

índice

MEMÓRIA DESCRITIVA	
1. INTRODUÇÃO.....	2
2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALENQUER.....	2
2.1 DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALENQUER.....	3
3. CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS E DEFINIÇÃO DE OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	4
ZONA 1 – VILA ALTA/ MARGEM DIREITA DO RIO DE ALENQUER.....	5
Objetivos estratégicos.....	6
ZONA 2 –MARGEM ESQUERDA DO RIO DE ALENQUER.....	7
Objetivos estratégicos.....	7
ZONA 3 –MATA DO CASTELO/ PARQUE DAS TÍLIAS/ FÁBRICA DA MOAGEM/ MATA DO AREAL.....	8
Objetivos estratégicos.....	9
ZONA 4 – BAIRRO DE SANTA CATARINA/ FÁBRICA DA ROMEIRA.....	9
Objetivos estratégicos.....	10
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS.....	10
5. TAXAS MUNICIPAIS.....	11
6. OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	12
7. RECONHECIMENTO DA INTERVENÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	13

ANEXOS – Peças desenhadas

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. INTRODUÇÃO

A delimitação da ARU de Alenquer, foi aprovada pela Assembleia Municipal em sessão de 10 de fevereiro de 2015, sob proposta da Câmara Municipal, datada de 12 de janeiro de 2015, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), tendo posteriormente, através do Aviso n.º 4159/2015, sido publicado em Diário da República, 2.ª Série, n.º 75, Parte H, de 17 de abril de 2015, divulgada na página eletrónica do Município e comunicado ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P.

A presente proposta prevê alteração de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alenquer enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, seguidamente nomeado por RJRU, Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, designadamente no artigo 13.º.

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

A alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alenquer propõe retificações, abrangendo a inclusão de edificações junto à Avenida António Maria Jalles (Zona 1), edificações da encosta confinante com a estrada nacional 9 (EN9)/rua Gago Coutinho e rua Francisco José Lopes (Zona 2) e edificações adjacentes à rua Gago Coutinho no designado Bairro de Santa Catarina (Zona 4), mantendo-se os mesmos pressupostos e objetivos estratégicos definidos.

2.1 DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALENQUER

A Área de Reabilitação Urbana de Alenquer é delimitada a norte pelo Parque das Tílias e Mata do Areal, a sul pelas edificações adjacentes à avenida António Maria Jalles e do bairro de Santa Catarina, a nascente pelo itinerário complementar 2 (IC2), pelas edificações existentes na encosta confinante com a rua Gago Coutinho/EN9, e rua Francisco José Lopes e pela Fábrica da Romeira e a poente pelo Parque das Tílias, Mata do Castelo, estrada de acesso ao estacionamento do Bezerra e a estrada municipal 523 (EM523), circundando os terrenos envolventes ao Convento de São Francisco, a rua da Barroca e avenida António Maria Jalles.



Figura 1 – Extrato ortofotomapa 2017, com indicação a azul da delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alenquer (2015) e a amarela a alteração proposta.

Os critérios para a delimitação basearam fundamentalmente nas características físicas e patrimoniais em presença, enumerados na análise das áreas identificadas como zonas, e nos objetivos definidos para o território em causa.



Figura 2 – Extrato ortofotomapa 2017, a alteração de delimitação da ARU Alenquer, a vermelho.

As peças desenhadas que acompanham este relatório apensam-se no anexo peças desenhadas – conforme estipulado na alínea b), n.º 2, artigo 13.º do RJRU.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS ZONAS E DEFINIÇÃO DE OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



Figura 3 – Extrato ortofotomapa 2017, com as zonas da Área de Reabilitação Urbana de Alenquer, face à alteração preconizada.

ZONA 1 VILA ALTA/ MARGEM DIREITA DO RIO DE ALENQUER



A zona 1 desenvolve-se ao longo do topo da encosta poente e rio de Alenquer, entre o burgo medieval, junto ao bairro do Areal, Convento de São Francisco e Fábrica da Chemina.

A topografia condiciona a morfologia urbana desta zona que é estruturada por arruamentos longitudinais (rua Pêro de Alenquer, rua da Judiaria, rua Milne Carmo, avenida António Maria Jalles, avenida Bombeiros Voluntários, entre outras) intercetados por pequenas ruas, travessas ou calçadas (como é o caso da calçada Damião de Goes, calçada Francisco Carmo) que estabelecem ligação entre os arruamentos. O largo de São Francisco, largo Luís de Camões (em frente ao edifício dos Paços de Concelho), o largo do Espírito Santo e o largo Dr.º Teófilo Braga (junto ao edifício do antigo Celeiro Real).

A identidade do centro urbano de Alenquer tem a sua génese neste conjunto edificado, que se impõe devido à sua grande exposição visual, reflexo das suas características geomorfológicas.

Este conjunto edificado reveste um revelante interesse patrimonial reforçado pela presença de edificações e/ou elementos classificados, nomeadamente as Muralhas do Castelo, as Igrejas de São Pedro, da Várzea (atualmente, sujeita a obras de Reconstrução, para instalar o futuro Museu Damião de Góis e das Vítimas da Inquisição), para além da Igreja e antiga Albergaria do Espírito Santo, o Convento de São Francisco, entre outros, que o torna particularmente atrativo em termos turísticos e de lazer.

À semelhança outras zonas históricas em Portugal esta evidencia perda de vitalidade económica, demográfica e urbanística constando-se a presença de diversos edifícios devolutos ou em mau estado de conservação, e o seu espaço público denota diversas fragilidades ao nível do estacionamento, verificando a usurpação das vias de circulação pedonal, com o estacionamento de veículos.



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR [ZONA 1]

As características e os recursos desta zona conferem-lhe uma clara aptidão turística aliada ao património e de lazer.

Neste sentido a estratégia de desenvolvimento e valorização urbana desta subzona tem como objetivo o aumento da qualidade de vida da população residente e a sua valorização turística, aspetos que potenciarão o desenvolvimento de novas dinâmicas económicas e sociais.

Para o efeito será necessário proceder à requalificação urbanística o que implica a valorização do património histórico, cultural e arquitetónico, a qualificação do espaço urbano e ordenamento o estacionamento, o aumento dos níveis de integração dos diversos espaços urbanos, a otimização da mobilidade e acessibilidade entre a Vila Alta e a Vila Baixa e a consequente revitalização social e económica da área.

A antiga Fábrica da Chemina, edificação de enorme valor patrimonial e histórico, apresenta um elevado estado de degradação, e o facto de se localizar num ponto central da malha urbana, a sua reabilitação assume um papel fulcral para a estruturação urbana de toda a vila.

ZONA 2
MARGEM ESQUERDA DO RIO DE ALENQUER



Área edificada que se desenvolve entre na margem esquerda do rio de Alenquer, onde se localizam alguns dos edifícios públicos e atividades comerciais mais significativas.

As suas características topográficas são fortemente limitativas à expansão da construção, constatando-se a substituição de edificações antigas por novas construções, com a perda das relações de escala entre volumetricamente incrementado, o espaço público e algumas edificações antigas resistentes.

A margem esquerda apresenta edificações de épocas distintas e estilos muito diversificados, com dificuldades/constrangimentos na acessibilidade pedonal.



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR [ZONA 2]

A promoção da reabilitação do conjunto edificado e a requalificação dos seus arruamentos, designadamente as Ruas Triana e Sacadura Cabral e os largos Rainha Santa Isabel e Palmira Bastos, irão promover a sua consolidação da margem esquerda do rio de Alenquer como centro cívico e comercial da vila, atrativa para os residentes e visitantes em complementaridade com a margem direita e a Vila Alta.

ZONA 3

MATA DO CASTELO/ PARQUE DAS TÍLIAS/ FÁBRICA DA MOAGEM / MATA DO AREAL



Esta área corresponde às encostas, poente e nascente, que envolvem o edificado da vila de Alenquer, sendo seccionada pelo rio e pela EN 9, de relevante interesse paisagístico e natural, nomeadamente, no que concerne às suas características geomorfológicas e do revestimento vegetal.

A Mata do Castelo, na encosta poente, confina com o conjunto edificado da Vila Alta e contem o remanescente das Muralhas do Castelo, que tal como as existentes, junto à Torre da Couraça (subzona 1), estão classificadas como imóvel de interesse público, verificando-se ainda, a existência da Capela de Santiago, atualmente em ruínas, e de um antigo percurso de peregrinação dos Caminhos de Santiago.

Na estrema nascente desta subzona situa-se a Mata do Areal que para além do seu elevado interesse paisagístico e natural (onde se localiza importante exploração de água para abastecimento, por parte da EPAL), foi recentemente requalificada como espaço de lazer e recreio, designadamente um circuito de manutenção, o qual possui pouca utilização, uma vez que existem algumas fragilidades, como a inexistência de acessibilidades pedonais e a falta de segurança do atravessamento da EN9, em virtude do seu perfil sinuoso e reduzida visibilidade, o que não confere condições de segurança e comodidade à população para usufruir deste espaço.

Do lado oposto à Mata do Areal, fisicamente dividido por duas barreiras físicas, a EN9 e o rio de Alenquer localiza-se a Fabrica de Moagem (parte ainda em funcionamento) e um local destinado a estacionamento pouco qualificado, na anterior área de implantação da antiga Fábrica do Papel.

Entre o rio de Alenquer e a EN9 localiza-se o Parque das Tílias, dotado de uma estrutura arbórea que o vocaciona como espaço de lazer e recreio, servindo atualmente de espaço de acolhimento da feira mensal.

Nesta subzona verifica-se ainda a existência de um jardim propriedade do município destinado a viveiro de plantas.



OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR [ZONA 3]

A intervenção deverá criar uma nova relação entre a Vila e a sua envolvente paisagística, através da adoção de medidas que salvaguardem e valorizem os valores ambientais em presença e a realização de projetos de percursos pedestres que promovam a fruição das áreas, com a respetiva inclusão do Parque das Tílias e do jardim municipal.

Em simultâneo, pretende-se valorizar a Mata do Castelo dotando de um percurso pedonal, sustentado nos seus antecedentes históricos, em articulação com a zona 1.

ZONA 4 BAIRRO DE SANTA CATARINA/ FÁBRICA DA ROMEIRA

A zona 4 localiza-se na extrema nascente da área urbana de Alenquer e inclui a Fábrica da Romeira, a Igreja de Santa Catarina, ambas classificadas como imóvel de interesse público, e o bairro com o mesmo nome.

Esta área é caracterizada em termos topográficos por um relevo aplanado, com uma íntima relação com o rio de Alenquer, tendo sido objeto de requalificação nos últimos anos, com a criação do Parque Urbano da Romeira.



A zona 4 localiza-se na estrema nascente da área urbana de Alenquer e inclui a Fábrica da Romeira, a Igreja de Santa Catarina, ambas classificadas como imóvel de interesse público, e o bairro com o mesmo nome.

Esta área é caracterizada em termos topográficos por um relevo aplanado, com uma íntima relação com o rio de Alenquer, foi objeto de requalificação nos últimos anos, com a criação do Parque Urbano da Romeira.

Quer a Capela de Santa Catarina quer algumas edificações da sua envolvente encontram-se em elevado estado de degradação.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR [ZONA 4]

Reabilitação da Capela de Santa Catarina e promoção de ações de reabilitação aos edifícios existente na envolvente, e articulação com o Parque Urbano da Romeira e da Fábrica.

4. 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)	<p>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.</p> <p>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</p>
Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)	<p>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.</p> <p>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.</p>
Redução de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	<p>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</p>
Redução de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	<p>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</p>

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

5. 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 são atribuídas 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.**

6. 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)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.</p>

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.

7. 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 excecional 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 na ARU de Alenquer estão abrangidos pelos incentivos acima definidos.