

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE AMORA

I – OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

Antecedentes

A presente estratégia de reabilitação urbana surge no seguimento da delimitação das áreas de reabilitação urbana de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Aprovação, constante do Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2.ª série do Diário da República de 18 de fevereiro de 2014, conjugado com o disposto no artigo 15º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada área de reabilitação urbana definida a correspondente operação de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana corresponde na sua génese aos quatro núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, pelo que se consideraram os mesmos critérios urbanísticos subjacentes à delimitação destes núcleos com ligeiras adaptações ao cadastro rústico, bem como a disseminação e interdependência das ações programadas para estas áreas, carentes de melhoria e revitalização urbana.

Opções de desenvolvimento do município

A revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal definiu como alguns dos seus objetivos estratégicos, decorrente do Eixo 1 – Reestruturação do Espaço Urbano e Consolidação do Sistema de Mobilidade e Transportes, a requalificação urbanística, a revitalização das áreas urbanas históricas e centros urbanos deprimidos, entre outros.

Os referidos objetivos estratégicos ganham expressão por intermédio do articulado afeto às medidas complementares para núcleos urbanos antigos, que balizam o tipo de intervenções a promover, sublinhando que as mesmas devem procurar preservar a traça e o equilíbrio visual pré-existente do edifício, assim como o respeito pelo espírito do lugar e respetivo contexto.

No âmbito do Plano Diretor Municipal há ainda a sublinhar para o caso específico do aglomerado urbano de Amora a delimitação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Frente Ribeirinha da Amora – UOPG 19 –, que inclui a área afeta à presente estratégia de reabilitação urbana e define, como um dos seus objetivos específicos, a salvaguarda de valores patrimoniais com ações de recuperação e revitalização das construções existentes.

Também a atestar a aposta na reabilitação dos núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, assim como a manutenção das áreas de reabilitação urbana a eles afetos, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, à data em elaboração, define com particularidade as condições a observar na realização e apreciação de qualquer tipo de operação urbanística que recaia sobre edifícios inseridos nos núcleos urbanos antigos, bem como a necessidade de simplificação de procedimentos administrativos de controlo prévio e a facilitação do acesso a incentivos para obras de reabilitação de edifícios inseridos em áreas de reabilitação urbana.

Estratégia de reabilitação

A presente estratégia de reabilitação urbana aplica-se à área de reabilitação urbana de Amora, delimitada conforme exposto no Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2ª série do *Diário da República* de 18 de fevereiro de 2014, e assenta no desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana do tipo simples, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A operação de reabilitação urbana em causa dispõe no sentido que a reabilitação do edificado é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, na sequência de iniciativa própria ou da notificação de reabilitar a

enviar pelo Município, assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

Ao Município do Seixal incube o acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, o estabelecimento de contatos diretos com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana com o objetivo de difundir toda a informação disponibilizada, e a elaboração de relatórios de monitorização conforme previsto no Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana.

Ao Município do Seixal é-lhe ainda reservado a possibilidade de alterar o tipo de operação de reabilitação urbana, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, caso as circunstâncias assim o determinem.

II - PRAZOS DE EXECUÇÃO

Âmbito temporal

O prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana é de 10 anos, a contar da data da sua publicação em *Diário da República*.

Prorrogação

O prazo previsto no ponto anterior é prorrogável por mais 5 anos, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

III – PRIORIDADES E OBJETIVOS

Prioridades

Considera-se prioritário, no âmbito da presente estratégia de reabilitação:

- A reabilitação de edifícios que pela sua dimensão ou localização tenham forte impacto sobre a qualidade da imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de edifícios que pelo avançado estado de degradação ou ruína prejudicam gravemente a imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de conjuntos de edifícios por intermédio de uma empreitada única.

Objetivos

São objetivos da presente estratégia de reabilitação urbana:

- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano afeto às áreas de reabilitação urbana;
- Afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Promover a fixação de população jovem;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

IV – MODELO DE GESTÃO

Entidade gestora

O Município do Seixal, na pessoa do serviço responsável pela qualificação urbana, é a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a desenvolver para a área de reabilitação urbana em causa.

Da execução de operações de reabilitação urbana

A execução da operação de reabilitação urbana, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético, é promovida

pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos de imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal do Seixal naquilo que se refere aos núcleos urbanos antigos e áreas consolidadas, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal e as demais disposições legais aplicáveis em vigor.

Dos apoios e incentivos fiscais

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir no âmbito da presente operação de reabilitação urbana aplicam-se a todos os imóveis localizados em área de reabilitação urbana que sejam alvo de uma operação de reabilitação urbana nos termos da presente estratégia de reabilitação e cujo processo se encontre devidamente instruído no âmbito de uma candidatura ARU.

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir resultam da articulação do disposto no ponto “V – Quadro de apoios e incentivos” com o disposto no ponto “VI – Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação” da presente estratégia de reabilitação urbana.

V – QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Enquadramento

Os apoios e incentivos previstos para a presente operação de reabilitação urbana são de natureza financeira e correspondem à redução ou isenção do pagamento de taxas e licenças conforme presente na delimitação das áreas de reabilitação urbanas de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Retificação ao aviso n.º 2560/2014, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 34, de 18 de fevereiro de 2014, constante da Declaração de retificação n.º 269/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 49, da 2.ª série do *Diário da República* de 11 de março de 2014, assim como da aplicação de benefícios fiscais previstos em Orçamento de Estado, ou documento anexo, em vigor para as áreas de reabilitação urbana, entre outros.

Apoios e incentivos de natureza fiscal

Ao abrigo da delimitação das áreas de reabilitação urbana do Município do Seixal:

- Minoração de 50% da taxa referente a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição;
- Minoração de 50% da taxa referente à realização e reforço de infraestruturas urbanísticas gerais;
- Isenção da taxa referente a autorização de utilização;
- Isenção da taxa referente à constituição do edifício em regime de propriedade horizontal;
- Isenção da taxa referente a licença de ocupação e utilização do domínio municipal por motivo de obras, inclusive por obras não sujeitas ou isentas de controlo prévio urbanístico;
- Isenção de taxas referentes a vistorias;
- Isenção de taxas referentes a assuntos administrativos.

Ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT as aquisições de prédio urbano, ou fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

Ao abrigo do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT para as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Ao abrigo do artigo 18º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado:

- IVA à taxa reduzida de 6%.

Ao abrigo do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

- Majoração até 30% a taxa do IMI de prédios degradados;

Ao abrigo do programa “Porta 65 Jovem”

- Possibilidade de comparticipação de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, ao abrigo do arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65 Jovem”, ou outro equivalente, majorada por se localizar numa área urbana classificada como ARU.

Ao abrigo do programa municipal “Pinte a Sua Casa”

- Possibilidade de recuperação das fachadas de imóveis por intermédio da concessão a título gratuito dos materiais necessários, conforme previsto no regulamento e ao abrigo da candidatura ao programa municipal “Pinte a Sua Casa”.

Dinâmica

Os apoios e incentivos aqui descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, sendo que quaisquer modificações aos mesmos serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

VI – CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Condições gerais

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana de Amora.

Para a concessão de apoios e incentivos é necessário que as obras a realizar assegurem de forma coerente e intrínseca a integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Deve ser igualmente assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como de natureza estrutural.

Qualquer solução ou modelo aprovado para determinado imóvel a reabilitar não constitui precedente de direito para outro caso.

Os apoios e incentivos a atribuir a uma operação de reabilitação são únicos e irrepetíveis e não podem ser acumulados com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, por forma a beneficiarem dos apoios e incentivos concedidos no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, devem proceder à respetiva candidatura do imóvel a reabilitar.

A candidatura do imóvel a reabilitar inicia-se com o preenchimento do requerimento do pedido de avaliação do estado de conservação de imóvel em área de reabilitação urbana, a solicitar no Balcão

Único de Atendimento dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, 2844-001 Seixal, ou disponível para *download* na página da internet da Câmara Municipal do Seixal, serviços on-line, em www.cm-seixal.pt.

Para instrução da candidatura os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do proprietário;
- Documento comprovativo de legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial atualizada);
- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal (se aplicável);
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns (quando aplicável);
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização.

Da avaliação do estado de conservação do imóvel

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma e a sua determinação rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A determinação do nível de conservação de prédio urbano ou fração autónoma acontece em dois momentos muito específicos do procedimento de reabilitação urbana:

- no início do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora informar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, se encontra habilitado;
- no fim do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora avaliar a qualidade da intervenção efetuada e determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações de imóvel reabilitado, tem direito.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação publicada na portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, com as necessárias adaptações, de acordo com os critérios de avaliação publicados no mesmo diploma legal e tendo por base o disposto no documento “método de avaliação do estado de conservação de imóveis – instruções de aplicação” do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Outubro de 2007.

Da atribuição dos apoios e incentivos

Os apoios e incentivos serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, garantindo a execução da obra em boas condições de estabilidade, salubridade e segurança, e após vistoria pelo serviço municipal responsável pela qualificação urbana, salvo disposto nos pontos seguintes.

Os apoios e incentivos atribuídos ao abrigo do Estatuto dos Benefícios Fiscais resultam da qualidade da intervenção verificada em imóvel reabilitado, sendo que: nos casos em que se verifique a subida do estado de conservação em pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais; caso não se verifique a subida de pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os apoios e benefícios cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Não serão concedidos apoios e incentivos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE ARRENTELA

I – OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

Antecedentes

A presente estratégia de reabilitação urbana surge no seguimento da delimitação das áreas de reabilitação urbana de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Aprovação, constante do Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2.ª série do Diário da República de 18 de fevereiro de 2014, conjugado com o disposto no artigo 15º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada área de reabilitação urbana definida a correspondente operação de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana corresponde na sua génese aos quatro núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, pelo que se consideraram os mesmos critérios urbanísticos subjacentes à delimitação destes núcleos com ligeiras adaptações ao cadastro rústico, bem como a disseminação e interdependência das ações programadas para estas áreas, carentes de melhoria e revitalização urbana.

Opções de desenvolvimento do município

A revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal definiu como alguns dos seus objetivos estratégicos, decorrente do Eixo 1 – Reestruturação do Espaço Urbano e Consolidação do Sistema de Mobilidade e Transportes, a requalificação urbanística, a revitalização das áreas urbanas históricas e centros urbanos deprimidos, entre outros.

Os referidos objetivos estratégicos ganham expressão por intermédio do articulado afeto às medidas complementares para núcleos urbanos antigos, que balizam o tipo de intervenções a promover, sublinhando que as mesmas devem procurar preservar a traça e o equilíbrio visual pré-existente do edifício, assim como o respeito pelo espírito do lugar e respetivo contexto.

Também a atestar a aposta na reabilitação dos núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, assim como a manutenção das áreas de reabilitação urbana a eles afetos, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, à data em elaboração, define com particularidade as condições a observar na realização e apreciação de qualquer tipo de operação urbanística que recaia sobre edifícios inseridos nos núcleos urbanos antigos, bem como a necessidade de simplificação de procedimentos administrativos de controlo prévio e a facilitação do acesso a incentivos para obras de reabilitação de edifícios inseridos em áreas de reabilitação urbana.

Estratégia de reabilitação

A presente estratégia de reabilitação urbana aplica-se à área de reabilitação urbana de Arrentela, delimitada conforme exposto no Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2ª série do *Diário da República* de 18 de fevereiro de 2014, e assenta no desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana do tipo simples, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A operação de reabilitação urbana em causa dispõe no sentido que a reabilitação do edificado é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, na sequência de iniciativa própria ou da notificação de reabilitar a enviar pelo Município, assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

Ao Município do Seixal incube o acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, o estabelecimento de contatos diretos com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana com

o objetivo de difundir toda a informação disponibilizada, e a elaboração de relatórios de monitorização conforme previsto no Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana.

Ao Município do Seixal é-lhe ainda reservado a possibilidade de alterar o tipo de operação de reabilitação urbana, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, caso as circunstâncias assim o determinem.

II - PRAZOS DE EXECUÇÃO

Âmbito temporal

O prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana é de 10 anos, a contar da data da sua publicação em *Diário da República*.

Prorrogação

O prazo previsto no ponto anterior é prorrogável por mais 5 anos, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

III – PRIORIDADES E OBJETIVOS

Prioridades

Considera-se prioritário, no âmbito da presente estratégia de reabilitação:

- A reabilitação de edifícios que pela sua dimensão ou localização tenham forte impacto sobre a qualidade da imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de edifícios que pelo avançado estado de degradação ou ruína prejudicam gravemente a imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de conjuntos de edifícios por intermédio de uma empreitada única.

Objetivos

São objetivos da presente estratégia de reabilitação urbana:

- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano afeto às áreas de reabilitação urbana;
- Afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Promover a fixação de população jovem;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

IV – MODELO DE GESTÃO

Entidade gestora

O Município do Seixal, na pessoa do serviço responsável pela qualificação urbana, é a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a desenvolver para a área de reabilitação urbana em causa.

Da execução de operações de reabilitação urbana

A execução da operação de reabilitação urbana, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético, é promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos de imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal do Seixal naquilo que se refere aos núcleos urbanos antigos e áreas

consolidadas, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal e as demais disposições legais aplicáveis em vigor.

Dos apoios e incentivos fiscais

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir no âmbito da presente operação de reabilitação urbana aplicam-se a todos os imóveis localizados em área de reabilitação urbana que sejam alvo de uma operação de reabilitação urbana nos termos da presente estratégia de reabilitação e cujo processo se encontre devidamente instruído no âmbito de uma candidatura ARU.

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir resultam da articulação do disposto no ponto “V – Quadro de apoios e incentivos” com o disposto no ponto “VI – Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação” da presente estratégia de reabilitação urbana.

V – QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Enquadramento

Os apoios e incentivos previstos para a presente operação de reabilitação urbana são de natureza financeira e correspondem à redução ou isenção do pagamento de taxas e licenças conforme presente na delimitação das áreas de reabilitação urbanas de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Retificação ao aviso n.º 2560/2014, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 34, de 18 de fevereiro de 2014, constante da Declaração de retificação n.º 269/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 49, da 2.ª série do *Diário da República* de 11 de março de 2014, assim como da aplicação de benefícios fiscais previstos em Orçamento de Estado, ou documento anexo, em vigor para as áreas de reabilitação urbana, entre outros.

Apoios e incentivos de natureza fiscal

Ao abrigo da delimitação das áreas de reabilitação urbana do Município do Seixal:

- Minoração de 50% da taxa referente a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição;
- Minoração de 50% da taxa referente à realização e reforço de infraestruturas urbanísticas gerais;
- Isenção da taxa referente a autorização de utilização;
- Isenção da taxa referente à constituição do edifício em regime de propriedade horizontal;
- Isenção da taxa referente a licença de ocupação e utilização do domínio municipal por motivo de obras, inclusive por obras não sujeitas ou isentas de controlo prévio urbanístico;
- Isenção de taxas referentes a vistorias;
- Isenção de taxas referentes a assuntos administrativos.

Ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT as aquisições de prédio urbano, ou fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

Ao abrigo do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT para as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Ao abrigo do artigo 18º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado:

- IVA à taxa reduzida de 6%.

Ao abrigo do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

- Majoração até 30% a taxa do IMI de prédios degradados;

Ao abrigo do programa “Porta 65 Jovem”

- Possibilidade de comparticipação de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, ao abrigo do arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65 Jovem”, ou outro equivalente, majorada por se localizar numa área urbana classificada como ARU.

Ao abrigo do programa municipal “Pinte a Sua Casa”

- Possibilidade de recuperação das fachadas de imóveis por intermédio da concessão a título gratuito dos materiais necessários, conforme previsto no regulamento e ao abrigo da candidatura ao programa municipal “Pinte a Sua Casa”.

Dinâmica

Os apoios e incentivos aqui descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, sendo que quaisquer modificações aos mesmos serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

VI – CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Condições gerais

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana de Arrentela.

Para a concessão de apoios e incentivos é necessário que as obras a realizar assegurem de forma coerente e intrínseca a integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Deve ser igualmente assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como de natureza estrutural.

Qualquer solução ou modelo aprovado para determinado imóvel a reabilitar não constitui precedente de direito para outro caso.

Os apoios e incentivos a atribuir a uma operação de reabilitação são únicos e irrepetíveis e não podem ser acumulados com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, por forma a beneficiarem dos apoios e incentivos concedidos no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, devem proceder à respetiva candidatura do imóvel a reabilitar.

A candidatura do imóvel a reabilitar inicia-se com o preenchimento do requerimento do pedido de avaliação do estado de conservação de imóvel em área de reabilitação urbana, a solicitar no Balcão Único de Atendimento dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, 2844-001 Seixal, ou disponível para *download* na página da internet da Câmara Municipal do Seixal, serviços on-line, em www.cm-seixal.pt.

Para instrução da candidatura os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do proprietário;
- Documento comprovativo de legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial atualizada);
- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal (se aplicável);
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns (quando aplicável);
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização.

Da avaliação do estado de conservação do imóvel

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma e a sua determinação rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A determinação do nível de conservação de prédio urbano ou fração autónoma acontece em dois momentos muito específicos do procedimento de reabilitação urbana:

- no início do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora informar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, se encontra habilitado;
- no fim do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora avaliar a qualidade da intervenção efetuada e determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações de imóvel reabilitado, tem direito.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação publicada na portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, com as necessárias adaptações, de acordo com os critérios de avaliação publicados no mesmo diploma legal e tendo por base o disposto no documento “método de avaliação do estado de conservação de imóveis – instruções de aplicação” do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Outubro de 2007.

Da atribuição dos apoios e incentivos

Os apoios e incentivos serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, garantindo a execução da obra em boas condições de estabilidade, salubridade e segurança, e após vistoria pelo serviço municipal responsável pela qualificação urbana, salvo disposto nos pontos seguintes.

Os apoios e incentivos atribuídos ao abrigo do Estatuto dos Benefícios Fiscais resultam da qualidade da intervenção verificada em imóvel reabilitado, sendo que: nos casos em que se verifique a subida do estado de conservação em pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais; caso não se verifique a subida de pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os apoios e benefícios cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Não serão concedidos apoios e incentivos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DE ALDEIA DE PAIO PIRES

I – OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

Antecedentes

A presente estratégia de reabilitação urbana surge no seguimento da delimitação das áreas de reabilitação urbana de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Aprovação, constante do Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2.ª série do Diário da República de 18 de fevereiro de 2014, conjugado com o disposto no artigo 15º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada área de reabilitação urbana definida a correspondente operação de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana corresponde na sua génese aos quatro núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, pelo que se consideraram os mesmos critérios urbanísticos subjacentes à delimitação destes núcleos com ligeiras adaptações ao cadastro rústico, bem como a disseminação e interdependência das ações programadas para estas áreas, carentes de melhoria e revitalização urbana.

Opções de desenvolvimento do município

A revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal definiu como alguns dos seus objetivos estratégicos, decorrente do Eixo 1 – Reestruturação do Espaço Urbano e Consolidação do Sistema de Mobilidade e Transportes, a requalificação urbanística, a revitalização das áreas urbanas históricas e centros urbanos deprimidos, entre outros.

Os referidos objetivos estratégicos ganham expressão por intermédio do articulado afeto às medidas complementares para núcleos urbanos antigos, que balizam o tipo de intervenções a promover, sublinhando que as mesmas devem procurar preservar a traça e o equilíbrio visual pré-existente do edifício, assim como o respeito pelo espírito do lugar e respetivo contexto.

Também a atestar a aposta na reabilitação dos núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, assim como a manutenção das áreas de reabilitação urbana a eles afetos, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, à data em elaboração, define com particularidade as condições a observar na realização e apreciação de qualquer tipo de operação urbanística que recaia sobre edifícios inseridos nos núcleos urbanos antigos, bem como a necessidade de simplificação de procedimentos administrativos de controlo prévio e a facilitação do acesso a incentivos para obras de reabilitação de edifícios inseridos em áreas de reabilitação urbana.

Estratégia de reabilitação

A presente estratégia de reabilitação urbana aplica-se à área de reabilitação urbana de Aldeia de Paio Pires, delimitada conforme exposto no Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2ª série do *Diário da República* de 18 de fevereiro de 2014, e assenta no desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana do tipo simples, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A operação de reabilitação urbana em causa dispõe no sentido que a reabilitação do edificado é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, na sequência de iniciativa própria ou da notificação de reabilitar a enviar pelo Município, assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

Ao Município do Seixal incube o acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, o estabelecimento de contatos diretos com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana com o objetivo de difundir toda a informação disponibilizada, e a elaboração de relatórios de monitorização conforme previsto no Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana.

Ao Município do Seixal é-lhe ainda reservado a possibilidade de alterar o tipo de operação de reabilitação urbana, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, caso as circunstâncias assim o determinem.

II - PRAZOS DE EXECUÇÃO

Âmbito temporal

O prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana é de 10 anos, a contar da data da sua publicação em *Diário da República*.

Prorrogação

O prazo previsto no ponto anterior é prorrogável por mais 5 anos, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

III – PRIORIDADES E OBJETIVOS

Prioridades

Considera-se prioritário, no âmbito da presente estratégia de reabilitação:

- A reabilitação de edifícios que pela sua dimensão ou localização tenham forte impacto sobre a qualidade da imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de edifícios que pelo avançado estado de degradação ou ruína prejudicam gravemente a imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de conjuntos de edifícios por intermédio de uma empreitada única.

Objetivos

São objetivos da presente estratégia de reabilitação urbana:

- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano afeto às áreas de reabilitação urbana;
- Afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Promover a fixação de população jovem;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

IV – MODELO DE GESTÃO

Entidade gestora

O Município do Seixal, na pessoa do serviço responsável pela qualificação urbana, é a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a desenvolver para a área de reabilitação urbana em causa.

Da execução de operações de reabilitação urbana

A execução da operação de reabilitação urbana, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético, é promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos de imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal do Seixal naquilo que se refere aos núcleos urbanos antigos e áreas consolidadas, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal e as demais disposições legais aplicáveis em vigor.

Dos apoios e incentivos fiscais

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir no âmbito da presente operação de reabilitação urbana aplicam-se a todos os imóveis localizados em área de reabilitação urbana que sejam alvo de uma operação de reabilitação urbana nos termos da presente estratégia de reabilitação e cujo processo se encontre devidamente instruído no âmbito de uma candidatura ARU.

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir resultam da articulação do disposto no ponto “V – Quadro de apoios e incentivos” com o disposto no ponto “VI – Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação” da presente estratégia de reabilitação urbana.

V – QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Enquadramento

Os apoios e incentivos previstos para a presente operação de reabilitação urbana são de natureza financeira e correspondem à redução ou isenção do pagamento de taxas e licenças conforme presente na delimitação das áreas de reabilitação urbanas de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Retificação ao aviso n.º 2560/2014, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 34, de 18 de fevereiro de 2014, constante da Declaração de retificação n.º 269/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 49, da 2.ª série do *Diário da República* de 11 de março de 2014, assim como da aplicação de benefícios fiscais previstos em Orçamento de Estado, ou documento anexo, em vigor para as áreas de reabilitação urbana, entre outros.

Apoios e incentivos de natureza fiscal

Ao abrigo da delimitação das áreas de reabilitação urbana do Município do Seixal:

- Minoração de 50% da taxa referente a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição;
- Minoração de 50% da taxa referente à realização e reforço de infraestruturas urbanísticas gerais;
- Isenção da taxa referente a autorização de utilização;
- Isenção da taxa referente à constituição do edifício em regime de propriedade horizontal;
- Isenção da taxa referente a licença de ocupação e utilização do domínio municipal por motivo de obras, inclusive por obras não sujeitas ou isentas de controlo prévio urbanístico;
- Isenção de taxas referentes a vistorias;
- Isenção de taxas referentes a assuntos administrativos.

Ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT as aquisições de prédio urbano, ou fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

Ao abrigo do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT para as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Ao abrigo do artigo 18º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado:

- IVA à taxa reduzida de 6%.

Ao abrigo do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

- Majoração até 30% a taxa do IMI de prédios degradados;

Ao abrigo do programa “Porta 65 Jovem”

- Possibilidade de comparticipação de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, ao abrigo do arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65 Jovem”, ou outro equivalente, majorada por se localizar numa área urbana classificada como ARU.

Ao abrigo do programa municipal “Pinte a Sua Casa”

- Possibilidade de recuperação das fachadas de imóveis por intermédio da concessão a título gratuito dos materiais necessários, conforme previsto no regulamento e ao abrigo da candidatura ao programa municipal “Pinte a Sua Casa”.

Dinâmica

Os apoios e incentivos aqui descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, sendo que quaisquer modificações aos mesmos serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

VI – CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Condições gerais

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana de Aldeia de Paio Pires.

Para a concessão de apoios e incentivos é necessário que as obras a realizar assegurem de forma coerente e intrínseca a integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Deve ser igualmente assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como de natureza estrutural.

Qualquer solução ou modelo aprovado para determinado imóvel a reabilitar não constitui precedente de direito para outro caso.

Os apoios e incentivos a atribuir a uma operação de reabilitação são únicos e irrepetíveis e não podem ser acumulados com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, por forma a beneficiarem dos apoios e incentivos concedidos no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, devem proceder à respetiva candidatura do imóvel a reabilitar.

A candidatura do imóvel a reabilitar inicia-se com o preenchimento do requerimento do pedido de avaliação do estado de conservação de imóvel em área de reabilitação urbana, a solicitar no Balcão Único de Atendimento dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, 2844-001 Seixal, ou disponível para *download* na página da internet da Câmara Municipal do Seixal, serviços on-line, em www.cm-seixal.pt.

Para instrução da candidatura os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do proprietário;
- Documento comprovativo de legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial atualizada);
- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal (se aplicável);
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns (quando aplicável);
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização.

Da avaliação do estado de conservação do imóvel

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma e a sua determinação rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A determinação do nível de conservação de prédio urbano ou fração autónoma acontece em dois momentos muito específicos do procedimento de reabilitação urbana:

- no início do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora informar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, se encontra habilitado;
- no fim do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora avaliar a qualidade da intervenção efetuada e determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações de imóvel reabilitado, tem direito.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação publicada na portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, com as necessárias adaptações, de acordo com os critérios de avaliação publicados no mesmo diploma legal e tendo por base o disposto no documento “método de avaliação do estado de conservação de imóveis – instruções de aplicação” do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Outubro de 2007.

Da atribuição dos apoios e incentivos

Os apoios e incentivos serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, garantindo a execução da obra em boas condições de estabilidade, salubridade e segurança, e após vistoria pelo serviço municipal responsável pela qualificação urbana, salvo disposto nos pontos seguintes.

Os apoios e incentivos atribuídos ao abrigo do Estatuto dos Benefícios Fiscais resultam da qualidade da intervenção verificada em imóvel reabilitado, sendo que: nos casos em que se verifique a subida do estado de conservação em pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais; caso não se verifique a subida de pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os apoios e benefícios cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Não serão concedidos apoios e incentivos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DO SEIXAL

I – OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO

Antecedentes

A presente estratégia de reabilitação urbana surge no seguimento da delimitação das áreas de reabilitação urbana de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Aprovação, constante do Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2.ª série do Diário da República de 18 de fevereiro de 2014, conjugado com o disposto no artigo 15º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada área de reabilitação urbana definida a correspondente operação de reabilitação urbana.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana corresponde na sua génese aos quatro núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, pelo que se consideraram os mesmos critérios urbanísticos subjacentes à delimitação destes núcleos com ligeiras adaptações ao cadastro rústico, bem como a disseminação e interdependência das ações programadas para estas áreas, carentes de melhoria e revitalização urbana.

Opções de desenvolvimento do município

A revisão do Plano Diretor Municipal do Seixal definiu como alguns dos seus objetivos estratégicos, decorrente do Eixo 1 – Reestruturação do Espaço Urbano e Consolidação do Sistema de Mobilidade e Transportes, a requalificação urbanística, a revitalização das áreas urbanas históricas e centros urbanos deprimidos, entre outros.

Os referidos objetivos estratégicos ganham expressão por intermédio do articulado afeto às medidas complementares para núcleos urbanos antigos, que balizam o tipo de intervenções a promover, sublinhando que as mesmas devem procurar preservar a traça e o equilíbrio visual pré-existente do edifício, assim como o respeito pelo espírito do lugar e respetivo contexto.

No âmbito do Plano Diretor Municipal há ainda a sublinhar para o caso específico do aglomerado urbano do Seixal a delimitação da Unidade Operativa de Planeamento e Gestão da Baía Sul – UOPG 34 –, que inclui a área afeta à presente estratégia de reabilitação urbana e define, como um dos seus objetivos específicos, a salvaguarda de valores patrimoniais com ações de recuperação e revitalização das construções existentes.

Também a atestar a aposta na reabilitação dos núcleos urbanos antigos do Município do Seixal, assim como a manutenção das áreas de reabilitação urbana a eles afetos, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal, à data em elaboração, define com particularidade as condições a observar na realização e apreciação de qualquer tipo de operação urbanística que recaia sobre edifícios inseridos nos núcleos urbanos antigos, bem como a necessidade de simplificação de procedimentos administrativos de controlo prévio e a facilitação do acesso a incentivos para obras de reabilitação de edifícios inseridos em áreas de reabilitação urbana.

Estratégia de reabilitação

A presente estratégia de reabilitação urbana aplica-se à área de reabilitação urbana do Seixal, delimitada conforme exposto no Aviso n.º 2560/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 34, da 2ª série do *Diário da República* de 18 de fevereiro de 2014, e assenta no desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana do tipo simples, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A operação de reabilitação urbana em causa dispõe no sentido que a reabilitação do edificado é da responsabilidade dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações nela compreendidos, na sequência de iniciativa própria ou da notificação de reabilitar a enviar pelo Município, assegurando aos mesmos um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas.

Ao Município do Seixal incube o acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação, o estabelecimento de contatos diretos com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana com

o objetivo de difundir toda a informação disponibilizada, e a elaboração de relatórios de monitorização conforme previsto no Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana.

Ao Município do Seixal é-lhe ainda reservado a possibilidade de alterar o tipo de operação de reabilitação urbana, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, caso as circunstâncias assim o determinem.

II - PRAZOS DE EXECUÇÃO

Âmbito temporal

O prazo de execução da presente operação de reabilitação urbana é de 10 anos, a contar da data da sua publicação em *Diário da República*.

Prorrogação

O prazo previsto no ponto anterior é prorrogável por mais 5 anos, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

III – PRIORIDADES E OBJETIVOS

Prioridades

Considera-se prioritário, no âmbito da presente estratégia de reabilitação:

- A reabilitação de edifícios que pela sua dimensão ou localização tenham forte impacto sobre a qualidade da imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de edifícios que pelo avançado estado de degradação ou ruína prejudicam gravemente a imagem do conjunto edificado em que se inserem;
- A reabilitação de conjuntos de edifícios por intermédio de uma empreitada única.

Objetivos

São objetivos da presente estratégia de reabilitação urbana:

- Promover a reabilitação dos edifícios degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano afeto às áreas de reabilitação urbana;
- Afirmar valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente;
- Promover a fixação de população jovem;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

IV – MODELO DE GESTÃO

Entidade gestora

O Município do Seixal, na pessoa do serviço responsável pela qualificação urbana, é a entidade gestora da operação de reabilitação urbana a desenvolver para a área de reabilitação urbana em causa.

Da execução de operações de reabilitação urbana

A execução da operação de reabilitação urbana, nomeadamente a realização de todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da segurança, salubridade e arranjo estético, é promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos de imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A reabilitação de edifícios ou frações assenta no enquadramento legal em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal do Seixal naquilo que se refere aos núcleos urbanos antigos e áreas

consolidadas, o Regulamento Urbanístico do Município do Seixal e as demais disposições legais aplicáveis em vigor.

Dos apoios e incentivos fiscais

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir no âmbito da presente operação de reabilitação urbana aplicam-se a todos os imóveis localizados em área de reabilitação urbana que sejam alvo de uma operação de reabilitação urbana nos termos da presente estratégia de reabilitação e cujo processo se encontre devidamente instruído no âmbito de uma candidatura ARU.

Os apoios e incentivos fiscais a atribuir resultam da articulação do disposto no ponto “V – Quadro de apoios e incentivos” com o disposto no ponto “VI – Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação” da presente estratégia de reabilitação urbana.

V – QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Enquadramento

Os apoios e incentivos previstos para a presente operação de reabilitação urbana são de natureza financeira e correspondem à redução ou isenção do pagamento de taxas e licenças conforme presente na delimitação das áreas de reabilitação urbanas de Amora, Arrentela, Aldeia de Paio Pires e Seixal – Retificação ao aviso n.º 2560/2014, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 34, de 18 de fevereiro de 2014, constante da Declaração de retificação n.º 269/2014, do Município do Seixal, publicado no n.º 49, da 2.ª série do *Diário da República* de 11 de março de 2014, assim como da aplicação de benefícios fiscais previstos em Orçamento de Estado, ou documento anexo, em vigor para as áreas de reabilitação urbana, entre outros.

Apoios e incentivos de natureza fiscal

Ao abrigo da delimitação das áreas de reabilitação urbana do Município do Seixal:

- Minoração de 50% da taxa referente a obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração e demolição;
- Minoração de 50% da taxa referente à realização e reforço de infraestruturas urbanísticas gerais;
- Isenção da taxa referente a autorização de utilização;
- Isenção da taxa referente à constituição do edifício em regime de propriedade horizontal;
- Isenção da taxa referente a licença de ocupação e utilização do domínio municipal por motivo de obras, inclusive por obras não sujeitas ou isentas de controlo prévio urbanístico;
- Isenção de taxas referentes a vistorias;
- Isenção de taxas referentes a assuntos administrativos.

Ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa autónoma de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos de presente estratégia de reabilitação;
- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT as aquisições de prédio urbano, ou fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.

Ao abrigo do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

- Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do IMT para as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

Ao abrigo do artigo 18º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado:

- IVA à taxa reduzida de 6%.

Ao abrigo do artigo 112º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis:

- Majoração até 30% a taxa do IMI de prédios degradados;

Ao abrigo do programa “Porta 65 Jovem”

- Possibilidade de comparticipação de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal, ao abrigo do arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65 Jovem”, ou outro equivalente, majorada por se localizar numa área urbana classificada como ARU.

Ao abrigo do programa municipal “Pinte a Sua Casa”

- Possibilidade de recuperação das fachadas de imóveis por intermédio da concessão a título gratuito dos materiais necessários, conforme previsto no regulamento e ao abrigo da candidatura ao programa municipal “Pinte a Sua Casa”.

Dinâmica

Os apoios e incentivos aqui descritos podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, sendo que quaisquer modificações aos mesmos serão aplicáveis à presente estratégia de reabilitação urbana com as devidas adaptações.

VI – CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Condições gerais

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana do Seixal.

Para a concessão de apoios e incentivos é necessário que as obras a realizar assegurem de forma coerente e intrínseca a integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de apropriações ou alterações descaracterizadoras entretanto executadas, assegurando assim, tanto quanto possível, a reposição da coerência urbana global da frente edificada em que se insere.

Deve ser igualmente assegurada a correção das patologias existentes no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como de natureza estrutural.

Qualquer solução ou modelo aprovado para determinado imóvel a reabilitar não constitui precedente de direito para outro caso.

Os apoios e incentivos a atribuir a uma operação de reabilitação são únicos e irrepetíveis e não podem ser acumulados com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou a atribuir pelo Estado.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, por forma a beneficiarem dos apoios e incentivos concedidos no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, devem proceder à respetiva candidatura do imóvel a reabilitar.

A candidatura do imóvel a reabilitar inicia-se com o preenchimento do requerimento do pedido de avaliação do estado de conservação de imóvel em área de reabilitação urbana, a solicitar no Balcão Único de Atendimento dos Serviços Centrais da Câmara Municipal do Seixal, sito na Alameda dos Bombeiros Voluntários, n.º 45, 2844-001 Seixal, ou disponível para *download* na página da internet da Câmara Municipal do Seixal, serviços on-line, em www.cm-seixal.pt.

Para instrução da candidatura os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Fotocópia do Bilhete de Identidade do proprietário;
- Fotocópia do N.º de Contribuinte do proprietário;
- Documento comprovativo de legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial atualizada);
- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal (se aplicável);
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns (quando aplicável);
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização.

Da avaliação do estado de conservação do imóvel

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma e a sua determinação rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

A determinação do nível de conservação de prédio urbano ou fração autónoma acontece em dois momentos muito específicos do procedimento de reabilitação urbana:

- no início do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora informar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos pela presente operação de reabilitação urbana, se encontra habilitado;
- no fim do procedimento, por forma a permitir à entidade gestora avaliar a qualidade da intervenção efetuada e determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações de imóvel reabilitado, tem direito.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação publicada na portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, com as necessárias adaptações, de acordo com os critérios de avaliação publicados no mesmo diploma legal e tendo por base o disposto no documento “método de avaliação do estado de conservação de imóveis – instruções de aplicação” do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicação e Laboratório Nacional de Engenharia Civil de Outubro de 2007.

Da atribuição dos apoios e incentivos

Os apoios e incentivos serão concedidos após boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, garantindo a execução da obra em boas condições de estabilidade, salubridade e segurança, e após vistoria pelo serviço municipal responsável pela qualificação urbana, salvo disposto nos pontos seguintes.

Os apoios e incentivos atribuídos ao abrigo do Estatuto dos Benefícios Fiscais resultam da qualidade da intervenção verificada em imóvel reabilitado, sendo que: nos casos em que se verifique a subida do estado de conservação em pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais; caso não se verifique a subida de pelo menos dois níveis, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos dispostos no artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Os apoios e benefícios cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Não serão concedidos apoios e incentivos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio.