



MUNICÍPIO DO CARTAXO

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE
VILA CHÃ DE OURIQUE

junho | 2024





ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	11
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	15
5 BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA.....	16
6 ANEXOS.....	19



1 | Introdução

A reabilitação e revitalização urbanas são hoje, uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade ou lugar, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas décadas em Portugal, afastando as pessoas dos Centros Históricos ou dos núcleos centrais das pequenas cidades.

A inversão desta tendência é lenta, mas ocorre um pouco por todo o País, como se pode verificar pelo investimento que cidades como Guimarães, Coimbra, Porto e Lisboa estão a fazer em processos de regeneração urbana, tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal e obras de qualificação dos edifícios para efeitos de arrendamento ou compra, atraindo novos públicos. Em termos nacionais, o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), tem orientado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidades públicas (Municípios) e particulares através de programas públicos por si coordenados.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e, considerando, novas oportunidades de financiamento disponíveis, o Município do Cartaxo em colaboração com a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT), entendeu dar continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito da reabilitação urbana, já implementado para o centro da cidade do Cartaxo e propor a delimitação de novas Áreas de Reabilitação Urbana para outros aglomerados do Município, nos quais a reabilitação, dada a existência de edificado em mau estado de conservação, poderá contribuir para a melhoria significativa da imagem daquele lugar.

A CIMLT e os municípios associados, celebraram em 2015, um contrato interadministrativo de delegação de competências na CIMLT, no âmbito da reabilitação urbana, com vista à promoção de angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos municípios, tendo sempre como visão estratégica os interesses próprios das populações, a promoção do desenvolvimento económico e social e visando, em especial, a coesão territorial, o esforço da solidariedade inter-regional, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações e a racionalização dos recursos disponíveis.

O Município do Cartaxo, tem percebido a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar, solicitando à CIMLT, de acordo com o disposto na alínea a) do número 2 da Cláusula 1.ª do contrato de delegação e competências no âmbito da reabilitação urbana, o seguinte:

“Preparar os projetos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e dos respetivos projetos de Operação de Reabilitação Urbana”.

Assim, conforme o previsto no n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana -, *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de área de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”.*

Tendo em consideração o contexto anterior, temos para o Município do Cartaxo os seguintes instrumentos de reabilitação:

- **ARU 1 – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) 1 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 1, publicada em Diário da República, aviso n.º 1223/2013, de 25/01;
 2. Aprovação do **Programa Estratégico** de Reabilitação Urbana (PERU) da ARU 1, publicado em Diário da República, aviso n.º 12645/2015, de 29/10;
- **ARU 2 – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) 2 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 2, publicada em Diário da República, aviso n.º 1298/2013, de 28/01;
 2. Aprovação do **Programa Estratégico** de Reabilitação Urbana da ARU 2, publicado em Diário da República, aviso n.º 12645/2015, de 29/10;
 3. Alteração à ORU, publicada em Diário da República pelo aviso n.º 8227/2019, de 13/05;
- **ARU 3 – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) 3 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 3, publicada em Diário da República, aviso n.º 1224/2013, de 25/01;
 2. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 3, em Diário da República pelo aviso n.º 5965/2016, de 09/05;
 3. Aprovação do **Programa Estratégico** de Reabilitação Urbana da ARU 3, publicado em Diário da República, aviso n.º 12656/2017, de 23/10;
- **ARU 4 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 4 do Cartaxo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4 publicada em Diário da República, aviso n.º 1299/2013, de 28/01;
 2. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, em Diário da República, pelo aviso n.º 5966/2016, de 09/05;
 3. Aprovação da **Alteração da Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, publicada em Diário da República, aviso n.º 6656, de 12/06/2017;
 4. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, em Diário da República, pelo aviso n.º 10506/2020, de 15/07;
 5. Republicação (por caducidade do prazo de vigência) da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana 4, em Diário da República, pelo aviso n.º 11069/2023, de 06/06.
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Valada:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Valada publicada em Diário da República, aviso n.º 21036/2023, de 31/10;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Porto de Muge:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Porto de Muge publicada em Diário da República, aviso n.º 21036/2023, de 31/10;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Reguengo:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana do Reguengo publicada em Diário da República, aviso n.º 21036/2023, de 31/10;

- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Ereira:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana da Ereira publicada em Diário da República, aviso n.º 3551/2024, de 13/02;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lapa / Casais da Lapa:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana da Lapa / Casais da Lapa publicada em Diário da República, aviso n.º 3551/2024, de 13/02;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vale da Pinta:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Vale da Pinta publicada em Diário da República, aviso n.º 3551/2024, de 13/02;
- **ARU – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Pontével:**
 1. Aprovação da **Delimitação** da Área de Reabilitação Urbana de Pontével publicada em Diário da República, aviso n.º 6183/2024, de 21/03.

Neste sentido, vem o Município do Cartaxo, iniciar o procedimento com vista à **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA CHÃ DE OURIQUE**, com trabalhos de levantamento, na área correspondente, de todo o edificado que se considera necessitar de reabilitação (realizado em abril/maio de 2024) e, permitindo disponibilizar os benefícios fiscais para o efeito. Na sequência da aprovação desta delimitação, o Município dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana da Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique.

2 | Caracterização da ARU

A Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique, tem aproximadamente 130 ha e integra a Freguesia de Vila Chã de Ourique, sendo confinante a nascente com as Quintas do Vale de Algares e dos Chavões, a sul com a Zona Industrial do Cartaxo. A ARU, que é atravessada pela Estrada Nacional n.º 3 corresponde, de grosso modo, à área edificada do aglomerado de Vila Chã de Ourique e dista 58 km de Lisboa, de 9,5 km de Santarém e 15,5 km de Azambuja.

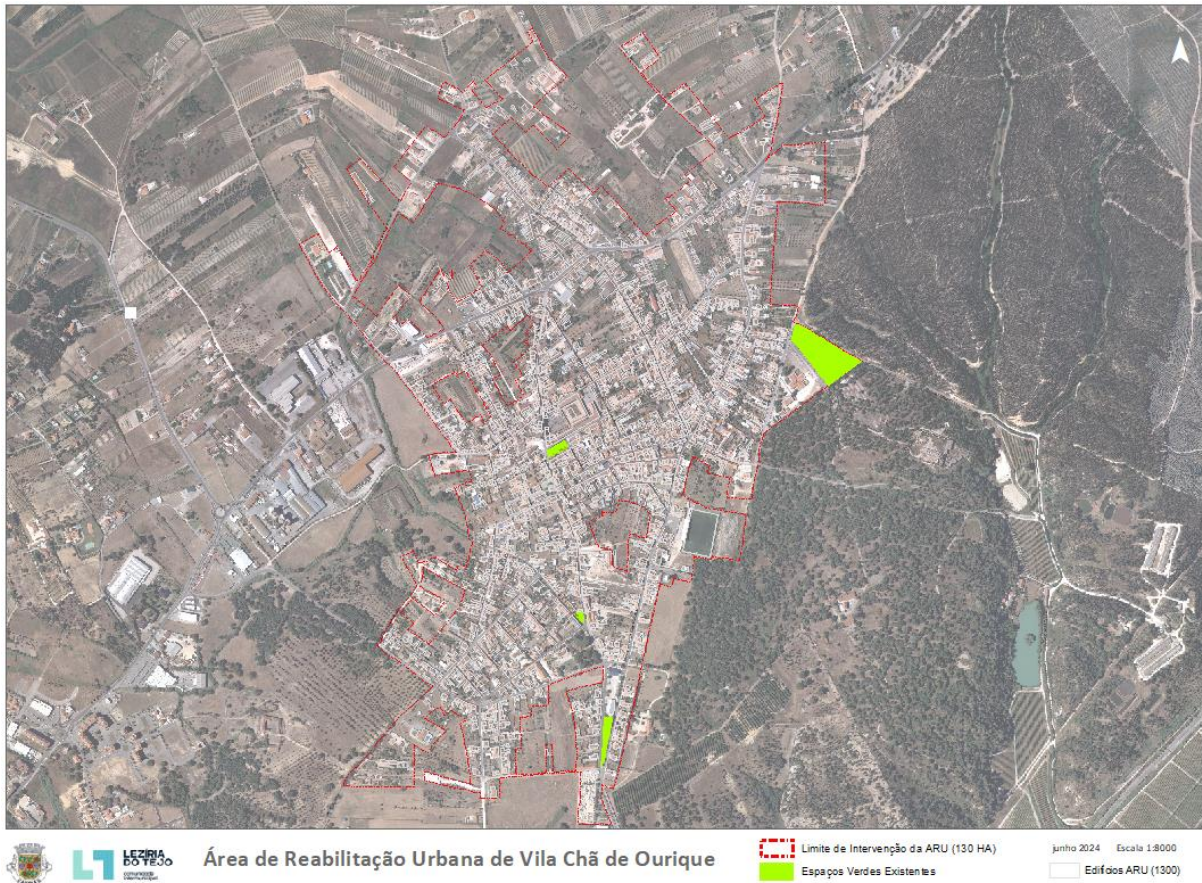
A forma e limites do desenho urbano do aglomerado, são fortemente marcados pelas características morfológicas do local. A malha urbana é caracterizada por um traçado maioritariamente ortogonal, possuindo um conjunto arquitetónico simples, de baixa volumetria (1 piso), com edifícios antigos destinados a habitação, destacando-se de igual modo, edificações para comércio e ou serviços e antigas adegas em resultado da proximidade do lugar de Vila Chã de Ourique à Lezíria do Tejo, onde a população cultivava a vinha.

A ARU de Vila Chã de Ourique possui:

Área: 130 ha

N.º de edifícios: aproximadamente 1300

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique



O trabalho de campo realizado, permite avaliar que é no edificado mais antigo que se encontra uma elevada taxa de degradação e ou desocupação. De facto, verifica-se que existe uma maior densificação de edifícios/construções em avançado estado de degradação no núcleo central do aglomerado (ver Planta de Identificação dos Edifícios a Necessitar de Intervenção). Algumas construções denotam várias dissonâncias arquitetónicas e temporais, descaracterizando a arquitetura tradicional, a tipologia do local e os materiais utilizados na construção e estética do edificado.

Nesta área localizam-se equipamentos de utilização coletiva como, a Associação Comunitária de Assistência Social de Vila Chã de Ourique (com as valências de Creche, Atividade de Tempos Livres e Centro de Dia), Jardim de Infância e Escola Básica do 1º Ciclo, antiga Escola Básica (onde está implementada a Casa da Cultura e Quinta Pedagógica), Complexo Desportivo Ribeiro Ferreira (onde se localiza o Estrela Futebol Clube Ouriquense), Centro Social Ouriquense (onde estão instaladas várias associações culturais e recreativas da freguesia), Recinto das Festas de Vila Chã de Ourique, Igreja Paroquial e Casa Mortuária de Vila Chã de Ourique, Mercado Municipal de Vila Chã de Ourique e parques infantis.



Fotos 1 e 2: Associação Comunitária de Assistência Social de Vila Chã de Ourique (Creche e Centro de Dia)



Fotos 3 e 4: Jardim de Infância e Escola Básica do 1º Ciclo



Fotos 5 e 6: Casa da Cultura e Quinta Pedagógica (Antiga Escola Básica)



Fotos 7 e 8: Complexo Desportivo Ribeiro Ferreira e Centro Social Ouriquense



Fotos 9 e 10: Recinto das Festas



Fotos 11 e 12: Igreja Paroquial / Casa Mortuária e Mercado

O estado de conservação dos espaços públicos apresenta-se em bom estado de conservação. No entanto, os espaços destinados à circulação automóvel e pedonal, necessitam de obras de conservação ou melhorias.

Enumeram-se, de seguida e de grosso modo, as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO / CONSTRUÇÕES

- Existência de cerca de 170 edifícios (cerca de 115 habitacionais) a necessitar de intervenção (Fotos 13 a 15);
- Existência de cerca de 150 edifícios/construções (cerca de 95 habitacionais) em avançado estado de degradação (Fotos 16 a 19);
- Existência de prédios expectantes (Fotos 20 a 23);
- Intervenções que descaracterizam os edifícios (Fotos 24 e 25);
- Existência de áreas urbanas descaracterizadas com construções rurais precárias (Fotos 26 e 27).



Fotos 13 a 15: Edifícios a necessitar de intervenção



Fotos 16 a 19: Edifícios em avançado estado de degradação



Fotos 20 a 23: Prédios expectantes



Fotos 24 e 25: Descaracterização de edifícios, através da utilização de materiais



Fotos 26 e 27: Áreas urbanas descaracterizadas com construções rurais precárias

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desordenado, efetuado ao longo da via pública, com ausência de demarcação (Fotos 28 e 29);
- Constrangimentos à circulação pedonal (Fotos 30 a 34);
- Pavimentação inexistente ou em mau estado de conservação (Fotos 35 e 36);



Fotos 28 e 29: Estacionamento desordenado, na Rua Mariano de Carvalho



Fotos 30 a 34: Constrangimentos à circulação pedonal - Rua José Jacinto Nogueira, Rua Mariano de Carvalho, Rua António Francisco Ribeiro Ferreira e Rua General José César



Fotos 35 e 36: Pavimentação inexistente ou em mau estado de conservação - Rua D. Afonso Henriques e Travessa da Rua João de Deus

3 | Fundamentação da delimitação

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos pautou a atuação do Município do Cartaxo, a par de intervenções efetuadas pelas juntas de freguesia territorialmente competentes, é possível verificar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano do centro da cidade do Cartaxo, por todas as intervenções efetuadas no âmbito do PARU - Plano de Ação e Reabilitação Urbana, e do PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável, bem como nas restantes freguesias, nomeadamente, pela obra de intervenção no Mercado Municipal de Pontével, Centro Escolar de Pontével, obras de requalificação de algumas escolas primárias e vários arranjos paisagísticos.

Em resultado do trabalho de campo efetuado, assim como no âmbito das vistorias previstas no artigo 90.º do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei n.º 555/99, de 16/12, na sua redação atual) para verificação de condições, salubridade e estética do edificado, constata-se a existência de um número significativo de construções ou edificações com necessidades de intervenção ou em avançado estado de degradação, denotando um fator de preocupação, pelos efeitos que provocam na desvalorização do edificado adjacente e / ou envolvente, assim como na imagem global dos lugares.

Em simultâneo, e extravasando o impacto negativo resultante do mau estado de conservação do edificado, é importante que os espaços públicos, sejam eles, espaços de circulação, de recreio e lazer, espaços verdes, entre outros, se encontrem revalorizados, por forma a que se possa minimizar aquele impacto. No caso concreto de Vila Chã de Ourique, verificou-se no decorrer do trabalho de campo, que os espaços públicos (e até mesmo os equipamentos de utilização coletiva) encontram-se bem cuidados, contribuindo para a melhoria da imagem do lugar de Vila Chã de Ourique. Exceciona-se o parque de merendas localizado junto a uma das entradas da Quinta do Vale de Algaes e do Centro de Dia, o qual ganharia bastante com um arranjo paisagístico.



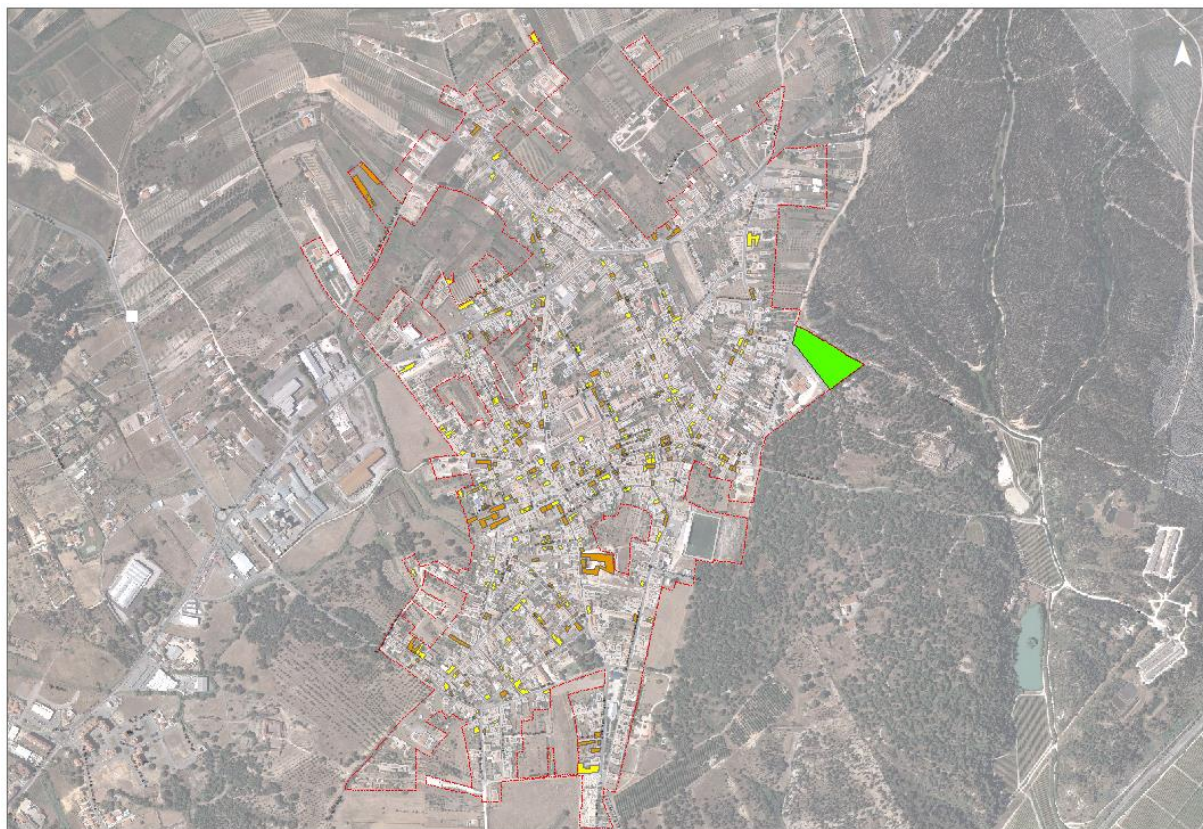
Fotos 37 a 40: Espaços verdes de recreio e lazer em bom estado de conservação



Fotos 41 e 42: Parque de merendas a necessitar de intervenção

Pretende o Município propor a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para o lugar de Vila Chã de Ourique, com vista a incentivar os atuais proprietários, tentando também atrair novos moradores e utilizadores, na reabilitação dos seus edifícios, através das vantagens associadas ao procedimento de reabilitação em ARU, e assim, por via de uma ação integrada no edificado e nos espaços públicos, contribuir para a revitalização e a atratividade do aglomerado urbano.

Identificação dos Edifícios a Necessitar de Intervenção

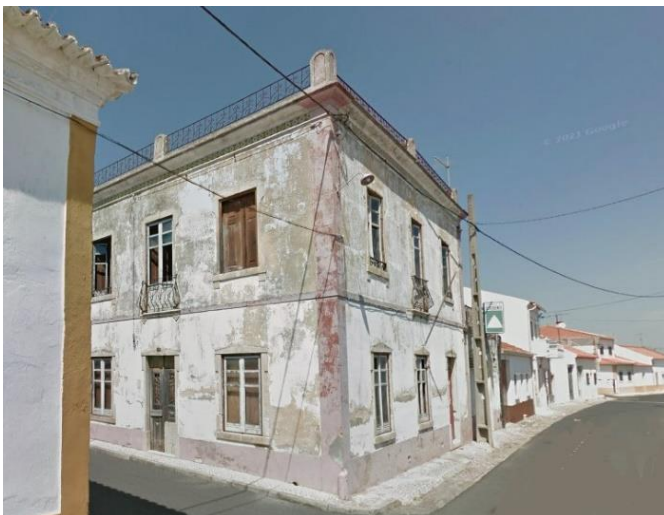


A integração de espaços públicos, na delimitação proposta para a ARU de Vila Chã de Ourique, é igualmente importante uma vez que, em situação de submissão de eventuais candidaturas a programas de financiamento, e à semelhança de avisos publicitados a partir de 2011, as áreas integradas em ARU, poderão permitir a priorização da candidatura em causa.

As intervenções no interior da ARU proposta, quer no edificado, quer no espaço público, vêm confirmar que a reabilitação, é de facto, um imprescindível instrumento para a melhoria da imagem e qualidade de vida dos lugares.



Fotos 43 a 45: Edifícios em avançado de degradação junto a edifícios novos / reabilitados, com o respetivo impacte na envolvente



Fotos 46 e 47 (Google Maps) e 48: Reabilitação de edifício



Fotos 48 (Google Maps) e 49: Exemplo de reabilitação de edifício



Fotos 50 e 51: Edifícios reabilitados com descaracterização arquitetónica e utilização de materiais diversificados



Foto 52: Edifício com interesse arquitetónico, localizado na Rua Mariano de Carvalho, com projeto de arquitetura aprovado em maio de 2018, destinado a equipamento hoteleiro. Edifício sujeito a obras de reabilitação, sem que tenham as mesmas sido concluídas por parte da requerente. O edifício encontra-se há vários anos na presente situação.

Verificou-se igualmente que, foram efetuadas intervenções em prédios urbanos que não foram objeto de reabilitação urbana, mas sim, de demolição e nova construção. Contudo, pretendendo os princípios subjacentes às Áreas de Reabilitação Urbana, incentivar à reabilitação do edificado existente, aquelas intervenções vieram beneficiar o conjunto urbano do lugar.



Fotos 53 (Google Maps) e 54: Edifício demolido dando lugar a nova construção

4 | Objetivos Estratégicos

A proposta de delimitação da ARU apresenta, em simultâneo, o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar pelo Município do Cartaxo, para que este tenha um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual).

1.º - Coesão Intermunicipal

- Aliança entre os municípios da Lezíria do Tejo por forma a adquirirem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Criação de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias, rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de ações que potenciem o turismo local.

2.º - Preservar a Memória

- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamento e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3.º - Regeneração do Espaço Público

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como fator desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

4.º - Promoção da Reabilitação Física-Funcional

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de condição para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5.º - Apoio aos Privados

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celebridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/construções/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

Medidas de Atuação:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'ação de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos sujeitos a controlo prévio (licenciamento, comunicação prévia, e autorização de utilização).

5 | Benefícios Fiscais e outros Incentivos à Reabilitação Urbana

Considerando o constante na alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua redação atual, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Deverão ser considerados os Benefícios Fiscais, de IMI e IMT constantes do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), em vigor à data da sua aplicação. Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.



Assim, retratando o estabelecido no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, e cito:

“Artigo 45.º

Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; (Aditada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam 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 artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Aditada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do



edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.”

A CIMLT poderá acompanhar o procedimento de vistoria no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais, caso o Município assim o pretenda. Nos procedimentos habituais, o ónus da verificação dos requisitos necessários à aplicabilidade dos benefícios fiscais é da responsabilidade do Município do Cartaxo.

Outros Incentivos

Além dos benefícios mencionados, de cariz municipal, a proposta de delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação, em prédios ou frações, integrados em ARU, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, entre os quais se destacam os abaixo identificados:

a) Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF):

Artigo 71.º, 4 - “São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
- b) Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de acções de reabilitação.”

b) Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA):

Verba 2.23 da lista I anexa ao diploma - “As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público (Redação da Lei n.º 56/2023, de 06/10 - Contudo, a verba 2.23 da lista I anexa ao CIVA, na redação introduzida pela presente lei, não é aplicável aos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).”

Definição

‘**Ações de Reabilitação**’ as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista à permissão de novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, **dois níveis acima do atribuído antes da intervenção**; [alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF].

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo, conforme consta no Art.º 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31/12:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

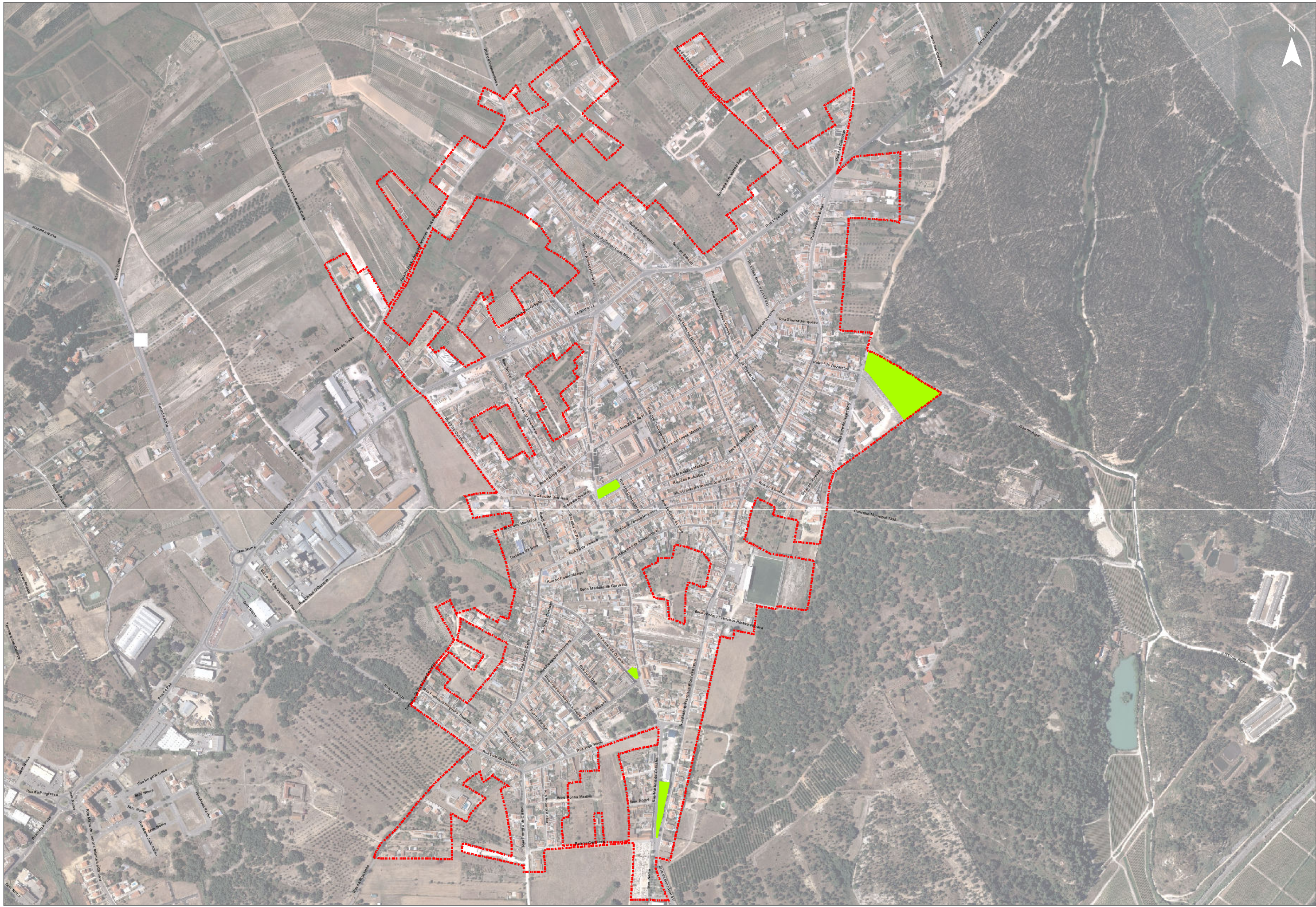
Avaliação Física

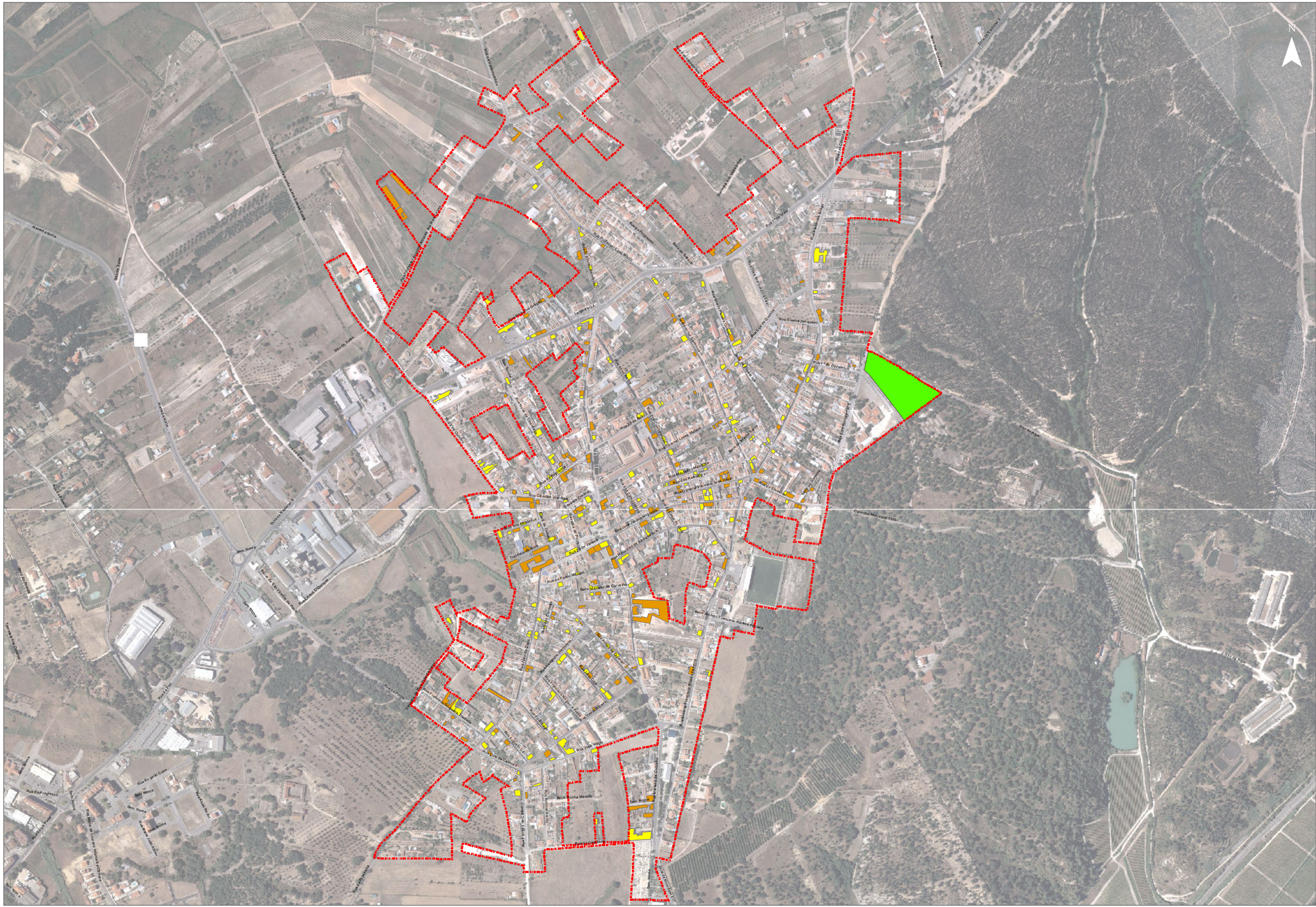
- Realizam-se análises centradas exclusivamente em parâmetros físicos do imóvel, devendo a intervenção a efetuar ter uma melhoria em pelo menos **2 níveis no estado de conservação inicial atribuído** (antes da intervenção) e serem **cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicáveis aos edifícios**, conforme disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (redação atual Lei n.º 56/2023, de 6/10);
- Para esta análise, será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios”, do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3/11, seguindo as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

6 | Anexos

Planta com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique

Planta com identificação dos edifícios e espaços verdes com necessidade de intervenção





Área de Reabilitação Urbana de Vila Chã de Ourique