

ARU DE CARCAVELOS (ALTERAÇÃO)

1. Memória descritiva e justificativa

1.1. Introdução

A presente memória descritiva e justificativa refere-se à proposta de alteração dos limites da Área de Reabilitação Urbana, designada por ARU 35 - Carcavelos, aprovada pela Assembleia Municipal de Cascais, realizada no dia 9 de abril de 2018.

O processo de alteração da delimitação da ARU 35 - Carcavelos, encontra-se enquadrado pelo D.L. nº 307/2009 de 23/10, na sua redação atual, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Este regime jurídico veio introduzir nas áreas urbanas delimitadas como ARU um novo quadro mobilizador da reabilitação urbana, que tem vindo a permitir a promoção e valorização dos tecidos urbanos mais antigos e consolidados, como aliás se torna perceptível pelo incremento das operações de reabilitação do edificado que se tem vindo a registar nas ARU, desde a sua delimitação.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana regula a competência dos municípios no estabelecimento das políticas de atuação para a reabilitação urbana, através do desenvolvimento de estratégias específicas, assumindo-se esta como uma componente indispensável do processo de desenvolvimento das cidades assim como no reforço das políticas da habitação, setor que se afirma como tema central de discussão, designadamente, através do pacote legislativo que o Governo apresentou recentemente.

A reabilitação e regeneração urbanas apresentam-se atualmente como “elementos-chave” da competitividade das cidades num ambiente de concorrência global. As cidades, enquanto elementos culturais por excelência, constituem-se como mais-valias fundamentais para os seus países já que é nesse ambiente que a diversidade e a singularidade mais se concretizam e sedimentam.

Neste âmbito, o Município de Cascais tem procurado estimular as vantagens que advêm da localização privilegiada de Carcavelos, optando por otimizar as suas valências, salientando a sua especificidade face a um mercado ansioso por ambientes diferenciados.

É neste enquadramento que a Câmara Municipal de Cascais optou por criar a ARU de Carcavelos, de modo a munir-se de valências e mecanismos para proceder à sua revitalização, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturação e a qualidade urbanística tendo em vista a otimização dos instrumentos financeiros urbanísticos disponíveis, na ótica da promoção da reabilitação e regeneração do território.

Observar o território de forma permanente, procurando identificar as áreas mais vulneráveis com sinais de degradação e os elementos ou conjuntos arquitetónicos de relevo na sua expressão urbanística ou arquitetónica, cuja promoção e valorização patrimonial, nomeadamente decorrente do seu significado histórico cultural, constitui preocupação fundamental e indissociável das políticas concernentes com a reabilitação urbana que a autarquia deve prosseguir.



Com efeito, as ARU são áreas em permanente transformação, cuja dinâmica implica, não só a alteração do seu perímetro, como a elaboração de instrumentos de gestão, que permitam alavancar os processos de mudança e regeneração urbana.

A instalação em Carcavelos de um polo de excelência na formação, no conhecimento e na investigação, como foi o caso do NOVA SBE, ancorada na Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Carcavelos, aprovada na sessão extraordinária da Assembleia Municipal realizada no dia 9 de abril de 2018 e em vigor durante 15 anos, constituiu um importante instrumento de dinamização do desenvolvimento económico e social e urbanístico de Carcavelos, com um impacto urbanístico que excedeu os próprios limites da ARU.

Na verdade, permitiu a atração dos melhores profissionais e o aprofundamento das sinergias resultantes com as instituições públicas e privadas, com a criação de cadeias de valor no comércio, nos serviços, no mercado imobiliário residencial e de alojamento para estudantes, no turismo e na restauração.

A afirmação de Carcavelos e os rácios em termos de qualidade de vida, nas suas diferentes dimensões, fazem deste território uma área de referência, cuja dinâmica territorial deve ser acompanhada pelo processo contínuo de monitorização e atualização/alteração dos instrumentos de gestão existentes ou a criar, respondendo aos desafios que em cada momento o território reclama.

É neste cenário que surge a necessidade de se alargar o perímetro da ARU-35 de Carcavelos, incluindo novas áreas, cuja vulnerabilidade ou interesse urbanístico implica o reforço dos mecanismos de atuação de acordo com os objetivos que estão na génese da criação da ARU.

1.2. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

No processo de alteração da delimitação da ARU-35 de Carcavelos foram consideradas as áreas que, pelo seu estado de conservação, antiguidade das construções e dinâmicas previstas ao nível dos investimentos públicos e privados, justifiquem a adoção de instrumentos 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, assim como pelo seu valor histórico cultural 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.

1.3. Objetivos estratégicos a prosseguir

A estratégia de reabilitação no âmbito da delimitação da ARU constitui um instrumento de orientação e de preparação para a definição da Operação 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.

1.4. Alteração do limite da ARU 35 – Carcavelos

As áreas de expansão a incluir na presente proposta de alteração dos limites da ARU são as assinaladas na planta referida no ponto 1.5 e que correspondem às seguintes zonas:

- Área urbana consolidada a noroeste do limite da ARU atual, compreendida entre esta e a ARU da Rebelva e limitada a norte pela Avenida Conde Riba d'Ave;

- Área urbana a nordeste do limite da ARU atual, que integra a Quinta do Barão e limitada pela Avenida da República a norte e o concelho de Oeiras a nascente;
- Área urbana intersticial a nascente do limite da ARU atual, compreendida entre esta e o concelho de Oeiras;
- Área urbana a sudeste do limite da ARU atual, compreendida entre esta e o concelho de Oeiras, e que integra a Quinta de S. Gonçalo.

A ARU de Carcavelos possui cerca de 189 ha na sua versão atualmente em vigor e com a inclusão das novas áreas passará a ter cerca de 245 ha.

1.5. Documentos Complementares

Anexa-se a esta memória descritiva e justificativa um documento, o ANEXO I, constituído por uma planta com a delimitação da ARU de Carcavelos (Alteração).

2. Incentivos à reabilitação urbana

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

Por forma a clarificar o enquadramento das intervenções elegíveis para acesso a incentivos, enumeram-se de seguida alguns conceitos do RJRU.

Propõe-se também, no caso de aplicação de normativos que pressuponham a pré-existência de edificado, um modelo de parâmetros a cumprir para efeito do acesso a benefícios fiscais, redução de taxas urbanísticas e, eventualmente, acesso a linhas de crédito: importa estabelecer limites concretos e mensuráveis para análise e apreciação das candidaturas, uma vez que a experiência tem demonstrado que algumas intervenções frequentemente resultam em soluções urbanísticas que pouco ou nada têm a ver com o edificado pré-existente, quase ou totalmente absorvido pelo novo edifício, perdendo-se ou desaparecendo o essencial da substância construída original.

2.1. Conceitos e definições

Reabilitação urbana

Forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no total ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas

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 infraestruturas, 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.

Reabilitação de edifícios

Consiste em devolver a um edifício a sua capacidade de ser reutilizável e compreende o conjunto de operações destinadas a aumentar os níveis de qualidade desse edifício, por forma a atingir a conformidade com exigências funcionais mais severas do que aquelas para as quais foi concebido. Para este efeito, numa reabilitação, deve preservar-se a substância construída original, reduzindo ao máximo as demolições e a necessidade de reconstruções, assumindo o princípio de que qualquer intervenção numa estrutura histórica tem de ser apreciada no contexto do restauro e conservação da totalidade da construção e que qualquer intervenção deve, até onde for possível, respeitar a conceção e as técnicas de construção originais, bem como o valor histórico da estrutura e da evidência histórica que representa.

Níveis de conservação

O estado de conservação corresponde ao estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto na legislação vigente (atualmente o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro): reflete 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.

Definição de parâmetros urbanísticos a cumprir em reabilitação de edifícios, no quadro de candidaturas a incentivos fiscais e financeiros:

- Ampliações, no âmbito da refuncionalização do edifício:
 - a) Índice de edificabilidade: aumento até 20% relativamente ao total do valor legalmente existente na pré-existência a reabilitar. Caso se trate de *usos estratégicos* conforme previsto no ponto VII) da alínea b) do artigo 5º do RPDM- Cascais, o índice de edificabilidade será fixado em função das opções definidas no programa de ocupação que vier a ser estabelecido e aprovado pela autarquia;

- b) Índice de ocupação: É permitido o aumento até 20% da pré-existência a reabilitar, calculado a partir do total do valor legalmente existente. Caso se trate de “usos estratégicos” conforme previsto no ponto VII) da alínea b) do artigo 5º do RPDM-Cascais, o índice de ocupação será fixado em função das opções definidas no programa de ocupação que vier a ser estabelecido e aprovado pela autarquia.

- Demolições

No âmbito da reabilitação da pré-existência as demolições devem ser reduzidas ao máximo e devidamente fundamentadas em função das opções técnicas de reabilitação do imóvel a prosseguir, sem prejuízo do disposto no nº 1 do artigo 68º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Cascais.

- Manutenção das fachadas

No âmbito das operações de reabilitação de edifícios são admissíveis soluções que prevejam a recomposição das fachadas, desde que visem a melhoria do objeto arquitetónico e dos parâmetros de integração no conjunto edificado em que se insere;

- Volumetria

No âmbito da reabilitação de edifício é admitido o aproveitamento de sótão ou a construção de um piso recuado, respeitando o disposto na alínea f) do artigo 63º do PDM de Cascais, em vigor, cujas áreas não serão contabilizadas para efeitos do apuramento do índice de edificabilidade;

- Usos

Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, é admissível, no âmbito de refuncionalização do imóvel, o aumento do número de fogos e/ou novos usos, bem como a integração de outras aptidões funcionais determinadas em função das opções de reabilitação do imóvel a prosseguir.

2.2. Legislação de referência

- Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF)
- 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 nº 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 nº 156/2006, de 8 de agosto, e nº 161/2006, de 8 de agosto.

- Lei nº 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 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 nº 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei nº 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU).
- Portaria nº 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.
- Decreto-Lei nº 95/2019 de 18 de julho - Estabelece um regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

2.3. Incentivos de natureza fiscal

Desde que cumpridos os requisitos legalmente exigíveis, os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis a ações de reabilitação nos termos do RJRU, conforme definido através do Estatuto dos Benefícios Fiscais, Código do IVA e Regulamento de Cobrança e Tabela de Taxas, Licenças e Outras Receitas Municipais da Câmara Municipal de Cascais.

Para efeitos de obtenção de incentivos fiscais dentro das ARU, 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 de incentivos fiscais, desde que cumpridos os requisitos exigíveis, e de acordo com a legislação vigente:

2.3.1. Impostos sobre o património (IMI)

- Isenção de IMI – imposto municipal de imóveis, durante o período legalmente fixado;
- Isenção de IMT – imposto municipal sobre transmissões onerosas

2.3.2. Impostos sobre rendimentos (IRS)

- Dedução à coleta sobre percentagem de encargos com a reabilitação.
- Redução de taxa aplicável de mais-valias
- Redução de taxa aplicável a rendimentos prediais

2.3.3. Outros incentivos

- Redução de taxas municipais
- Redução da taxa de IVA para empreitadas de reabilitação

2.4. Incentivos de natureza financeira

As ações de reabilitação nos termos do RJRU podem beneficiar de instrumentos financeiros vigentes à data do planeamento das ações de reabilitação, desde que enquadrados nas respetivas condições de elegibilidade.