



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA MARMELEIRA

Documento elaborado em março 2021



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



Rio
Maior
CÂMARA MUNICIPAL



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	4
2 VILA DA MARMELEIRA - APONTAMENTO HISTÓRICO	6
3 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	8
4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	16
5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	17
6 BENEFÍCIOS FISCAIS	20
6 ANEXO	22



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



1| INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana ocorrido nas últimas três décadas em Portugal, que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

Veja-se o caso de Lisboa cujo centro é habitado por 547 mil habitantes e a Região Metropolitana por cerca 2,8 milhões, ou o Porto com um centro de 237 mil habitantes e a Região Metropolitana de por 1,2 milhões.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, cidades como Guimarães, Coimbra e Porto estão a investir em processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, reorganização dos espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Em termos nacionais, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) tem vocacionado parte das suas verbas para a reabilitação urbana apoiando entidade públicas (Municípios) e particulares através de diferentes programas como o 1º Direito.

Dado o progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos e as novas oportunidades de financiamento disponíveis, a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) juntamente com os seus 11 municípios associados decidiu dar continuidade ao trabalho desenvolvido no âmbito da reabilitação urbana dos últimos 5 anos.

Assim a Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) e os municípios associados decidiram em 2015, celebrar um contrato interadministrativo de delegação de competências na CIMLT no âmbito da reabilitação urbana, com vista à promoção da angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos municípios que integram a CIMLT.

Os municípios que integram a CIMLT concretizaram a delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana na CIMLT, tendo sempre como visão estratégica os interesses próprios das populações, a promoção do desenvolvimento económico e social, visando em especial a coesão territorial, o reforço da solidariedade inter-regional, a melhoria da qualidade dos serviços prestados às populações e a racionalização dos recursos disponíveis.

O Município de Rio Maior tem feito um esforço para manter a Vila da Marmeleira cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da sua imagem urbana, valorizando o aspeto da paisagem que ao longo de vários anos o caracteriza. No entanto, o Município percebe a importância de incentivar a reabilitação no sector privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar, daí solicitar à



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



CIMLT de acordo com o disposto na alínea a) do número 2 da Cláusula 1.^a do contrato de delegação de 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 disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, este refere que *“a aprovação da **DELIMITAÇÃO** de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em **momento anterior** à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.”*

É neste sentido que o Município de Rio Maior procede à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira, permitindo iniciar os trabalhos de levantamento e disponibilizar desde já benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta **DELIMITAÇÃO**, o Município de Rio Maior dispõe de 3 anos para aprovar a Operação de Reabilitação Urbana e a Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira.



2 | VILA DA MARMELEIRA- APONTAMENTO HISTÓRICO

Situada num planalto com cerca de cem metros de altitude, do qual se avista uma panorâmica impressionante, a Vila da Marmeleira, que faz parte da União de Freguesias da Marmeleira e Assentiz, pelas características do seu território, tem constituído um ponto de atração para a fixação de população desde há séculos.

Na sua ortografia antiga, encontramos registos da *Marmeleyra* em documento proveniente do Mosteiro de Santa Maria de Alcobaça, da Ordem de Cister, arquivado na Torre do Tombo, datado de meados do século XIII, nomeadamente uma carta de doação de herdade sita neste lugar do termo de Santarém, com data aposta de 1249 d.C.

A lenda de que a origem do seu topónimo deriva de um marmeleiro trazido da Índia por um tal de António Faria no século XVI não tem, assim sendo, fundamento real, uma vez que a localidade já existe com a atual designação três séculos antes.

Precisamente no início de Seiscentos, no primeiro levantamento populacional, decorrido em 1527, o escrivão da Chancelaria da Comarca de Santarém, Jorge Fernandes, apura que a aldeia de Marmeleira atinge os 11 vizinhos, número que irá sofrer notável expansão nos dois séculos seguintes.

Tal facto é deduzido da leitura da Memória Paroquial, datada de 1758, referente à freguesia de São João da Ribeira, à qual a Marmeleira pertence nesta época, conjuntamente com Malaqueijo, Assentiz e Arroquelas. A Marmeleira alberga 93 vizinhos, cerca de 465 indivíduos, ultrapassando o valor do lugar sede, S. João da Ribeira, assim como das demais localidades da freguesia.

Para tal expansão demográfica diversos fatores terão decerto contribuído. Dos relatos que nos chegam até hoje, relativos a este período histórico, somente identificámos a referência ao facto de Francisco de Abreu ter sido o primeiro donatário da Marmeleira, por doação de D. João IV, nos meados do século XVII.

Contudo, o número de habitantes é um dos argumentos a que os marmeleirenses recorrem na petição que dirigem a D. Luís I, em 1871, para que autonomize o lugar, conjuntamente com o de Assentiz, desanexando-o de S. João da Ribeira. O despacho favorável, emanado com data de 16 de maio de 1878, cria a nova paróquia com invocação de S. Francisco de Assis, composta das povoações de Marmeleira e Assentiz e com sede na primeira delas, passando nesta data o concelho de Rio Maior, fundado em 1836, a albergar oito freguesias.

Nos Censos realizados nesse mesmo ano de 1878, a nova paróquia não é ainda contemplada, mas no recenseamento seguinte, decorrido em 1890, a Marmeleira surge como a terceira freguesia do concelho de Rio Maior em termos populacionais.

Os anos de transição entre os séculos XIX e XX marcarão a vida da localidade com a introdução de significativas melhorias locais e importantes manifestações de índole cultural, de entre as quais destacamos: a construção de



escolas primárias para os dois sexos, com planta apresentada pelo Engenheiro Frederico Jorge Hovel em 1887; a constituição da Sociedade Recreativa e de Instrução Marmeleirense em 1898; a construção de um teatro em 1901 e de um coreto em alvenaria em 1906; o trespasse de uma farmácia, já então existente, em 1905; a provisão de um lugar de médico com sede na freguesia da Marmeleira em 1909; a instituição de uma feira anual, coincidente com o 15 de agosto, em 1912; a constituição de uma escola de música e filarmónica e a inauguração de uma praça de touros em 1920.

Descrita como “a melhor e mais importante povoação rural d’ este concelho” num artigo sobre a criação de uma praça diária na sede de freguesia, publicado na *Civilização Popular*, em 1905, a Marmeleira assenta o seu desenvolvimento económico, nesses anos, sobretudo na agricultura, predominando a vinha, o trigo e o azeite.

No texto de introdução do Decreto n.º 13513, do Ministério do Interior, publicado a 25 de abril de 1927, diploma respeitante à elevação da freguesia de Marmeleira a vila, é evidenciado o “grande desenvolvimento industrial, comercial e agrícola”, resultante do “grande esforço e atividade da sua população.”

Para além do esforço geral, um conjunto de personalidades residentes e ligados à freguesia contribuem para imprimir este dinamismo nos finais de Oitocentos e primeiras décadas do século seguinte, contando-se entre eles os nomes de Fernando Bernardes Coelho, de António Gomes de Sousa Varela e de seus filhos, ou de André-José de Proença Vieira, primeiro Visconde de Assentiz, e seu enteado, Carlos-Maria, segundo detentor deste título.

Nas décadas de 30 e 40 são de realçar a instalação da linha telefónica, a criação de um sindicato agrícola e de uma delegação da Casa do Povo, bem como a ação da Filarmónica dinamizada por esta última instituição. No primeiro ano do decénio de 50 surge o Grupo de Amigos da Vila da Marmeleira, com funções idênticas à da antiga e extinta sociedade recreativa, e são inauguradas, a 16 de fevereiro de 1955, as escolas primárias construídas no âmbito do Plano dos Centenários e, no ano seguinte, um mercado mensal. A fechar esta década auspiciosa, é inaugurado o novo edifício da Casa do Povo e a luz elétrica em 1958. No início dos anos 60, em 1961, é inaugurado o Posto da GNR da Marmeleira e, no ano seguinte, o abastecimento de água à Vila.

Até ao final do século XX, novos equipamentos e infraestruturas irão ser instalados, mas evidencia-se entre as diversas lutas levadas a cabo pela autarquia e população locais, a questão das ligações rodoviárias, quer à sede de concelho, quer a Assentiz.

Em 1989, Assentiz autonomiza-se da Vila da Marmeleira, constituindo freguesia autónoma, fazendo diminuir a sua população e área geográfica.

Em 2012, no âmbito da reorganização administrativa territorial autárquica, passam a constituir uma União de Freguesias.

Resta referir que, para além dos encantos naturais e lisura do conjunto urbano, a Vila da Marmeleira conta também com alguns elementos patrimoniais relevantes, caso da Igreja de São Francisco de Assis, do coreto contíguo à mesma, do miradouro, do tanque de lavagens comunitárias e da chamada Fonte dos Namorados.

3 | CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira, com 1.777 hectares e aproximadamente 288 edifícios (base websig), pertencente à União de freguesias da Marmeleira e Assentiz, constitui um dos núcleos polarizadores da vida económica e social do Município.



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A delimitação proposta poderá sofrer ajustes no decorrer do levantamento com a aferição dos limites prediais.

A ARU da Marmeleira possui:

DADOS GERAIS	
Área Total de Reabilitação Urbana (Ha)	1.7771
Nº total de Edifícios aproximados (base da ribdig)	288

A Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira, possui um conjunto arquitetónico homogéneo, com edifícios entre um piso a dois pisos e logradouros generosos no interior dos quarteirões. Existem, contudo, alguns edifícios que se encontram em elevado estado de degradação.



Na sua maioria, a ARU da Marmeleira é constituída por frações habitacionais, com comércio e serviços ao nível do rés-do-chão, estes últimos numa das artérias principais de atravessamento da vila a rua Dr. António José de Almeida, onde se encontram a escola, o banco, a farmácia, entre outros.

O espaço público é marcado por um largo junto à Igreja Matriz (ponto mais alto da vila) cujo coreto erigido em 1906 e mais tarde requalificado, preenche o espaço central. Estes equipamentos encontram-se em excelente estado de conservação. No entanto o largo apresenta já alguma descaracterização arquitetónica com a presença de edifícios dissonantes.

Existem também edifícios de grande relevância histórica para a vila como a antiga praça de toiros atualmente em elevado estado de degradação, que merece destaque.

As vias e o espaço público embora se encontrem num estado de conservação razoável merecem atenção visto não existirem passeios nem ajustes dentro da vila, encontram-se também num estado de conservação discutível e deveriam ser alvo de uma intervenção agregada. Existe a necessidade de consolidar o estacionamento neste núcleo central, seja através da melhoria de condições das bolsas atuais, existindo pavimento de asfalto em médio estado, seja através da criação de novas áreas de estacionamento.

Aqui ficam enunciadas as principais problemáticas identificadas, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público:

EDIFICADO

- Existência de múltiplos edifícios desocupados e devolutos;
- Existência de edifícios em elevado estado de degradação e até mesmo ruína;

A Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira goza já de uma série de edifícios muito bem conservados e reabilitados e possui um conjunto arquitetónico homogéneo, quer em termos de nº de pisos, linguagem arquitetónica quer em termos de ocupação de espaços edificáveis. Convivem neste espaço edifícios principalmente habitacionais.

Aponta-se ainda nesta zona a existência de alguns edifícios de relevância municipal como as piscinas do Grupo dos Amigos da Vila da Marmeleira, a antiga escola primária/Telescola, o Centro de Dia, o Jardim de Infância e um Pavilhão Polidesportivo, factos que indiciam uma melhoria de equipamentos e que surge como catalisador de população na zona.

A centralidade entre a cidade de Rio Maior e a cidade de Santarém é também uma mais valia.



Verifica-se que a Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira possui alguns espaços expectantes não edificados inseridos numa malha bastante consolidada, e que o comércio/serviços têm um valor pouco significativo bem como a restauração.

Pode confirmar-se através de uma breve análise do estado de conservação do edificado que o maior problema da Área de Reabilitação Urbana da Vila da Marmeleira é claramente o abandono de alguns edifícios principalmente ao nível do piso térreo, representando especialmente as frações de serviços e comércio e também o envelhecimento populacional.

Este fato é bem visível e as suas consequências serão inevitavelmente a aceleração da degradação física do edificado.

No entanto apesar de se verificar uma série de edifícios que foram alvo de reabilitação integral recente, também existem inúmeros edifícios com avançado estado de degradação acentuado e outros claramente em ruína.

O estado de conservação dos espaços públicos é, regra geral, médio com manutenção periódica e cuidada, no entanto as artérias principais poderão melhorar significativamente principalmente com integração cuidada do estacionamento que atualmente surge desordenado criando constrangimentos visuais.



Igreja Matriz



Igreja Matriz



Coreto de 1906 e espaço público envolvente



Largo principal



Antiga Praça de Toiros em elevado estado de degradação - Ruína



Antiga Praça de Toiros



Antiga Escola Primária/Telescola



Edifício Reabilitado
Edifício habitacional



Fontenário
Fonte 1985



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



Escadinhas



Fonte dos Namorados



Fonte dos Namorados



Edifício Reabilitado



Edifícios Reabilitados



Edifícios Reabilitados



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



Edifício Reabilitado



Edifício Reabilitado



Imagem urbana da vila da Marmeleira



Imagem urbana da vila da Marmeleira



Edifício em Ruína



Edifício em Ruína



Edifício em Ruína



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício em Mau/Péssimo estado de Conservação



Edifício Dissonante em mau estado de conservação



Edifício Dissonante em mau estado de conservação



Enunciamos em seguida os principais estrangulamentos identificados, quer ao nível do edificado, quer ao nível do espaço público e as possíveis potencialidades observadas:

ESTRANGULAMENTOS

ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Vias estreitas com perfis inadequados à utilização de carros e vários becos sem saída;
- As barreiras arquitetónicas existentes, decorrentes da implantação de armários técnicos de infraestruturas, do mobiliário urbano e de sinalética dificultam, em algumas situações, a circulação de pessoas de idade avançada ou com mobilidade condicionada;
- Inexistência de passeios com estacionamento desordenado ao longo das ruas;
- Falta de mobiliário urbano;
- No geral, o perfil das vias e dos passeios nesta zona encontram-se mal dimensionados, criando constrangimentos quer à circulação pedonal quer à circulação automóvel;
- Ineficiente ordenamento do tráfego automóvel;

ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- Reduzidos espaços de recreio e lazer;
- Reduzida arborização;

ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Descaracterização das fachadas ao nível do piso térreo relacionadas com a atividade comercial;
- Reduzida diversidade da oferta comercial e serviços diminuindo o fluxo de população;

ESTRUTURA SÓCIO-ECONÓMICA

- Aumento da população entre os censos de 2001 para 2011 de 411 para 437, e que significou um aumento de população na vila com potencialidade para crescer;
- Elevado índice de envelhecimento;
- Reduzido associativismo dos comerciantes;
- Alta percentagem de frações habitacionais e não habitacionais devolutas;



POTENCIALIDADES

ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Existência de vias de distribuição limítrofes à área de reabilitação urbana;
- Prevalência do peão sobre o veículo;
- Substituição de Lâmpadas de vapor de sódio de 150W por lâmpadas fluorescentes compactas de 65W que permite aumentar a eficiência energética em mais de 50%;

ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- Proximidade a Rio Maior, Cartaxo e Santarém;
- Existência de espaços expectantes com potencialidade para se tornarem, pelo menos parcialmente, zonas de estar públicas;
- Áreas que poderão ter acesso restrito a veículos poderão potenciar a utilização da rua como áreas de passeio e recreio.

ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Existência de espaços expectantes e edifícios devolutos e degradados que possibilitam, mediante intervenção cuidada, uma melhoria substancial da imagem urbana.
- Existência de edifícios reabilitados.

4 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal de Rio Maior, é possível constatar esforços com vista à melhoria da qualidade do ambiente urbano na Vila da Marmeleira, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores, tais como o Largo da República, o Miradouro, a Fonte dos Namorados, o Parque de Merendas, etc.. A manutenção e preservação da identidade da Vila da Marmeleira têm vindo a ser uma das premissas da Câmara Municipal da Rio Maior.

Torna-se imprescindível fomentar a reabilitação e preservação do edificado e do espaço público, não permitindo que a identidade da Vila da Marmeleira seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade. Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Vila da Marmeleira e sobretudo no seu núcleo histórico.

À delimitação proposta presidiram as seguintes realidades:

- Dar continuidade ao processo de reabilitação, numa lógica de transversalidade, criando continuidade às ARU's existentes criando a nova ARU da Vila da Marmeleira, enquanto novo ambiente estruturante;



- Possibilitar a intervenção no edificado devoluto criando as condições necessárias à sua reabilitação em moldes físicos e estéticos, assegurando a criação de valências que se julga serem as necessárias a um desenvolvimento harmonioso da zona em causa, em particular;
- Assegurar a estruturação dos espaços existentes não edificados, acautelando a coexistência do edificado existente com futuros projetos que venham a ser implementados;
- Melhorar significativamente a infraestrutura existente.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado, no sentido de evitar que a identidade da Vila da Marmeleira se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação.

Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potenciar a intervenção dos privados. Não se pretende que a Área de Reabilitação da Vila da Marmeleira seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências características da zona rural adjacente e transformar a vila funcionando como charneira entre o consolidado urbano e as áreas adjacentes.

5 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta, de forma geral, o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar para que o município de Rio Maior tenha um papel mais ativo e dinamizador e, simultaneamente, crie condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº307/2009, na sua atual redação).

1º COESÃO INTERMUNICIPAL

- Aliança entre os municípios da lezíria do Tejo por forma a ganharem 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 potenciadoras do turismo.



2º 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 tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

3º 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.

4º PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO FÍSICA E 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 circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

5º APOIO AOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.
- Promover a reocupação do edificado/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;



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



Rio
Maior
CÂMARA MUNICIPAL

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, em sede de 'ação de reabilitação urbana', conforme estipulado no capítulo 6 | Benefícios Fiscais;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorizações de utilização.



6| BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto, 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).

Nos termos estabelecidos no artigo. 45º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

Artigo 45.º

Prédios urbanos objeto de reabilitação

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídas 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 29/12)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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 29/12)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

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 29/12)

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 29/12)

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 29/12)

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 29/12)

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.



LEZÍRIA DO TEJO
comunidade
intermunicipal



Rio
Maior
CÂMARA MUNICIPAL

7 | ANEXO

PLANTA- DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DA MARMELEIRA



Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA MARMELEIRA - RIO MAIOR

FASE: DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
 DESCRIÇÃO: PLANTA DE DELIMITAÇÃO
 ESCALA: 1:3 000 [A3] DATA: 05/04/2021 REVISÃO: --/--