

## **MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA**

### **I- INTRODUÇÃO**

A presente memória descritiva refere-se ao processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) para o concelho de Cascais elaborado nos termos do D.L. nº 307/2009 de 23/10. (com a nova redação dada pela Lei nº 32/2012 de 14/08, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU e pelo DL n.º 136/2014, de 09/09).

Após décadas de expansão dos aglomerados urbanos através de novas construções e urbanizações muitas vezes numa lógica suburbana, pretende-se reforçar as políticas públicas municipais já iniciadas, através da introdução de novos mecanismos para o desenvolvimento territorial.

No caso vertente, assentes na promoção e valorização dos tecidos urbanos mais antigos e consolidados, os quais apresentam um conjunto de patologias urbanísticas ao nível do edificado e do espaço público em que urge intervir.

A reabilitação urbana afirma-se assim, como uma das grandes prioridades não só do ponto de vista do ordenamento do território, como nos planos social e económico.

À semelhança do que se passa a nível nacional, em Cascais existem muitos edifícios a necessitar de reparações, dos quais uma parte significativa necessita de intervenções médias ou grandes.

Por outro lado, a revitalização das áreas mais degradadas, através da qualificação do parque habitacional e do espaço público, assim como uma política de usos adequada, contribuem para o combate à desertificação dos centros, constituindo ações essenciais que convergem para o importante desígnio relativo ao desenvolvimento harmonioso e sustentável dos nossos aglomerados.

De igual modo, o reforço da dinâmica do mercado de arrendamento, promovendo a diversidade etária e social da população residente nos Centros Urbanos é um aspeto essencial para o sucesso deste processo.

Cascais dispõe de um novo instrumento de gestão do território, o Plano Diretor Municipal, recentemente revisto o qual, como vetor estratégico, considera a contenção dos perímetros urbanos na definição do modelo de sustentabilidade para Cascais, enfatizando a preocupação com a qualidade urbana, através da

revitalização dos núcleos históricos e da regeneração de zonas industriais abandonadas.

A conjuntura socio económica e aplicação de políticas públicas municipais, contribuíram para o decréscimo do número de licenciamentos de obra nova. A reabilitação é um setor em franco crescimento e importa *agarrar* e acentuar esta tendência, tornando o investimento nesta área ainda mais atrativo e seguro, exigindo-se um esforço conjugado entre o Governo, a autarquia, e os privados.

As práticas prosseguidas no passado falharam, porque partiram sempre do pressuposto que os municípios dispunham dos meios financeiros para se substituírem aos privados na reabilitação do património.

Por outro lado, os recursos exigidos para apoiar os senhorios, quer através de obras participadas, quer por obras coercivas, são in comportáveis para o erário público.

A captação de investimento privado é fundamental, devendo olhar-se para a reabilitação numa ótica de mercado sobretudo no impacto que a dinamização deste setor pode ter na qualidade de vida das populações, economia e no emprego.

É sabido que nas ARUS sem processo de Operação de Reabilitação Sistemática, fundamentalmente destinadas a tratar o edificado, se mobilizam sobretudo meios financeiros privados, agora também incentivados por um conjunto de novos instrumentos: o incremento dos mecanismos de incentivos fiscais, a possibilidade de criação de um regime especial de taxas municipais, apoio técnico, simplificação dos procedimentos de controlo prévio (D.L. nº 53/2014 de 8/04), assim como o acesso a fundos comunitários, são fatores essenciais no estímulo para a promoção privada.

De igual modo, a qualificação e intervenção permanente no espaço público e o seu consequente efeito de contágio constituem ferramentas de alavancagem indispensáveis na operacionalização e prossecução dos objetivos estabelecidos.

O apelo à participação dos cidadãos nas soluções encontradas no tratamento do espaço público é determinante, de modo a estimular não só carácter identitário do lugar como a indução da qualidade de vida urbana.

## **II -CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU**

No processo de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana, agora propostas, foram considerados sobretudo os aglomerados qualificados no Plano Diretor

Municipal como “Espaço Central”, “Espaço Central Histórico” e “Espaço Residencial Histórico” e ainda áreas que, pela sua natureza e dinâmicas previstas ao nível dos investimentos públicos e privados, justifiquem a adoção de mecanismos de alavancagem, designadamente, através do acesso ao quadro de benefícios fiscais, tendo em consideração os seguintes critérios:

- a. Identificar as áreas mais antigas, consolidadas, com funções de centralidade através da concentração de atividades terciárias, integrando zonas residenciais que se pretendem densificar;
- b. Incluir os conjuntos urbanos homogéneos na sua tipologia, morfologia, época e imagem que se pretendem salvaguardar e valorizar como referências da identidade histórica e patrimonial do concelho de Cascais;
- c. Tratar os tecidos urbanos com maior risco ou evidências ao nível da degradação dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de solidez, segurança, estética, salubridade e de eficiência energética e que justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação;
- d. Áreas fortemente caracterizadas por um espaço público, quer ao nível do desenho como das suas infraestruturas, a necessitar de modernização e reforço de modo a torná-lo inclusivo e acessível para todos, promovendo os percursos pedonais e os lugares de estadia.

### **III - ARU – IDENTIFICAÇÃO**

III.1 MALVEIRA DA SERRA

III.2 CHARNECA

III.3 ALDEIA DE JUZO

III.4 MURCHES

III.5 AREIA

III.6 BIRRE

III.7 ALVIDE

III.8 TORRE

III.9 CASCAIS

III.10 ALCABIDECHE

- III.11 AMOREIRA
- III. 12 ESTORIL
- III. 13 ALCOITÃO
- III.14 BICESSE
- III.15 MANIQUE
- III.16 CAPARIDE
- III.17 LIVRAMENTO
- III.18 GALIZA
- III.19 ALAPRAIA
- III.20 MURTAL
- III.21 S.PEDRO DO ESTORIL
- III.22 TRAJOUCE
- III.23 ABOBODA
- III.24 TIRES
- III.25 ZAMBUJAL
- III.26 SAO DOMINGOS DE RANA
- III.27 RANA
- III.28 REBELVA
- III.29 PAREDE
- III.30 TALAIDE
- III.31 CONCEIÇÃO DA ABOBODA
- III.32 POLIMA
- III.33 OUTEIRO DE POLIMA
- III.34 SASSOEIROS
- III.35 CARCAVELOS

#### **IV-OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR**

A presente estratégia de reabilitação no âmbito da delimitação das ARUS constitui um instrumento de orientação e de preparação para a definição das Operações de Reabilitação Urbana e pretende dar resposta aos seguintes objetivos:

- a. Promover a qualificação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando as condições de habitação e de segurança contra risco sísmico e de incêndio;
- b. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar o espaço público, os equipamentos e modernizar as infraestruturas;
- c. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- d. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- e. Estabelecer um quadro de incentivos eficazes e mobilizadores;
- f. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética;
- g. Tornar os espaços públicos ou de uso coletivo inclusivos e acessíveis para todos, dando prioridade ao peão;
- h. Considerar o espaço público como fator essencial para reforço e valorização do património edificado e natural, assim como da memória do lugar;
- i. Promover e valorizar o património histórico-cultural como fator de identidade e competitividade;
- j. Intervir juntos dos proprietários, dentro do quadro regulamentar aplicável, face a imóveis devolutos, em particular os que se encontram em estado de abandono;
- k. Dinamizar o mercado de arrendamento, promovendo a diversidade etária e social da população residente nos centros urbanos;
- l. Contrariar o processo de desertificação dos centros urbanos, assim como controlar a tendência de terciarização;
- m. Assegurar uma coordenação adequada entre os diferentes intervenientes;

- n. Agilizar os procedimentos de controlo prévio, tendo em vista a redução dos custos de contexto.

## **V-NOTAS FINAIS**

Importa reforçar que o sucesso das ações de reabilitação muito depende da dinâmica do mercado ao nível do investimento privado, para o qual o estabelecimento de um quadro de benefícios fiscais se afirma como fator determinante na prossecução dos objetivos propostos.

Ao nível do Regulamento de Taxas Municipais deverão, desde já, ser promovidas as alterações necessárias tendo em vista o estabelecimento de um regime adequado.

De igual modo, a adoção e implementação de processos de simplificação ao nível do controlo administrativo dos processos de obra e candidatura, bem como a redução dos respetivos prazos de resposta, não só permitem limitar os custos de contexto, como induzem um clima de confiança, essencial para quem pretende investir na área da reabilitação urbana.

Deverá ser colocado um enfoque especial nas intervenções de qualificação do espaço público, procurando que as mesmas sejam alicerçadas em operações de reabilitação do edificado envolvente, estimulando e dinamizando este mercado.

Por outro lado, dever-se-á dar especial atenção ao processo de divulgação junto da população relativamente ao quadro regulamentar das políticas de reabilitação adotadas pelo município, para a qual as Juntas de Freguesia poderão ter um papel importante.

## **QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS / APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA**

### **1. CONCEITOS**

#### **Reabilitação urbanística**

Forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra -estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou

verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

### **Área de reabilitação urbana (ARU)**

Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra -estruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

### **Níveis de conservação**

Refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas. Os níveis de conservação são os seguintes: Excelente /Bom/ Médio/Mau/Péssimo. A determinação do nível de conservação é válida pelo período de três anos.

Para efeitos do artigo 45º do EBF, a Lei nº 82-B/2014, de 31 de Dezembro – Lei do Orçamento de estado para 2015, foi também introduzido o conceito de níveis de certificação energética.

## **2. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO**

- Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF)
- Lei nº 82-B/2014, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de estado para 2015
- Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2014
- Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2013
- Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2012
- Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento do Estado para 2009
- Lei nº 67-A/2007, de 31 de dezembro – Lei do Orçamento de Estado para 2008

- Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de abril - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação
- Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis nos 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro - aprova a ficha de avaliação que integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, observados durante a vistoria técnica presencial.

### **3. INCENTIVOS FISCAIS**

Os incentivos fiscais são aplicáveis a imóveis objeto de ações de reabilitação que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.

Para efeitos de obtenção de incentivos fiscais dentro das ARUS, são consideradas como ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados.



A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. É também a câmara municipal que comunica diretamente ao serviço de finanças da área do prédio (Autoridade Tributária e Aduaneira) que o imóvel foi objeto de uma ação de reabilitação.

**As intervenções de reabilitação podem usufruir dos seguintes benefícios:**

### **3.1 Incentivos Municipais**

- **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS - IMI**

Isenção de IMI para prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (artigo 44º EBF).

Isenção por um período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. O período inicial de cinco anos é contado a partir do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação (artigo 71º EBF- imóveis situados em ARUS).

Isenção de IMI para prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 45º EBF).

- **IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES ONEROSAS - IMT**

Isenção para 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. (artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

Isenção para aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em área de reabilitação urbana (artigo 71º EBF). Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

### **3.2 Outros Incentivos**

- **IMPOSTO SOBRE RENDIMENTOS DE PESSOAS SINGULARES - IRS**

Os proprietários de imóveis objeto de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com a respetiva reabilitação, caso os imóveis estejam localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- **MAIS-VALIAS**

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU.

- **RENDIMENTOS PREDIAIS**

Tributação à taxa reduzida de 5% após a realização das obras de reabilitação, para rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em ARUS e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- **IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO - IVA**

A redução da taxa do IVA para 6% é aplicável nas seguintes situações:

- Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).
- Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares (Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).

- Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais ou empresas municipais, cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas, detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA)

- **DISPENSA DE ALGUMAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS**

Regime excecional e temporário (duração de 7 anos), sempre que os imóveis a reabilitar tenham mais de 30 anos, ou sejam situados em ARUS, e se destinem a ser afetos, total ou predominantemente, ao uso habitacional (Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril).

Para efeitos deste diploma, são consideradas operações de reabilitação:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração;
- c) Obras de reconstrução;
- d) Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;
- e) Alterações de utilização.

As operações urbanísticas realizadas no âmbito deste diploma dispensam o cumprimento da observância de algumas disposições técnicas do RGEU. O diploma também prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios, desde que não prejudique, a manutenção da aplicação desses regimes na parte em que o diploma não disponha em contrário.