



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

CERTIDÃO Nº 29/2019

----- **ANTÓNIO MANUEL SILVA ARRIBANÇA, Dr., Presidente da Assembleia Municipal de Rio Maior** -----

----- Certifico que a Assembleia Municipal de Rio Maior, reunida ordinariamente no dia vinte e sete de abril de dois mil e dezanove, **aprovou por unanimidade com** vinte e oito votos a favor (28 presenças), a delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3 de Rio Maior, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2012, de 23 de outubro, na sua redação atual. -----

----- Esta deliberação foi aprovada em minuta por unanimidade dos presentes (28 presenças). -----

----- Rio Maior, Secretaria da Assembleia Municipal, 29 de abril de 2019. -----

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL

(António Manuel Silva Arribança, Dr.)



CERTIDÃO Nº 19/2019

----- **MARIA DE LURDES MARTINS VIOLANTE, CHEFE DE UNIDADE ADMINISTRATIVA, EDUCAÇÃO, CULTURA E VALORIZAÇÃO DO CAPITAL HUMANO** -----

----- **DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA 3 DE RIO MAIOR;** -----

----- Certifico que na reunião ordinária da Câmara Municipal de Rio Maior, realizada a dezoito de abril de dois mil e dezanove foi deliberado, por unanimidade dos presentes (7 presenças), aceitar o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3, em Rio Maior, e submeter a aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do a) do n.º 1 do artigo 7º e do n.º 1 do artigo 13º do Decreto – Lei n.º 307/2012 de 23 de outubro, na sua redação atual.-----

----- Rio Maior, Serviço de apoio aos Órgãos Autárquicos, 10 de maio de dois mil e dezanove. -----

POR SUBDELEGAÇÃO



Despacho conjunto n.º 118/2018, de 1 de outubro

CÂMARA MUNICIPAL DE RIO MAIOR

Praça da República . 2040-320 Rio Maior – Portugal
Tel.: 243 999 300 – Fax.: 243 992 236
Município de Rio Maior – NIF: 505 656 000





INFORMAÇÃO N.º 1/2019/UUPOTEP/DB/ARU 3

ASSUNTO: DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 3 RIO MAIOR

O Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRA), o qual incumbe ao estado e às autarquias locais, o dever da promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Com este propósito o Município de Rio Maior procedeu à aprovação da DELIMITAÇÃO de duas áreas de reabilitação urbana:

- **ARU 1** - Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) publicada em Diário da República, através do aviso 1406/2013, de 29 de janeiro e a consequente Operação de Reabilitação Urbana - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 1, publicado em Diário da República, aviso n.º 8599, de 6/8/2015;
- **ARU 2** - Aprovação da ARU 2 publicada em Diário da República, através do aviso 1407/2013, de 29 de janeiro e a consequente Operação de Reabilitação Urbana - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 2, publicado em Diário da República, aviso n.º 8600, de 6/8/2015.

Conforme define o artigo 12º do RJRA as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. Neste preceito o Município de Rio Maior decidiu criar uma nova área de intervenção urbana, de forma a incentivar a reabilitação no setor privado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

De acordo o disposto na alínea a) do número 2 da Cláusula 1.ª, do contrato interadministrativo de delegação de competências no âmbito da reabilitação urbana celebrado em 2015, solicitou-se à Comunidade Intermunicipal da Lezíria do Tejo (CIMLT) a preparação do projeto de



delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3 e do respetivo projeto de Operação de Reabilitação Urbana.

É neste sentido que o Município de Rio Maior procede à delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3 de Rio Maior, 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.

Face aos motivos expostos no projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3, conforme **anexo** à presente informação, e que fundamentam a sua delimitação, **propõe-se, que a Câmara Municipal delibere no sentido de:**

- a) Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal, o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3, em Rio Maior nos termos do a) do n.º 1 do artigo 7º e do n.º 1 do artigo 13º do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual;
- b) Definir, nos termos do artigo 14º do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, a atribuição dos seguintes benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património:
 - I. 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;
 - II. 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;
 - III. 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.

À consideração superior.

Rio Maior, 29 de março de 2019

A TÉCNICA SUPERIOR


(Dina Isabel Pinheiro Bernardino)

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 3 de Rio Maior



INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
2 CARACTERIZAÇÃO DA ARU	5
3 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	9
4 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	9
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	12
6 ANEXO.....	16

1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção indiscutível para a reavivar a actividade 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 do 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 programas como RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH.

Em termos internacionais, o programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA é uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, Banco Europeu de Investimento (BEI) e *Council of Europe Development Bank* (CEB) e têm patrocinado a regeneração urbana através da criação de Fundos de Investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

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 sua vila cuidada, nomeadamente ao nível do espaço público e da sua imagem urbana, valorizando o aspecto 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 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.”*

Tendo em consideração o seguinte contexto:

- **ARU 1** - Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) 1 e da Operação de Reabilitação Urbana - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 1, publicado em Diário da República, aviso n.º 8599, de 6/8/2015;
- **ARU 2** - Aprovação da ARU 2 e da Operação de Reabilitação Urbana - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU 2, publicado em Diário da República, aviso n.º 8600, de 6/8/2015.

É neste sentido que o Município de Rio Maior procede à **DELIMITAÇÃO** da Área de Reabilitação Urbana 3 de Rio Maior, 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 3 de Rio Maior.

A ARU 3 de Rio Maior é delimitada a Sul pelos limites das propriedades a sul da Rua Professor Manuel José Ferreira, a Este pela Rua do Hospital e Rua de São Gregório, a Oeste pela rua Dr. Francisco Barbosa e Rua 5 de Outubro e a Norte pela Rua José Pedro Inês Canadas.

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

A ARU 3 de Rio Maior possui um conjunto arquitetónico diverso, com poucos edifícios da década de 30, a grande maioria da segunda metade do século XX e poucas construções já do século XXI, com referências como a Santa Casa da Misericórdia, o Paços de Concelho, a Casa da Cultura – Cineteatro.

Contudo, existem alguns edifícios que se encontram em mau estado de conservação e alguns vazios urbanos, de momento a serem utilizados como áreas de estacionamento, que desvalorizam / descaracterizam esta malha urbana consolidada.

Na sua maioria, a ARU 3 Rio Maior é constituída por frações habitacionais, com comércio e serviços ao nível do rés-do-chão.

O estado público é marcado pela extensa presença do jardim municipal, com 3.1 hectares de área verde de excelência, com diversos equipamentos nomeadamente parque infantil, skate park, zona de manutenção, entre outros, que se encontra em bom estado de conservação, tal como a generalidade do restante espaço público.

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 edifícios desocupados e devolutos;
- Cerca de 15 edifícios em mau estado de conservação;
- Cerca de 4 terrenos expectantes, vazios urbanos.



Foto 2 a 7: Edifícios em mau estado de conservação



Foto 8 a 11: Vazios urbanos

ESPAÇO PÚBLICO

- Estacionamento desorganizado, pavimento e empenas em mau estado de conservação.



Foto 12 e 13: Áreas de estacionamento

3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a actuação da Câmara Municipal de Rio Maior, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano na Cidade, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. Tem vindo a ser feito um esforço por parte da Câmara Municipal de Rio Maior para concentrar esforços na reabilitação do centro, o que criou o efeito de arrastamento dos proprietários privados a reabilitarem também o seu património.

Torna-se necessário incentivar a reabilitação e preservação do edificado, não deixando que a identidade da Cidade seja descaracterizada, apostando na qualidade do ambiente urbano e qualidade das intervenções arquitetónicas.

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado, potenciando assim a sua atractividade.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o proceder à sua caracterização para melhor definir a estratégia a adotar e permitir o acesso a benefícios fiscais como apoio financeiro.

4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A proposta de delimitação da ARU apresenta de forma geral o conjunto de objectivos estratégicos e de medidas a implementar para que o Município de Rio Maior 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 nº307/2009, de 23/10, 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;
- Reabitar os núcleos urbanos, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Desenvolvimento de acções que implementem a potenciação do turismo.

2º PRESERVAR A MEMÓRIA

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;

- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitectónico 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 acções de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço urbano como factor desencadeador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos;

4º 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 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/fracções 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 actores 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 'acção de reabilitação urbana';
- Assumir-se como parceiro activo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

5 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23/10, na sua atual redação, 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 n.º 2 do artigo. 45º do Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF) 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 compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- “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;”*

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.

O Município de Rio Maior, com o apoio da CIMLT, fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

DEFINIÇÃO

O entendimento de ação de reabilitação é o que consta da alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, nomeadamente:

“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)

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

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

1º APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 45 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

2º APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fracção antes desocupada/devoluta;

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

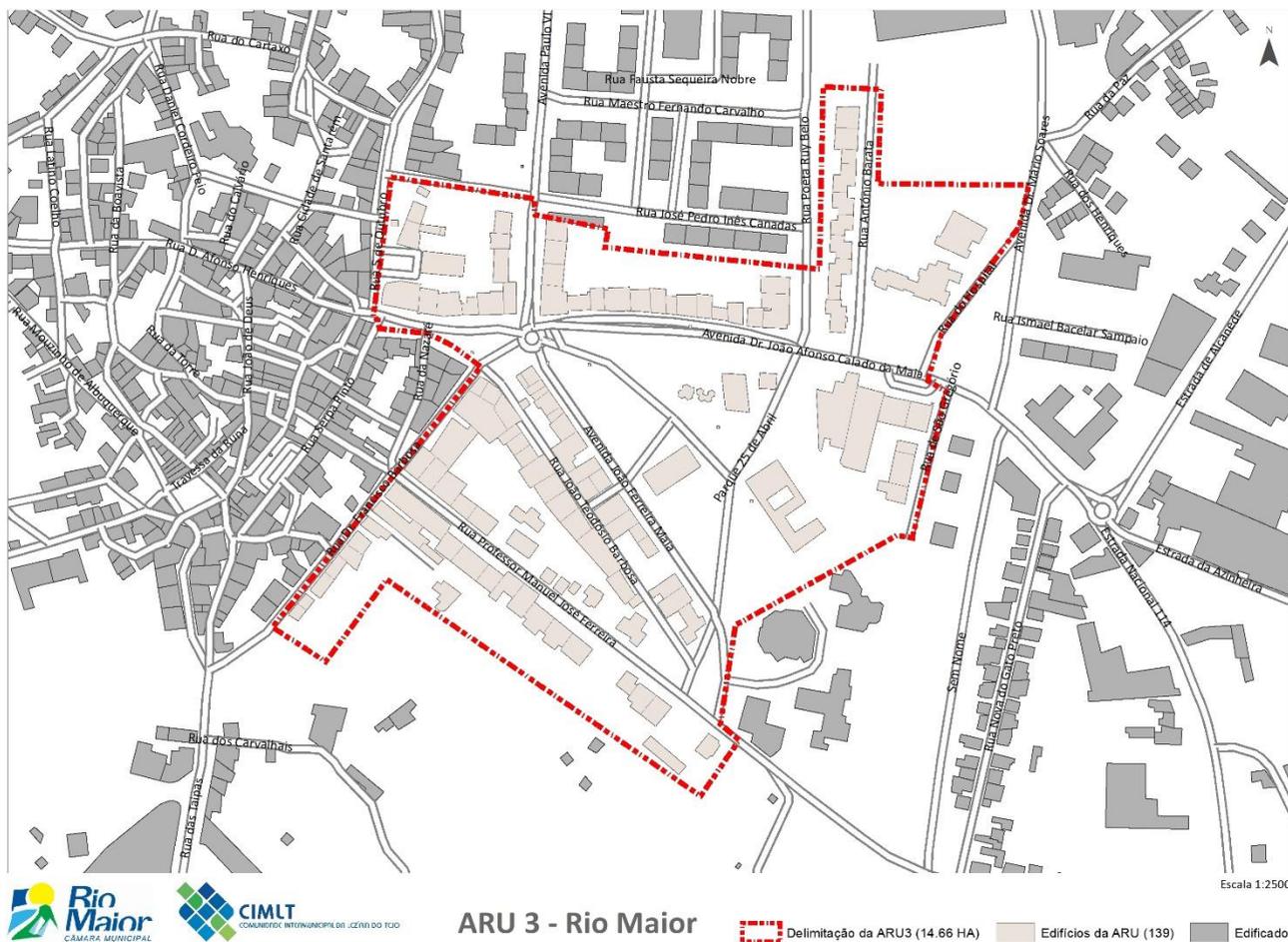
- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m3);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

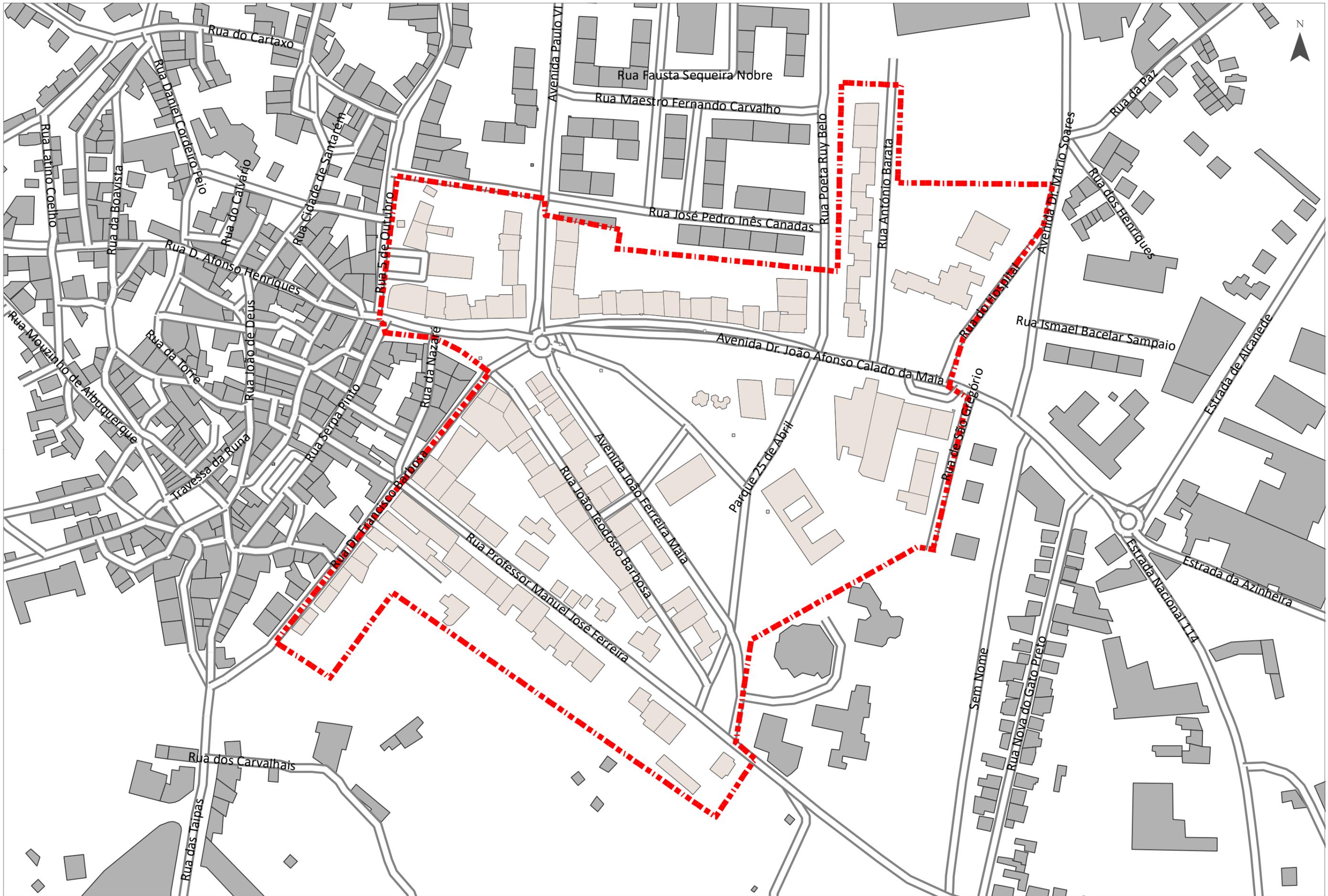
TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

6 | ANEXO

Planta com a proposta de delimitação da área de reabilitação urbana 3 de Rio Maior.





Escala 1:2500



ARU 3 - Rio Maior

Delimitação da ARU3 (14.66 HA)
 Edifícios da ARU (139)
 Edificado