana - Centro Histórico - Eixo Santa Sofia/Quinta da Mina - Vila Franca de Xira	2.148.892,52 €	1.002.500,28 €	ARU 6	ARU 6
9.8	Comunidades Desfavorecidas - Reabilitação Física, Social e Económica - Bairro Municipal do PER da Quinta da Piedade - Póvoa de Santa Iria	995.939,99 €	446.088,00 €	Não	Não
9.8	Requalificação Sócio Urbanística e Paisagística do Eixo Povos - Quinta da Grinja - Vila Franca de Xira	2.139.681,45 €	850.000,00 €	ARU 6	ARU 6
	Total	**11.519.208,78 €**	**4.760.890,85 €**	**-**	**-**

1 – ARU de Póvoa de Santa Iria; 2 – ARU de Vialonga; 3 – ARU de Alverca do Ribatejo; 4 – ARU de Calhandriz; 5 – ARU de Cachoeiras; 6 – ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos; 7 – ARU de Castanheira do Ribatejo.

Fonte: Balcão 2020 [consulta efetuada a 06/03/2021].

Tabela 6 – Candidaturas PEDU do Município de Vila Franca de Xira ao POR Lisboa [situação a 06/03/2021]



Fonte: Página do Município em Cofinanciamento PORTUGAL2020 | Município de Vila Franca de Xira (cm-vfxira.pt)

Figura 14 – Intervenções do Município de Vila Franca de Xira ao abrigo do PEDU MVFX

[4] A informação sobre a média regional e nacional pode ser consultada em https://www.adcoesao.pt/sites/default/files/desenvolvimento_regional/reportetrimestral_dezembro2020.pdf.

5.3. PACTO PARA O DESENVOLVIMENTO E COESÃO TERRITORIAL DA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA

No quadro da candidatura ao PACTO AML a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira apresentou candidaturas para acesso a financiamento às seguintes Prioridades de Investimento:

10.1 *Redução e prevenção do abandono escolar precoce e estabelecimento de condições de igualdade no acesso à educação infantil, primária e secundária, incluindo percursos de aprendizagem, formais, não formais e informais, para a reintegração no ensino e formação;*

10.5 *Investimento no ensino, na formação, na formação profissional e nas competências e na aprendizagem ao longo da vida através do desenvolvimento das infraestruturas de formação e ensino;*

4.3 *Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação;*

6.3 *Conservação, proteção, promoção e desenvolvimento do património natural e cultural;*

9.4 *Melhoria do acesso a serviços sustentáveis, de grande qualidade e a preços comportáveis, incluindo cuidados de saúde e serviços sociais de interesse geral;*

9.8 *Apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais;*

O PACTO no Município de Vila Franca de Xira foi concretizado através de 22 candidaturas, no quadro do Portugal 2020, num investimento que ascendeu a 14,14 M€ dos quais 4,76 M€ foram comparticipados pelo FEDER (82%) e FSE (18%).

Algumas intervenções PACTO incidiram em território delimitado como ARU, nomeadamente na ARU de Vialonga e ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos, apostando na requalificação de equipamentos públicos (escolares e desportivos), num investimento de 4,09M€, dos quais 1,16M€ tiveram comparticipação FEDER.

PI	DESIGNAÇÃO DA OPERAÇÃO	CUSTO TOTAL (€)	COMPARTICIPAÇÃO FEDER E/OU FSE (€)	INTERVENÇÃO ABRANGEU ARU 2015-2020	INTERVENÇÃO ABRANGERIA ARU 2021-2031
4.3	Eficiência Energética - Piscina Municipal de Alverca do Ribatejo	905.627,75 €	258.885,67 €	Não	Não
4.3	Eficiência Energética - Piscina Municipal de Vila Franca de Xira	983.795,86 €	314.467,10 €	ARU 6	Não
4.3	Eficiência Energética - EB1 N.º 1 - Pastorinhos - Alverca do Ribatejo	52.786,80 €	16.873,35 €	Não	Não
4.3	Eficiência Energética - Pavilhão do Desporto e Juventude do Forte da Casa	110.108,09 €	49.548,64 €	Não	Não
4.3	Eficiência Energética - Pavilhão Desportivo Municipal de Alverca do Ribatejo	219.111,17 €	98.600,03 €	Não	Não
4.3	Eficiência Energética - Edifício dos Paços do Município	32.751,60 €	10.091,17 €	ARU 6	ARU 6
4.3	Reabilitação e Eficiência Energética na Habitação Social - Bairro PER de Povos - Vila Franca de Xira	905.627,75 €	258.885,67 €	ARU 6	ARU 6
4.3	Reabilitação e Eficiência Energética na Habitação Social Bairro PER do Forte da Casa - Vila Franca de Xira	352.219,00 €	125.824,38 €	Não	Não
4.3	Reabilitação e Eficiência Energética na Habitação Social Bairro PER do Carril - 2ª Fase - Castanheira do Ribatejo - Vila Franca de Xira	325.085,79 €	101.462,68 €	Não	Não

PI	DESIGNAÇÃO DA OPERAÇÃO	CUSTO TOTAL (€)	COMPARTICIPAÇÃO FEDER E/OU FSE (€)	INTERVENÇÃO ABRANGEU ARU 2015-2020	INTERVENÇÃO ABRANGERIA ARU 2021-2031
6.3	Parque Urbano Ribeirinho Moinhos da Póvoa	2.738.051,61 €	1.058.427,19 €	Não	Não
9.4	Ativamente	412.391,42 €	206.195,71 €	Todo o concelho	
9.8	ART FOR ALL	585.249,40 €	292.624,70 €	Não	Não
10.1	Caleidoscópio	1.166.477,76 €	583.238,88 €	Todo o concelho	
10.5	Reabilitação da Escola Álvaro Guerra - Vila Franca de Xira	1.444.076,88 €	296.228,93 €	ARU 6	ARU 6
10.5	Reabilitação e Ampliação da EB1 N.º1 de Vialonga	549.487,29 €	162.094,30 €	ARU 2	ARU 2
10.5	Reconstrução e Ampliação da EB1 N.º2 e Jardim de Infância de Vialonga	2.188.113,86 €	1.074.144,62 €	Não	Não
10.5	Remoção de Amianto na Escola Secundária do Forte da Casa	261.991,21 €	234.136,02 €	Não	Não
10.5	Remoção de Amianto na Escola Básica 2,3 Padre José Rota do Forte da Casa	199.979,31 €	176.060,12	Não	Não
10.5	Remoção de Amianto na Escola Básica 1,2,3 do Bom Sucesso - Alverca do Ribatejo	228.026,51 €	196.998,23 €	Não	Não
10.5	Remoção de Amianto na Escola Básica Aristides de Sousa Mendes - Póvoa de Santa Iria	202.919,44 €	158. 644,92 €	Não	Não
10.5	Remoção de Amianto na Escola Secundária Alves Redol - Vila Franca de Xira	169.309,81 €	114.277,02 €	ARU 6	ARU 6
10.5	Remoção de Amianto na Escola Básica 1,2,3 D. António de Ataíde - Castanheira do Ribatejo	103.574,69 €	84.083,50 €	Não	Não
	Total	**14.136.763,00 €**	**5.871.792,83 €**	**-**	**-**

1 – ARU de Póvoa de Santa Iria; 2 – ARU de Vialonga; 3 – ARU de Alverca do Ribatejo; 4 – ARU de Calhandriz; 5 – ARU de Cachoeiras; 6 – ARU de Alhandra, Vila Franca de Xira e Povos; 7 – ARU de Castanheira do Ribatejo.

Fonte: Balcão 2020 [consulta efetuada a 06/03/2021].

Tabela 7 – Candidaturas PACTO do Município de Vila Franca de Xira ao POR Lisboa [situação a 06/03/2021]

5.4. VILA FRANCA DE XIRA – CONSTRUÇÃO DE UMA VISÃO DE FUTURO 2030

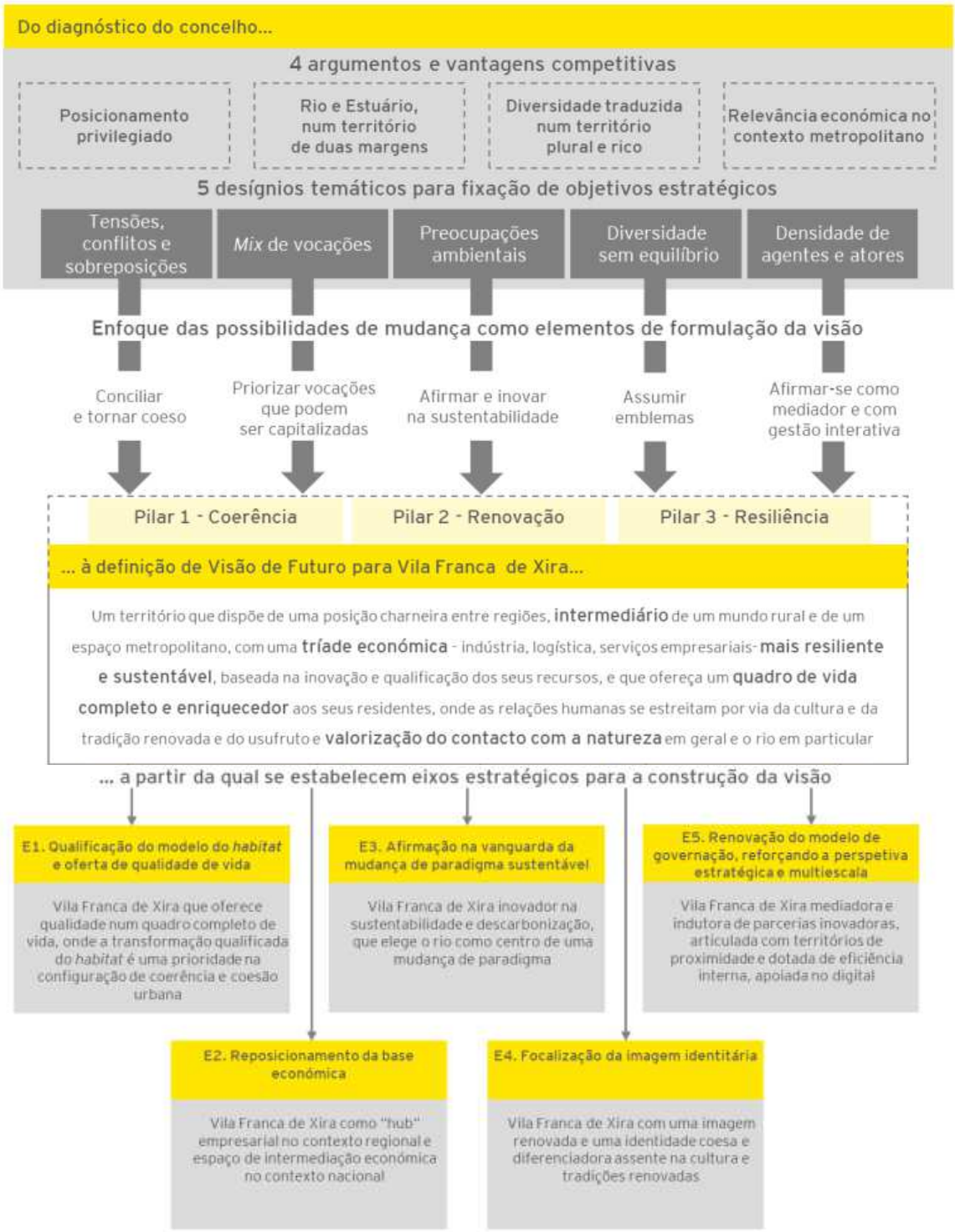
O documento *Vila Franca de Xira: Construção de uma Visão de Futuro* (março 2020) foi desenvolvido recorrendo à consultoria e assistência técnica da Ernst & Young – Augusto Mateus & Associados (EY-AM&A). Foi elaborado com o propósito de dotar o Município de um quadro de atuação a médio e longo prazo, assente em eixos estratégicos que se focalizassem num conjunto de áreas a desenvolver.

A Construção de uma Visão de Futuro para Vila Franca de Xira assumiu um *referencial de definição operacional* em torno de três pilares e em cinco eixos estratégicos.

O Eixo Estratégico 1 ***Qualificação do modelo do Habitat e oferta de qualidade de vida*** tem por desígnio "*reequilibrar, dar coesão e coerência ao território, assegurando oferta completa e articulada de serviços de proximidade, modelos de habitação, ambientes urbanos aprazíveis, espaços de lazer e recreio, e acesso a cultura*". De entre as iniciativas estruturais para a operacionalização da estratégia encontra-se proposta a **Iniciativa 1: Acupuntura urbana, regeneração, reabilitação e revitalização do tecido edificado,** que visa:

- Dar continuidade ao trabalho de requalificação urbana do território municipal e intensificar a atuação cirúrgica em áreas concretas do tecido edificado do concelho;

- Dar continuidade aos programas e projetos de reabilitação e regeneração urbana do concelho, em particular nos núcleos consolidados, formulando estratégias que acelerem a sua dinâmica.



Fonte: Fonte: EY-AM&A (2020) *Construção de uma Visão de Futuro para Vila Franca de Xira.*

Figura 15 - Pressupostos para o desenho da estratégia constante em *Vila Franca de Xira: Construção de uma Visão de Futuro* (março 2020)

5.5. ESTRATÉGIA LOCAL DE HABITAÇÃO DE VILA FRANCA DE XIRA (EM ELABORAÇÃO)

A Câmara Municipal de Vila Franca de Xira está a elaborar a sua Estratégia Local de Habitação (ELH), que visa responder às exigências do 1.º Direito – *Programa de Apoio ao Acesso à Habitação*, criado através do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho.

O Programa 1º Direito procura apoiar financeiramente "*soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada*" (artigo 2º do Decreto-Lei n.º 37/2018, de 04 de junho). Este Programa integra uma das medidas da **Nova Geração de Políticas de Habitação** (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 02 de maio.

O Programa 1º Direito pretende incrementar uma "*dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento*". O acesso ao Programa pressupõe a construção da ELH que enquadre os apoios financeiros a conceder e sirva de referenciais estratégicos às candidaturas a submeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

Um dos princípios subjacente ao Programa 1º Direito, com reflexos diretos nas opções estratégicas a considerar na elaboração da ELH, é o **Princípio da Reabilitação do Edificado**, "*segundo o qual o apoio público* (...) *deve privilegiar a disponibilização de habitações através da reabilitação do edificado, em vez da construção de nova edificação, como forma de contribuir para a valorização do parque habitacional, para a requalificação e revitalização das cidades e para a sustentabilidade e uso eficiente dos recursos*".

O princípio da Reabilitação do Edificado, a par dos **princípios do Planeamento Estratégico Local**, **da Integração Social**, das **Acessibilidades** e o da **Sustentabilidade Ambiental**, bem como os restantes princípios consagrados no diploma legal que criou o Programa, estão a ser respeitados no trabalho que está a ser desenvolvido pelos serviços municipais, com uma aposta clara na **reabilitação do parque habitacional e no arrendamento, alavancando dinâmicas de reestruturação urbana e de revitalização social, mediante forte cooperação entre o setor público, central e local, e o privado, numa abordagem de maior proximidade à população**.

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA AS ARU DO CONCELHO DE VILA FRANCA DE XIRA

As **Opções Estratégicas de Reabilitação** definidas para as ARU do concelho de Vila Franca de Xira tiveram em consideração, por um lado, os referenciais estratégicos e programáticos de orientação definidos pelo Município nos documentos melhor identificados no Ponto 5 e, por outro lado, a procura de uma resposta para os desafios melhor identificados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual), nomeadamente:

a) *Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;*

b) *Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana», cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;*

c) *Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;*

d) *Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;*

e) *Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.*

Para o alcance da ambição revelada, foram então definidos seis objetivos estratégicos a considerar na **ESTRATÉGIA DE REABILITACÃO URBANA** a prosseguir nas sete ARU do concelho, a saber:

I. Promover a **reabilitação urbana do edificado** e a **melhoria das condições de habitabilidade, funcionalidade e conforto**, contribuindo para o **aumento da oferta habitacional**;

II. 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;

III. Estimular a **sustentabilidade do edificado** e o **bom desempenho energético-ambiental** alavancando dinâmicas positivas de **transformação do tecido urbano**, criando **valor** e **singularidade**;

IV. 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;

V. 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;

VI. 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.

Os objetivos estratégicos definidos para as sete ARU do concelho de Vila Franca de Xira, tiveram igualmente em consideração, para além das opções de desenvolvimento municipal, conforme acima referido, o necessário alinhamento com a **Estratégia Regional de Lisboa AML 2030** que tem por objetivos:

- *Definir o quadro estratégico regional de referência para os programas e instrumentos a executar no âmbito da Política de Coesão 2021-2027;*

- *Orientar a lógica de afetação de investimentos públicos da administração local e central nas grandes prioridades definidas nesta estratégia.*

A convergência dos objetivos estratégicos das ARU com a Estratégia Regional de Lisboa 2030 é fulcral se o Município quiser continuar a tirar o máximo de partido dos financiamentos no quadro da política de coesão.

Estratégia Regional de Lisboa AML 2030 Matriz Estratégica de Desenvolvimento: Domínios e Subdomínios		Objetivos Estratégicos das ARU do concelho de Vila Franca de Xira					
		I	II	III	IV	V	VI
Inovação e Competitividade	Conhecimento e Investigação						
	Sistema de I&D&I e Ecossistema Económico						
	Especialização, Diferenciação e Internacionalização						
	Inovação e Modernização Administrativa						
Sustentabilidade Ambiental e Resiliência aos Riscos	Descarbonização e Transição Energética						
	Adaptação Climática e Mitigação de Riscos						
	Economia Circular						
	Biodiversidade						
	Desenvolvimento Rural e Sistema Alimentar						
	Mar, Estuários e Zonas Costeiras						
Coesão Social e Sustentabilidade Demográfica	Educação e Formação						
	Mercado de Trabalho						
	Inovação e Inclusão Social						
	Atração e Inclusão da População Imigrante						
	Apoio à Infância e Conciliação Trabalho-Família						
	Serviços de Saúde e Transição Demográfica						
Mobilidade e Conetividade Sustentável	Mobilidade Sustentável						
	Sistemas de Mobilidade e Intermodalidade						
	Conetividade Transregional e Internacional						
Desenvolvimento Urbano	Regeneração Urbana e Qualificação do Habitat						
	Habitação e Habitabilidade						
	Gestão Urbana						
	Economia Urbana						
	Total	**6**	**3**	**5**	**7**	**3**	**7**

Articulação Direta
Articulação Indireta

Tabela 8 - Coerência externa dos objetivos das ARU do concelho de Vila Franca de Xira com os objetivos dos Domínios e Subdomínios da Estratégia Regional de Lisboa. AML.2030

A matriz de convergência vem comprovar o **alinhamento** da Estratégia de Reabilitação Urbana das ARU do Município de Vila Franca de Xira com a Estratégia Regional de Lisboa. AML 2030, obtendo elevada correlação, em particular no Domínios "***Desenvolvimento Urbano"*** e "***Sustentabilidade Ambiental e Resiliência aos Riscos"***.

Nos restantes Domínios e Subdomínios apesar de apresentarem alguma articulação indireta, a mesma não é tão forte visto o seu foco integrar outras temáticas sectoriais.

No Domínio do **Desenvolvimento Urbano** a Estratégia de Reabilitação Urbana das ARU do concelho de Vila Franca de Xira apresenta forte **articulação** com os seguintes Subdomínios: ***Regeneração Urbana e Qualificação do Habitat***; ***Habitação e Habitabilidade*** e ***Economia Urbana***.

Regeneração Urbana e Qualificação do Habitat

Prioridade 1: Promover a regeneração e a qualificação urbana dos espaços urbanos consolidados.

- ✓ *Revitalizar e requalificar as áreas urbanas centrais (...) a partir de projetos integrados que assegurem a oferta de habitação, equipamentos de proximidade, espaço público qualificado e acesso a transportes públicos.*
- ✓ *Intensificar ações de reabilitação urbana de áreas consolidadas, fomentando a recuperação, beneficiação e reconstrução do edificado, garantindo condições de conservação, segurança, salubridade e eficiência energética.*
- ✓ *Refuncionalizar, adaptar e reconverter áreas e edifícios vazios, abandonados ou obsoletos nas áreas consolidadas, dotando-os de novas funções económicas, habitacionais e de serviços públicos.*
- ✓ *Promover projetos de regeneração urbana de áreas consolidadas na ótica da consolidação, compactação e polarização urbana, a partir de projetos âncora que favorecem a afirmação urbana e a dinamização económica.*
- ✓ *Valorizar a integração dos espaços naturais no desenvolvimento urbano, em particular das infraestruturas ecológicas, das frentes estuarinas, dos corredores verdes e azuis, como elementos agregadores do sistema urbano e fatores diferenciadores na qualidade de vida na região.*

Prioridade 2: Melhorar a qualidade do ar nas áreas urbanas e mitigar os efeitos das alterações climáticas

- ✓ *Promover ações limitadoras da circulação automóvel e da velocidade de circulação dentro dos espaços urbanos a par do reforço da oferta de soluções de mobilidade urbana sustentável, de transporte público e de parqueamentos periféricos dissuasores.*
- ✓ *Preparar os espaços urbanos para as mudanças climáticas, nomeadamente para o agravamento das ondas de calor, para o aumento dos eventos extremos de precipitação aumentando a oferta de espaços verdes, a arborização urbana e a instalação de sistemas de mitigação de extremos térmicos nos espaços públicos.* ***Prioridade 3: Promover a cidade de proximidade, acessível e saudável.***
- ✓ *Promover os usos nos espaços urbanos fomentando unidades de vizinhança (bairros) e favorecendo os serviços e comércio diários na dinamização local em áreas monofuncionais.*
- ✓ *Contrariar as dinâmicas de gentrificação, polarização social e turistificação dos espaços centrais (...), assegurando a existência de oferta residencial para os diversos segmentos.*
- ✓ *Preparar a cidade para os desafios demográficos, designadamente o envelhecimento, assegurando a existência de condições de acessibilidade adequadas aos espaços públicos, aos equipamentos e os edifícios residenciais.*
- ✓ *Estimular os estilos de vida saudáveis e a utilização de modos ativos com baixo impacte ecológico como as caminhadas ou a utilização de bicicletas.*
- ✓ *Promover a oferta pública de serviços de proximidade, e a modernização dos serviços de atendimento públicos e privados, e em particular o comércio tradicional local em arruamentos pré-definidos tendo em conta as centralidades existentes.*
- ✓ *Promover a qualificação e a adaptação dos espaços públicos e a oferta de equipamentos que tornem a cidade mais amiga das crianças e dos jovens, facilitando a prática desportiva informal, a utilização dos espaços verdes e a mobilidade pedonal e ciclável.*

Prioridade 4: Promover a regeneração e coesão socio-territorial de comunidades urbanas desfavorecidas.

- ✓ *Dinamizar a participação das comunidades na identificação das necessidades e dos recursos, e, no planeamento e implementação de intervenções ajustadas às suas realidades específicas.*
- ✓ *Fomentar o desenvolvimento de novas relações nas comunidades, promovendo a multiculturalidade, o pluralismo, as relações intergeracionais e a igualdade de oportunidades.*
- ✓ *Apoiar a estruturação de economias de base comunitária, promovendo o comércio de proximidade e o emprego local, nomeadamente mediante o recurso a sistemas de incentivos que promovam a dinâmica económica e o emprego.*

Habitação e Habitabilidade

Prioridade 1: Assegurar o acesso à habitação e dinamizar o mercado de arrendamento.

- ✓ *Dinamizar e articular políticas municipais de habitação como instrumentos de desenvolvimento integrado dos territórios, promovendo a oferta pública de arrendamento a preços controlados, a regulação do mercado imobiliário e de arrendamento e o controlo da gentrificação.*
- ✓ *Promover a habitação a custos acessíveis e de utilização flexível, qualificando e revitalizando os centros cívicos e históricos.*

Prioridade 2: Promover a reabilitação urbana e a eliminação das situações de habitação precária.

- ✓ *Intensificar a oferta de programas de apoio à reabilitação e à conservação de imóveis particulares.*
- ✓ *Promover a reabilitação do parque habitacional público e a melhoria da eficácia de gestão deste edificado, incentivando a construção e modernização de edifícios sustentáveis, resistentes e eficientes em termos de recursos, utilizando materiais locais.*

Economia Urbana

Prioridade 1: Fortalecer os espaços centrais como polaridades económicas nos setores do comércio, serviços e turismo.

- ✓ *Promover a vitalidade económica das áreas centrais assentes nos sectores dos serviços, do comércio, do turismo, especialmente a partir da implementação de projetos âncora em espaços devolutos e em espaços com grande acessibilidade.*
- ✓ *Promover a preservação e a valorização dos ativos patrimoniais e arquitetónicos distintivos das áreas urbanas centrais.*

Prioridade 3: Promover a inovação urbana, o empreendedorismo e a incubação de base tecnológica e criativa.

- ✓ *Fortalecer a ligação entre as cidades e as suas frentes (...) ribeirinhas e núcleos piscatórios, contribuindo para a economia azul das áreas urbanas costeiras.*

No Domínio da **Sustentabilidade Ambiental e Resiliência aos Riscos** a Estratégia de Reabilitação Urbana das ARU do concelho de Vila Franca de Xira apresenta forte **articulação** com os seguintes Subdomínios: ***Descarbonização e Transição Energética***; ***Economia Circular***; ***Biodiversidade*** e ***Mar, Estuários e Zonas Costeiras.***

Descarbonização e Transição Energética

Prioridade 1: Aumentar a produção e a utilização de energias renováveis, contribuindo para a descarbonização da economia.

- ✓ *Promover a utilização de energias renováveis, designadamente nos sectores empresarial e habitacional.*

Prioridade 2: Aumentar a eficiência energética nos sectores dos transportes, indústria, residencial e administração pública.

- ✓ *Intensificar a eficiência energética no sector habitacional, com incidência idêntica tanto no parque habitacional público como no privado.*

Economia Circular

Prioridade 3: Aumentar os níveis de reutilização, recuperação e reciclagem de resíduos.

- ✓ *Promover medidas de valorização dos resíduos de construção e demolição e construção, assim como, a montante, medidas de apoio a sistemas construtivos mais circulares, garantindo que todas as fases de conceção de edifícios novos e renovados se encontram em consonância com as necessidades da economia circular.*

Biodiversidade

Prioridade 2: Garantir a conetividade ecológica e valorizar a articulação entre espaços urbanos e naturais.

- ✓ *Refuncionalizar espaços sem uso que integrem as estruturas ecológicas metropolitanas, criando corredores e infraestruturas verdes que diversifiquem e ampliem a base económica (agricultura, turismo e lazer, ...).*

- ✓ *Valorizar a integração dos espaços naturais no desenvolvimento urbano, em particular nas margens dos rios Tejo (...), como elementos agregadores da paisagem, do sistema urbano e promotores de qualidade de vida.*

Mar, Estuários e Zonas Costeiras

Prioridade 1: Aumentar a expressão económica das atividades ligadas ao mar.

- ✓ *Promover a valorização cultural e a identidade das comunidades costeiras e estuarinas, como ativo territorial.*

Em face do acima exposto considera-se comprovada a pertinência dos objetivos a atingir pela **Estratégia de Reabilitação Urbana das ARU do concelho de Vila Franca de Xira** em face do grau de alinhamento com a Estratégia Regional de Lisboa AML 2030.

7. PRAZO DE EXECUÇÃO DAS ORU

As ORU vigoram pelo **prazo de 10 anos**, contado a partir da data da publicação da sua aprovação na 2.ª série do *Diário da República*.

O referido prazo pode ser prorrogado, nos termos do artigo 20º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.

8. MODELO DE GESTÃO DAS ORU

8.1. PRIORIDADES

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com a sua atual redação, cabe à Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, definir a de entidade gestora das ORU e adotar o modelo de execução das mesmas.

No âmbito da ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA do município, nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:

I. Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;

II. Idade, privilegiando os edifícios mais antigos;

III. Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;

IV. Reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma "empreitada única".

No caso de existirem candidaturas, designadamente ao abrigo de programa municipal de apoio à recuperação do edificado, para edifícios com o mesmo grau de prioridade, privilegiar-se-á aquela que apresentar o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

8.2. ORU DO TIPO SIMPLES

Considerando que a atual Estratégia de Reabilitação Urbana incide no desenvolvimento de uma **ORU SIMPLES**, o **MUNICÍPIO DE VILA FRANCA DE XIRA** é designado **ENTIDADE GESTORA DAS OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA** para as **ARU de ALHANDRA, VILA FRANCA DE XIRA e POVOS; de ALVERCA DO RIBATEJO; de CASTANHEIRA DO RIBATEJO; de CALHANDRIZ; de CACHOEIRAS; de PÓVOA DE SANTA IRIA; e de VIALONGA**.

O Município, em conformidade com o disposto no artigo 9.º, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), tem a responsabilidade de assumir as funções de coordenação e gestão de todas as operações.

8.3. MODELO DE EXECUÇÃO

Nos termos do disposto no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), estão previstos dois modelos de execução das ORU.

O modelo de execução das ORU adotado pela estratégia de reabilitação urbana é o da iniciativa dos particulares, através da modalidade de **EXECUÇÃO PELOS PARTICULARES COM O APOIO DA ENTIDADE GESTORA.**

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

São concedidos benefícios fiscais e os incentivos financeiros à reabilitação, entre os quais a isenção do IMI, do IMT e a isenção ou redução de taxas municipais, tendo por base obras que se enquadrem nos conceitos de "ações de reabilitação", de "reabilitação de edifícios" e de "reabilitação urbana".

Podem concorrer aos benefícios fiscais e os incentivos financeiros todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações que se localizem no perímetro das áreas de reabilitação urbana do concelho.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis às obras de reabilitação iniciadas após a data da publicação da ARU na 2.ª série do *Diário da República.*

As obras a realizar devem assegurar:

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

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

8.4. Processo de Reabilitação Urbana

Os interessados devem proceder ao pedido de abertura e à instrução de um processo de reabilitação urbana na Câmara Municipal, para o imóvel que pretendem reabilitar.

O processo inicia-se com um requerimento a apresentar na Câmara Municipal mediante o preenchimento de formulário de modelo próprio, disponível na Loja do Munícipe e na página da internet em www.cm-vfxira.pt.

A candidatura aos benefícios fiscais e incentivos financeiros (IMI, IMT e IVA, isenção ou redução de urbanização e edificação e taxas administrativas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas – RMUETOU) é assinalada no referido formulário de abertura do processo de reabilitação do imóvel.

Os documentos de instrução do processo constam no formulário de abertura do processo e devem ser entregues juntamente com o requerimento.

O requerimento deve ser entregue na Loja do Munícipe.

A isenção (no caso das vistorias) ou redução de taxas relativas a urbanização e edificação e de taxas de assuntos administrativos são diretamente aplicadas no âmbito do processo, desde logo, a partir da apresentação do requerimento de abertura do processo de reabilitação do imóvel.

Deve ser consultado o Quadro dos Benefícios Fiscais e Incentivos Financeiros (Ponto 9).

8.5. AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis a reabilitar são objeto de vistorias:

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

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

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

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma, sendo os seguintes:

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

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

Para obtenção dos benefícios fiscais, em resultado das obras de reabilitação o estado de conservação do imóvel tem de subir, pelo menos, dois níveis do seu estado de conservação inicial.

8.6. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA

O Município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º do RJRU, pode optar por assumir diretamente a gestão das operações de reabilitação urbana (cf. artigo 36.º).

Os poderes que o Município de Vila Franca de Xira tem ao seu dispor enquanto entidade gestora das ORU, encontram-se previstos nos artigos 44.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU). Dispõe o artigo 44.º o seguinte:

Artigo 44.º

Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas

1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos seguintes, os seguintes poderes:

a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;

b) Inspeções e vistorias;

c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;

d) Cobrança de taxas;

e) Receção das cedências ou compensações devidas.

[...]

Em conformidade com o RJRU, ao Município compete praticar dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

A entidade gestora, Município de Vila Franca de Xira, tem as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE. O Município tem também o dever de comunicar os factos de que tome conhecimento e que sejam puníveis como contraordenação às entidades competentes para aplicar as respetivas coimas.

A não realização de obras de reabilitação necessárias ao cumprimento dos deveres de manutenção e conservação do edificado, reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, permitirá ao Município utilizar os mecanismos legais disponíveis, gerando a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, nos termos do artigo 91.º do RJUE. Ou seja, o Município tem as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos previstos no RJUE, bem como as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio, sem prejuízo de ter de observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Os edifícios localizados nas ARU do concelho, que se apresentem devolutos ou em estado de ruína, serão sujeitos a reavaliação, nos termos legais, para efeitos do agravamento da taxa do Imposto municipal sobre os imóveis (IMI).

Deste modo, nas ORU do concelho de Vila Franca de Xira, a par da aplicação de benefícios fiscais e incentivos financeiros nas obras de reabilitação, o RJRU permite que o Município recorra a conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística que permitem facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, dos quais se destacam os seguintes:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores dos deveres de manutenção e conservação dos edifícios;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através do recurso a uma “empreitada única”;
- Demolir edifícios;
- Exercer o Direito de preferência nas transmissões onerosas de edifícios ou frações autónomas;
- Promover o arrendamento forçado nos termos previstos na lei;
- Agravar as taxas do IMI nos termos previstos na lei.

O Município procederá à promoção de ações de sensibilização e divulgação junto dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, esclarecendo-os acerca dos deveres de conservação e manutenção dos seus imóveis, da importância da reabilitação urbana e do edificado para o desenvolvimento económico local e do quadro dos benefícios fiscais e incentivos financeiros ao seu dispor para a execução das obras.

Em conformidade, não obstante o Município assumir diretamente a gestão das ORU, reconhece que o sucesso da sua execução está, obviamente, dependente da participação ativa dos particulares na busca das melhores soluções de investimento e de intervenção para a reabilitação do seu património.

9. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

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:

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

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

9.3 Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros;

9.4 Penalizações do IMI.

Nos termos do disposto no 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 os 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 aprovação pelos Órgãos Municipais da 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** - 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.

9.1. 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.

"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

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.

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 público;
- A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de que:
  - A empreitada se situe numa das 7 ARU definidas pelo município;
  - 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".

9.2. INCENTIVOS FINANCEIROS

9.2.1. 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 as 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 de colaboração, 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 ponderava 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.

9.2.2. 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.

9.3. ACESSOS 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 benefícios fiscais e incentivos financeiros, nomeadamente a isenção do IMI e as isenções e reduções de taxas, desde que promovam obras de reabilitação dos seus imóveis, nos termos das definições constantes no 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.

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 par da emissão de certidão, a Câmara Municipal tomará decisão pela qual fará o reconhecimento do preenchimento das condições de atribuição dos benefícios fiscais e dará conhecimento à repartição de finanças, para o proprietário poder auferir dos benefícios fiscais atribuíveis.

Podem 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 ORU do concelho de Vila Franca de Xira.

9.4. 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 o definido 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 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.

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.

10. ANEXO



Câmara Municipal de Vila Franca de Xira
Equipa Multidisciplinar da Reabilitação Urbana

Rua Manuel Afonso Carvalho Nº27, 2600-183 Vila Franca de Xira
TEL+ 351 263 285 600 | TELEM. +351 962 002 283 |
EMAIL: req.urbana@cm-vfxira.pt

Área de Reabilitação Urbana de Alverca do Ribatejo

0 100 m

N

Produzido por EMRU, julho 2021
Sistema de Projeção: Hayford Gauss, Datum 73



vfx Ligações Fortes

CÂMARA MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FRANCA DE XIRA

EQUIPA MULTIDISCIPLINAR DE REABILITAÇÃO URBANA

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

+ 351 263 285 600

www.cm-vfxira.pt

lojadomunicipe@cm-vfxira.pt