

Índice

MEMÓRIA DESCRITIVA

1. INTRODUÇÃO.....	2
2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALDEIA GAVINHA.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA E PATRIMONIAL.....	9
4. CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E DO EDIFICADO.....	11
5. DEFINIÇÃO DE OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	13
6. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS.....	14
7. TAXAS MUNICIPAIS.....	15
8. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
9. RECONHECIMENTO DA INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	17

ANEXOS – PEÇAS DESENHADAS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto – Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, estabelece medidas de promoção da reabilitação urbana, a qual se encontra intrinsecamente associada aos critérios de sustentabilidade, como primordial veículo de desenvolvimento económico, social e territorial.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aldeia Gavinha, de acordo com o artigo 13.º do RJUE contempla os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir e incluindo descrição do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, redução de taxas municipais e outros benefícios fiscais;
- Peças desenhadas com delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Aldeia Gavinha, em anexo ao presente documento.

Para o efeito de contextualização do atual documento, legalmente (artigo 2.º do RJRU) é considerada **reabilitação urbana**, *“a forma de intervenção sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico imobiliário é mantido, no todo 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 de edifícios”* e **reabilitação de edifícios** *“a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”*.

2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALDEIA GAVINHA [alínea a), n.º 2, artigo 13.º do RJRU]

O concelho de Alenquer inserido na região Centro NUTS II (nomenclatura das unidades territoriais para fins estatísticos) é um dos 12 concelhos do Oeste (NUTS III) e possui uma área total de 304,2 km², sendo constituído por 11 freguesias (Abrigada e Cabanas de Torres; Alenquer – Santo Estêvão e Triana; Aldeia Galega da Merceana e Aldeia Gavinha, Carnota, Carregado e Cadafais; Meca; Olhalvo; Ota; Ribafria e Pereiro de Palhacana, Ventosa e Vila Verde dos Francos) e confinando a norte com o Cadaval, a leste com Azambuja, a sul com Arruda dos Vinhos, Sobral de Monte Agraço e Vila Franca de Xira e a oeste com Torres Vedras.

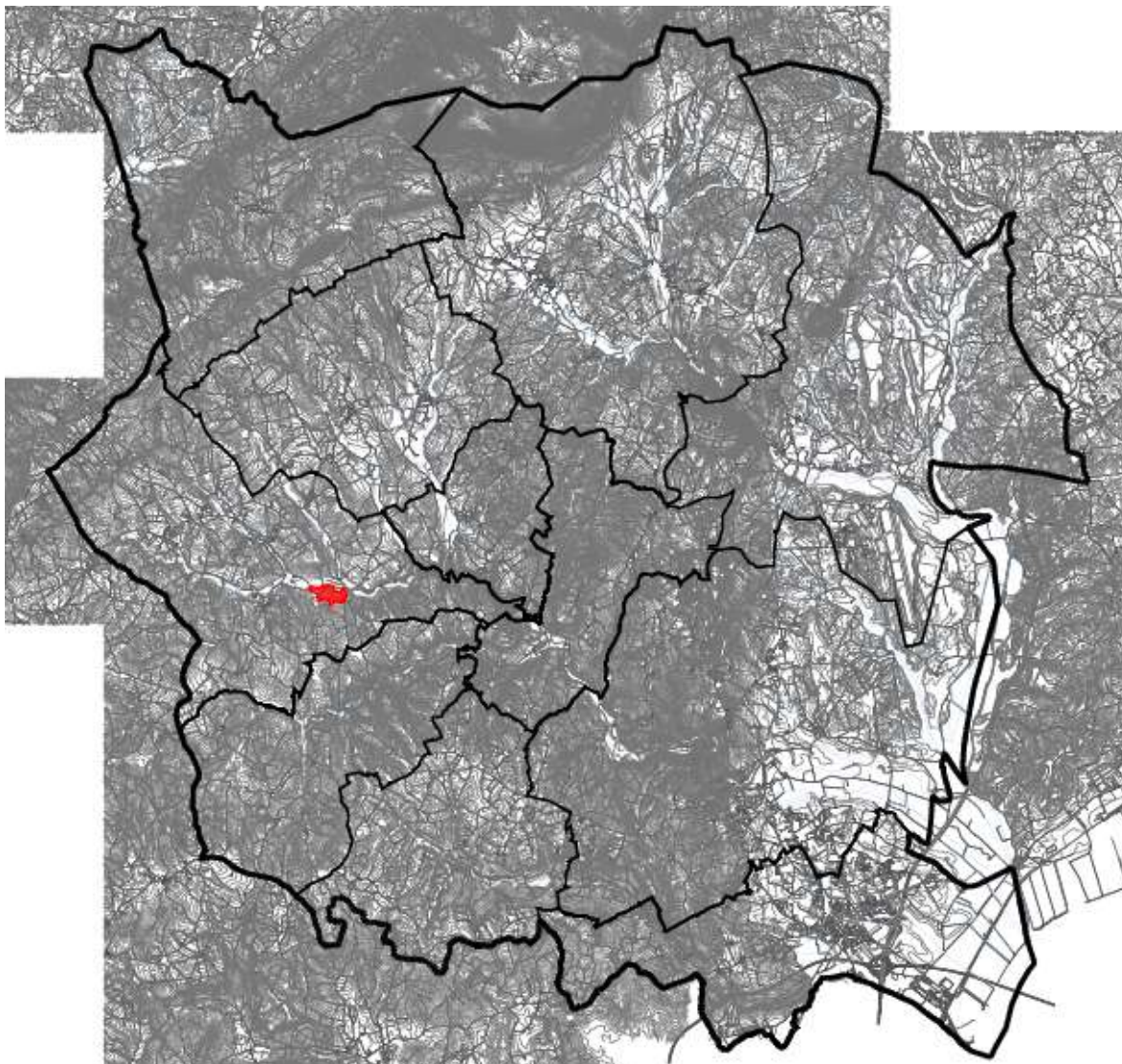


Figura 1 – Indicação a vermelho da Área de Reabilitação Urbana de Aldeia Gavinha, União de Freguesias de Aldeia Gavinha e aldeia Galega da Merceana, Município de Alenquer.

A localidade de Aldeia Gavinha confronta, a norte com a Estrada Nacional (EN9), e a sul com a localidade de Sobreiros.

Atravessada pelo Caminho Municipal (CM 1106), apresenta, essencialmente ao longo da ala esquerda dessa via principal (sentido ascendente), denominada por Rua Jacinto da Costa Cadete, alongada na Rua do Castelo, alguma homogeneidade construtiva no que às características arquitetónicas das edificações concerne (vejam-se figuras, 4, 5, 6, e 7, abaixo identificadas). Tratam-se de edificações dotadas de um certo cariz aristocrata, compostas por dois pisos, sendo, pela configuração e disposição dos respetivos vãos, evidente, em algumas dessas edificações, a utilização do piso térreo para fins não habitacionais (vejam-se figuras, 2, 4 e 7 abaixo identificadas).

Pontualmente, são notórias construções que, em virtude da função suplementar a que eventualmente se destinam (possíveis anexos de edificações principais), apresentam características arquitetónicas mais díspares do respetivo maciço edificatório (vejam-se figuras 2 e 3 abaixo identificadas).

São igualmente evidentes construções em mau estado de conservação que, ao longo da via principal, conferem alguma dissonância ao referido maciço edificatório, no que à aparência e alinde urbano concerne (vejam-se figuras, 3, 4 e 7 abaixo identificadas).



Figura 1 - Largo Sta. Maria Madalena



Figura 2 – Rua Jacinto da Costa Cadete



Figura 3 – Rua Jacinto da Costa Cadete



Figura 4 – Rua Jacinto da Costa Cadete



Figura 5 – Rua do Castelo



Figura 6 – Rua do Castelo



Figura 7 – Rua do Castelo



Figura 8 - Intervenções mais recentes em edificações antigas

Dispersando-se, a localidade, por algumas vias secundárias, verifica-se a subsistência, nessas vias, de uma heterogeneidade construtiva, que se manifesta essencialmente no estado de conservação dos respetivos imóveis (confrontem-se figuras 9 e 10 abaixo identificadas).

É igualmente notória a diferenciação entre os pavimentos das vias secundárias, característica esta que, sublinha a heterogeneidade patente entre tais vias.



Figura 9 – Via secundária



Figura 10 – Via secundária

Na localidade de Aldeia Gavinha subsiste essencialmente um polo comercial junto ao Largo Sta. Maria Madalena (veja-se imagem abaixo identificada), dispersando-se algum comércio local pelo restante núcleo urbano.



Figura 11 - Área comercial nas imediações do Largo Sta. Maria Madalena

Em Aldeia Gavinha realizam-se festividades anuais que se traduzem na Feira do Campo que decorre entre o final do mês de outubro e o início do mês de novembro (evento chamativo a toda a população concelhia e igualmente incitador à subsistência da população local).

Os critérios para a delimitação da ARU de Aldeia Gavinha basearam-se fundamentalmente nas características físicas e densidade construtiva deste território.



Figura 12 – Extrato do ortofotomapa 2017, com indicação a vermelho da delimitação proposta para Área de reabilitação Urbana de Aldeia Gavinha.

Dentro da mancha urbana supradelimitada, com a área de 16,63ha, insere-se a Subzona Típica, identificada em sede do n.º 3 do artigo 82.º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) no âmbito das características e cores a serem aplicadas nas construções. Os critérios para a delimitação basearam-se fundamentalmente nas características físicas e densidade construtiva deste território.

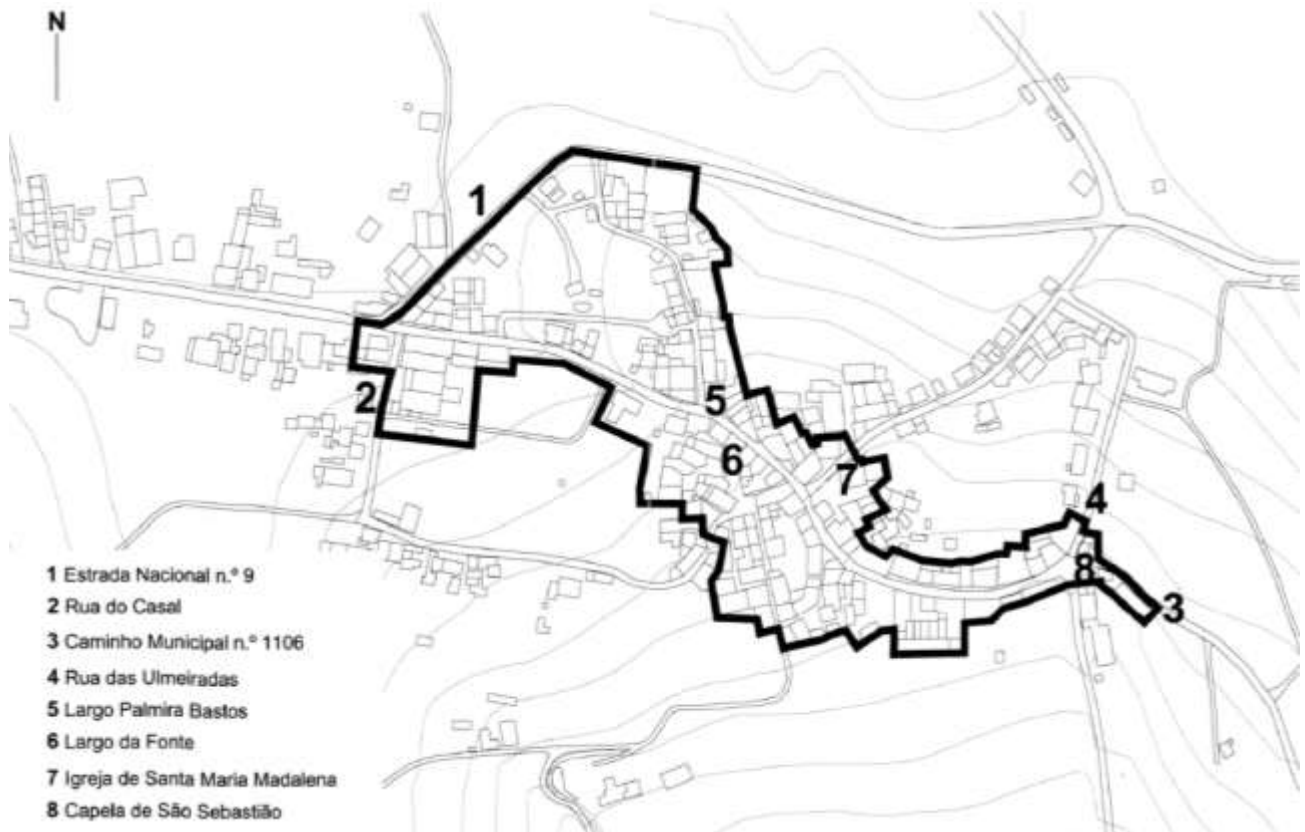


Figura 13 - Imagem extraída do Anexo II do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), alusivo à Delimitação das subzonas típicas, previstas no artigo 81.º desse regulamento

3. CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA E PATRIMONIAL

Como Património edificado na localidade de Aldeia Gavinha, distinguem-se os imóveis abaixo identificados.



Igreja Matriz localizada no Largo Sta. Maria Madalena



Ruínas da Capela de São Sebastião



Ruínas de São Sebastião



Fonte Gótica de arco em ogiva localizada no Largo da Fonte



Casa Museu Palmira Bastos localizada no Largo Dona Palmira Bastos



Troço da Rua Jacinto da Costa Cadete confrontante com o Largo Dona Palmira Bastos

Em meados do séc. XIX Aldeia Gavinha pertenceu ao extinto termo de Aldeia Galega.

As suas origens remontam à época romana, pressupondo-se que a povoação original se situava numa colina a nordeste da localização atual.

A Igreja de Santa Maria Madalena de uma torre sineira possui e inscrição da data 1724 sobre a sua porta, no entanto verifica-se existência de uma laje tumular na capela-mor que remonta ao início do séc. XVI. O interior da igreja apresenta características e pormenores arquitetónicos que reforçam a hipótese ter tido origem no séc. XVI, nomeadamente a disposição do espaço interior em três naves separadas por duas arcarias ogivais, elegantes capitéis com motivos florais (típicos dos finais do período gótico ou então neogótico), porta lateral em arco quebrado e um arco triunfal arquivado e ornamentado com frisos de elementos florais, que apresenta indícios estéticos associados ao início do período manuelino.

A Capela do Espírito Santo possui características singulares, designadamente, planta em cruz grega e uma cúpula semiesférica, sendo a capela-mor forrada a azulejos azuis e brancos.

A designada Fonte Gótica foi objeto de intervenções recentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA E DO EDIFICADO

Com base os dados os alfanuméricos e geográficos desagregados espacialmente à escala da subseção estatística da BGRI (Base Geográfica de Referência Geográfica) 2011 do INE (Instituto Nacional de Estatística), foi possível gerar informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos, e edifícios na área de intervenção da ARU Aldeia Gavinha.

Estabelecendo uma análise comparativa das mesmas variáveis aplicáveis a toda a união de freguesias, expressos em percentagem.

INDICADOR		ARU Aldeia Gavinha		União Freguesias de Aldeia Gavinha e Aldeia Galega da Merceana
		N.º	%	N.º
População residente		342	10,62	3221
Estrutura etária	Jovens	38	9,48	401
	Idosos	84	10,54	797
N.º de Famílias		141	10,88	1296
N.º de Edifícios		178	10,41	1710
N.º de Edifícios segundo o n.º de pisos	Edifícios com 1 ou 2 pisos	161	9,85	1635
	Edifícios com 3 ou 4 pisos	16	24,24	66
	Edifícios com 5 ou + pisos	1	11,11	9
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	52	17,57	296
	Entre 1919 e 1945	17	8,06	211
	Entre 1946 e 1960	12	5,66	212
	Entre 1961 e 1970	17	8,42	202
	Entre 1971 e 1980	19	8,08	235
	Entre 1981 e 1990	27	15,08	179
	Entre 1991 e 1995	10	13,33	75
	Entre 1996 e 2000	6	5,41	111
	Entre 2001 e 2005	11	10,38	106
	Entre 2006 e 2011	7	8,43	83
N.º de Alojamentos Familiares Clássicos		182	9,69	1879
Alojamentos familiares vagos		22	7,19	306
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		20	15,75	127
Cobertura em infraestruturas nos alojamentos de residência habitual	Alojamentos com água	138	11,17	1235
	Alojamentos com retrete	139	11,22	1239
	Alojamentos com esgotos	139	11,16	1245
	Alojamentos com banho	131	10,85	1207

* percentagem face ao total da união de freguesias

Quadro 1 – Elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU da Aldeia Gavinha (fonte INE – Censos 2011).

É possível concluir-se dos resultados apurados, constantes o quadro 1 que:

- A população residente na área de intervenção da ARU Aldeia Gavinha representa 10,62 % da população total da União de Freguesias de Aldeia Gavinha e Aldeia Galega da Merceana;
- De acordo com os dados de 2011 na ARU verifica-se um elevado número de idosos (população com mais de 65 anos), designadamente 84 em relação ao número de jovens (população entre os 0 e 14 anos), 38, sendo que a população idosa representa 10,54 % do total dos idosos da freguesia e os jovens 9,48 %;
- Na área delimitada como ARU apenas existe um edifício com cinco ou mais pisos do total de nove existentes na união de freguesias, constatando a predominância de edifícios com um ou dois pisos (161) e 16 edificações com três ou quatro pisos;
- O parque habitacional apresenta uma tendência clara para envelhecimento, isto é, apenas 13,48% da construção de edifícios habitacionais se efetivou posteriormente a 1995, sendo que quase 89,88 % dos alojamentos habitacionais possuem mais de 30 anos;
- 10,99 % de alojamentos familiares clássicos de residência habitual são arrendados, na área delimitada da ARU, o que corresponde a 15,75 % do total de arrendamentos da União de Freguesias de Aldeia Gavinha e Aldeia Galega da Merceana;
- Os alojamentos vagos da ARU representam 7,19 % do total de alojamentos vagos existentes na união de freguesias.

5. DEFINIÇÃO DE OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Nos termos do disposto no n.º 3 do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, a reabilitação urbana deve contribuir, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- Incentivar a reabilitação de edificações devolutas/ ruínas;
- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade;
- Promover a sustentabilidade e incentivar a melhoria do desempenho energético das edificações;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade urbana;
- Proteger e promover a valorização do património cultural edificado, com preservação da identidade e memórias do lugar;
- Promover a sustentabilidade e incentivar a melhoria do desempenho energético das edificações;
- Qualificação urbana e ambiental com a promoção de atividades associadas a turismo na natureza e lazer, assente numa economia de baixo carbono, potenciadores de produtividade, criação de riqueza e consequentemente de emprego.

6. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT) [alínea c), n.º 2, artigo 13.º e alínea a), artigo 14.º do RJRU]

No âmbito da proposta de alteração delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alenquer (ARU Alenquer) procede-se à configuração do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, destinados a proprietários e investidores - nos termos da alínea c), n.º 2, artigo 13.º do RJRU.

Âmbito Fiscal	Benefícios
Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Os prédios urbanos ou frações autónomas localizados em áreas de reabilitação urbana, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente – alínea a), n.º 2, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A renovação acima prevista está pendente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais
Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)	Nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição – alínea b), n.º 2, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria permanente – alínea c), n.º 2, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
Redução de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação , podem anualmente e até 30 de setembro, mediante visita técnica a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente – n.º 6, artigo 112.º do Código do IMI – MEDIDA SUJEITA A APROVAÇÃO ANUAL EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL
Redução de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação , podem anualmente e até 30 de setembro, mediante visita técnica a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente – n.º 7, artigo 112.º do Código do IMI – MEDIDA SUJEITA A APROVAÇÃO ANUAL EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL

TABELA 1 – Síntese dos incentivos fiscais (impostos municipais) em matéria de reabilitação urbana.

7. TAXAS MUNICIPAIS

O Município de Alenquer possui uma estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana, constante do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

A redução de taxas municipais é atribuída a todas as operações urbanísticas enquadráveis no conceito de reabilitação de edificações e dos requisitos constantes da sua redação, independentemente de ser efetuada ou não candidatura a benefícios fiscais.

Reduções das Taxas Municipais	50%	Os proprietários que efetuem novas construções de edifícios em ruínas que foram alvo de demolição, até 2 anos antes da emissão da licença de construção, tendo como objectivo a melhoria do tecido urbano existente – alínea e), n.º 3, artigo 22.º do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.
	60%	As obras de reabilitação de edifícios no âmbito da conservação e da alteração interior ou suas frações e que não sofram modificações, da cércea, da forma das fachadas ou do telhado. As obras referidas no parágrafo anterior que necessitem de ampliações e/ou demolições parciais desde que, mantenham no seu todo ou parte substancial do edifício original de forma a garantir a melhoria das condições de uso, conservando o seu carácter fundamental – alíneas a) e b), n.º 4, artigo 22.º do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

TABELA 2 – Síntese dos incentivos no âmbito das taxas municipais.

A instrução dos processos decorre do estipulado na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril e do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE), **devendo para o efeito ser efetuado o pedido de redução das taxas aplicáveis, aquando da sua instrução.**

8. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Para além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, descrevem-se incentivos fiscais em sede de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Coletivas (IRC), Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA).

Âmbito Fiscal	Benefícios
Isenção de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Coletivas (IRC)	Os rendimentos de qualquer natureza obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana - n.º 1, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (1)
Dedução no Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS)	São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis - n.º 4, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
Reduções das tributações do Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS)	As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequentes à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento - n.º 5, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5% , sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis - n.º 7, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
Redução do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)	Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana , realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais - alínea a), n.º1, artigo 18.º e n.º 2.23, lista I do Código do IVA. Taxa de 6% para 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. A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

TABELA 3 – Síntese de outros incentivos fiscais em matéria de reabilitação urbana.

(1) Os incentivos consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbanas, iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

9. RECONHECIMENTO DA INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

Para efeito de reconhecimento da intervenção de reabilitação urbana, por parte da Câmara Municipal deverão os prédios urbanos ou frações autónomas, cumulativamente cumprir as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos atuais do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana ou do regime excepcional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua atual redação;

- Em consequência da intervenção de reabilitação, deverá o estado de conservação do prédio urbano ou frações autónomas, estar dois níveis acima do anteriormente atribuído e ter no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua atual redação.

Esclarece-se que os programas de apoio à reabilitação IFRRU (Instrumento Financeiro Reabilitação e Regeneração Urbanas) e o Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, em imóveis sujeitos a intervenções de reabilitação urbana e localizados em ARU estão abrangidos pelos incentivos acima definidos.