

**2º ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE AZEITÃO**
JANEIRO 2021

MEMÓRIA DESCRITIVA e JUSTIFICATIVA

QUADRO de INCENTIVOS FISCAIS

ÍNDICE

1. Preâmbulo
2. Enquadramento e Antecedentes
3. Proposta de Alteração /Critérios Subjacentes à Delimitação
4. Incentivos - Quadro de Benefícios Fiscais
5. Anexos:
 - I. Planta de Delimitação da ARU Azeitão 2021;
 - II. Planta de Sobreposição – Área Ampliada.

1. PREÂMBULO

Desde 2013 que a Assembleia Municipal aprovou as duas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho, elegendo os centros históricos de Setúbal e de Vila Nogueira de Azeitão como os territórios que necessitariam de toda a atenção e dos incentivos possíveis, tendo em vista a reabilitação do seu edificado.

A ARU de Azeitão foi delimitada integrando toda a área do centro histórico de Vila Nogueira de Azeitão e da Aldeia Rica, formalmente identificada nos instrumentos de gestão territorial, e passados cinco anos, depois e com um vasto conhecimento da realidade da malha urbana envolvida, proporcionou-se a primeira alteração que visou colmatar apenas algumas áreas nas charneiras englobando cinco novos edifícios, ao mesmo tempo, que se aprovava a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e do seu Programa Estratégico (PERU) em 2018, pela Assembleia Municipal.

A presente alteração surge agora da necessidade de integrar os dois prédios rústicos que face à sua histórica importância e face à ação estruturante necessária no Palácio Duques de Aveiro, esclarecido que está o valor patrimonial envolvido, urge não ficar de fora dos atuais limites da ARU AZEITÃO.

O Palácio dos Duques de Aveiro, imóvel classificado de interesse público, e atualmente já na posse de apenas um único proprietário, apresenta uma necessidade emergente de intervenção, tornando-se inquestionável a necessidade de reabilitação deste património readaptando a um uso mais compatível e igualmente majestoso e notável do Ex-libris da Vila. O cenário de um futuro empreendimento turístico ganha lugar, encontrando-se em desenvolvimento estudos e projetos onde se já se concluiu pela importância das propriedades adjacentes outrora jardim, quinta de recreio e vinhas utilizados pelos Duques de Aveiro.

A consciência e a evolução da abrangência, e o maior peso das ARU, em sede de programas e quadro de apoios e financiamentos conjeturados, levaram a que se considerasse, nesta segunda ampliação aos limites físicos da ARU AZEITÃO, que se manter-se-ão em vigor o conjunto de direitos e deveres associados a incentivos e benefícios na área fiscal, que são dedicados aos proprietários e investidores.

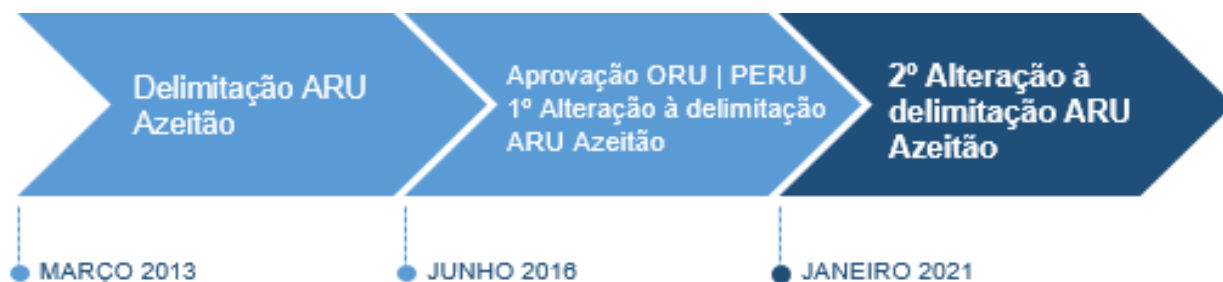
2. ENQUADRAMENTO E ANTECEDENTES

Aplica-se à presente proposta de alteração da delimitação da ARU Azeitão o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação em vigor (doravante designado por RJRU).

No seu artigo 13º está previsto que se trata de um procedimento da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que implica a elaboração de uma memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do mesmo diploma.

O ato de aprovação da alteração à delimitação da área de reabilitação urbana, integrando os elementos acima descritos, será publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

Cronológica e esquematicamente ilustram-se os atos e as deliberações da assembleia municipal de Setúbal relacionados com a ARU Azeitão:



Importa apenas destacar que se encontra a decorrer o prazo de 10 anos, após deliberação da assembleia municipal, em sessão ordinária realizada a 24/06/2016, da aprovação da ORU e PERU de Azeitão, publicada em Diário da República sob o Aviso n.º 9668/2016, de 04 de agosto.

O Gabinete de Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana (GAPRU) do Departamento de Urbanismo (DURB) acompanha a equipa projetista no desenvolvimento de uma futura operação urbanística, estando já em curso diversos levantamentos, projetos, estudos e sondagens que contribuirão para o desenvolvimento de uma futura operação urbanística que visa a reabilitação e revitalização da propriedade como um todo.

A ampliação ao limite atual assenta assim exclusivamente na introdução das propriedades rústicas n.º 78 e n.º 79 da seção D da antiga freguesia de S. Lourenço, mantendo-se o cadastro geométrico, original, que essencialmente perdurou aos dias de hoje.



Figura 1. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão– Sobreposição ARU Azeitão 2016 e 2021

A extensão da ARU Azeitão, passará dos atuais 178 430 m² delimitados em 2016, para 195 704 m², estando englobados os mesmos 258 edifícios cuja base de dados do edificado ARU monitoriza.

Aproveitou-se apenas a presente alteração para se proceder ainda a acertos pontuais nos limites já definidos, devido à necessária e correta adaptação desses limites à cartografia à escala 1/2000, mais rigorosa, que foi entretanto atualizada e utilizada para o efeito.



Figura 2. Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Azeitão – Proposta ARU Azeitão 2021

Resumidamente a área de reabilitação urbana de Azeitão ao longo dos anos:

ARU	Nº Edifícios	Freguesias envolvidas	Área
Azeitão 2013 (valores estimados)	253	S. Lourenço	135 764 m ²
Azeitão 2016	258	União Freguesias de Azeitão	178 430 m ²
Azeitão 2021	258	União Freguesias de Azeitão	195 704 m²

Figura 3 – Quadro comparativo/ quantificador de dados da ARU Azeitão em 2013, 2016 e 2021

Considerando que não serão alterados qualquer um dos pressupostos aprovados em sede de ORU e PERU a decorrer e mantendo-se inalterada e até mesmo reforçada a macro estratégia prevista, apenas em fase de relatório de monitorização/ avaliação da ORU serão, oportunamente, atualizados os dados e efetuadas as devidas adaptações.

4. INCENTIVOS

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos a obrigatoriedade de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Nesta proposta, e após oito anos de experiência, concluiu-se pela manutenção dos incentivos na vertente fiscal e regulamentar já aprovados, permanecendo o objetivo de estimular novas ações de reabilitação urbana, conscientes da importância dos mesmos para os proprietários e agentes.

A atualização do quadro de benefícios fiscais relacionados com a reabilitação urbana tem derivado da estratégia nacional de apoio ao tema que resultou, em sede de orçamento de estado, implicações diretas e alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), entre outros.

Assim, manter-se-á a discriminação positiva em sede de imposto municipal sobre imóveis (IMI), isentando o pagamento aos prédios urbanos localizados no interior da Área de Reabilitação Urbana delimitada, após ações de reabilitação urbana, conforme previsto no EBF em vigor.

Entende-se necessário para que o benefício possa vir a ser concedido, seja realizada uma inspeção técnica prévia, antes da ação de reabilitação e uma inspeção técnica final, após a obra executada, concluindo pela subida de dois níveis do estado de conservação da unidade (prédio urbano) dentro dos cinco estados possíveis (Péssimo, Mau, Médio, Bom e Excelente) e respeitados os demais critérios introduzidos no EBF em vigor à data do final das ações.

As inspeções técnicas mencionadas são realizadas por arquitetos e engenheiros dos serviços municipais em conformidade com os critérios/anomalias previstos no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 08 de agosto, e Portaria n.º 1192B/2006, de 3 de novembro, com as devidas adaptações para a determinação do estado de conservação das unidades. Para as inspeções técnicas é utilizado o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), cujas instruções de aplicação estão expressas em diversos documentos do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Para além deste incentivo de isenção, nos últimos anos, têm sido aprovadas em Assembleia Municipal, majorações e minorações do imposto municipal sobre imóveis (IMI) para prédios urbanos localizados nos centros históricos de Setúbal e núcleos históricos de Azeitão e em ARU valores desde os 15% até aos 50% de redução para as minorações e agravamentos entre 15% a 200% para as majorações. São penalizados os prédios urbanos devolutos, em mau e péssimo estado de conservação (ruínas e degradados) e beneficiados

os que mantêm o excelente e bom estado de conservação ou edifícios classificados como monumentos nacionais, de interesse público e municipal. Estas medidas são aprovadas anualmente por Assembleia Municipal, pelo que poderão sofrer alterações, nomeadamente no ano de 2020 foram apenas penalizados os imóveis em estado de ruína.

Manter-se-ão também isentas de imposto municipal sobre transmissões (IMT) as aquisições de prédios urbanos ou de frações autónomas destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana, conforme previsto no EBF e desde que respeitados os requisitos.

Também nos estatutos estão conjecturados outros incentivos de natureza fiscal previstos no Orçamento de Estado em vigor para as áreas de reabilitação urbana, para os quais tem sido solicitadas as necessárias declarações ou certidões de localização e/ou a atestar a realização das já citadas ações de reabilitação urbana e o cumprimento dos critérios de eficiência energética e outros.

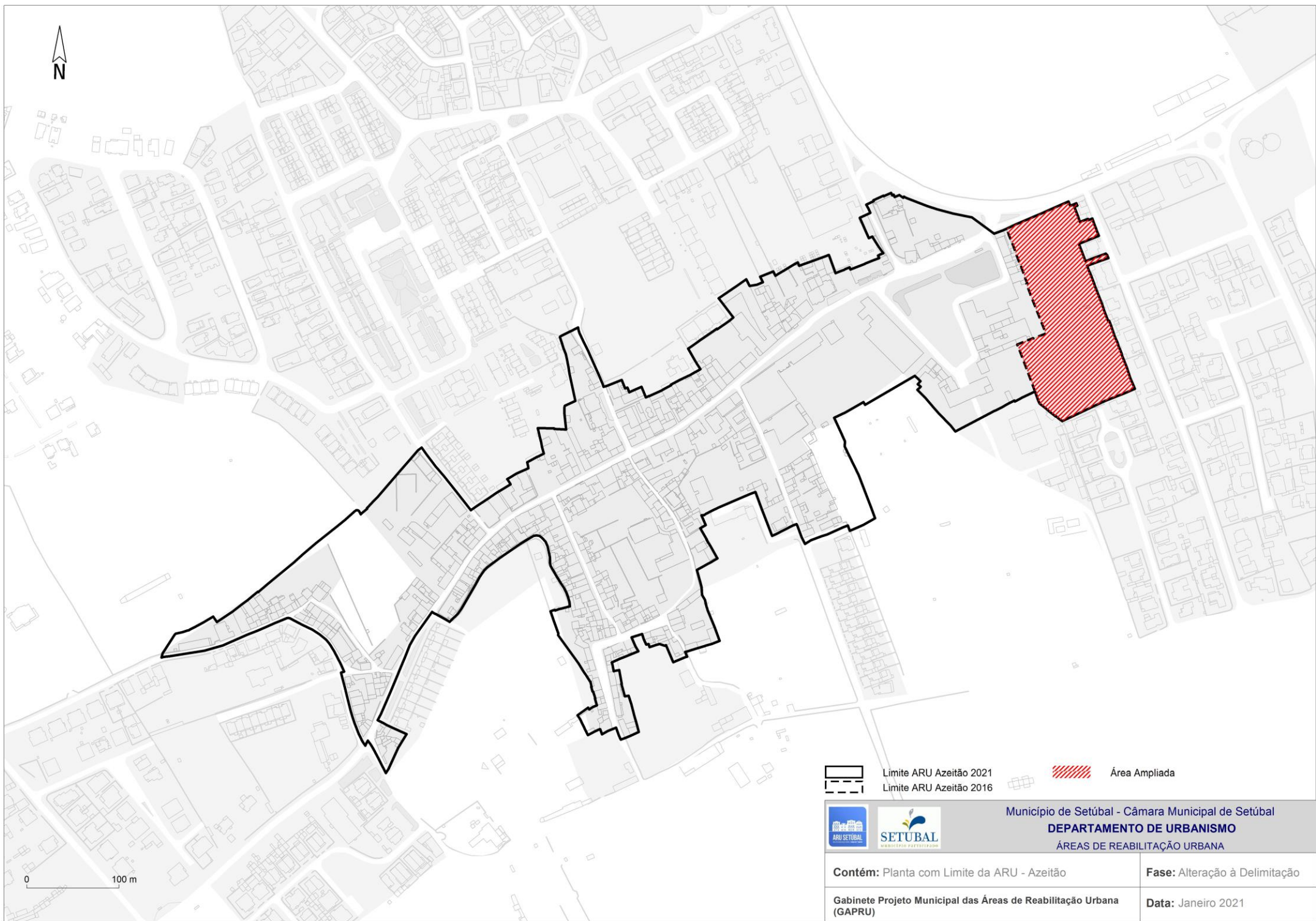
Manter-se-á o regime especial para as taxas administrativas municipais, destinado a incentivar a realização de operações urbanísticas relacionadas com a reabilitação urbana, que implica a revisão anual ao Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS). No regulamento em fase de aprovação, deste ano, estão previstas isenções e redução para metade do seu valor das taxas administrativas referentes a operações urbanísticas, localizadas em ARU, que promovam a reabilitação urbana, à exceção das relacionadas com atos administrativos de consulta externas (taxa única), prorrogações de prazos ou renovações de PIP, aperfeiçoamentos de processos e legalizações.

Outro incentivo implícito continua a ser o de natureza regulamentar que corresponde às medidas de apoio que incluem o acompanhamento pró-ativo nas ações de reabilitação. O gabinete especializado, GAPRU, para além de zelar pela correta implementação da estratégia de reabilitação e regeneração das áreas urbanas, promove e assegura a divulgação das informações, a clarificação dos controlos prévios inerentes a cada ação de reabilitação urbana, bem como o aconselhamento técnico em qualquer fase do processo, estabelecendo contatos diretos com os interessados.

As medidas de incentivo à reabilitação urbana estão incorporadas e conciliadas nos diversos interesses previstos, no Código CIMI (artigo 112.º), no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF artigos 45º e 71º), no Código do Imposto Municipal de Transações Onerosas de Imóveis (CIMT) e Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Setúbal (RTORMS).

5. ANEXOS

- I. Planta de Sobreposição – Área Ampliada;
- II. Planta de Delimitação da ARU Azeitão 2021.



Limite ARU Azeitão 2021
Limite ARU Azeitão 2016



Área Ampliada



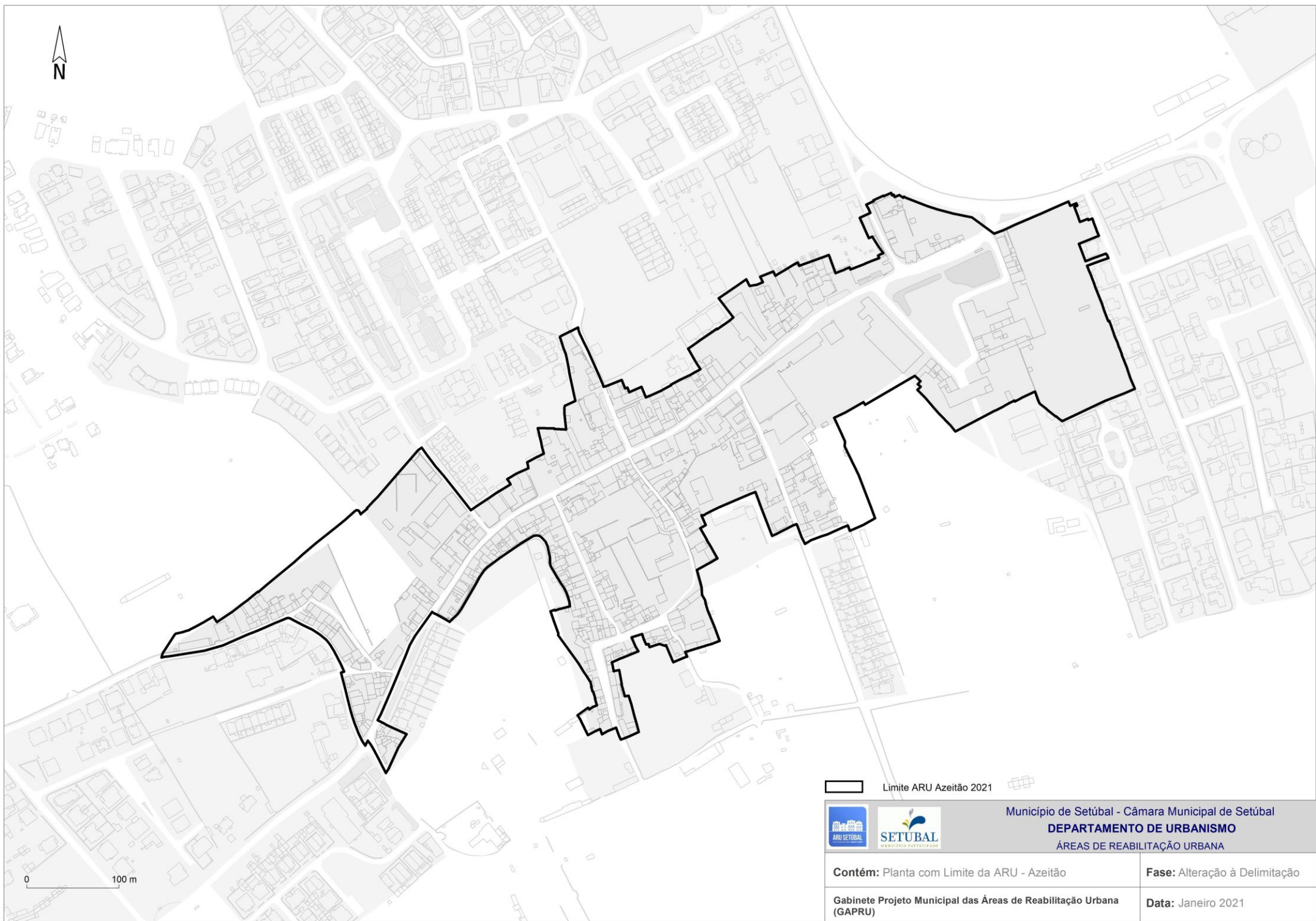
Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Limite da ARU - Azeitão

Fase: Alteração à Delimitação

Gabinete Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana
(GAPRU)

Data: Janeiro 2021



— Limite ARU Azeitão 2021



Município de Setúbal - Câmara Municipal de Setúbal
DEPARTAMENTO DE URBANISMO
ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Contém: Planta com Limite da ARU - Azeitão

Fase: Alteração à Delimitação

Gabinete Projeto Municipal das Áreas de Reabilitação Urbana
(GAPRU)

Data: Janeiro 2021