

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Fonte da Senhora



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

Segundo a lenda, a fonte que existe no parque de merendas está intimamente associada ao milagre da aparição de Nossa Senhora da Atalaia, derivando disso o topónimo do lugar pertencente ao concelho de Alcochete. Em início do século XVI já se prestava culto à Senhora da Atalaia, sendo provável que a fonte já existisse.

A área da Fonte da Senhora, foi crescendo com génese ilegal, tendo como referência a proximidade ao aglomerado da Atalaia do concelho vizinho do Montijo.

Trata-se de uma área que teve origem na habitação de trabalhadores de várias atividades na envolvente, e que, com o passar do século XX, foi crescendo como resposta à falta de habitação disponível, acentuando a sua homogeneidade enquanto localidade. Apesar da génese ilegal, a localidade tem vindo a receber intervenções de melhoramento ao nível das infraestruturas e equipamentos. A habitação existente tem vindo a melhorar nos últimos anos, todavia com a aprovação da ARU pretende-se dar um impulso regenerador aos edifícios que ainda não apresentam as condições mínimas de habitabilidade, procurando-se também uma melhoria na imagem urbana da localidade.

Instrumentos de gestão territorial

A delimitação proposta para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Fonte da Senhora, segundo o Plano Diretor Municipal de Alcochete, integra solo urbano a reestruturar - UR3.



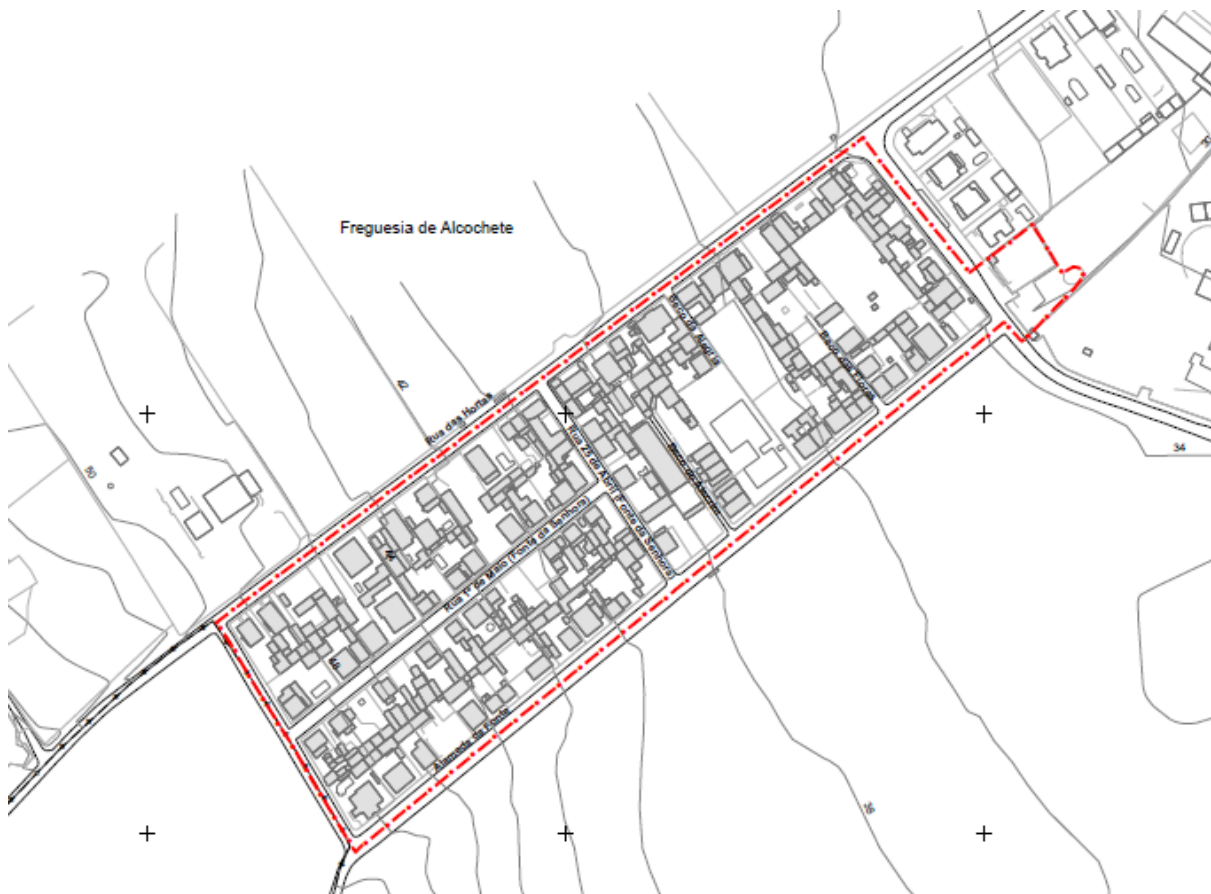
II – Critérios subjacentes ao processo de delimitação

A aposta na consolidação, reabilitação e valorização dos tecidos urbanos existentes é premente. A regeneração da zona da Fonte da Senhora constitui uma intervenção estratégica orientada para a reabilitação do parque edificado, a diversificação funcional do território.

Este processo implica, igualmente, a dinamização da base económica local através da captação de novas atividades, com vista à promoção de um ambiente urbano mais coeso, inclusivo e sustentável.

A **ARU da Fonte da Senhora** surge da necessidade de impulsionar a reabilitação do conjunto edificado existente, procurando-se promover o equilíbrio entre a melhoria do estado de conservação do edificado a qualificação do espaço público. Destacando-se o investimento público realizado nas imediações da ARU proposta, nomeadamente no melhoramento de infraestruturas e equipamentos (Parque infantil, Parque de merendas e R. das Hortas).

A zona em análise caracteriza-se pela forte presença de habitação, apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela sua génese ilegal. Verificou-se ao longo do tempo a debilidade económica de muitos proprietários que impediu a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação continuadas, todavia, essa realidade tem vindo a melhorar nos últimos anos.



A ARU da Fonte da Senhora apresenta 4.82ha, encontrando-se identificados 73 prédios.

A ARU encontra-se delimitada a **norte** pela Rua das Hortas, a **nascente** pela Rua António Ribeiro Dias contornando a pelas traseiras da área do parque infantil/merendas e a zona da fonte, segue a delimitação a **sul** pela Alameda da Fonte e a **poente** pela Rua Padre Cruz até à Rua das Hortas.

Os critérios subjacentes à delimitação são:

- Integrar na ARU um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação, localizados na malha urbana;
- Abranger zonas urbanas com expectativas adiadas de regeneração, procurando-se maior coerência e harmonia territorial, privilegiando a utilização para habitação na ARU;
- Estimular a reabilitação promovendo a eficiência energética e acessibilidade nos edifícios, bem como no respetivo espaço público;

III – Objetivos Estratégicos a prosseguir

Propõem-se os seguintes objetivos estratégicos:

1. **Melhorar** a qualidade urbana da Fonte da Senhora 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 dentro 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