

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Valbom



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 partir de meados do século XX, com o desenvolvimento dos meios de transporte rodoviário e o abandono do rio Tejo como via de comunicação, Alcochete manteve ainda assim até às décadas de 70/80 as 3 grandes secas do bacalhau, que enquanto atividades fabris eram um polo empregador do concelho.

Implantaram-se outras unidades fabris como a Firestone, a Ormis e a Fábrica da Cortiça, existindo em paralelo um grande desenvolvimento da agricultura e a consequente procura de habitação que levou ao crescimento da vila, para sul (zona das “pracetas”) e para poente (Valbom).

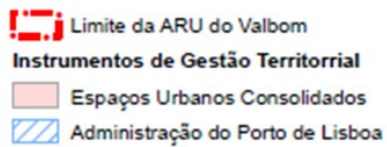
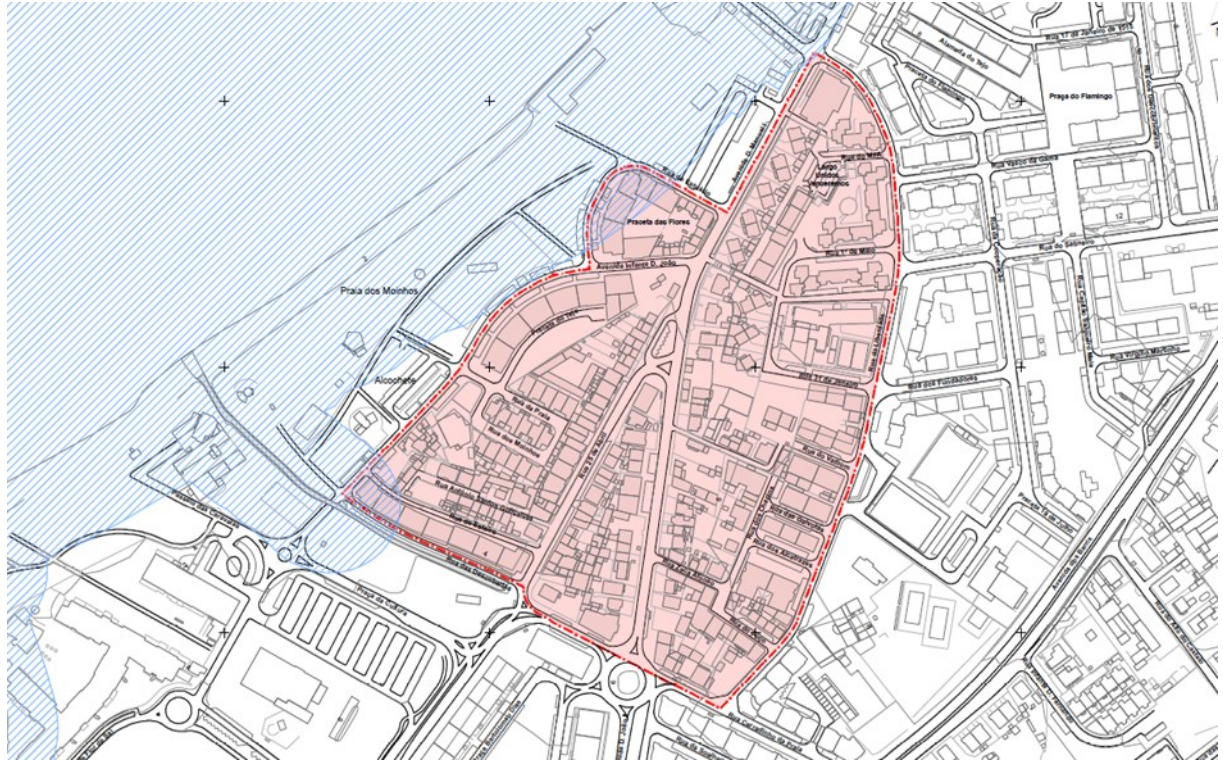
Para dar resposta à necessidade de habitação, devido à instalação destas indústrias em Alcochete, na década de 70 dá-se a primeira grande intervenção da iniciativa do Estado, a construção do Bairro 25 de Abril da responsabilidade da Confederação das Caixas de Previdência, com a construção de 300 fogos para arrendamento.

De forma a estimular a construção de habitação, a autarquia promoveu a execução de obras de urbanização em terrenos camarários na zona do Valbom e “pão saloio”, para venda de lotes para construção de habitação privada, de acordo com o Plano Geral de Urbanização, Planos de Pormenor e loteamentos aprovados.

Com a notícia da construção da Ponte Vasco da Gama, no fim dos anos 90, o concelho é procurado para investimentos na área da habitação, atendendo à sua localização e proximidade privilegiada ao rio Tejo, dando-se início ao desenvolvimento de projetos de iniciativa privada na zona da praia dos moinhos. Verificou-se, a partir dessa época, uma melhoria significativa na qualidade da oferta de habitação. A proximidade à Praia dos Moinhos e a vista privilegiada para o estuário do rio Tejo muito contribuíram para esta melhoria e levaram, inclusivamente, à instalação de uma unidade hoteleira na zona.

Instrumentos de gestão territorial

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Valbom, segundo o Plano Diretor Municipal de Alcochete, abrange solo urbano consolidado - UC1. A delimitação inclui, junto ao rio Tejo, uma área de jurisdição da Administração do Porto de Lisboa - APL.



II – Critérios subjacentes ao processo de delimitação

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos urbanos existentes é premente. A regeneração da zona do Valbom, na sequência do núcleo antigo de Alcochete, constitui uma intervenção estratégica essencial orientada para a reabilitação do parque edificado, designadamente ao nível da habitação. Implica ainda uma especial atenção no que se refere à temática das acessibilidades, que se pretende continuar nas intervenções no espaço público e no edificado, com vista à promoção de um ambiente urbano mais coeso, inclusivo e sustentável. Destacando o forte investimento público realizado nas imediações da ARU do Valbom, ao nível dos equipamentos - Fórum Cultural, Escola primária e Polidesportivo do Valbom - pretende-se com a delimitação da ARU promover um efeito de arrastamento estruturador e dinamizador das ações e investimentos dos particulares.

A definição de Áreas de Reabilitação Urbana, é fundamental ao estabelecimento de um processo regenerador e requalificador do edificado no concelho. A existência, nesta área, de atividades económicas já em decadência, mas que integram grandes terrenos a reestruturar, levam a que seja interessante impulsionar dinâmicas que promovam o aumento de oferta de habitação.

A área em análise caracteriza-se pela forte presença de habitação, observando-se ainda alguma presença de habitação social, a norte. Verifica-se a existência de comércio e alguns armazéns de atividades relacionadas venda e oficinas de automóveis, e ainda alguma restauração e hotelaria. Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela carência de ações de conservação, pela desadequação das utilizações e tipologias, bem como pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação continuadas.

A área urbana do Valbom deverá ser desenvolvida em articulação com estrutura urbana da zona dos flamingos e zona antiga mais a norte, e com a zona de expansão recente da vila, a sul, assegurando-se assim a continuidade morfológica e funcional do tecido urbano. Esta articulação visa consolidar um centro urbano coeso, atrativo e polarizador, capaz de estruturar o território envolvente e promover a sua dinamização socioeconómica.

III – Objetivos Estratégicos a prosseguir

Propõem-se os seguintes objetivos estratégicos:

1. **Melhorar** a qualidade urbana da zona do Valbom 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, contribuindo para a inclusão das comunidades desfavorecidas;
3. **Desenvolver** a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade para todos dentro da ARU e entre esta área e a sua envolvente imediata, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida das populações.

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