

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de S. Francisco



Índice

1. Memória descritiva e justificativa

I – Introdução e caracterização

II – Critérios subjacentes ao processo de delimitação

III – Objetivos estratégicos a prosseguir

2. Quadro dos benefícios fiscais decorrentes do processo de delimitação da ARU

3. Planta com correspondência cadastral e delimitação da área abrangida

1. Memória descritiva e justificativa

I – Introdução e caracterização

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

In: preâmbulo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto

A origem da freguesia de S. Francisco remonta ao período medieval, com a primitiva freguesia de Sabonha, destacando-se enquanto sede paroquial de todos os lugares da parte oriental do antigo concelho de Ribatejo, nomeadamente Alcochete, Samouco, Póvoa do Montijo, Atalaia, Aldeia Galega e Sarilhos-o-Grande.

A primeira referência conhecida a Sabonha data de 1249 e consta de uma carta de doação de bens em Ribatejo. Posteriormente, volta a ser referenciada, em 1252, numa carta de doação de igrejas do Bispo de Lisboa e mais tarde em 1306 em duas cartas de aforamento na zona.

Como consequência do povoamento do território do Ribatejo a rede paroquial começava a estruturar-se e uma das primeiras freguesias a ser criada foi Santa Maria de Sabonha a par com S. Lourenço de Alhos Vedros, ambas constituídas na segunda metade do séc. XIII.

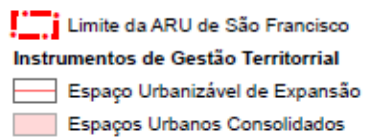
Do Convento de São Francisco (1572-1834), que viria a dar nome à atual freguesia, restou apenas o pórtico monumental, restaurado pela Câmara Municipal e que em 1996 foi classificado como monumento de interesse municipal.

O processo de urbanização da localidade de São Francisco evidenciou-se com maior intensidade ao longo do traçado da antiga Estrada Nacional (EN) 119, atualmente designada Avenida São Francisco de Assis, a qual assegura a articulação viária local com o concelho do Montijo, a sul, e com a sede de concelho, Alcochete, a norte. A expansão urbana para nascente estruturou-se ao longo da Rua Futebol de São Francisco, enquanto a expansão para poente se desenvolveu predominantemente ao longo da Rua da Sociedade e da Rua da Pacheca, esta última inserida numa área com preponderância da atividade agrícola.

A freguesia de S. Francisco foi criada em 1984. Na última década do século XX e no início do século XXI, registou-se um acentuado dinamismo urbanístico, traduzido na aprovação de diversos projetos de loteamento. Este impulso promoveu um crescimento significativo da população residente, com a consequente densificação da malha urbana nas imediações do núcleo “mais antigo”. Nessa zona, verificou-se a edificação de habitação coletiva, bem como a consolidação de áreas destinadas a comércio e serviços, contribuindo para a diversificação funcional do território.

Instrumentos de gestão territorial

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Francisco, segundo o Plano Diretor Municipal de Alcochete, integra solo urbano consolidado UC3 e espaço urbanizável de expansão UE6 e UE3.



II – Critérios subjacentes ao processo de delimitação

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Francisco enquadra-se numa estratégia integrada de regeneração urbana, orientada para a requalificação do parque edificado, a promoção da multifuncionalidade dos espaços urbanos e a dinamização da base económica local. A intervenção visa, igualmente, a criação de nova habitação.

Importa também salientar o investimento público concretizado nos últimos anos, nomeadamente o palco do largo 1º de Maio, e as intervenções programadas para o polidesportivo e no Largo dos Arcos de convento. Pretende-se que estas intervenções induzam um efeito catalisador sobre a iniciativa privada, promovendo uma lógica de reabilitação urbana sustentada e articulada, em equilíbrio entre a melhoria do estado de conservação do edificado e a qualificação do espaço público adjacente.

A zona em análise caracteriza-se pela forte presença de habitação, verificando-se ainda algum comércio. Apresenta, de um modo geral, alguns problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela ausência de ações de conservação em alguns edifícios, pela desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação continuadas.

A zona central de São Francisco caracteriza-se por uma malha urbana composta, maioritariamente, por edificações de pequena escala. Esta área tem vindo a evidenciar sinais de degradação progressiva, nomeadamente através da presença de alguns pátios interiores com habitações que não reúnem condições adequadas de habitabilidade.



A ARU de S. Francisco apresenta 29.26ha, encontrando-se identificados 300 prédios.

A ARU encontra-se delimitada a **poente** pela Rua da Pacheca, infletindo no n.º 335 inclusive, para nascente, mantem-se paralelo pelas traseiras dos edifícios confinantes com Rua da Pacheca até à Rua do Alto da Pacheca mantém-se a norte até às traseiras dos edifícios confinantes a nascente, desenvolvendo-se para sul até à rotunda. O limite desenvolve-se a **norte** partindo da rotunda pelas

traseiras dos edifícios confinantes com a Rua Catarina Eufémia até ao cruzamento com a Alameda de Nossa Senhora de Sabonha, inflete a norte até à Rua de São Brás, mantendo-se pelo eixo da via em direção a nascente até a rotunda, inflete a norte, mantendo-se pelo eixo da via da Avenida D. João II, inflete a nascente no cruzamento com a Rua da Amoreira mantendo-se no eixo da via até ao cruzamento com a Rua das Azinheiras, mantendo-se pelo eixo da via até encontrar a Rua das Oliveiras, infletindo a nascente para a Rua do Casal do Xico Gato, mantém-se pelo eixo dessa via para sul, até ao cruzamento com a Rua Futebol Clube de S. Francisco virando a nascente, mantendo-se pelo eixo da via até ao n.º 646 desse arruamento, inclusive, sendo este o extremo **nascente** da ARU. Daí inflete para poente até encontrar as traseiras dos edifícios confinantes com a Rua Aquilino Ribeiro, inflete a noroeste até ao n.º 110 da Rua José Régio inclusive, mantendo-se com a direção a sudoeste pelo limite da propriedade do n.º 195 da Rua Florbela Espanca continuando com a mesma direção no limite do largo para estacionamento, até ao limite nascente do prédio confinante com a Avenida São Francisco de Assis n.º 61, mantendo-se para poente até as traseiras, a nascente, dos prédios confinantes com a Travessa do Perna de Pau, mantendo-se para sul até encontrar um caminho a nascente, de acesso à zona da Grafanha, inflete a poente até as traseiras do edifício n.º 118 da Rua da União Elétrica, mantendo-se pelas traseiras das moradias a sul até a interseção com a Rua das Quintas do Cartaxo, sendo este o limite **sul** da ARU. Mantém-se por este arruamento em direção a norte, pelo eixo da via, continua em direção a norte pelo eixo da Avenida São Francisco de Assis, atravessa a rotunda, mantendo-se pelo eixo da via infletindo a poente na Praça das Aves do Tejo, mantendo-se pelo eixo da via a norte até à Rua da Sociedade, inflete a poente, mantendo-se pelo eixo da via, atravessa a rotunda até à Rua da Pacheca, mantendo-se no eixo da via até ao n.º 335.

Os critérios subjacentes à delimitação são:

- Integrar na ARU um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação, localizados na malha urbana da localidade, considerando também os levantamentos relativos ao estado de conservação dos imóveis;
- Abranger zonas urbanas com expectativas adiadas de regeneração, procurando-se maior coerência e harmonia territorial na ARU, privilegiando ações programadas de requalificação do espaço público;
- Estimular a reabilitação, promovendo a eficiência energética e acessibilidade nos edifícios, considerando as fragilidades que os imóveis integrados em tecidos urbanos antigos frequentemente apresentam nestas temáticas, bem como nas intervenções a realizar em espaço público.

III – Objetivos Estratégicos a prosseguir

Propõem-se os seguintes objetivos estratégicos:

1. **Melhorar** a qualidade urbana do centro de S. Francisco através da reabilitação e ocupação do parque edificado, sublinhando as dimensões da eficiência energética e da acessibilidade;
2. **Reconverter** e dinamizar edifícios obsoletos ou devolutos, apostando na fixação de habitação condigna, que assegure condições mínimas de dignidade, segurança e bem-estar;
3. **Promover** a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade para todos, no espaço público da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata.

2. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Com a **aprovação de uma ARU** (publicação em Diário da República), **os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação no âmbito de operações de reabilitação, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:**

☑ **IMI – isenção por um período de três anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação própria permanente ou a habitação própria permanente (alínea a, n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF);

☑ **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, bem como, a 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 (alíneas b e c, n.º 2 do artigo 45º do EBF);

☑ **Taxas da avaliação** – Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, de acordo com o publicado no DL n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro na sua atual redação.

Condições de acesso aos benefícios fiscais

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais não é automático e indiscriminado.

De facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, **a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada** para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Em consequência da intervenção de reabilitação, para aceder aos benefícios fiscais o respetivo estado de conservação deverá estar dois níveis acima do anteriormente atribuído e deverá obter, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, devendo ser cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de Julho.

Para os proprietários poderem usufruir dos benefícios fiscais previstos no EBF, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

Apresenta-se de seguida uma sugestão de guião de procedimentos a adotar para este tipo de processos de reabilitação dentro dos limites das ARU's:

1º Passo – Confirmar se a intervenção se enquadra no conceito de reabilitação: o requerente deverá verificar se a intervenção em causa dá cumprimento ao disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, na sua atual redação e no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho.

2º Passo – Instruir processo camarário: o requerente deverá instruir um processo de acordo com a intervenção pretendida, caracterizando-a de acordo com o disposto no 1º passo, descrevendo a operação urbanística nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 Dezembro, na sua atual redação, e solicitando ainda vistoria nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, para o efeito de obter o estado de conservação inicial do imóvel;

3º Passo – Análise do processo: o município analisa o processo nos termos do Decreto-Lei nº555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, com a prévia deslocação ao local para tomada de conhecimento do estado de conservação do prédio antes das obras, tal como referido no 2º passo;

4º Passo – Execução da obra: o requerente deverá informar a entidade gestora do início dos trabalhos até cinco dias antes da data prevista e executar a obra de acordo com o requerido/comunicado e dentro do prazo estipulado;

5º Passo – Conclusão da obra: o requerente deverá comunicar à entidade gestora a conclusão da obra, formalizando um pedido de atribuição do estado de conservação. Este pedido pressupõe ainda que o requerente venha a solicitar uma nova vistoria, para a atribuição do nível do estado de conservação após obra de reabilitação;

6º Passo – Comunicação ao Serviço Local de Finanças: caso se verifique uma melhoria de um mínimo de 2 níveis no estado de conservação face à avaliação inicial, num prazo de 20 dias após a conclusão da obra e da determinação do estado de conservação, ou da emissão da certificação energética se esta for posterior, a entidade gestora comunica diretamente ao Serviço Local de Finanças, que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação;

7º Passo – Atribuição do benefício fiscal: do ponto de vista fiscal, o Serviço Local de Finanças promoverá a aplicação de taxas reduzidas ou isenção do imposto em questão. Os benefícios referidos não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

3. Planta com correspondência cadastral e delimitação da área abrangida