Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

3. - Revisão do "Regulamento de venda e instalação de lotes/parcelas no Parque industrial de Abrantes"

Deliberação: Considerando o disposto no artigo 25º, nº 1, alinea g), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, delibera ***aprovar*** o ***Regulamento de venda e instalação de lotes/parcelas no Parque industrial de Abrantes***, conforme documento anexo.

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

NOTA JUSTIFICATIVA COM PONDERAÇÃO DOS CUSTOS E BENEFÍCIOS DAS MEDIDAS PROJETADAS PARA O REGULAMENTO DE VENDA E INSTALAÇÃO DE LOTES OU PARCELAS NO PARQUE INDUSTRIAL DE ABRANTES

Refere o artº 99º do CPA que os regulamentos "são aprovados com base num projeto acompanhado de uma nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas". Em ordem a dar cumprimento ao disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, procedeu-se à elaboração da presente Nota.

Como referido no preâmbulo, o presente Regulamento pretende estabelecer regras e critérios que disciplinem a transação dos lotes ou parcelas, propriedade do Município.

O regime estabelecido no seu articulado justifica-se no facto de a venda dos lotes ou parcelas se efetuar a preços muito abaixo do valor de mercado, sempre com vista à dinamização económica continuada do Parque Industrial. A implementação deste regulamento tem por objetivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes, por forma a dar continuidade, no espaço e no tempo, à filosofia, aos objetivos gerais e à estratégia preconizada para o Parque Industrial, que levaram a Câmara Municipal de Abrantes a fazer grandes investimentos na sua criação e promoção.

Em virtude dos elevados montantes de investimento em causa, tanto na aquisição dos terrenos, como nas obras de infraestruturação, este regulamento pretende dar à Câmara Municipal de Abrantes mecanismos de segurança e atuação no controlo dos projetos de instalação industrial aceites, salvaguardando os valores de apoio e investimento municipal envolvidos e evitando situações de injustiça entre projetos industriais instalados.

Pretende ainda, de uma forma muito clara, dar às empresas candidatas à instalação, em processo de instalação ou já instaladas, um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento, pelo qual se têm de reger no âmbito da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação no Parque Industrial.

De acordo com o Anexo A do referido regulamento, o preço de cedência dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes varia entre os 1,50 €/m^2 quando o fim da empresa a instalar é industrial e os 5,00 €/m^2 quando o fim da empresa a instalar é de comércio e serviços.

Numa ponderação dos custos e benefícios, temos:

<u>Custos:</u> As presentes regras regulamentares, não oneram os interesses económicos do Município, não criam novos procedimentos, apenas os reorganizam, não criando custos acrescidos nem para o

fl. 2/25

Município, nem para os munícipes singulares ou coletivos e não exigem a afetação de mais recursos humanos.

Benefícios: Não existiram alterações, nem ao modo de cálculo, nem ao preço de cedência dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes, independentemente do fim dos mesmos. Para além disso, como já referido, a venda dos lotes ou parcelas efetua-se a preços muito abaixo do valor de mercado, sempre com vista à dinamização económica continuada do Parque Industrial, pelo que não se preveem benefícios adicionais.

abrantes
município

REGULAMENTO DE VENDA E INSTALAÇÃO DE LOTES OU PARCELAS DE TERRENO NO PARQUE INDUSTRIAL DE ABRANTES[i]

Preâmbulo

Enquadrado no Projeto do Parque Industrial de Abrantes, o presente Regulamento pretende estabelecer regras e critérios que disciplinem a transação dos lotes ou parcelas de terreno, propriedade do Município.

O regime estabelecido no seu articulado justifica-se no facto de a venda dos lotes ou parcelas de terreno se efetuar a preços muito abaixo do valor de mercado, sempre com vista à dinamização económica continuada do Parque Industrial. A implementação deste regulamento tem por objetivo subjacente a criação de um quadro de obrigações, deveres e garantias entre os intervenientes, por forma a dar continuidade, no espaço e no tempo, à filosofia, aos objetivos gerais e à estratégia preconizada para o Parque Industrial, que levaram a Câmara Municipal de Abrantes a fazer grandes investimentos na sua criação e promoção.

Em virtude dos elevados montantes de investimento em causa, tanto na aquisição dos lotes ou parcelas de terreno, como nas obras de infraestruturação, este regulamento pretende dar à Câmara Municipal de Abrantes mecanismos de segurança e atuação no controlo dos projetos de instalação industrial aceites, salvaguardando os valores de apoio e investimento municipal envolvidos e evitando situações de injustiça entre projetos instalados.

Pretende ainda, de uma forma muito clara, dar às empresas candidatas à instalação, em processo de instalação ou já instaladas, um quadro de responsabilidades de atuação e relacionamento, pelo qual se têm de reger no âmbito da convivência social e económica proporcionada pela sua instalação no Parque Industrial.

O presente instrumento apresenta-se como alteração à disciplina existente desde a criação do Parque Industrial da Zona Norte de Abrantes. O primeiro Regulamento fora apresentado no âmbito do Projeto do Plano de Pormenor do Parque Industrial Zona Norte, ainda que autónomo deste. Entretanto em 6 de março de 2012, foi publicada a Revisão do Plano de Pormenor do Parque Industrial de Abrantes — Zona Norte, exigindo a adaptação dos regulamentos subordinados, que se concretizou, quanto à alienação de lotes ou parcelas de terreno, pelo regulamento aprovado em reunião da Câmara Municipal de 18 de junho de 2012 e da Assembleia Municipal de 29 de junho de 2012.
A presente alteração ao Regulamento de Venda e Instalação, para além de clarificar aspetos de redação, visa especificamente possibilitar a instalação de atividades, que pelas suas características se revelem de interesse para o Município, desde que compatíveis com a programação urbanística constante do respetivo instrumento de gestão territorial.

Entende-se por Parque Industrial todos os espaços destinados a atividades económicas no concelho de Abrantes.

Assim, no exercício da competência que a lei comete à Câmara Municipal, nos termos previstos nos artigos 112º e 241º da Constituição da República Portuguesa e dos artigos 23º, nº 1 e nº 2 alínea m), 33º, nº 1, alínea ccc), em conjugação com o artigo 25º, nº 1, alínea g), todos da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, na atual redação, foi elaborada a presente proposta de alteração a regulamento aprovado em reunião da Câmara Municipal de _____ e da Assembleia Municipal de_____, com a republicação final:

Capítulo I
DISPOSIÇÕES GERAIS
Artigo 1.º
Objeto e âmbito de aplicação

1 - O presente Regulamento estabelece as regras e os critérios que regem a transmissão e utilização de lotes ou parcelas de terreno, propriedade do Município, localizados no Parque Industrial de Abrantes e em todas as zonas de atividade económica no concelho, com as devidas adaptações.

2 - As condições de utilização dos lotes ou parcelas de terreno, dos prazos de instalação de indústrias, atividades permitidas e efeitos da não laboração aplicam-se a todos os adquirentes, a qualquer título, na vigência do presente regulamento.

Artigo 2.º
Princípios gerais

1 - Constituem princípios gerais de funcionamento os seguintes objetivos estabelecidos para a implementação do Parque:

a) Promover o desenvolvimento local e regional de forma sustentada e ordenada;
b) Fomentar o desenvolvimento e ordenamento industrial;
c) Estimular a reestruturação e diversificação dos sectores de atividades já implementados no Concelho;
d) Apoiar novas iniciativas empresariais;
e) Fomentar a criação de emprego e fixação da população;
f) Proteger o investimento feito na urbanização e infraestruturação realizado e/ou a realizar;
g) Salvaguardar o investimento das empresas instaladas ou em instalação.

2 - A utilização dos lotes ou parcelas de terreno e as ações de transformação neles implementadas deverão respeitar cumulativamente os planos municipais de ordenamento do território, alvarás de loteamento (quando existam), bem como normas legais e regulamentares em matéria de urbanismo.

3 - Por deliberação da Câmara Municipal podem não ser admitidas as candidaturas que não observem os seguintes pressupostos:

a) O interesse económico que representa para o concelho, o projeto empresarial a instalar, as respetivas condições de viabilidade;
b) Relevância do número de postos de trabalho a criar;
c) As condições e as características de instalação e laboração;
d) Pertinência da instalação no Parque Industrial de Abrantes;
e) As características de preservação ambiental do projeto e os respetivos meios de proteção.

Artigo 3.º
Responsabilidade da Câmara Municipal

1 - A gestão urbanística da área integrada no Parque Industrial é da responsabilidade da Câmara Municipal, que terá a obrigação de implementar e fazer implementar os documentos de planeamento e gestão em vigor.
2 - É da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal, a promoção, gestão e administração dos lotes ou parcelas de terreno propriedade do Município, já urbanizados e infraestruturados.

Artigo 4.º
Setores de atividade

1- Os Espaços para Atividades Económicas destinam-se, preferencialmente, à instalação de indústrias, admitindo-se ainda armazéns, outras atividades económicas e equipamentos.
2 - Não é permitida a instalação de unidades de gestão de resíduos, salvo:
a) Ampliação de unidades já existentes;
b) Depósito provisório de resíduos próprios.
3 - A admissão de qualquer atividade económica carece, no entanto, de aprovação prévia por parte da Câmara Municipal, podendo ser fundamentadamente rejeitada, designadamente em virtude de:
a) A atividade a desenvolver pela empresa candidata ser manifestamente incompatível com a lógica de funcionamento do Parque Industrial de Abrantes;
b) A atividade industrial a desenvolver ser suscetível de gerar danos ambientais significativos;
c) Se antever que a atividade a desenvolver possa gerar conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do parque empresarial.
4 - Admite-se ainda a instalação de unidades oficinais, armazéns, estaleiros e outras atividades que constituam atividades acessórias ou complementares de atividades já instaladas no Parque Industrial, que se revelem essenciais ao desenvolvimento ou expansão da empresa e que contribuam para melhorar os seus níveis de competitividade.

Capítulo II
CONDIÇÕES DE AQUISIÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS LOTES OU PARCELAS DE TERRENO

Artigo 5.º
Aquisição e utilização dos lotes ou parcelas de terreno

1 - A aquisição e utilização de lotes ou parcelas de terreno no Parque Industrial ficam condicionadas ao estrito cumprimento das normas constantes do presente regulamento, bem como ao integral e pontual cumprimento do processo de candidatura e do processo de licenciamento da atividade.

2 - Os adquirentes dos lotes ou parcelas de terreno não poderão alienar, arrendar ou permitir a utilização do lote ou parcela de terreno, das construções ou instalações nelas implantadas para fins diferentes daqueles que foram aprovados nas candidaturas, salvo se, para o efeito, forem devidamente autorizados pela Câmara Municipal.

3 - Caso se verifique a situação excecional prevista no número anterior, mantêm-se todas as obrigações decorrentes do presente Regulamento, nomeadamente as respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade industrial.

4 - Para comprovação da efetiva laboração da empresa, deverá a mesma apresentar obrigatoriamente a demonstração do uso dos lotes ou parcelas de terreno, através da entrega do relatório de contas aprovadas relativas ao último ano de atividade, número de empregados e toda a documentação solicitada pela Câmara Municipal.

5 - A alteração da finalidade do uso dos lotes ou parcelas de terreno, aprovada no âmbito do programa de candidatura e do processo de licenciamento, fica condicionada à autorização prévia da Câmara Municipal.

6 - A Câmara Municipal pode deliberar vender, no âmbito da mesma candidatura, mais do que um lote ou parcela de terreno, desde que tal se justifique pela grandeza e importância do empreendimento a realizar.

7 - Os lotes ou parcelas de terreno a alienar, terão que confrontar entre si, pelo menos, por um dos lados, exceto em casos de indisponibilidade de lotes ou parcelas de terreno para venda.

8 - A Câmara Municipal poderá, mediante deliberação, atribuir o lote ou parcela, com construções erigidas, ou fração da respetiva construção, em regime de arrendamento, sempre que entenda ser vantajoso para o Município.

9 - O contrato de arrendamento rege-se pelo regime do arrendamento urbano, sendo o valor definido e publicitado pela Câmara Municipal.

Artigo 6.º

Preço e condições de venda dos lotes ou parcelas de terreno

1 – Os preços dos lotes ou parcelas de terreno serão os constantes de um quadro de preços que constitui o Anexo A ao presente regulamento.

2 – O preço de venda dos lotes ou parcelas de terreno, será obtido através do produto do valor unitário por m2, definido no Anexo A, pela área de cada um deles.

3 – Para a concretização definitiva da venda, as empresas selecionadas ficam obrigadas a celebrar com a Câmara de Abrantes um contrato-promessa de compra e venda.

4 – Em casos excecionais, devidamente fundamentados e comprovados, nomeadamente quando estejam em causa fundos comunitários, financiamentos, ou licenças emitidas pelo Estado Central, que seja obrigatório a prova do direito de propriedade plena, a Câmara pode autorizar de imediato a realização da escritura publica.

Artigo 7.º

Formalidades da transmissão do lote ou parcela

A - Do contrato-promessa de compra e venda:

1 – O Contrato promessa de compra e venda será assinado num prazo máximo de 30 dias uteis, após a aceitação da minuta do mesmo.

2 – A título de sinal e princípio de pagamento, deverá o candidato adquirente efetuar, no ato da assinatura do contrato promessa compra e venda, o pagamento de 50% do preço total de aquisição.

3 – A não realização do contrato-promessa de compra e venda, por razões imputáveis à entidade adquirente, determina a revogação da decisão de atribuição do lote ou parcela sem que haja lugar a qualquer indemnização.

B - Da escritura de compra e venda:

1 - A escritura de compra e venda será celebrada imediatamente antes do deferimento da licença de construção do projeto submetido a controlo urbanístico ou da admissão da comunicação prévia, depois de verificadas todas as outras condições.

2 – A escritura de compra e venda será assinada num prazo máximo de 30 dias uteis, após notificação, depois de reunidas todas as condições referidas no número anterior.

3 – A não celebração da escritura pública de compra e venda, por razões imputáveis ao adquirente faltoso, confere à Câmara Municipal o direito de revogar a deliberação de atribuição do lote ou parcela e de resolução do contrato de promessa de compra e venda, perdendo o adquirente faltoso todas as quantias entregues a título de sinal e princípio de pagamento, não tendo direito a qualquer indemnização, nem ao pagamento de quaisquer benfeitorias que tenham realizado.

4 – O valor da transmissão deverá ser integralmente liquidado até à data de celebração da escritura pública, correndo por conta dos adquirentes todos os encargos decorrentes da mesma.

5 – Na escritura de compra e venda deverão figurar expressamente, entre outras, as seguintes menções:

a) Valor do terreno e o fim a que se destina;

b) Dever de cumprimento do presente Regulamento, dos Regulamentos Municipais aplicáveis e demais legislação em vigor;

c) Obrigação de cumprir os prazos previstos no artigo 16.º do presente regulamento;

d) Restrições ao direito de propriedade, designadamente a cláusula de reversão dos lotes ou parcelas de terreno, a qual constitui condição de celebração do negócio, independentemente da modalidade de aquisição na vigência do presente Regulamento;

e) Direito de preferência do Município de Abrantes na alienação entre vivos ou em execução de garantia ou cumprimento de qualquer outro direito dos lotes ou parcelas de terreno adjudicadas e construções neles edificadas;

f) Indicação de que o contrato de compra e venda obedece ao disposto no presente Regulamento.

g) Como parte integrante da escritura devem constar o presente regulamento, bem como documento complementar, e a planta de localização do(s) lote(s) ou parcela(s).

Artigo 8.º
Encargos e registos

1 – Todas as despesas que resultem do contrato-promessa e da escritura de compra e venda, dos impostos respetivos e do registo constituem encargo do adquirente do(s) lote(s) ou parcela(s).

2 – O registo integrará todas as inscrições relacionadas com os ónus, encargos ou responsabilidades que eventualmente incidam sobre o(s) lote(s) ou parcela(s), ou construções, decorrentes deste regulamento e da escritura de compra e venda.

Artigo 9.º

Disposição especial sobre a venda em sistema de leasing ou constituição de hipoteca

1 - Quando a aquisição do terreno tenha sido efetuada no regime de propriedade plena, e sem prejuízo da aplicação do disposto no artigo seguinte, caso o adquirente pretenda recorrer a leasing ou qualquer outra forma de financiamento bancário de idêntica natureza jurídica, ou seja constituída hipoteca sobre o lote ou parcela, para garantir financeiramente o início ou o desenvolvimento da sua atividade, será obrigatória a prestação de uma caução (por seguro-caução ou por uma garantia bancária "on first demand") que, no ato da escritura, ou na altura que for requerida, deverá ser exigida ao beneficiário do financiamento e apresentada no Município.

2 - A caução corresponde ao valor da diferença entre o preço praticado e o valor real dos lotes ou parcelas de terreno que lhes é atribuído pelo Município, garantia essa que terá a duração do leasing ou da hipoteca.

3 – A alienação posterior do lote ou parcela de terreno ao locatário no âmbito dos contratos de leasing/locação financeira não carece de autorização do Município.

4 — No caso previsto nos números anteriores e se o lote ou parcelas de terreno sobre que recaiam hipotecas ou outras garantias reais houverem de ser vendidos mediante proposta em carta fechada, os novos adquirentes ficam obrigados ao cumprimento de todas as condições previstas no presente regulamento.

5 — Pelo maior preço obtido mediante abertura das propostas será dado o direito de preferência ao Município, ficando, para tanto, o executado obrigado a notificar o mesmo por escrito, em carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 15 dias, do dia, hora e local aprazado para a abertura das propostas.

6 — O não cumprimento do disposto no número anterior terá efeitos previstos no artigo oitocentos e dezanove, do Código de Processo Civil.

7 — No caso de alienação dos lotes devidamente autorizada pelo Município ou no caso de este exercer o direito de preferência, os créditos resultantes de empréstimos feitos com garantia real sobre os mesmos são intransmissíveis, salvo se o respetivo adquirente assumir a responsabilidade pelo seu reembolso e a Câmara Municipal o autorizar.

8 - Todos os ónus ou encargos e quaisquer condições ou obrigações impostas pelo Município aos proprietários dos lotes ou parcelas de terreno, decorrentes do disposto no presente regulamento, transmitem-se com as correspondentes consequências, aos subsequentes adquirentes desses lotes ou parcelas de terreno, qualquer que seja o modo, originário ou derivado, da aquisição, para o que tais ónus, encargos ou obrigações terão de ser obrigatoriamente inscritos no Registo Predial.

Artigo 10.º
Reversão

1 – O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos no artigo 16.º do presente regulamento, após a realização da escritura de compra e venda, determina a reversão dos lotes ou parcelas de terreno e de todas as benfeitorias neles introduzidas a favor do Município de Abrantes, revertendo ambos a favor da Câmara sem que a empresa tenha direito a qualquer indemnização.

2 - Nos casos referidos no numero anterior o valor inicialmente pago ao Município será devolvido, deduzido dos encargos de registo, de escrituras, judiciais e o valor do sinal já pago com o contrato promessa compra e venda relacionados com a reversão e outros decorrentes de demolições ou outros trabalhos necessários para colocar o lote ou parcela na situação em que se encontrava originalmente.

3 – Nos casos previstos no nº 4 do artigo 6º, não obstante a empresa não ter celebrado o contrato promessa de compra e venda, ao valor a receber pela reversão será também deduzido o valor que corresponderia ao sinal, caso tivesse sido celebrado o referido contrato.

4 – Igual sanção se aplica quando, no prazo correspondente ao processo de instalação, indicado pela empresa no formulário de candidatura e depois de iniciada a laboração, independentemente dos proprietários, se verifique a não laboração por período igual ou superior a 12 meses, sem que seja apresentado plano de recomeço de laboração à Câmara Municipal, ou se, apresentado, não seja apresentada fundamentação que possibilite a aceitação pela Câmara Municipal.

5 – Considera-se não laboração nomeadamente a não manutenção de postos de trabalho, da produção (relacionados com os fins do estabelecimento, excluindo os meramente administrativos, como de expediente e contabilidade), o encerramento de portas em horário de funcionamento, a abertura sem expedição de produção, ou a não apresentação das contas relativas ao último ano de atividade.

6 – Verificando-se qualquer causa de reversão, poderá ser dado início ao respetivo procedimento, recorrendo o Município a quaisquer meios disponíveis para operar a reversão, nomeadamente através da prática de ato administrativo ou através de meios judiciais.

7 – A Câmara poderá desencadear as diligências de reversão mesmo em caso de insolvência da empresa, ou execução de garantias, sempre tendo em vista que o lote ou parcela sejam utilizados para fins previstos no Regulamento, o mais célere possível.
8 – No âmbito da deliberação de ordem de reversão, será fixada data para outorga da escritura que a titule.
9 – A Câmara Municipal, em caso de não entrega do lote ou parcela, ou de não comparência dos interessados para a outorga da escritura, procederá às diligências que forem necessárias para tomar posse do lote ou parcela, bem como às diligências relativas à reversão da propriedade.
10 – A não entrega do lote ou parcela após a notificação implica que a reversão subsequente se efetue com o dever de indemnização ao Município de 1/12 do valor do lote ou parcela, por cada mês de calendário, até à investidura do Município na propriedade, estendendo-se tal obrigação ao detentor de qualquer direito sobre o bem que o não cancele, ainda que sem contrapartida municipal, depois de verificados os pressupostos da reversão e na sequência de notificação.
11 – A cláusula de reversão constante no presente artigo tem a natureza de condição resolutiva nos termos dos artigos 270º e ss. do Código Civil e está sujeita a registo obrigatório nos termos previstos no Código do Registo Predial.
12 – Em caso de existência de construções, a empresa ou entidade sucessora nos direitos da empresa poderá vir a ser indemnizada pelo valor da diferença entre o valor do lote ou parcela livre e o do com as construções implantadas, por que vier a ser alienado a novo empreendedor, caso as construções sejam valorizadas e não demolidas, e sempre após a nova venda efetiva pelo Município.

Artigo 11.º
Direito de preferência

1 – O Município de Abrantes goza do direito de preferência, com eficácia real, em caso de alienação do lote ou parcela adjudicado e edificações nele construídas, nos termos do previsto nos artigos 414º a 423º do Código Civil e com as especificidades previstas nos números seguintes, se estiver em curso o prazo do processo de instalação, e enquanto não tiver ocorrido um primeiro processo de instalação, descrito no artigo 16º.
2 — O proprietário, o detentor de direito real ou garantia no âmbito do respetivo processo que pretenda efetuar a alienação deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, podendo a Câmara Municipal, após receber a comunicação, exercer o direito de preferência no prazo de 30 dias.
3 — Em caso de venda de lote ou parcela onde não haja edificação licenciada ou admitida, a Câmara Municipal preferirá pelo valor da venda inicial do Município ao proprietário do mesmo, menos encargos, atualizado de acordo com o índice anual de preços no consumidor, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.
4 — Na sequência, a Câmara Municipal, no prazo de 30 dias, comunica a decisão de preferir ou não, e caso opte por não exercer a preferência será indemnizada pelo montante da diferença entre o valor da venda inicial e o da venda atual, encontrado nos termos do artigo anterior.

5 — Caso o lote ou parcela seja vendido já com edificação implantada, desde que licenciada ou admitida em procedimento de controlo prévio, o proprietário que pretenda efetuar a alienação deve comunicar, por escrito, à Câmara Municipal o projeto de venda e as cláusulas do respetivo contrato, quanto à venda do conjunto.

6 — Se a Câmara Municipal não concordar com o valor, pode não exercer a preferência, mas é indemnizada pela diferença entre o valor da venda inicial e o da venda atual, nos termos dos números seguintes.

7 — Para o efeito, comunica no prazo de 30 dias previsto no nº 2, o valor que considera justo para o lote ou parcela, devendo o proprietário pronunciar-se, no prazo de 15 dias.

8 — Se definitivamente, no prazo de 15 dias a CMA não concordar, é obrigatoriamente desencadeado pelo alienante, até à data da venda, procedimento de avaliação do lote ou parcela de terreno.

9 — O valor do lote ou parcela será calculado com autonomia do das edificações aí existentes por uma comissão arbitral, constituída por três técnicos, nos seguintes termos:

a) Um técnico nomeado pela Câmara Municipal, outro pelo alienante e o terceiro por comum acordo das partes;

b) Na falta de acordo sobre o terceiro árbitro, nos 15 dias após notificação para o efeito, a nomeação será feita pelos dois árbitros;

c) Caso nos 15 dias subsequentes subsista a falta de acordo ou caso não seja indicado o terceiro árbitro, o valor será calculado pelo técnico nomeado pela CMA;

d) A avaliação será igualmente feita pelo técnico nomeado pela CMA, caso o alienante não desencadeie o procedimento de avaliação, dando a conhecer o seu árbitro e notificando a CMA para também nomear árbitro.

10 — Sempre que o Município não exerça o direito de preferência, o adquirente obriga-se ao cumprimento do presente regulamento, designadamente das obrigações respeitantes ao processo de instalação e laboração da atividade industrial, aplicando-se, em caso de incumprimento, as normas referentes à reversão.

11 — Uma vez cumprido o processo de instalação, nos prazos exigíveis, a preferência exerce-se de acordo com as regras do Código Civil.

Capítulo III
CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO NO PARQUE INDUSTRIAL DE ABRANTES

Artigo 12.º
Condições De Elegibilidade das Entidades Beneficiárias

A formalização das candidaturas para aquisição de direitos sobre o lote ou parcela está dependente de declaração e confirmação em sede de apresentação da candidatura, que a entidade beneficiária cumpre os seguintes requisitos:

a) Encontra-se legalmente constituída e cumpre as condições legais necessárias ao exercício da sua atividade;

b) Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tenha o respetivo

processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

c) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;
d) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos;
e) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação;
f) Não foi condenada por sentença transitada em julgado por algum dos crimes referidos na alínea i) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos contratos Públicos.
g) Não possui qualquer dívida ao Município de Abrantes;
h) Dispõe de contabilidade organizada de acordo com o normativo contabilístico legalmente aplicável;
i) Não possui salários em atraso;
j) Não se encontra em situação de incumprimento perante o Banco de Portugal.

Artigo 13.º

Apresentação de candidaturas

1 - A formalização de candidaturas para aquisição de direitos sobre o lote ou parcela deverá ser apresentada à Câmara Municipal, devendo ser instruída com os seguintes documentos:

a) Programa de candidatura de aquisição de lote ou parcela, conforme modelo constante do Anexo B;
b) Anexo C;
c) Declaração da situação tributária regularizada perante a Administração Fiscal ou autorização de consulta;
d) Declaração da situação tributária regularizada perante a Segurança Social ou autorização de consulta;
e) Registo criminal da empresa;
f) Registo criminal dos gerentes, administradores, e de quem pode obrigar a empresa;
g) Certidão permanente ou código da mesma;
h) Certidão de sujeito passivo;
i) Mapa de Responsabilidades do Banco de Portugal da empresa;
j) Indicar os meios financeiros disponíveis, incluindo declaração de capacidade financeira de, pelo menos, um banco, para aquisição do lote ou parcela e execução do projeto candidatado, devendo a mesma indicar os valores.
k) Demonstração de resultados dos últimos 2 anos;
l) Justificação para a concretização do projeto, com as seguintes informações:

- CAE´s da empresa,

- Memória descritiva do projeto,

- Fase em que se encontra o projeto,

- A sua sustentação financeira, as condições da sua viabilidade;

- Planificação da realização do investimento com cronograma de acordo com o art. 17.º;

- O número de postos de trabalho a criar.

2- A formalização da candidatura deve ainda ser instruída com a documentação referente a Candidaturas a Fundos Comunitários, caso existam, ou fornecer outros elementos que permitam uma correta avaliação do empreendimento e do interesse concelhio no investimento, nos termos do presente Regulamento;

3- A Câmara Municipal de Abrantes reserva-se o direito de solicitar outros elementos que considere necessários para uma avaliação perfeita do investimento.

4- Os documentos a exigir às novas empresas são os passíveis de existir, de entre os mencionados.

5- Após a submissão da candidatura, caso faltem elementos à mesma, o proponente será notificado para a entrega dos mesmos no prazo de 10 dias úteis.

6- Após o término do prazo indicado no ponto anterior, e caso não tenham sido entregues os documentos, será o proponente novamente notificado para num prazo de 10 dias úteis entregar os elementos em falta.

7- Findo o prazo previsto nos números anteriores, caso o proponente não entregue os elementos para os quais foi notificado, a candidatura fica sem efeito, exceto se tal facto não lhe for imputável.

8- A notificação e a entrega dos elementos em falta a que se refere este artigo são efetuadas por meio eletrónico, através do endereço de e-mail indicado pelo requerente no formulário de candidatura, ou por correio tradicional.

9- Caso duas ou mais empresas apresentem candidatura em simultâneo ao mesmo lote ou parcela, e decorridos os prazos no número anterior, o lote ou parcela será atribuído(a) à empresa que primeiro tiver reunido todas as condições mencionadas na presente cláusula.

Artigo 14.º
Análise da Candidatura

1 - As candidaturas recebidas são alvo de análise técnica por parte do Município de Abrantes, a qual tem por objetivos:

a) Verificar o cumprimento dos requisitos de elegibilidade da entidade proponente, tal como explicitados no artigo 12º;
b) Verificar a entrega dos elementos mencionado no artigo 13º.

2 – Por deliberação da Câmara Municipal podem não ser admitidas as candidaturas que não observem os pressupostos mencionados no número 3 do artigo 2.

3 - Tendo em vista a qualidade da análise referida no número anterior, poderá o Município solicitar elementos adicionais às entidades proponentes com o intuito de validar e/ou complementar os elementos informativos constantes das candidaturas apresentadas, assim como proceder à sua convocação para a realização de entrevistas e/ou reuniões presenciais.

4 - A análise referida nos números anteriores deve dar origem a uma proposta fundamentada de decisão para apreciação por parte da Câmara Municipal de Abrantes nos termos constantes do artigo seguinte.

Artigo 15.º
Decisão sobre a Candidatura

1 - A decisão de aceitação ou não aceitação das candidaturas analisadas compete à Câmara Municipal de Abrantes;

2 - A decisão da Câmara será enviada ao candidato adquirente, e em caso de decisão favorável, será também enviada a minuta do contrato de promessa compra e venda que contém, entre outros, os seguintes elementos:

a) Proposta de localização em lote ou parcela;
b) preço e condições de pagamento – 50% no ato do contrato promessa compra e venda e 50% na escritura;

3 - No prazo de 10 dias úteis a contar da apresentação da minuta referida no número anterior, o candidato adquirente deverá declarar, por escrito, a aceitação da mesma. Findo esse prazo e caso o candidato adquirente não se tenha pronunciado, o candidato adquirente é novamente notificado, com o mesmo prazo para declarar, por escrito, a referida aceitação. Findo o segundo prazo e em caso de a ausência de resposta considera-se como não aceite, implicando o encerramento do processo de candidatura, exceto se tal facto não lhe for imputável.

4 - A comunicação da decisão referida nos números anteriores às entidades proponentes das candidaturas recebidas é efetuada por meio eletrónico e acompanhada, pela minuta da escritura de venda do lote ou parcela, para validação e subsequente assinatura entre as partes.

Artigo 16.º
Articulação com o controlo prévio e sucessivo das operações urbanísticas

1 – Após a notificação de aceitação da candidatura, a empresa terá um prazo máximo de 12 meses para submeter o projeto das instalações a controlo urbanístico.
2 – Na fase de instrução do pedido de Licença ou da apresentação de Comunicação Prévia, poderá a Câmara Municipal de Abrantes colaborar com o adquirente na preparação do respetivo processo.
3 – Após a obtenção da autorização de utilização, a empresa dispõe do prazo máximo de 6 meses para dar início à laboração da atividade.
4 – Os prazos referidos no número 1 e 3 são obrigatoriamente cumpridos pela empresa adquirente, salvo situações devidamente justificadas de grande anormalidade ou imprevisibilidade, que possibilitem, mediante a apresentação de requerimento do interessado e documentos que o comprovem, a prorrogação dos referidos prazos por parte da Câmara Municipal de Abrantes.
5 – É obrigatório o cumprimento integral do projeto geral de construção, incluindo a completa execução dos arranjos exteriores que deverão obedecer rigorosamente ao projeto aprovado.

6 – Tendo por objetivo a manutenção dos elevados padrões de qualidade ambiental e urbana pretendidos, o adquirente encontra-se sempre obrigado a respeitar o Regulamento do Parque Industrial de Abrantes.

7 – A Câmara poderá, quando devidamente justificado, admitir ou licenciar a construção e conceder autorização de utilização para habitação do guarda ou do responsável pelas instalações da empresa.

Artigo 17.º
Condições de conservação e manutenção das instalações

1 – Com vista à manutenção de elevados padrões de qualidade ambiental, incumbe a cada unidade industrial:

a) Manter os edifícios e restantes construções em bom estado de conservação, promovendo, para isso, as necessárias obras com a devida regularidade;

b) Manter os equipamentos fabris em boas condições de conservação, funcionamento e segurança;

c) Manter sempre devidamente tratados os espaços verdes no interior do lote ou parcela, sejam eles arborizados, relvados ou ajardinados;

d) Preservar permanentemente a limpeza e higiene dos espaços de circulação no interior do lote ou parcela;

e) Manter os contentores de resíduos sólidos urbanos bem conservados e localizados, cumprindo os horários de recolha estabelecidos pelos serviços de recolha competentes;

f) Gerir corretamente os resíduos gerados no interior das instalações fabris, promovendo o ambiente sadio e ecologicamente equilibrado.

Capítulo IV
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 18.º
Anexos

Constituem anexos a este regulamento, sendo parte integrante dos mesmos:

- Anexo A, que estabelece os preços padrão para cedência dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes;
- Anexo B, que constitui o modelo de candidatura de cedência de lotes ou parcelas de terreno.
- Anexo C, para preenchimento da identificação do promotor e caracterização das unidades já existentes e projeto de investimento da unidade a instalar.

Artigo 19.º
Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal de Abrantes, com observância da legislação em vigor.

Artigo 20.º
Publicidade

A divulgação e publicitação do apoio concedido ao abrigo deste Regulamento são de carácter obrigatório, e são feitas através da colocação de uma placa, cujo conteúdo é disponibilizado pela Câmara Municipal.

Artigo 21.º
Norma revogatória e entrada em vigor

1 – Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogado o regulamento aprovado pela Câmara Municipal em___ e pela Assembleia Municipal em ____.

2 – O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte após a sua publicação no Diário da República.

abrantes
município

Anexo A

Preço de cedência dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes

O preço padrão por metro quadrado para transmissão e utilização onerosa dos lotes ou parcelas de terreno do Parque Industrial de Abrantes são os referidos no quadro seguinte:

Custo /m2	
Indústria	1,50 €
Comércio/Serviços e outros	5,00€

Pl.19/25

abrantes
município

ANEXO B

MODELO DE PROGRAMA DE CANDIDATURA DE CEDÊNCIA DE LOTES OUPARCELAS DE TERRENO

Exmo/a Senhor/a
Presidente da Câmara Municipal de Abrantes
Praça Raimundo Soares

Requerente:
Telefone:
Fax:
Email (meio preferencial a utilizar para as futuras comunicações):
Tipo de empresa a instalar:
Tipo de cedência pretendido:
Dimensão da parcela pretendida:
(Designação da Empresa)_____,com sede em _____, com o número de pessoa coletiva e único de matrícula _____ da Conservatória do Registo Comercial de _____, com o capital social de _____ euros, neste ato representada pelo senhor _____, portador do Cartão de Cidadão/ Passaporte n.º _____, que outorga na qualidade de _____, declara que tomou conhecimento e aceita o teor do Regulamento de venda e instalação de lotes ou parcelas de terreno no Parque industrial de Abrantes.

Declara e apresenta todos os comprovativos, sempre que aplicável, que:

— Encontra-se legalmente constituída e cumpre as condições legais necessárias ao exercício da sua atividade;

— Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tenha o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas por um plano de insolvência, ao abrigo da legislação em vigor;

— Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;

— Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos;

— Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação;

— Não foi condenada por sentença transitada em julgado por algum dos crimes referidos na alínea i) do n.º 1 do artigo 55.º do Código dos contratos Públicos.

— Não possui qualquer dívida ao Município de Abrantes;

— Dispõe de contabilidade organizada de acordo com o normativo contabilístico legalmente aplicável;

— Não possui salários em atraso;

— Não se encontra em situação de incumprimento perante o Banco de Portugal.

_____, em _____/_____/_____

O Requerente

_____

Pl. 20/25

abrantes
município

☐ Declaro ao abrigo do Regulamento Geral sobre Proteção de Dados, que dou o meu consentimento de forma livre, específica, informada e explícita para recolha e tratamento dos meus dados pessoais por parte do Município de Abrantes, incluindo o tratamento informático dos mesmos, abrangendo todas as comunicações realizadas no âmbito desta candidatura, a divulgação de eventos, incentivos, financiamentos de interesse empresarial e de outros assuntos relacionados com a atividade empresarial, ficando os mesmos disponíveis na base de dados do Município de Abrantes, sem serem comunicados ou transmitidos para qualquer outra entidade. Enquanto titular dos dados pessoais, tenho conhecimento que a qualquer momento poderei retirar o consentimento agora facultado, não comprometendo a licitude do tratamento efetuado com base no mesmo, sem prejuízo da necessidade desses dados se manterem arquivados pelo período legal de 3 anos, ou outro imposto por lei.
Tenho ainda conhecimento do direito de obter o acesso aos meus dados pessoais, bem como a sua retificação, apagamento, limitação do tratamento e do direito à portabilidade dos dados. Mais declaro ter conhecimento do direito de apresentar reclamação a uma autoridade de controlo, e que é responsável pelo tratamento de dados recolhidos o encarregado de proteção de dados Hélder Rodrigues contactável através do email helder.rodrigues@cm-abrantes.pt.

Para efeitos apresentação de candidatura a aquisição de lote ou parcela, a comunicação de dados pessoais constitui requisito indispensável, pelo que o titular está obrigado a fornecer os dados pessoais, sob pena de não se efetivar o referido processo (cfr. alínea b) nº1 artigo 6º RGPD) .

_____, em _____/_____/_____

O Requerente

_____

abrantes
município

ANEXO C

1ª Parte

IDENTIFICAÇÃO DO PROMOTOR E CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES JÁ EXISTENTES

A – Identificação do Promotor

1.1 Designação social / comercial

1.2 Sede

1.3 Endereço

1.4 Principais acionistas / sócios

1.5 Atividade económica principal

1.6 Nº trabalhadores ao serviço

1.7 Nº estabelecimentos já existentes

B- Unidade(s) já em atividade

2.1 Designação

2.2 Localização

2.3 Data de início de atividade

2.4 Horário de laboração

2.5 Principal atividade económica desenvolvida

2.6 Principais produtos

2.7 Capital Social

2.8 Volume de vendas nos três últimos anos

2.9 Número de trabalhadores

Caracterização das instalações

2.10 Área de terreno (m2)

2.11 Área das instalações de produção (m2)

2.12 Área das instalações administrativas (m2)

2.13 Terreno próprio ou arrendado e valor de renda / terreno

2.14 Características especiais

2.15 Desvantagem da atual localização

Consumos

2.16 Energia elétrica

2.17 Combustíveis sólidos / líquidos / gasosos

2.18 Águas

2.19 Condições especiais de consumo

2ª PARTE

PROJECTO DE INVESTIMENTO

C – UNIDADE A INSTALAR

3.1 Designação

3.2 Principal atividade económica a desenvolver

3.3 Valor do investimento em capital fixo

3.4 Financiamento do investimento

- Capitais próprios:

- Capitais alheios:

3.5 Valor da produção anual prevista

3.6 Horário de laboração

3.7 Nº total de postos de trabalho a instalar

3.8 Nº de quadros técnicos e administrativos a instalar (detalhar)

INSTALAÇÕES PRETENDIDAS:

3.9 Área de terreno pretendido (m2)

3.10 Área coberta de instalação de produção / serviço (m2)

3.11 Área de armazenagem exterior (m2)

3.12 Área de instalações administrativas (m2)

3.13 Área comercial (m2)

3.14 Características

3.15 Indicação de localização preferencial (nº (s) do(s) lote(s) ou parcela(s))

D - Consumos

4.1 Energia elétrica

4.2 Combustíveis sólidos

4.3 Combustíveis líquidos

4.4 Combustíveis gasosos

4.5 Água

E – Matérias-primas

5.1 Matérias-primas principais

5.2 Origem das matérias-primas

5.3 Utilização de materiais tóxicos / explosivos ou radioativos

F – Características dos resíduos de produção. Indicação de localização preferencial (N.º (s) do(s) lote(s) ou parcela(s)).

G – Comercialização

7.1 Produtos a fabricar

7.2 Destino dos produtos

Nacional _____ %

Estrangeiro _____ %

7.2.1 Meio de transporte

H – Fases e calendário de instalação (previsão)

8.1 Planificação da realização do investimento com cronograma, de acordo com o estipulado no artigo 16.º do presente Regulamento

I – Estudo de viabilidade económica (juntar estudo preliminar)

J – Apresentação da justificação para instalação no Parque industrial de Abrantes

K – Junção de quaisquer outros elementos julgados relevantes para justificar a proposta de reserva de espaço para futuras instalações.

abrantes
município

_____, em ____/____/____

O Requerente

_____

_____

[i] Nota: Com inclusão das alterações introduzidas pelas deliberações da Câmara Municipal datada_____ e da Assembleia Municipal datada _____.

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

4. - Revisão do "Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana"

Deliberação: Considerando o disposto no artigo 25°, n° 1, alínea g), da Lei n° 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, e no artigo 16°, n°2, 3 e 9 da LFL, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, delibera ***aprovar*** o ***Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana***, conforme documento anexo.

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos n°s 3 e 4 artigo 57°, da Lei n° 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1° Secretário

Manuel Duarte dos Santos

REGULAMENTO MUNICIPAL DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Preâmbulo

A reabilitação urbana posiciona-se como uma dimensão central e prioritária da política de urbanismo e ordenamento do território que vem sendo seguida pelo Município de Abrantes desde há vários anos, ganhando expressão acrescida por via dos recentes processos de revisão dos instrumentos de gestão territorial com aplicação no Município e, igualmente, na decisão de constituição e subsequente programação de diversas Áreas de Reabilitação Urbana. O desenho e subsequente operacionalização de instrumentos de política que favoreçam a emergência e consolidação de dinâmicas efetivas de reabilitação urbana é, neste contexto, uma das formas através das quais o Município pode exercer as atribuições que o quadro legal em vigor lhe confere em matéria de ordenamento do território e urbanismo [cf. alínea n) do número 2 do artigo 23º do Regime Jurídico das Autarquias Locais].

O presente Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana [RMIRU] posiciona-se, desta forma, como um instrumento de política municipal essencial para dar expressão concreta a essas atribuições, efetivando o princípio da autonomia das Autarquias Locais, de natureza administrativa e financeira, reconhecido por património e finanças próprios e, ainda, por um poder regulamentar próprio (cf. número 1 do artigo 6º, número 1 do artigo 238º e artigo 241º da Constituição da República Portuguesa). É de realçar, nesta matéria, a capacidade dos Municípios para conceder isenções totais ou parciais relativamente aos impostos e outros tributos próprios, a qual se operacionaliza através da aprovação pela Assembleia Municipal de regulamento específico contendo os critérios e condições para o reconhecimento de tais isenções [cf. alínea d) do artigo 15º e número 2 do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais]. O presente regulamento é, neste quadro geral, um instrumento fundamental para conferir transparência e previsibilidade ao exercício dos poderes tributários em apreço, garantindo assim o respeito pelos interesses visados pela legalidade fiscal e pelo princípio da igualdade e proporcionando, em simultâneo, conteúdo e sentidos úteis ao princípio constitucional da autonomia financeira local.

Assim, ao abrigo do disposto no artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, do artigo 16º, nº2, 3 e 9 da LFL, do artigo 112º nº 3 e 8 do CIMI, e nos termos da alínea k) do número 1 do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro a Câmara Municipal propõe à Assembleia Municipal o presente projeto de regulamento municipal para efeitos de aprovação ao abrigo do disposto na alínea g) do número 1 do artigo 25º do referido Regime.

Artigo 1º
[Lei Habilitante]

O presente regulamento é elaborado nos termos do Artigo 241º da Constituição da República Portuguesa, do número 2 do Artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, na redação dada pela Lei nº51/2018, de 16 de agosto, que vem reiterar a plena integração nesse Regime das alterações já consagradas no artigo 258º da Lei nº42/2016, de 28 de dezembro, e do artigo 112º do CIMI.

Artigo 2º
[Objeto]

1. O presente Regulamento tem por objeto a definição do quadro de incentivos de natureza fiscal e tributária que o Município de Abrantes se compromete a disponibilizar com vista a fomentar a reabilitação do parque edificado integrado em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, assim como dos respetivos termos de operacionalização.

2. O quadro de incentivos definido neste Regulamento não é cumulativo com outros de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.

3. A concessão dos incentivos previstos neste Regulamento não dispensa os interessados do cumprimento das demais obrigações legais que lhes sejam aplicáveis, designadamente em matéria de controlo prévio de operações urbanísticas.

Artigo 3º
[Objetivos]

Os objetivos visados com a implementação do presente Regulamento são os seguintes:

a) estimular a realização de obras de conservação e reabilitação do parque edificado;

b) dinamizar o mercado de transações de imóveis reabilitados e destinados a reabilitação;

c) promover a ocupação e utilização efetivas do parque edificado.

Artigo 4º
[Identificação dos Incentivos Fiscais à Reabilitação Urbana]

1. O quadro de incentivos fiscais à reabilitação urbana é materializado através da concessão de isenções totais ou parciais ou do agravamento das taxas aplicáveis relativamente aos seguintes impostos:

a) Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT];

b) Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI].

2. Os incentivos respeitantes ao IMT são, para efeitos deste Regulamento, os seguintes:

a) IMT:A, que constitui um benefício aplicável à aquisição de imóveis para reabilitação;

b) IMT:B, que constitui um benefício aplicável à aquisição de imóveis reabilitados.

3. Os incentivos respeitantes ao IMI são, para efeitos deste Regulamento, os seguintes:

a) IMI:A, que constitui um benefício aplicável à reabilitação de imóveis;

b) IMI:B, que constitui um benefício aplicável a imóveis em adequado estado de conservação, conforme ficha respetiva em anexo;

c) IMI:C, que constitui uma penalização aplicável a imóveis degradados;

d) IMI:D, que constitui uma penalização aplicável a imóveis em ruinas;

e) IMI:E, que constitui uma penalização aplicável a imóveis devolutos.

4. A descrição detalhada e a explicitação da forma de operacionalização dos incentivos descritos nos números anteriores constam das fichas em anexo a este Regulamento, dele fazendo parte integrante.

5. Os procedimentos de iniciativa particular devem ser iniciados no prazo de pelo menos quatro meses antes da comunicação à Autoridade Tributária.

Artigo 5º
[Identificação dos Incentivos Tributários à Reabilitação Urbana]

1. O quadro de incentivos tributários à reabilitação urbana é materializado através da isenção de pagamento de determinadas taxas constantes do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Abrantes, designadamente as respeitantes a:

a) obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução de edifícios existentes;

b) ocupação do espaço público associada às obras referidas na alínea anterior.

2. Para além dos incentivos previstos no número anterior, os valores pagos pela taxa aplicável à determinação do estado de conservação do imóvel constante do Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Abrantes serão parcial ou totalmente restituídos ao requerente, nas seguintes situações:

Fl. 4/14

a) se o nível de conservação do imóvel aferido após a realização de obras de reabilitação for superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes, será restituído ao requerente 75% dos valores pagos pela taxa aplicável à determinação do estado de conservação do imóvel;

b) se o nível de conservação do imóvel aferido na sequência de requerimento apresentado no quadro dos incentivos fiscais previstos na alínea b) do número 3 do artigo 4º for igual ou superior a 3 (Médio), assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes, será restituído ao requerente 75% dos valores pagos pela taxa aplicável à determinação do estado de conservação do imóvel;

c) se o nível de conservação do imóvel aferido na sequência de requerimento apresentado no quadro dos incentivos fiscais previstos na alínea c) do número 3 do artigo 4º for igual ou superior a 3 (Médio), assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes, serão totalmente restituídos os valores pagos pela taxa aplicável à determinação do estado de conservação do imóvel;

Artigo 6º
[Articulação com a Administração Tributária]

Os incentivos fiscais são condicionados à aplicação do Regulamento por parte da Autoridade Tributária, só se tornando exigíveis com a sua efetiva atuação em conformidade, autónoma do Município.

Artigo 7º
[Dúvidas e Omissões]

Em tudo o que o presente Regulamento possa gerar dúvidas ou conter omissões, não sanáveis por outras vias que dele decorram, deliberará a Câmara Municipal de Abrantes.

Artigo 8º
[Resolução de Litígios]

Sempre que ocorram situações de litígio não sanáveis por acordo entre as partes, será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

Artigo 9º
[Entrada em Vigor]

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Artigo 10º
[Norma Revogatória]

Com a entrada em vigor do presente Regulamento é revogada a versão ainda vigente do Regulamento Municipal de Incentivos Fiscais à Reabilitação Urbana.

fl. 6/14

Anexo - Fichas Descritivas dos Benefícios Fiscais

fl. 7/94

IMT:A Aquisição de imóveis para reabilitação

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na restituição de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) relativamente às operações de aquisição de imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) que venham a ser alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no respetivo nível de conservação e/ou desempenho funcional com início no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da restituição do IMT pago na aquisição do imóvel após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação.

A obtenção de certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Comunicação do adquirente à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do adquirente à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas
4. A Câmara Municipal comunicará ao Serviço local da Autoridade Tributária, após o término das obras, a informação constante nos pontos anteriores das normas do procedimento.

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la à Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa certificação tenha lugar de modo a que a restituição do imposto pago possa ocorrer no ano seguinte.

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

Fl. 8/14

IMT:B Aquisição de imóveis reabilitados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis [IMT] relativamente às operações de aquisição de imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que tenham sido alvo de obras de reabilitação devidamente certificadas pela Câmara Municipal, desde que as mesmas correspondam à primeira transmissão onerosa do imóvel reabilitado.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da dispensa de pagamento do IMT no ato de aquisição, ou mediante anulação das liquidações de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições conforme o procedimento efetuado pelo serviço de finanças.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia certificação por parte da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas por parte do proprietário vendedor.

A certificação pressupõe a avaliação do imóvel, requerida por parte do proprietário vendedor, antes e depois das obras de reabilitação e depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação, após a realização das obras de reabilitação do imóvel, superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

Requerimento do adquirente ao serviço de finanças local para obtenção do incentivo devidamente acompanhado pela documentação que comprova a certificação da Câmara Municipal das obras de reabilitação realizadas; este requerimento deve ser anterior ao ato ou contrato que origina a transmissão e sempre antes da liquidação de IMT que teria lugar.

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

PP-9/14

IMI:A Reabilitação de imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) relativamente aos imóveis (i.e. prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU) que tenham sido alvo de obras de reabilitação indutoras de ganhos efetivos no seu nível de conservação e/ou desempenho funcional durante um período de 5 anos a contar do ano seguinte à conclusão dessas obras, o qual poderá ser renovado a requerimento do proprietário por 5 anos adicionais, mediante decisão da Assembleia Municipal.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da dispensa do pagamento de IMI após certificação pelo Município das obras de reabilitação realizadas, ou mediante anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e as correspondentes restituições conforme o procedimento efetuado pelo serviço de finanças.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a obtenção de ganhos efetivos no nível de conservação e/ou desempenho funcional do imóvel em consequência das obras de reabilitação realizadas, cabendo ao Município proceder à respetiva certificação.

A obtenção desta certificação pressupõe a avaliação do imóvel antes e depois das obras de reabilitação e depende da atribuição (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) de nível de conservação após a realização das obras de reabilitação do imóvel superior em pelo menos um nível face ao obtido antes das mesmas, assegurando sempre, de forma cumulativa, a obtenção do nível mínimo de 3 (Médio), a ausência de anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados e a inexistência de situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel antes da realização das obras de reabilitação e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior
2. Comunicação do proprietário à Câmara Municipal da data de início das obras de reabilitação até 5 dias antes da mesma com identificação da pessoa (singular ou coletiva) encarregada para a sua realização
3. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para determinação do nível de conservação do imóvel após a conclusão das obras de reabilitação e, se aplicável, para certificação das mesmas
4. A Câmara Municipal comunicará ao Serviço local da Autoridade Tributária, após o término das obras, a informação constante nos pontos anteriores das normas do procedimento

Nota: havendo lugar à certificação das obras de reabilitação realizadas, compete ao Município comunicá-la à Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa certificação tenha lugar de modo a que a dispensa de pagamento do IMI possa ocorrer a partir do ano seguinte.

Enquadramento legal

Regime Financeiro das Autarquias Locais

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMI.B Conservação de imóveis

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na minoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem ocupados e em adequado estado de conservação durante um período de 3 anos a contar do ano seguinte ao da obtenção da certificação municipal que atesta essa condição.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através da redução da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel por parte do Município como estando em adequado estado de conservação, considerando-se como tal os prédios urbanos aos quais, após avaliação específica (com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro) e de forma cumulativa, apresentem um nível de conservação igual ou superior a 3 (Médio) e não evidenciem anomalias médias, graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados nem situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

1. Requerimento do proprietário à Câmara Municipal para classificação do imóvel como estando em adequado estado de conservação, e, se pretendido, da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior

Nota: havendo lugar à classificação do imóvel por parte do Município como estando em adequado estado de conservação, compete ao Município proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa classificação tenha lugar de modo a que o pagamento do IMI com taxa reduzida possa ocorrer a partir do ano seguinte.

Enquadramento legal

Regime Financeiro das Autarquias Locais

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

Pd.11/14

IMI:C Imóveis degradados

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na majoração em 30% da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem degradados.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como degradado por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação não cumpram satisfatoriamente a sua função e/ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em vistoria a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audiência prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo; sempre que dessa audiência resulte discordância face à classificação proposta para o imóvel, deverá o proprietário requerer a sua reavaliação com recurso a método com suporte no Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro, ficando a manutenção de tal classificação dependente da atribuição de nível de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau) ou, sendo este superior, da existência de anomalias graves ou muito graves em qualquer dos elementos funcionais avaliados ou situações que constituam grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes.

Normas de procedimento

No âmbito da audiência prévia, o proprietário também pode solicitar informação da descrição das obras a efetuar para este atingir o nível médio ou superior, sendo a classificação mantida até à comprovação da realização das mesmas.

Nota: havendo lugar à classificação do imóvel como degradado, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa classificação tenha lugar para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI, artigo 112º nº 8

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

IMI:D Imóveis em ruínas

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em ruínas.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como estando em ruínas, por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos com tal degradação da sua envolvente que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina, e que se enquadrem numa ou mais das seguintes situações:

- espaços murados e confinados com o interior do terreno com vestígios de construções, escombros ou entulhos;
- edifícios antigos que ruíram ou desmoronaram, ou que foram parcialmente demolidos, ainda que mantenham as fachadas exteriores, mesmo que estas estejam devidamente travadas ou escoradas, com garantia de estabilidade;
- edifícios descritos no ponto anterior que, para além das fachadas, mantenham total ou parcialmente as paredes resistentes (mestras);
- restos de construções antigas que ruíram, desmoronaram, ou foram demolidas, nomeadamente fundações e paredes mestras;
- edifícios recentemente demolidos por iniciativa do proprietário ou por imposição administrativa, cuja estrutura estava em risco de ruína ou era irrecuperável;

A atribuição desta classificação tem suporte em vistoria sumária a cargo do Município, devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audiência prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo. No âmbito da audiência prévia, sempre que resulte discordância face à classificação proposta para o imóvel, poderá o proprietário, no prazo de 10 dias, requerer a reavaliação de tal classificação em ruínas em face à existência das anomalias descritas. A atribuição da classificação tem efeitos com periodicidade anual, mantendo-se até alteração dos requisitos verificados na vistoria.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como estando em ruínas, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa classificação tenha lugar para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI, artigo 112º nº 3

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

fl. 13/14

IMI:E Imóveis devolutos

Descrição do incentivo

Este incentivo consiste na triplicação da taxa geral do Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI] relativamente aos imóveis (prédios urbanos e frações autónomas de prédios urbanos) localizados em Área de Reabilitação Urbana [ARU] que se encontrem em situação devoluta.

Forma do incentivo

Este incentivo é materializado através do agravamento da taxa de IMI aplicável ao imóvel.

Requisitos específicos

A aplicação deste incentivo tem subjacente a prévia classificação do imóvel como devoluto por parte do Município, considerando-se como tal os prédios urbanos que se encontrem desocupados por período superior a 1 ano. A atribuição desta classificação é feita com periodicidade anual e tem suporte em análise a cargo do Município nos termos legais aplicáveis (cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto), devendo o proprietário ser notificado do projeto de decisão para exercício do seu direito de audiência prévia e da respetiva decisão final, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Normas de procedimento

Havendo lugar à classificação do imóvel como devoluto, compete ao Município (mediante deliberação da Assembleia Municipal) proceder à sua comunicação junto da Autoridade Tributária até 31 de dezembro do ano em que essa classificação tenha lugar para vigorar no ano seguinte.

Enquadramento legal

Código do IMI

Observações

- Os termos e procedimentos para a aplicação deste incentivo não dispensam a observância de outras disposições legais e regulamentares eventualmente aplicáveis, no contexto dos poderes regulamentares estabelecidos pelo artigo 16º da LFL.
- A leitura desta Ficha não dispensa a consulta direta da legislação e demais regulamentação aplicável

(doc. ____)

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

5. - Programa +Comércio no Centro

Deliberação: Considerando o disposto no artigo 25º, nº 1, alínea g), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, a Assembleia Municipal, conjugado com o disposto na alínea m) do nº 2 do artigo 23º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, sob proposta da Câmara, delibera ***aprovar*** o ***Regulamento "+Comércio no Centro"***, conforme documento anexo.

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

fl. 1/25

abrantes
município

NOTA JUSTIFICATIVA COM PONDERAÇÃO DOS CUSTOS E BENEFÍCIOS DAS MEDIDAS PROJETADAS PARA O REGULAMENTO MUNICIPAL + COMÉRCIO NO CENTRO

Refere o artº 99º do CPA, que os regulamentos "são aprovados com base num projeto acompanhado de uma nota justificativa fundamentada, que deve incluir uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas". Em ordem a dar cumprimento ao disposto no artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, procedeu-se à elaboração da presente Nota.

Como referido no enquadramento do regulamento, a iniciativa **"+Comércio no Centro"** pretende ser uma forma de intervir e qualificar diferentes Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Abrantes através da captação e instalação de diferentes atividades económicas que promovam não só o comércio tradicional mas também a dinamização dos espaços envolventes onde se instalem ganhando expressão acrescida por via dos recentes processos de revisão dos instrumentos de gestão territorial com aplicação no Município e, igualmente, na decisão de constituição e subsequente programação de diversas Áreas de Reabilitação Urbana como é o caso de Alferrarede e Rossio ao Sul do Tejo.

No regulamento em vigor, são abrangidas pelo regulamento **"+Comércio no Centro"** as ideias inovadoras e criativas de negócio a localizar no Centro Histórico de Abrantes, contribuindo para um complemento integrado com as atividades económicas aí já instaladas, de modo a constituir conjunto valorizado, coeso, diferenciado e diferenciador.

No entanto, é do interesse que este regulamento seja estendido a todas as Áreas de Reabilitação Urbana existentes e aprovadas, nomeadamente de Abrantes, Alferrarede e de Rossio ao Sul do Tejo e outras que venham a ser aprovadas o que numa ótica de ponderação dos custos e benefícios, as presentes regras regulamentares oneram os interesses económicos do Município, pois irão criar novos procedimentos, que envolvem custos acrescidos para o Município, mas não exigem a afetação de mais recursos humanos.

Na medida em que até à data o regulamento apenas permitia que aderissem ao mesmo empresas/estabelecimentos na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Abrantes, ao ser extensível às Áreas de Reabilitação Urbana de Alferrarede, de Rossio ao Sul do Tejo e de outras que venham a ser aprovadas e ao ser retirado o critério de "ideias inovadoras e criativas", prossupõe-se que irá aumentar os custos do Município.

Em concreto:

O regulamento em vigor refere que o regime de arrendamento será consagrado que, no período dos 12 (doze) meses iniciais da vigência do Contrato de Arrendamento, o Município suportará 50% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €250,00 (duzentos e cinquenta euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial. As alterações propostas assumem que o beneficiário poderá optar pelo regime de arrendamento em que durante o período de 12 (doze) meses da vigência do Contrato de Arrendamento, após a abertura do estabelecimento, o Município suportará 50% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €250,00 (duzentos e cinquenta euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial ou durante o período de 24 (vinte e quatro) meses da vigência do Contrato de Arrendamento, após a abertura do estabelecimento, o Município suportará 25% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €125,00 (cento e vinte e cinco euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial. É ainda consagrado nesta revisão que o beneficiário poderá optar pelo apoio no imediato ou em data por si escolhida, algo que não era possível até agora.

No ano de 2018 o valor investido pelo Município foi de 8697.50€ e em 2019 foi de 9217.50€ para 12 e 10 empresas respetivamente com as restrições supracitadas. Visto que foram apenas abrangidas as empresas/estabelecimentos no Centro Histórico de Abrantes, e tendo em conta pelo relatório dos Serviços Municipalizados de Abrantes que foram instalados 107 contadores em estabelecimentos no ano de 2018 e 107 no ano de 2019, dos quais 31,8% dos 214 em Abrantes, 20,1% em Alferrarede e 9,3% em Rossio ao Sul do Tejo, se esta tendência continuar e apesar de não ser possível extrapolar quais foram os situados nas Áreas de Reabilitação Urbanas definidas, é muito provável que o valor investido pelo Município também venha a aumentar consideravelmente uma vez que, foi retirado o fator de elegibilidade "ideias inovadoras e criativas", sendo permitido qualquer tipo de negócio desde que em consonância com a listagem de atividades económicas anexa ao presente regulamento.

No entanto, apesar do aumento dos custos, que são impossíveis de contabilizar visto não ser possível calcular à priori a quantidade de estabelecimentos que irão abrir anualmente, nem tão pouco o valor das rendas dos mesmos, os benefícios económicos e sociais que deste regulamento advirão serão, sem dúvida, uma alavanca para o desenvolvimento do Município de Abrantes, traduzindo-se a médio prazo, em mais receita para o município, por via direta e/ou indireta.

Ressalva-se ainda que qualquer um dos incentivos referidos anteriormente terão de ser aprovados pela Câmara Municipal.

abrantes
município

+ Comércio no Centro

Regulamento

ENQUADRAMENTO

O regulamento **+Comércio no Centro**, aprovado pela Assembleia Municipal em 26 de abril de 2014 e posteriormente revisto a 14 de novembro de 2014, foi pensado e desenvolvido ao abrigo de um programa com vista à dinamização do comércio tradicional e valorização estratégica do Comércio do Centro Histórico de Abrantes. Decorridos seis anos sobre a sua entrada em vigor e da experiência de implementação deste programa, concluiu-se pela necessidade de se proceder a uma revisão do regulamento, no sentido de lhe conferir maior operacionalidade e de ampliar o âmbito do apoio nele previsto. Para além disso, existem neste momento outras duas áreas de regeneração urbana em constituição e, pelo menos, nessas áreas, considerando os objetivos subjacentes ao regime de reabilitação e revitalização urbana, importa garantir alguma homogeneidade quanto aos apoios previstos para estabelecimentos que pretendam instalar-se.

O regulamento ***"+Comércio no Centro"*** pretende ser uma forma de intervir e qualificar diferentes Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Abrantes, através da captação e instalação de diferentes atividades económicas que promovam, não só o comércio tradicional, mas também a dinamização dos espaços envolventes onde se instalem.

O regulamento tem como ideia subjacente conduzir à instalação de empresas, de empresários em nome individual ou ao lançamento de *start-ups* nas designadas Áreas de Reabilitação Urbana, nomeadamente de Abrantes, de Alferrarede e de Rossio ao Sul do Tejo, e de outras que venham a ser aprovadas de forma a dinamizar e incentivar o investimento nas mesmas, com ações dos particulares em parceria com o município.

A dinâmica de envolvimento dos parceiros e de concertação de intervenções surge deste modo como um elemento relevante de compromisso para o sucesso da intervenção a realizar, perspetivando-se que tenha impacto indutor positivo sobre futuras ações.

Nesta medida, ao abrigo do disposto na *al. m) do nº 2 do art. 23º e da al. ff) do nº 1 do art. 33º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro,* na atual redação são aprovadas as seguintes normas que regulamentam a iniciativa **"+Comércio no Centro"**.

ARTIGO 1º OBJETO

1 O regulamento ***"+Comércio no Centro"*** é uma iniciativa do Município de Abrantes destinada a intervir e qualificar diferentes Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho de Abrantes, através da captação e instalação de diferentes atividades económicas que promovam, não só o comércio tradicional, mas também a dinamização dos espaços envolventes onde se instalem, possibilitando aos promotores dos projetos a utilização de espaços comerciais devolutos com condições atrativas.

ARTIGO 2º ADESÃO

1 O regulamento "+ Comércio no Centro" será formalizado através de documento de adesão que constitui anexo ao presente regulamento, e que será disponibilizado no sítio da Internet do Município de Abrantes "www.cm-abrantes.pt", o qual deverá ser acompanhado dos restantes elementos previstos no presente regulamento.

2 Os pedidos de adesão deverão ser submetidos por correio eletrónico para o endereço "investiremabrantes@cm-abrantes.pt", ou através do Balcão Eletrónico Abrantes360 devendo ser instruídos com os elementos referidos no número seguinte.

3 Os elementos de instrução do pedido de adesão são:

a Formulário do pedido de adesão;

b Comprovativo de início de atividade e do respetivo CAE (Código da Atividade Económica);

c Breve memória descritiva do projeto na qual conste o montante de investimento previsto;

d Contrato de arrendamento, válido nos termos da lei;

e Certidão comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária;

f Certidão comprovativa da situação contributiva regularizada perante a o Instituto da Segurança Social;

g Certidão permanente, quando aplicável;

h Outros elementos que a entidade proponente considere de importância maior para efeitos de análise da candidatura.

nota: para as alíneas *e)* e *f)* existe a possibilidade de ser dada consulta online ao Município de Abrantes desde que assinalada no formulário essa opção e mediante entrega do comprovativo do mesmo, junto à candidatura.

ARTIGO 3º ELEGIBILIDADE

1. São abrangidas pelo regulamento **"+Comércio no Centro"** atividades económicas a instalar nas designadas Áreas de Reabilitação Urbana nomeadamente de Abrantes, de Alferrarede e de Rossio ao Sul do Tejo e outras que venham a ser aprovadas contribuindo para um complemento integrado com as atividades económicas aí já instaladas.
2. Não são elegíveis candidaturas destinadas à instalação nos Parques Industriais de Abrantes, Tramagal e Pego; no Parque Tecnológico do Vale do Tejo nem em instalações de regime de co-work, mesmo que estejam situadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana.
3. Não são elegíveis candidaturas cujo proponente tenha dívidas ao Município de Abrantes, à data da mesma.
4. As ideias deverão conduzir à instalação de empresas, de empresários em nome individual ou ao lançamento de *start-ups*, que deverão instalar-se e cumprir o respetivo período contratual.
5. São elegíveis as candidaturas submetidas ao pedido de apoio até 30 dias após a abertura do estabelecimento.
6. São elegíveis os pedidos de apoio destinados à instalação de atividades económicas que se integrem na listagem anexa ao presente regulamento (Anexo I).

ARTIGO 4º AVALIAÇÃO DOS PEDIDOS DE ADESÃO

1. A avaliação dos pedidos de adesão submetidos ao regulamento **"+ Comércio no Centro"** será efetuada pelo Município de Abrantes, que se encarregará de zelar pelo cumprimento do Regulamento.
2. Após a submissão da candidatura, caso faltem elementos à mesma, o proponente será notificado para a entrega dos mesmos no prazo de 10 dias úteis.
3. Após o término do prazo indicado no ponto anterior, e caso não tenham sido entregues os documentos, será o proponente novamente notificado para num prazo de 10 dias úteis entregar os elementos em falta.
4. Findo o prazo previsto nos números anteriores, caso o proponente não entregue os elementos para os quais foi notificado, a candidatura fica sem efeito, exceto se tal facto não lhe for imputável.
5. A notificação e a entrega dos elementos em falta a que se refere este artigo são efetuadas por meio eletrónico, ou por correio tradicional.

ARTIGO 5º DECISÃO

1. A análise do pedido de adesão será feita mediante decisão do Município de Abrantes, fundamentada nos termos do presente regulamento e de acordo com a avaliação referida no ponto anterior.
2. Através de decisão devidamente fundamentada a proferir pela Câmara Municipal, poderão ser rejeitados os pedidos de apoio relativamente aos quais seja evidente que a sua aceitação subverteria os princípios subjacentes ao presente regulamento.

ARTIGO 6º CONDIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO APOIO

1 Os estabelecimentos abrangidos pelo apoio têm, durante o decurso da vigência desse apoio, de ostentar publicidade institucional do regulamento ***"+ Comércio no Centro"*** fornecida pelo Município, associada ou não a outra publicidade de natureza comercial.

2 Ao regime de apoio será consagrado uma das seguintes opções por decisão do beneficiário, devendo a opção escolhida ser identificada no formulário:

Opção a) durante o período de 12 (doze) meses da vigência do Contrato de Arrendamento, após a abertura do estabelecimento, o Município suportará 50% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €250,00 (duzentos e cinquenta euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial.

Opção b) durante o período de 24 (vinte e quatro) meses da vigência do Contrato de Arrendamento, após a abertura do estabelecimento, o Município suportará 25% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €125,00 (cento e vinte e cinco euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial.

2.1– É ainda permitido ao beneficiário decidir se pretende o apoio com início imediato ou a iniciar numa data por este indicada.

3 Cessará a qualquer momento o apoio prestado pelo Município em caso de revogação do Contrato de Arrendamento, ou quando se assista ao incumprimento desse contrato no que ao pagamento da renda diz respeito.

ARTIGO 7º OBRIGAÇÕES E RESTRIÇÕES DO ARRENDATÁRIO

1 Ficará o arrendatário obrigado a, mensalmente, apresentar o comprovativo do pagamento da renda e outros montantes devidos, procedendo à entrega de cópia do(s) respetivo(s) recibo(s) nos serviços Municipais.

2 Em caso de encerramento do estabelecimento durante o período de apoio, fica o promotor impossibilitado de concorrer a novo apoio nos três anos seguintes.

3 Em caso de abertura de um segundo estabelecimento, na mesma área de atividade, e caso efetue candidatura para o estabelecimento, o promotor fica obrigado a manter ambos os estabelecimentos abertos e em funcionamento até ao fim do prazo do apoio, mesmo que o primeiro estabelecimento não tenha sido apoiado.

4 Em caso de abertura de um segundo estabelecimento, com área de atividade diferente do primeiro, o mesmo é elegível, salvo se existir algum incumprimento perante o Município de Abrantes ao abrigo do presente regulamento.

5 Sempre que exista uma candidatura apresentada por uma empresa em que um, ou mais, dos sócios tenha incumprido com o presente regulamento, o apoio será concedido apenas na parte correspondente à percentagem que o(s) sócio(s) que não tenham qualquer incumprimento detenham no capital social da empresa promotora.

ARTIGO 8º DÚVIDAS E OMISSÕES

1 Em tudo o que o presente Regulamento possa gerar dúvidas ou conter omissões, não sanáveis por outras vias que dele decorram, decidirá a Câmara Municipal de Abrantes.

ARTIGO 9º RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

1 Sempre que ocorram situações de litígio não sanáveis por acordo entre as partes, será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

ARTIGO 10º CONFIDENCIALIDADE

1 O Municipio de Abrantes garante a confidencialidade durante todo o processo do pedido de apoio.

ARTIGO 11º REVOGAÇÃO E ENTRADA EM VIGOR

1 O presente Regulamento revoga o regulamento aprovado por deliberação da Assembleia Municipal de Abrantes, de 14 de novembro de 2014.

2 O presente regulamento, aprovado na Reunião de Câmara de ____ de _____ de 2020 e na Assembleia Municipal de ____ de ____de 2020 entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ARTIGO 12º INFORMAÇÕES ADICIONAIS

1 O Município de Abrantes reserva-se o direito de modificar o presente regulamento em qualquer momento.

2 Toda a informação oficial relativa ao presente regulamento estará disponível no sítio da Internet em "www.cm-abrantes.pt".

abrantes
município

+ Comércio no Centro

Regulamento

FORMULÁRIO DE ADESÃO

1. PROJETO

1.1 – Denominação do Projeto
1.2 – Atividade económica
1.3 – Data de abertura estimada do Estabelecimento

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROMOTOR

2.1 Entidade
2.2 Morada do Estabelecimento
2.3 Código postal
2.4 NIF
2.5 Pessoa de contacto
2.6 Morada da Pessoa de contacto
2.7 Nº telemóvel
2.8 E-mail

3. REGIME DE APOIO (indique a opção pretendida)

Opção a) durante o período de 12 (doze) meses da vigência do Contrato de Arrendamento, após a abertura do estabelecimento, o Município suportará 50% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €250,00 (duzentos e cinquenta euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial. ☐

Opção b) durante o período de 24 (vinte e quatro) meses da vigência do Contrato de Arrendamento, após a abertura do estabelecimento, o Município suportará 25% do valor da renda devido ao proprietário, até ao limite de €125,00 (cento e vinte e cinco euros), como forma de apoio e incentivo à dinamização comercial. ☐

4. INICIO DO APOIO (indique a opção pretendida)

4.1 Imediato ☐

4.2 Em data pré-definida (indicar qual): _____

5. **Listagem de produtos que pretende comercializar ou dos serviços que pretende prestar**

6. **Mapa de pessoal, indicando o número e a categoria profissional do(s) trabalhador(s) a colocar em serviço no estabelecimento**

7. **Breve Memória Descritiva do Projeto**

8. **Montante Global do Investimento previsto**

9. ***Ckeck-List* dos Documentos a entregar:**

Documento	Entregue	Autorização de Consulta online
Formulário do pedido de adesão devidamente preenchido		
Comprovativo de início de atividade e do respetivo CAE (código da atividade económica)		
Contrato de arrendamento, válido nos termos da lei;		
Certidão comprovativa da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária;		
Certidão comprovativa da situação contributiva regularizada perante a o Instituto da Segurança Social		
Comprovativo de consulta online ao Município da situação contributiva regularizada perante a Autoridade Tributária e Segurança Social, se aplicável		
Certidão permanente, se aplicável		

Abrantes, _____ de _____ de ____

O Promotor/a,

_____

abrantes
município

+ Comércio no Centro

Regulamento

Anexo I – Atividades económicas elegíveis

Impressão e reprodução de suportes gravados

Impressão e atividades dos serviços relacionados com a impressão

Impressão de jornais

Outra impressão

Atividades de preparação da impressão e de produtos media

Encadernação e atividades relacionadas

Reprodução de suportes gravados

Comércio a retalho de peças e acessórios para veículos automóveis

Comércio a retalho, exceto de veículos automóveis e motociclos

Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados

Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco

Comércio a retalho em supermercados e hipermercados

Comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco

Comércio a retalho em estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco

Comércio a retalho não especializado, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco, em grandes armazéns e similares

Comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, sem predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco

Comércio a retalho de produtos alimentares, bebidas e tabaco, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de frutas e produtos hortícolas, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de carne e produtos à base de carne, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de peixe, crustáceos e moluscos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de pão, de produtos de pastelaria e de confeitaria, em especializados

Comércio a retalho de bebidas, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de tabaco, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de outros produtos alimentares, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de leite e de derivados, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de produtos alimentares, naturais e dietéticos, em estabelecimentos especializados

Outro comércio a retalho de produtos alimentares, em estabelecimentos especializados, n.e.

Comércio a retalho de combustível para veículos a motor, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de equipamento das tecnologias de informação e comunicação (TIC), em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de computadores, unidades periféricas e programas informáticos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de equipamento de telecomunicações, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de equipamento audiovisual, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de outro equipamento para uso doméstico, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de têxteis, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de ferragens, tintas, vidros, equipamento sanitário, ladrilhos e similares, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de ferragens e de vidro plano, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de tintas, vernizes e produtos similares, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de material de bricolage, equipamento sanitário, ladrilhos e materiais similares, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de carpetes, tapetes, cortinados e revestimentos para paredes e pavimentos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de eletrodomésticos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de móveis, de artigos de iluminação e de outros artigos para o lar, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de mobiliário e artigos de iluminação, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de louças, cutelaria e de outros artigos similares para uso doméstico, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de outros artigos para o lar, n.e., em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de bens culturais e recreativos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de livros, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de jornais, revistas e artigos de papelaria, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de discos, CD, DVD, cassetes e similares, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de artigos de desporto, de campismo e lazer, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de jogos e brinquedos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de outros produtos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de vestuário, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de vestuário para adultos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de vestuário para bebés e crianças, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de calçado e artigos de couro, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de calçado, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de marroquinaria e artigos de viagem, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de produtos farmacêuticos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de produtos médicos e ortopédicos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de produtos cosméticos e de higiene, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de flores, plantas, sementes, fertilizantes, animais de companhia e respetivos alimentos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de flores, plantas, sementes e fertilizantes, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de animais de companhia e respetivos alimentos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de relógios e de artigos de ourivesaria e joalharia, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de outros produtos novos, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de máquinas e de outro material de escritório, em estabelecimentos especializados

fl. 13/95

Comércio a retalho de material ótico, fotográfico, cinematográfico e de instrumentos de precisão, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de combustíveis para uso doméstico, em estabelecimentos especializados

Comércio a retalho de outros produtos novos, em estabelecimentos especializados, n.e.

Comércio a retalho de artigos em segunda mão, em estabelecimentos especializados

Restaurantes (inclui atividades de restauração em meios móveis)

Restaurantes tipo tradicional

Restaurantes com lugares ao balcão

Restaurantes sem serviço de mesa

Restaurantes típicos

Restaurantes com espaço de dança

Confeção de refeições prontas a levar para casa

Fornecimento de refeições para eventos e outras atividades de serviço de refeições

Fornecimento de refeições para eventos

Outras atividades de serviços de refeições

Estabelecimentos de bebidas

Cafés

Bares

Pastelarias e Casas de Chá

Outros estabelecimentos de bebidas sem espetáculos

Estabelecimentos de bebidas com espaço de dança

Consultoria e programação informática e atividades relacionadas

Atividades de programação informática

Atividades de consultoria em informática

Gestão e exploração de equipamento informático

Outras atividades relacionadas com as tecnologias da informação e informática

Atividades de processamento de dados, domiciliação de informação e atividades relacionadas; portais Web

Atividades de processamento de dados, domiciliação de informação e atividades relacionadas

Portais Web

Outras atividades dos serviços de informação

Atividades de agências de notícias

Outras atividades dos serviços de informação, n.e.

Outras atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares

Atividades de design

Atividades fotográficas

Atividades de tradução e interpretação

Outras atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares, n.e.

Atividades Veterinárias

Educação Pré-Escolar

Ensino de atividades culturais

Escola de Línguas

Outras atividades educativas, ne

Atividades de serviços de apoio à educação

Atividades desportivas

Gestão de instalações desportivas

Atividades dos clubes desportivos

Atividades de ginásio (fitness)

Outras atividades desportivas

Organismos reguladores das atividades desportivas

Outras atividades desportivas, n.e.

Atividades de diversão e recreativas

atividades dos parques de diversão e temáticos

Outras atividades de diversão e recreativas

Outras atividades de diversão e recreativas, n.e.

Reparação de computadores e de bens de uso pessoal e doméstico

Reparação de computadores e de equipamento de comunicação

Reparação de computadores e de equipamento periférico

Reparação de equipamento de comunicação

Reparação de bens de uso pessoal e doméstico

Reparação de televisores e de outros bens de consumo similares

Reparação de eletrodomésticos e de outros equipamentos de uso doméstico e para jardim

Reparação de calçado e de artigos de couro

Reparação de mobiliário e similares, de uso doméstico

Reparação de relógios e de artigos de joalharia

Reparação de outros bens de uso pessoal e doméstico

Outras atividades de serviços pessoais

Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles

atividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza

Salões de cabeleireiro

Institutos de beleza

atividades funerárias e conexas

atividades de bem-estar físico

atividades de tatuagem e similares

atividades dos serviços para animais de companhia

Outras atividades de serviços pessoais diversas, n.e.

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

6. - Contratos Interadministrativos com as Juntas de Freguesia - Ano letivo 2020/2021 - Transportes escolares

Deliberação: Considerando o disposto na alinea k) do nº 1 do artigo 25º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara, delibera **autorizar** o ***reforço de cabimento para celebração de adendas aos Contratos Interadministrativos no âmbito da realização dos transportes escolares para o ano letivo 2020/2021***, sendo o reforço para a União das Freguesias de Alvega e Concavada no montante de 2.448,00€ (dois mil quatrocentos e quarenta e oito euros) e para a Freguesia de Rio de Moinhos o montante de 321,30€ (trezentos e vinte e um euros e trinta cêntimos).

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

7. - Delimitação de Área de Reabilitação Urbana para o centro histórico da cidade de Abrantes

Deliberação: Considerando o disposto no artigo 25º, nº 1, alinea g), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, delibera ***aprovar*** a ***alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] em vigor e da correspondente Operação de Reabilitação Urbana [ORU]*** e a ***alteração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] do Centro Histórico de Abrantes, para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática,*** nos termos artigo 13º e 20º, do nº 1 do artigo 17º e 33º todos do RJRU, de acordo com o documento de instrução em anexo.

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES

abrantes
cidade centenária

SETEMBRO 2019

fl 2/47

Principais siglas e acrónimos utilizados no presente documento

ARU: Área de Reabilitação Urbana

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRS: Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAEC: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PUA: Plano de Urbanização de Abrantes

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMIRU: Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana

fl. 3/47

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO **3**

A. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA **4**

A.1. ENQUADRAMENTO E (RE)DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 4

A.2. PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DA POPULAÇÃO RESIDENTE 7

A.3. PARQUE EDIFICADO E MERCADO DE HABITAÇÃO 8

A.4. PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO E ARQUEOLÓGICO 11

A.5. CONDIÇÕES DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE 14

A.6. ESTRUTURA E DINÂMICA FUNCIONAL 16

B. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA **21**

B.1. ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL 21

B.2. VISÃO DE FUTURO E OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 24

B.3. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL 26

C. PLANO DE AÇÃO **29**

C.1. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL 29

C.2. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA 37

C.3. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS 40

D. IMPLEMENTAÇÃO E MODELO DE GESTÃO **42**

D.1. ENTIDADE GESTORA 42

D.2. MODELOS DE EXECUÇÃO 42

D.3. PERÍODO DE VIGÊNCIA E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO 43

fl. 4/47

INTRODUÇÃO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Centro Histórico de Abrantes assume-se como uma peça fundamental da política municipal de urbanismo e ordenamento do território que tem vindo a ser implementada pelo Executivo camarário ao longo dos últimos anos, dando sequência *natural* às orientações emanadas do novo Plano Diretor Municipal (PDM) (em fase final de revisão) e do Plano de Urbanização de Abrantes (PUA) (revisto em 2017) e criando condições acrescidas para a sua implementação neste território concreto. A presente proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) em vigor e da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) destina-se fundamentalmente a reforçar esse alinhamento estratégico, consubstanciando-se no alargamento da área de intervenção e na atualização do seu Plano de Ação, designadamente no que respeita à carteira de incentivos disponibilizada aos proprietários de imóveis aqui localizados por parte do Município.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em torno dos seguintes quatro Capítulos principais:

- Caracterização da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo A);
- Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana (Capítulo B);
- Plano de Ação (Capítulo C);
- Implementação e Modelo de Gestão (Capítulo D).

fl. 5/47

A. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

A.1. Enquadramento e (Re)Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

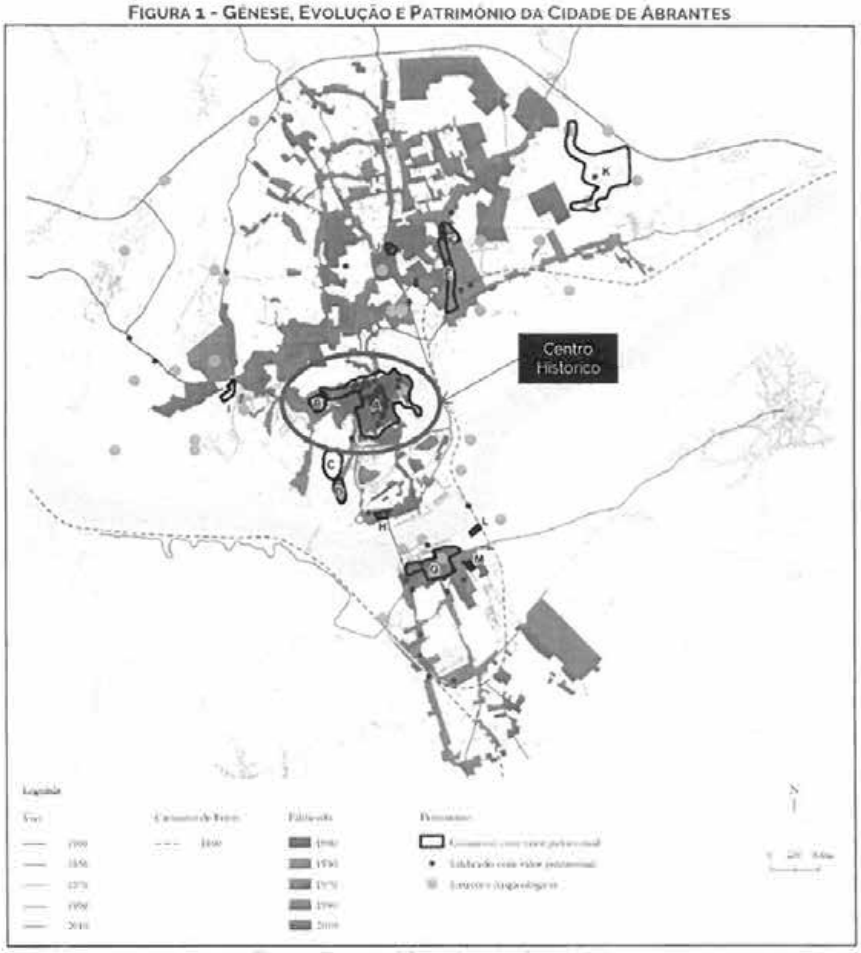
A implantação alcandorada do Centro Histórico de Abrantes está registada desde a época romana, constituindo-se o Castelo como polo fundador da cidade desde, pelo menos, a época medieval. Esta implantação deve-se inequivocamente às características topográficas do sítio e à sua posição estratégica enquanto posto privilegiado de controlo e defesa do corredor ribeirinho do Tejo, que aqui faz a sua última inflexão antes da entrada em Espanha. A ligação ao Tejo fez-se historicamente através do caminho da Rua da Barca, ainda hoje com pavimento em seixo rolado, articulando-se com o entreposto comercial e ancoradouro de barcos situado na margem esquerda do rio (Rossio).

É só com a construção das Linhas do Leste e da Beira Baixa (inauguradas em 1863 e 1891, respetivamente), que aqui se cruzam, potenciada pela abertura da ponte rodoviária entre as duas margens do Rio Tejo (1870), que assiste a um alargamento mais evidente da ocupação urbana em torno do núcleo original da cidade. O desenvolvimento dos aglomerados urbanos e industriais de Alferrarede e do Rossio ao Sul do Tejo é fortemente tributário das estações ferroviárias aí implantadas. Na primeira metade do século XX, com a consolidação progressiva da rede de estradas nacionais, reforça-se a ligação entre estes núcleos (Abrantes/Alferrarede/Rossio) e ganham expressão os processos edificatórios ao longo das vias existentes, fenómeno que se estende de forma muito substancial nas décadas seguintes.

A atual estrutura da cidade de Abrantes, refletindo este processo histórico, é finalmente influenciada pela multiplicação de sucessivas operações de loteamento urbano, muitas vezes isoladas e descontextualizadas da sua relação com a envolvente, dinâmica que é particularmente visível a partir da década 80 do século passado (Figura 1).

Em termos funcionais, o Centro Histórico destaca-se por corresponder ao polo tradicional de concentração de atividades terciárias da cidade, estatuto que continua a manter na atualidade (Figura 2). Realça-se, no entanto, a afirmação da zona baixa da cidade - a Norte do Centro Histórico - ao longo dos últimos 10-15 anos, materializando uma nova centralidade de características lineares que se estende da Encosta da Barata a Alferrarede (maioritariamente apoiada em grandes unidades comerciais), a qual corresponde a um foco de dinamismo que veio alterar o modelo monocêntrico anteriormente dominante.

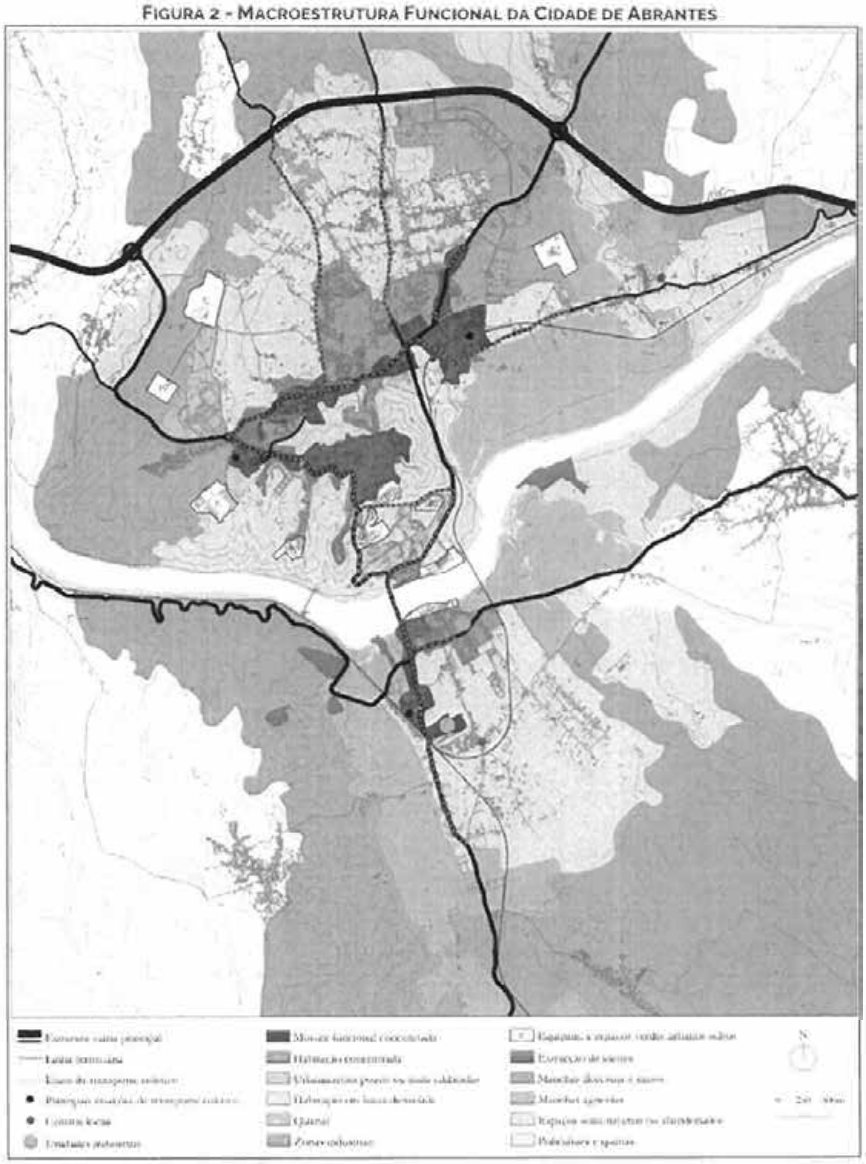
FIGURA 1 - GÉNESE, EVOLUÇÃO E PATRIMÓNIO DA CIDADE DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

O restante território da cidade é fundamentalmente marcado pela expressão maioritária assumida pela função habitacional, com diversidade significativa em termos morfotipológicos e de nível de equipamento local, assim como pela presença de espaços dedicados ao acolhimento empresarial (designadamente o Parque Industrial de Abrantes e, mais recentemente, o Tecnopolo do Vale do Tejo).

FIGURA 2 - MACROESTRUTURA FUNCIONAL DA CIDADE DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Relativamente à ARU do Centro Histórico de Abrantes, importa referir que esta foi originalmente delimitada em 2014[1], na sequência de um vasto conjunto de estudos e projetos realizados pelo Município, tendo sido entretanto alvo de redelimitação já no âmbito da preparação da versão original do PERU[2]. O limite que é agora proposto traduz-se no alargamento da ARU em vigor para uma superfície total com cerca de 60 hectares e procura suprir insuficiências e incoerências reveladas pelo processo de implementação do PERU, assim como integrar algumas áreas adjacentes ao Centro Histórico (entendido em sentido estrito) que, objetivamente, podem e

[1] Cf. Aviso nº6900/2014 (Diário da República, 2ª Série, nº109, de 6 de Junho de 2014).

[2] Cf. Aviso nº6792/2015 (Diário da República, 2ª Série, nº117, de 18 de Junho de 2015).

devem ser entendidas como parte integrante de uma unidade urbana dotada de consistência territorial e funcional (Figura 3).

FIGURA 3 - LIMITE PROPOSTO PARA A ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES

FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

A.2. PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DA POPULAÇÃO RESIDENTE

A cidade de Abrantes possuia em 2011 um efetivo populacional de 18.450 habitantes, valor que traduzia um crescimento de 3% face a 2001 e de 9% face a 1991. Na mesma data, a população residente no Centro Histórico cifrava-se num total de 1.661 habitantes, refletindo, a exemplo do verificado noutras cidades portuguesas, uma trajetória de redução continuada da sua massa demográfica (-13% face a 2001 e -31% face a 1991) (Quadro 1).

A estrutura fortemente envelhecida da população do Centro Histórico mostra, fundamentalmente, que esta zona da cidade não revelou capacidade para protagonizar um processo de renovação assente na fixação residencial de grupos etários mais jovens, os quais manifestaram uma opção clara pela aquisição de habitações novas e modernas nas urbanizações entretanto construídas nas áreas de expansão da cidade. Para além do diferencial de vitalidade demográfica revelado em indicadores como o índice de envelhecimento demográfico, o índice de dependência dos idosos ou a proporção de famílias com crianças e jovens na sua composição,

fl. 9/47

o mesmo é também evidenciado pela estrutura económica da sua população (Quadro 2). A este nível, o traço marcante do Centro Histórico assenta na elevada proporção que os pensionistas e reformados representam no seio da população residente adulta (41% do total, contra somente 26% no conjunto da cidade).

Quadro 1 - Indicadores-Chave do Perfil Sociodemográfico da População Residente no Centro Histórico de Abrantes (2011)

Variável	Unidade	Centro Histórico	Cidade	Concelho	Médio Tejo	Portugal
População residente	nº	1 661	18 450	39 325	220 661	10 562 178
Famílias clássicas	nº	700	7 288	15 996	87 011	4 043 726
Dimensão média da família	nº	2,4	2,5	2,5	2,5	2,6
Famílias com membros com <15 anos	%	16,3	28,8	22,5	24,8	28,2
Famílias com membros com >64 anos	%	48,3	32,4	43,2	40,0	34,6
Índice de envelhecimento demográfico	%	328,4	118,7	207,1	174,1	127,8
Índice de dependência dos jovens	%	19,4	24,3	20,5	22,0	22,5
Índice de dependência dos idosos	%	63,7	28,8	42,4	38,2	28,8
Índice de dependência total	%	83,1	53,2	62,9	60,2	51,3

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 2 - Condição Perante a Atividade Económica da População Residente com 15 e Mais Anos no Centro Histórico de Abrantes (2011)

Variável	Unidade	Centro Histórico	Cidade	Concelho	Médio Tejo	Portugal
Empregados	%	37,9	50,2	42,0	45,4	48,5
Desempregados	%	5,7	6,9	6,6	5,5	7,4
Pensionistas e reformados	%	41,4	26,3	34,6	31,5	26,0
Outros casos sem atividade económica	%	14,9	16,7	16,8	17,6	18,1

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Como rapidamente se depreende dos elementos apresentados, é forçoso que as intervenções futuras no Centro Histórico da cidade de Abrantes tenham em consideração as necessidades específicas de uma população fortemente envelhecida. Contudo, e perante o inequívoco desafio que a atração de segmentos mais jovens representa, será igualmente premente assegurar que o Centro Histórico venha a conseguir (re)criar capacidade de resposta às suas necessidades e expectativas.

A.3. Parque Edificado e Mercado de Habitação

O parque edificado do Centro Histórico era constituído em 2011 por um total de 659 edifícios, valor que, em reflexo do elevado grau de consolidação do tecido urbano desta zona da cidade, se tem apresentado estável ao longo das últimas décadas (Quadro 3).

Do ponto de vista estrutura etária, verifica-se que 68% dos edifícios implantados no Centro Histórico foram originalmente construídos até à década de 60 do século passado (49% até 1945, inclusive), contrastando assim com a maior juventude do parque de edifícios localizado nas zonas de crescimento mais recente da cidade. Esta assinalável vetustez explica parcialmente o deficiente estado de conservação do edificado no Centro Histórico, detetável pela existência de

necessidades de reparação em metade dos edifícios aí localizados, das quais 90% em edifícios de construção anterior a 1960 (Quadro 4).

Quadro 3 - *Stock* e Época de Construção do Parque Edificado no Centro Histórico de Abrantes (2011)

Variável	Unidade	Centro Histórico	Cidade	Concelho	Médio Tejo	Portugal
Nº de edifícios clássicos	nº	659	5 471	20 368	107 291	3 544 389
Edifícios construídos antes de 1919	%	17,5	6,4	7,6	6,2	5,8
Edifícios construídos entre 1919 e 1945	%	31,1	12,3	14,7	11,6	8,6
Edifícios construídos entre 1946 e 1960	%	19,0	15,1	16,9	14,4	10,9
Edifícios construídos entre 1961 e 1980	%	16,2	27,0	28,6	28,5	28,1
Edifícios construídos entre 1981 e 2000	%	12,4	27,9	22,7	27,2	32,1
Edifícios construídos entre 2001 e 2011	%	3,8	11,3	9,5	12,1	14,4

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Quadro 4 - Estado de Conservação do Parque Edificado do Centro Histórico de Abrantes (2011)

Época de Construção	Sem Necessidades de Reparação	Com Necessidades de Reparação				Total
		Pequenas Reparações	Médias Reparações	Grandes Reparações	Muito Degradado	
Até 1919	24,3%	32,2%	26,1%	10,4%	7,0%	100,0%
1919-1945	29,3%	44,4%	17,1%	5,9%	3,4%	100,0%
1946-1960	51,2%	36,0%	10,4%	1,6%	0,8%	100,0%
1961-1980	72,9%	22,4%	4,7%	0,0%	0,0%	100,0%
1981-2000	90,2%	9,8%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
2001-2011	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Total	49,9%	31,1%	12,6%	3,9%	2,4%	100,0%

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

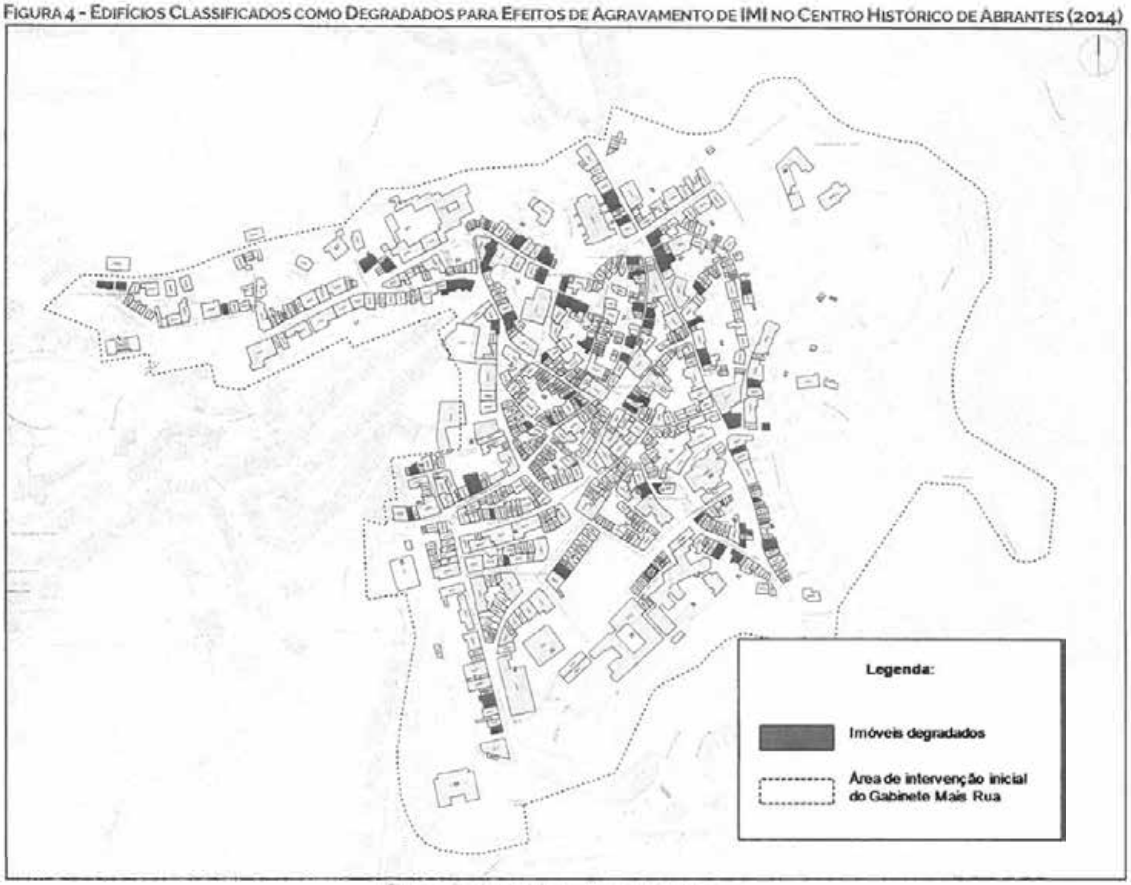
É relevante frisar, a este respeito, que a Câmara Municipal de Abrantes procede desde há vários anos à identificação regular dos imóveis em situação degradada com vista a penalizar os seus proprietários em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), tarefa que vem sendo conduzida através do Gabinete Mais Rua. Em 2014, por exemplo, o número de situações desta natureza ascendeu a um total de 108 edifícios, ou seja, cerca de 16% do *stock* total de edifícios do Centro Histórico (Figura 4).

Em matéria de habitação, o parque existente nesta zona da cidade é composto por um total de 1.176 alojamentos familiares, valor que traduz um expressivo acréscimo de 12% entre 2001 e 2011 (Quadro 5). Tendo em conta a relativa estabilidade registada ao nível do número de edifícios durante esse período, será de admitir que o acréscimo em apreço se fique a dever a processos como a implantação pontual de novos edifícios de natureza plurifamiliar, a ampliação de edifícios pré-existentes e/ou a substituição de edifícios antigos por outros de maior capacidade de alojamento.

A elevada proporção de alojamentos vagos (25% do total, contra somente 16% no conjunto da cidade) expressa bem a já referida incapacidade do Centro Histórico para se afirmar enquanto destino residencial de referência no contexto mais vasto da cidade, constituindo-se também como um fator decisivo para a progressão de processos de degradação do edificado. Tendo em conta que a atribuição do estatuto de residência secundária a um fogo é muitas vezes errónea, será de admitir que a proporção de alojamentos efetivamente não ocupados (i.e. vagos) no Centro Histórico possa atingir valores bem mais elevados do que aqueles que são sugeridos pelas estatísticas oficiais.

PD. 11/47

FIGURA 4 - EDIFÍCIOS CLASSIFICADOS COMO DEGRADADOS PARA EFEITOS DE AGRAVAMENTO DE IMI NO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES (2014)



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

QUADRO 5 - FORMA DE OCUPAÇÃO DO PARQUE DE ALOJAMENTOS DO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES (2011)

Variável	Unidade	Centro Histórico	Cidade	Concelho	Médio Tejo	Portugal
Nº de alojamentos familiares	nº	1 176	10 165	25 504	137 233	5 866 152
Alojamentos de residência habitual	%	58.8	71.3	62.4	62.8	68.1
Alojamentos de residência secundária	%	16.0	12.4	20.4	21.9	19.3
Alojamentos vagos	%	25.3	16.3	17.2	15.2	12.5

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Finalmente, pela extrema relevância que assume no mercado habitacional do Centro Histórico, compete aqui assinalar o elevado peso que o arrendamento assume no quadro dos regimes de acesso ao alojamento nesta zona da cidade, abrangendo 38% do total de alojamentos ocupados como residência habitual (Quadro 6).

QUADRO 6 - REGIME DE OCUPAÇÃO DO PARQUE DE ALOJAMENTOS UTILIZADOS COMO RESIDÊNCIA HABITUAL NO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES (2011)

Variável	Unidade	Centro Histórico	Cidade	Concelho	Médio Tejo	Portugal
Nº de alojamentos de residência habitual	nº	691	7 233	15 878	86 087	3 991 112
Alojamentos com proprietário ocupante	%	54.1	76.2	80.4	81.8	73.2
Alojamentos arrendados	%	37.9	18.0	12.3	11.7	19.9
Alojamentos noutras situações	%	8.0	5.8	7.3	6.4	6.8

FONTE: INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA

Muito embora seja escassa a informação disponível sobre esta realidade, será de admitir que uma aposta mais expressiva neste segmento de mercado possa constituir um importante fator de dinamização do mercado habitacional no Centro Histórico (sobretudo em período de restrições expressivas no acesso ao crédito para aquisição de habitação própria). Para este efeito, será fundamental desenhar um quadro de incentivos que, combinando a concessão de benefícios com a aplicação de penalizações, seja capaz de estimular uma utilização mais intensa do parque de alojamentos disponível nesta zona da cidade.

A.4. Património Arquitetónico e Arqueológico

O Centro Histórico da cidade de Abrantes caracteriza-se pela presença de uma vasta e diversificada carteira de elementos patrimoniais de reconhecido valor, correspondendo claramente ao principal polo de concentração deste tipo de ativos no território concelhio (Figura 5). Vale a pena referir, a este respeito, que o Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo [PROTOVT] classifica a cidade de Abrantes como o segundo principal centro urbano desta região relativamente ao número de elementos patrimoniais classificados (o primeiro é Santarém).

Figura 5 - Carteira de Elementos Patrimoniais do Centro Histórico de Abrantes

Fonte: Câmara Municipal de Abrantes e Direção-Geral do Património Cultural

fl. 13/47

Os elementos patrimoniais de maior relevância correspondem ao *triângulo* de arquitetura religiosa formado pelas Igrejas de São Vicente, São João Baptista e Santa Maria do Castelo, todas elas classificadas com o estatuto de Monumento Nacional (Figura 6).

FIGURA 6 - ELEMENTOS PATRIMONIAIS DO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES COM O ESTATUTO DE MONUMENTO NACIONAL

FONTE: DIRECÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL

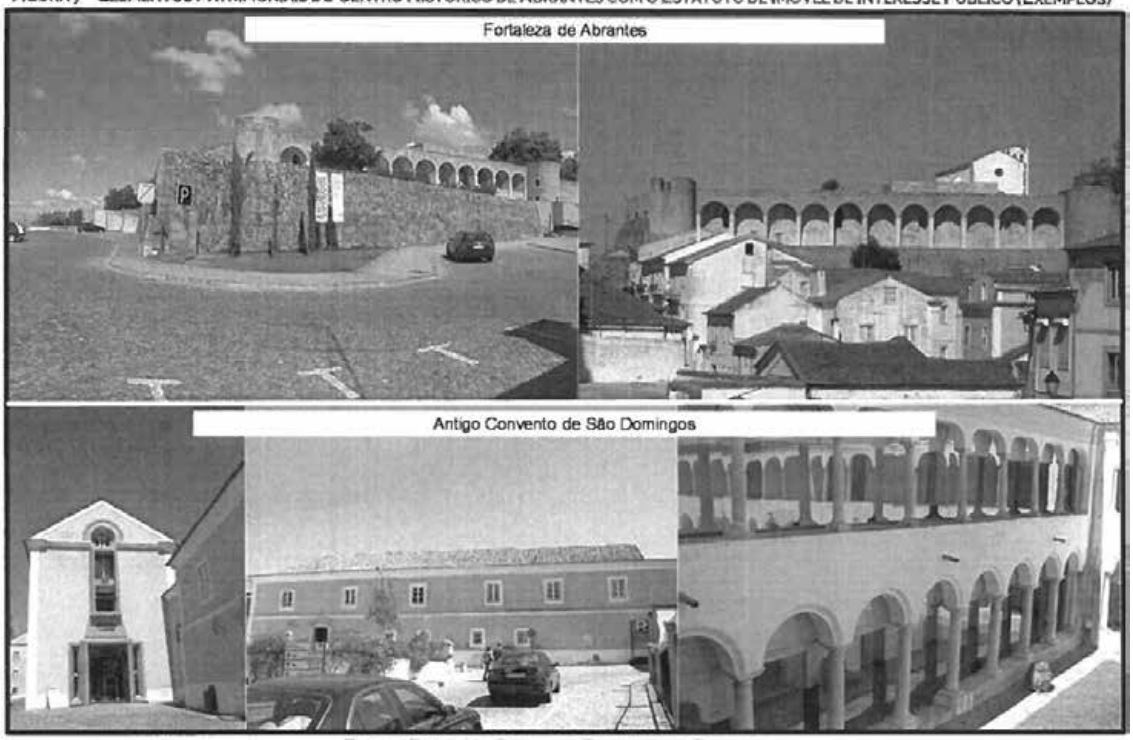
O Centro Histórico de Abrantes dispõe igualmente de um conjunto de 7 elementos patrimoniais classificados com o estatuto de Imóvel de Interesse Público, designadamente (Figura 7):

- a Fortaleza de Abrantes;
- o antigo Convento de São Domingos;
- a Igreja da Misericórdia de Abrantes;
- o pórtico da Igreja do Convento da Esperança e o pátio localizado na sua retaguarda;
- o conjunto constituído pelo pequeno claustro, a fachada do Definitório da Misericórdia e a sacristia;
- a sala do Definitório da Misericórdia de Abrantes;
- a casa da Câmara Municipal de Abrantes.

Aos elementos patrimoniais elencados acresce ainda um conjunto de 47 imóveis de arquitetura civil classificados como de Interesse Municipal e 2 sítios/estações arqueológicas delimitadas, verificando-se, relativamente a esta última matéria, que têm vindo a ser inventariados diversos vestígios arqueológicos aquando de intervenções correntes no subsolo.

Em adição aos elementos classificados, importa referir finalmente que o novo Plano de Urbanização de Abrantes (em fase final de revisão) prevê ainda o reconhecimento de outros elementos aos quais se reconhece valor patrimonial intrínseco. Pela sua relevância territorial, destacam-se aqui as propostas de delimitação de conjuntos abrangendo o Centro de Abrantes (conjunto edificado com valor histórico e arquitetónico), o Parque do Alto de Santo António e o Outeiro do Vale da Fontinha (ambos conjuntos naturais com valor paisagístico e componente arbórea-arbustiva).

FIGURA 7 - ELEMENTOS PATRIMONIAIS DO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES COM O ESTATUTO DE IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO (EXEMPLOS)



FONTE: DIREÇÃO-GERAL DO PATRIMÓNIO CULTURAL

Esta carteira de elementos patrimoniais representa objetivamente um ativo fulcral para a estratégia de reforço dos fatores de identidade e de diferenciação da cidade de Abrantes que o Município tem procurado implementar e que pretende continuar a aprofundar. Tratando-se, como dispõe a Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural, de verdadeiros testemunhos com valor de civilização e de cultura portadores de interesse cultural relevante, os mesmos são atualmente objeto de especial proteção e valorização.

Assim, interessa referir primeiramente que a classificação extensiva destes elementos ao abrigo dos regimes legais atualmente em vigor tem representado uma condição fundamental para promover a sua proteção e salvaguarda, designadamente por via da imposição de restrições de utilidade aos bens classificados e, no caso dos Monumentos Nacionais e dos Imóveis de Interesse Público, de servidões administrativas nas respetivas áreas envolventes através da delimitação de zonas de proteção (reforçadas, no caso da Igreja de São Vicente, por uma zona especial de proteção *non aedificandi*). Esta classificação, operada de forma sistemática no quadro da referida Lei de Bases e do quadro legal que a precedeu, está hoje vertida nos instrumentos de gestão territorial que o Município tem em vigor e expressamente contemplada nas propostas de revisão que se encontram em curso de elaboração. Realça-se, a este respeito, que a densidade de elementos patrimoniais com zonas de proteção que se observa na zona do Centro Histórico sujeita uma parcela relevante deste território a regras de intervenção urbanística mais apertadas, condicionando aspetos como a alteração de topografia, alinhamentos, cérceas e, em geral, da distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios a prévio parecer

fl. 15/47

favorável da entidade relevante pela tutela do património (presentemente a Direção-Geral do Património Cultural).

Em paralelo, e como complemento necessário das atuações mais orientadas para a proteção e salvaguarda, o Município de Abrantes tem-se empenhado fortemente em concretizar ou em criar condições para a concretização de atuações que visem integrar de forma mais efetiva estes elementos na vida quotidiana do Centro Histórico. Nestes casos, as atuações preconizadas têm assumido uma dimensão mais proativa e integrada, combinando a realização de ações de restauro/conservação com a revitalização funcional dos elementos patrimoniais intervencionados, muitas das vezes com afetação destes elementos a usos distintos daqueles a que inicialmente se destinaram. Tendo em conta a magnitude das necessidades de intervenção e os desafios com o Centro Histórico está atualmente confrontado, esta é inequivocamente uma estratégia a que importará dar continuidade e aprofundamento no horizonte temporal do presente PERU.

A.5. Condições de Mobilidade e Acessibilidade

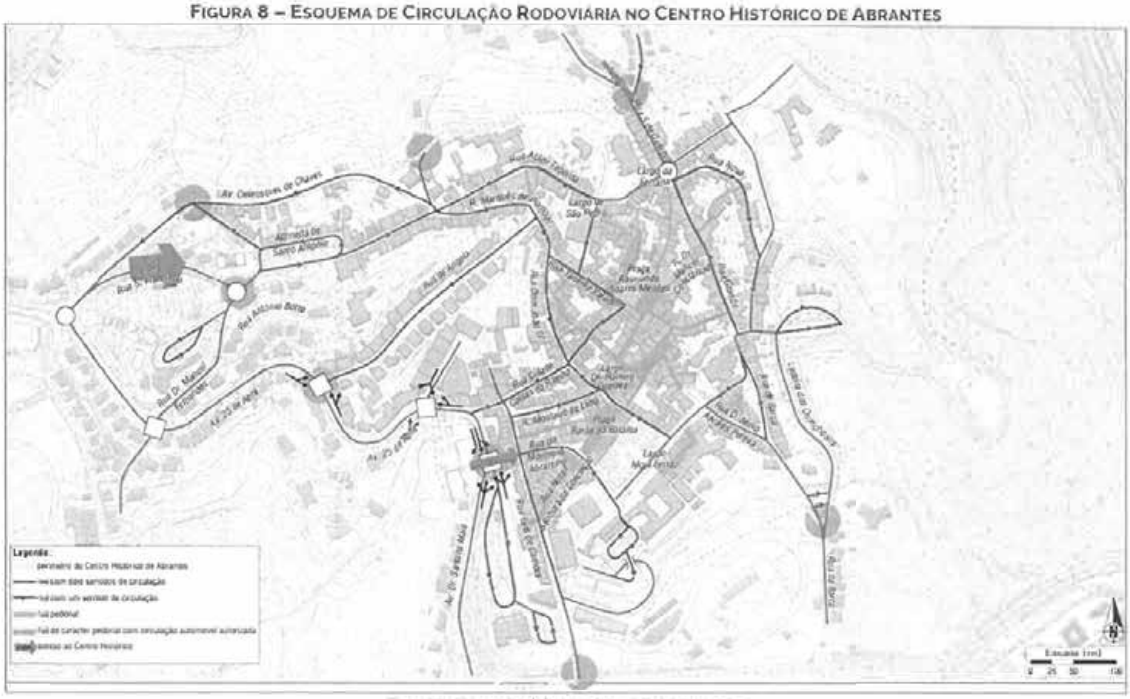
O Centro Histórico da Cidade de Abrantes apresenta uma malha urbana complexa e heterogénea, refletindo um processo histórico de ocupação cuja modelação não é dissociável das condicionantes orográficas do sítio. Com efeito, e tendo o Castelo como polo fundador da cidade (pelo menos desde a época medieval), é a partir deste ponto alto que se veio progressivamente a implantar ao longo da encosta Poente-Sul uma malha intrincada de ruas de perfil estreito e escala reduzida, configurando um sistema de anéis concêntricos onde pontuam ainda os eixos radiais correspondentes à Rua Grande-Rua da Barca e ao antigo Caminho de Santa Iria (nos sentidos Norte-Sul e Nascente-Poente, respetivamente). Este suporte urbano traduz-se sob a forma de uma rede de arruamentos que apresenta dificuldades expressivas de acomodação e compatibilização das diferentes solicitações a que se encontra sujeita, seja em termos de circulação e estacionamento automóvel, seja em termos de circulação e estadia pedonal.

Em matéria de circulação rodoviária, o traço marcante desta rede corresponde à clara preponderância dos arruamentos em regime de sentido único, situação que traduz a influência da morfologia urbana e limita substancialmente as condições de mobilidade automóvel nesta zona da cidade (Figura 8).

De acordo com as contagens de tráfego elaboradas em 2012 no âmbito do 'Estudo Prospetivo de Mobilidade e Programa de Acessibilidade e Transportes do Concelho de Abrantes', as principais entradas no Centro Histórico são realizadas através das Ruas de S. Francisco, do Montepio Abrantino e 5 de Outubro, bem como (em menor escala) das Ruas de Angola e da Barca. Já no que se refere às saídas, estas processam-se fundamentalmente pela Avenida Defensores de Chaves e pelas Ruas 5 de Outubro e da Barca. O eixo mais solicitado (tanto para acesso como atravessamento do Centro Histórico) corresponde à Avenida 25 de Abril-Avenida Dr. Santana Maia.

fl. 96/47

FIGURA 8 – ESQUEMA DE CIRCULAÇÃO RODOVIÁRIA NO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Em matéria de estacionamento, por seu turno, o Centro Histórico disponibiliza uma oferta total de aproximadamente 1.160 lugares de estacionamento na via pública, dos quais cerca de 15% sujeitos a utilização paga e temporalmente limitada, existem ainda 5% de lugares reservados a utilizações específicas (cargas e descargas, transporte público, táxis, pessoas com deficiência, etc.). De acordo com as contagens realizadas, verifica-se que:

- a taxa de ocupação em período diurno (dia útil) é de ≈85%, valor que determina uma reserva de capacidade limitada (≈15%); em termos espaciais, esta pressão faz-se sentir de forma mais intensa no núcleo mais central do Centro Histórico (zona comercial), com uma taxa de ocupação de ≈135% (indiciando práticas ilegais), correspondendo a zona do Tribunal àquela que dispõe de maior reserva de capacidade;
- a taxa de ocupação em período noturno (dia útil) é de ≈40%, existindo por isso uma reserva de capacidade muito generosa (≈60%); em termos espaciais, salienta-se que a taxa de ocupação no núcleo mais central do Centro Histórico é de ≈85%.

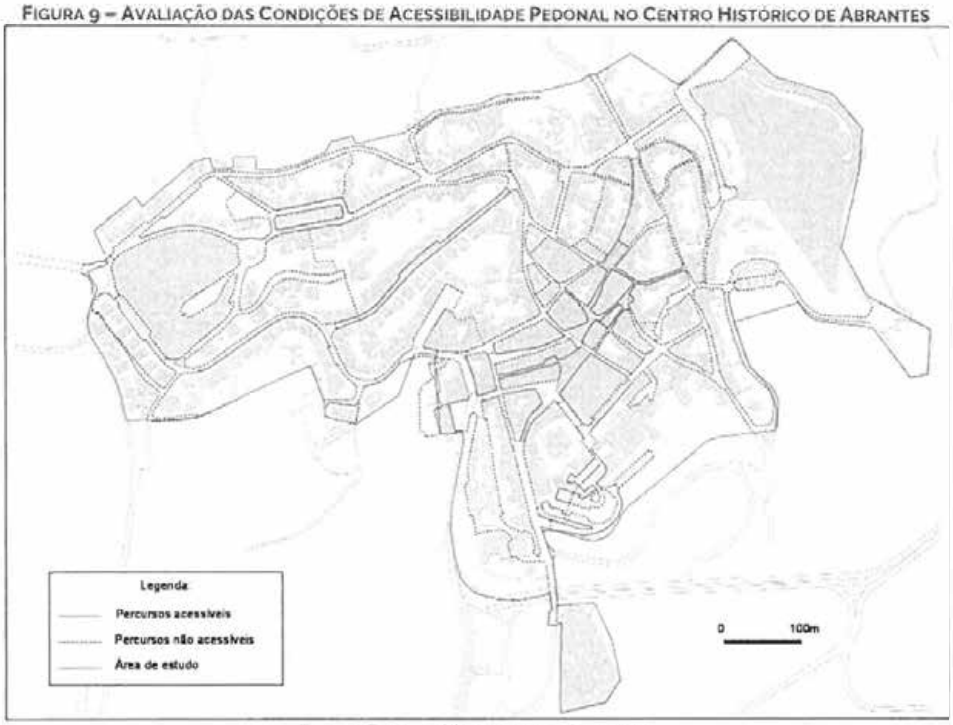
Na análise destes dados devem ser tidas em conta as opções que o Município tem vindo a adotar com vista a ordenar e regular o estacionamento de forma mais eficaz e eficiente, com destaque para a criação de parques de estacionamento não tarifados na *periferia* do Centro Histórico e para a tarifação do estacionamento nos eixos mais solicitados do seu núcleo central. Realça-se, ainda, a existência de regimes de exceção e isenção para residentes e comerciantes/prestadores de serviços nesta zona da cidade, assim como para os designados *utilizadores especiais*.

Relativamente à circulação pedonal, a avaliação efetuada no quadro do 'Programa Intermunicipal de Acessibilidade Local' evidencia uma *situação de partida* marcada pela persistência de um

fl. 17/47

expressivo conjunto de fatores limitativos das condições de mobilidade e acessibilidade. Para além das dificuldades impostas pela orografia, este Programa assinala que *as barreiras mais comuns são a ausência e subdimensionamento de passeios, remarcação e ausência de passadeiras e rebaixos*; a existência de obstáculos (p.ex. mobiliário urbano) ou a irregularidade dos pavimentos são igualmente fatores referenciados como condicionantes à acessibilidade no Centro Histórico de Abrantes (Figura 9).

FIGURA 9 – AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PEDONAL NO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Por contraponto a este panorama geral, realça-se como elemento marcante na estrutura e vivência urbanas desta zona da cidade o conjunto de vias e praças pedonalizadas localizado no seu núcleo central, formando um eixo diagonal que tem início no atual Largo Visconde de Abrançalha (Largo da Ferraria), prolonga-se à Praça Raimundo José Soares Mendes (Praça do Concelho), Largo Dr. Ramiro Guedes (Praça da Palha de Cima), Praça Barão da Batalha (Praça da Palha de Baixo) Rua Luís de Camões/Rua de Nossa Senhora da Conceição e termina no Largo 1º de Maio. Este conjunto, que corresponde ao núcleo central do Centro Histórico, destaca-se, aliás, por concentrar uma parcela muito relevante dos percursos classificados como acessíveis no contexto do território da ARU.

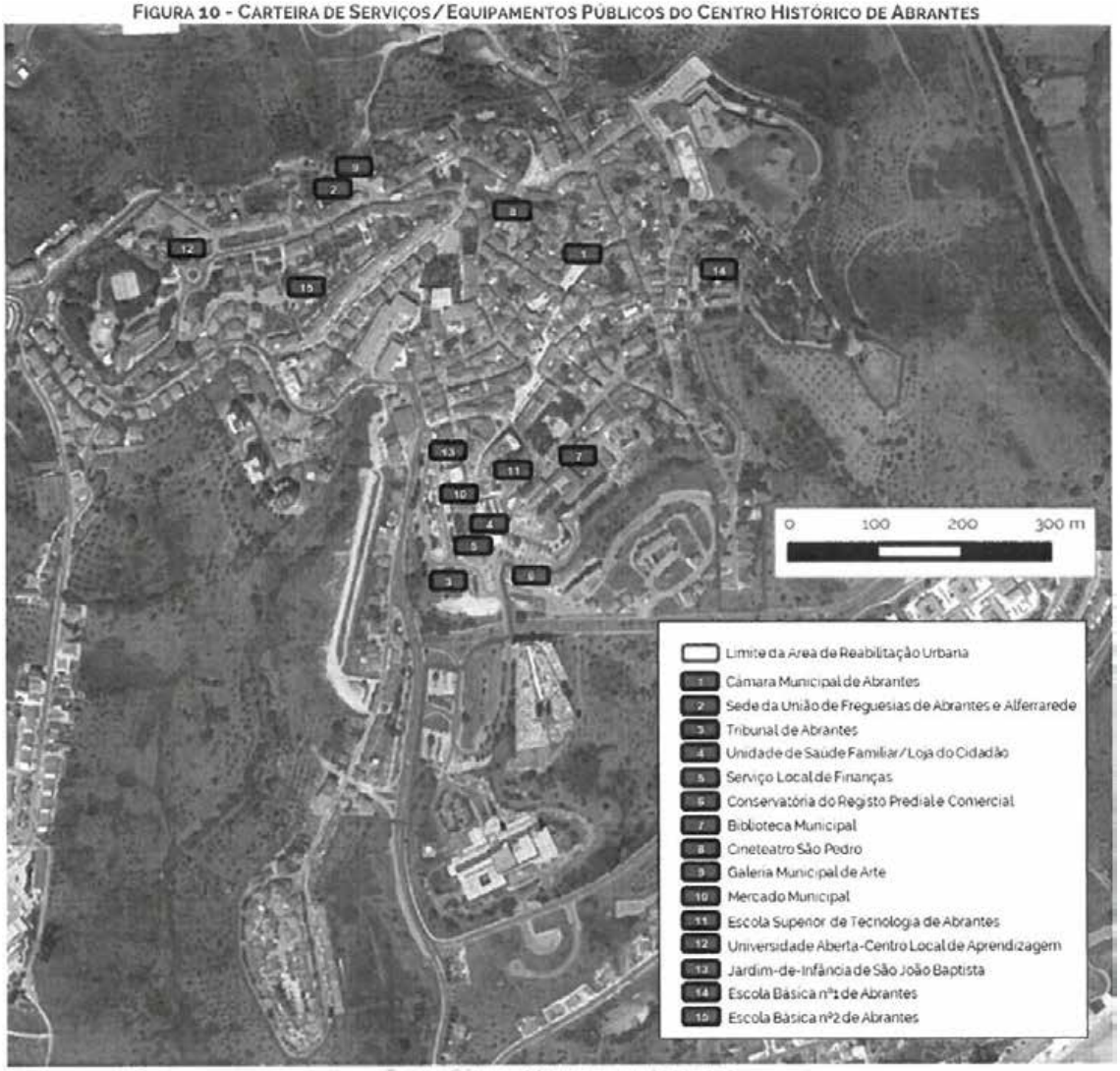
A.6. ESTRUTURA E DINÂMICA FUNCIONAL

O Centro Histórico de Abrantes corresponde ao polo tradicional de concentração de atividades terciárias da cidade, tanto de natureza privada como de natureza pública, representando ainda

fl. 18/47

hoje uma centralidade inequívoca à escala da cidade e da sua envolvente territorial (concelhia e supraconcelhia). É forçoso reconhecer, contudo, que as últimas décadas foram marcadas por transformações profundas que modificaram substancialmente os padrões locativos da oferta e da procura daquele tipo de atividades, quebrando parcialmente a hegemonia do Centro Histórico e evidenciando a sua menor capacidade para reter algumas das funções ai localizadas e/ou para captar novas funções e iniciativas emergentes.

FIGURA 10 - CARTEIRA DE SERVIÇOS/EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Na análise do perfil funcional atual desta zona da cidade é relevante destacar, em primeiro lugar, a presença de uma importante carteira de funções públicas da responsabilidade da Administração Local e da Administração Central, a qual corresponde historicamente a um dos mais poderosos fatores que explicam a centralidade e a capacidade de polarização de fluxos evidenciadas pelo Centro Histórico (Figura 10). A existência de duas instituições públicas de

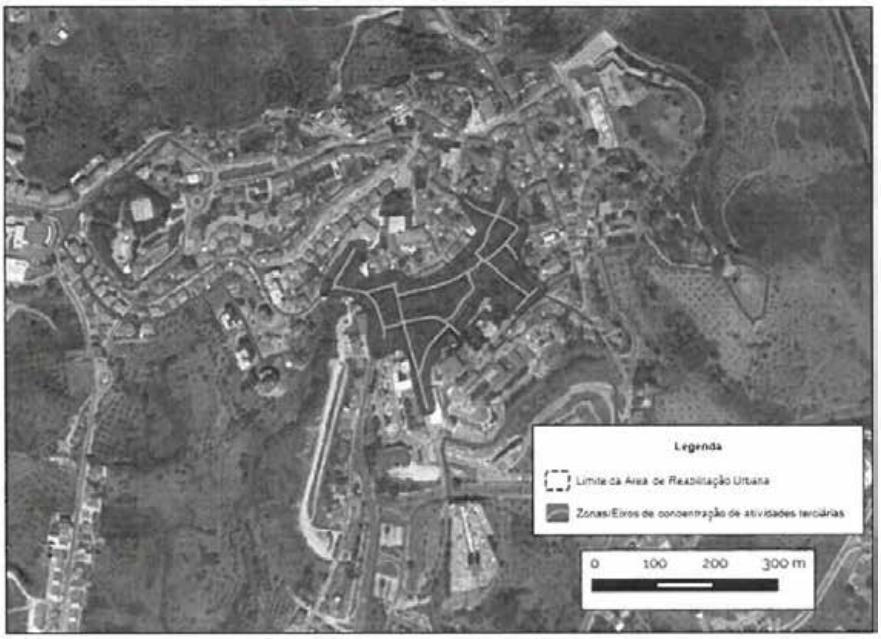
Ensino Superior (Escola Superior de Tecnologia de Abrantes do Instituto Politécnico de Tomar e Centro Local de Aprendizagem da Universidade Aberta) é, neste plano, um importante fator de qualificação e diferenciação da oferta existente, refletindo uma especificidade pouco comum em cidades de dimensão populacional similar e/ou sem qualquer estatuto especial de capitalidade administrativa supramunicipal.

Sendo claro que o Centro Histórico mantém atualmente um posicionamento inquestionado enquanto espaço privilegiado para o acolhimento deste tipo de funções, é importante referir que os últimos anos foram marcados pela saída de alguns serviços/equipamentos para zonas exteriores ao Centro Histórico (Centro de Emprego, Serviços Municipalizados de Abrantes, central de camionagem, Bombeiros, etc.). No essencial, estes movimentos deveram-se fundamentalmente às dificuldades que o núcleo central da cidade evidenciou para continuar a assegurar condições adequadas para o respetivo funcionamento e/ou para o acolhimento de projetos tendentes à sua expansão/modernização, traduzindo assim uma menor capacidade de resposta relativamente a outras zonas da cidade. Interessa salientar, a este respeito, que se encontra prevista a saída das instalações remanescentes da Escola Superior de Tecnologia de Abrantes no Centro Histórico para o Tecnopolo do Vale do Tejo, localizado na periferia da cidade (Alferrarede), onde já atualmente implantadas algumas das suas valências, respondendo assim à necessidade de melhoria substancial das condições de suporte ao funcionamento deste estabelecimento de ensino e investigação e, simultaneamente, aprofundando a aposta do Município em reforçar aquele importante polo de acolhimento e apoio à inovação empresarial.

Em matéria empresarial, o Centro Histórico constitui-se também como o principal espaço de concentração de atividades terciárias da cidade, embora de forma territorialmente mais confinada do que o que sucede com os serviços/equipamentos públicos, aglutinando um conjunto relativamente vasto e diversificado de estabelecimentos empresariais (Figura 11). O tecido empresarial assenta maioritariamente em unidades de micro e pequena dimensão, com presença expressiva de iniciativas há muito implantadas no Centro Histórico, evidenciando graus diferenciados de modernização e adaptação quer a novos perfis e preferências de consumo, quer a novos formatos e estratégias de negócio por parte dos seus concorrentes.

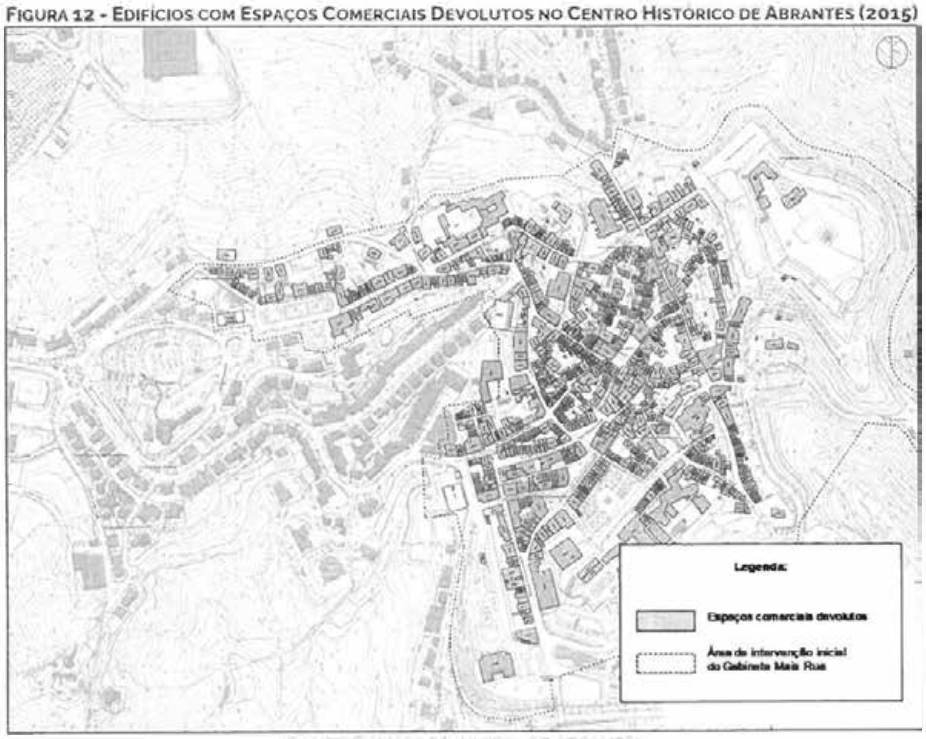
Sem prejuízo da emergência recente de novos negócios, também aqui é importante referir que as últimas duas décadas foram marcadas pela materialização de dinâmicas conducentes à localização de atividades com forte capacidade polarizadora nas zonas de crescimento urbano mais recente, em particular por via da instalação de superfícies comerciais de dimensão relevante, obrigando o Centro Histórico a reposicionar-se perante outras centralidades emergentes. A existência de um vasto conjunto de espaços comerciais devolutos nesta zona da cidade expressa bem o impacte assumido pela intensificação deste tipo de fenómenos concorrenciais, bem como, noutros casos, a perda de viabilidade de negócios entretanto encerrados (Figura 12).

FIGURA 11 - PRINCIPAIS ZONAS/EIXOS DE CONCENTRAÇÃO EMPRESARIAL DE ATIVIDADES TERCIÁRIAS NO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

FIGURA 12 - EDIFÍCIOS COM ESPAÇOS COMERCIAIS DEVOLUTOS NO CENTRO HISTÓRICO DE ABRANTES (2015)



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Consciente deste conjunto de transformações, a Câmara Municipal de Abrantes tem vindo a adotar medidas que, para além do esforço de contenção de movimentos adicionais de saída de funções e atividades do Centro Histórico, possam também contribuir para a sua modernização e reforço. De entre estas medidas, compete aqui destacar as decisões recentemente tomadas e em boa parte já concretizadas de instalação/reinstalação de serviços/equipamentos públicos no Centro Histórico (Mercado Municipal, Unidade de Saúde Familiar, Loja do Cidadão, Galeria de Arte Municipal, Centro Local de Aprendizagem da Universidade Aberta, Residência de Estudantes da Escola Superior de Tecnologia de Abrantes, etc.), a complementar futuramente com a instalação do novo Centro Escolar de Abrantes, do Museu Ibérico de Arqueologia e Arte e do Museu de Arte Contemporânea, assim como a criação do Programa 'Mais Comércio no Centro' (destinado a apoiar financeiramente o arrendamento de instalações comerciais devolutas no Centro Histórico por parte de novos promotores).

Fl. 22/47

B. Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana

B.1. Orientações de Desenvolvimento Municipal

O quadro de orientações de desenvolvimento preconizado para o concelho de Abrantes tem sido sucessivamente explicitado sob diversas formas e em diferentes momentos, facto que traduz a influência marcante dos vários ciclos de planeamento que o Município tem vindo a empreender. Os anos 90 são particularmente importantes no arranque mais formal desse processo, uma vez que datam de meados dessa década a entrada em vigor do primeiro Plano Diretor Municipal (PDM) e a elaboração, de forma quase pioneira, do seu primeiro Plano Estratégico. No momento presente, em que o Município se rege já com base no seu terceiro Plano Estratégico (Abrantes@2020) e percorre a fase final do processo de revisão do PDM, considera-se que a referência estratégica fundamental para o desenho do PERU do Centro Histórico de Abrantes corresponde ao Plano de Urbanização de Abrantes (PUA), revisto e aprovado em 2017[1].

O novo PUA propõe uma visão global de (re)ordenamento para o conjunto da cidade de Abrantes sustentada em três princípios fundamentais (Figura 13):

- atitude de contenção edificatória, diminuindo as áreas urbanizáveis e procurando o aproveitamento das infraestruturas e dos edifícios existentes;
- aposta na reabilitação e qualificação urbana, com respeito pela identidade e pela morfologia de cada parte da cidade;
- explicitação, articulação e qualificação das redes estruturantes de mobilidade, da estrutura ecológica e dos polos vivenciais da cidade.

É especialmente relevante destacar que um dos objetivos constantes do PUA diz respeito à promoção da reabilitação urbanística, social e económica do Centro Histórico. Tal como consta desse Plano, este objetivo tem como pressuposto o efetivo uso e reabilitação do tecido edificado, o reforço de funções centrais e de animação vivencial, a explicitação de percursos pedonais e da qualificação das suas *entradas* e espaços de relacionamento com a envolvente. É claro, na ótica do Plano, que "a grande aposta deve incidir na regeneração urbana, invertendo a dinâmica

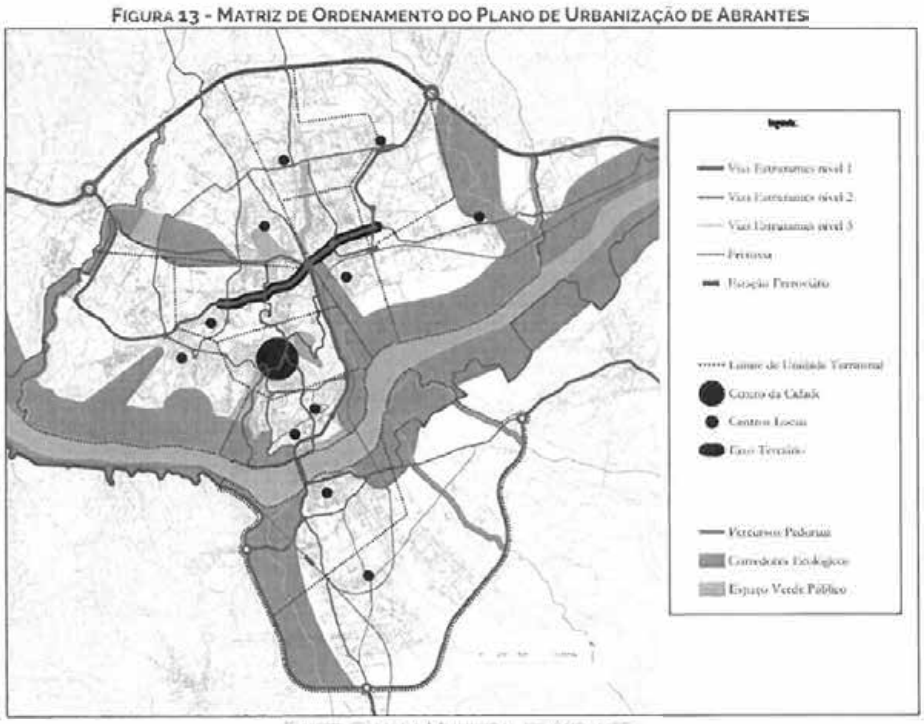
[1] Cf. Aviso nº6307/2017, de 5 de Junho de 2017.

Pl.23/47

expansionista que ocorreu nas últimas décadas, injustificável numa perspetiva racional de ordenamento", apontando-se como principais medidas a implementar:

- a diminuição significativa do perímetro urbano e, especialmente, da edificabilidade global;
- a aplicação de uma fiscalidade diferenciadora, agravando taxas no caso de imóveis degradados, em ruínas e/ou devolutos e reduzindo-as caso sejam realizadas as obras necessárias e/ou dada efetiva utilização aos mesmos;
- a aplicação de taxas urbanísticas diferenciadoras, designadamente por via da isenção do seu pagamento quando se trate de obras de reabilitação no edificado existente;
- a ativação de processos de reabilitação integrada de áreas estratégicas, começando pela ARU já delimitada para o Centro Histórico da cidade.

FIGURA 13 - MATRIZ DE ORDENAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

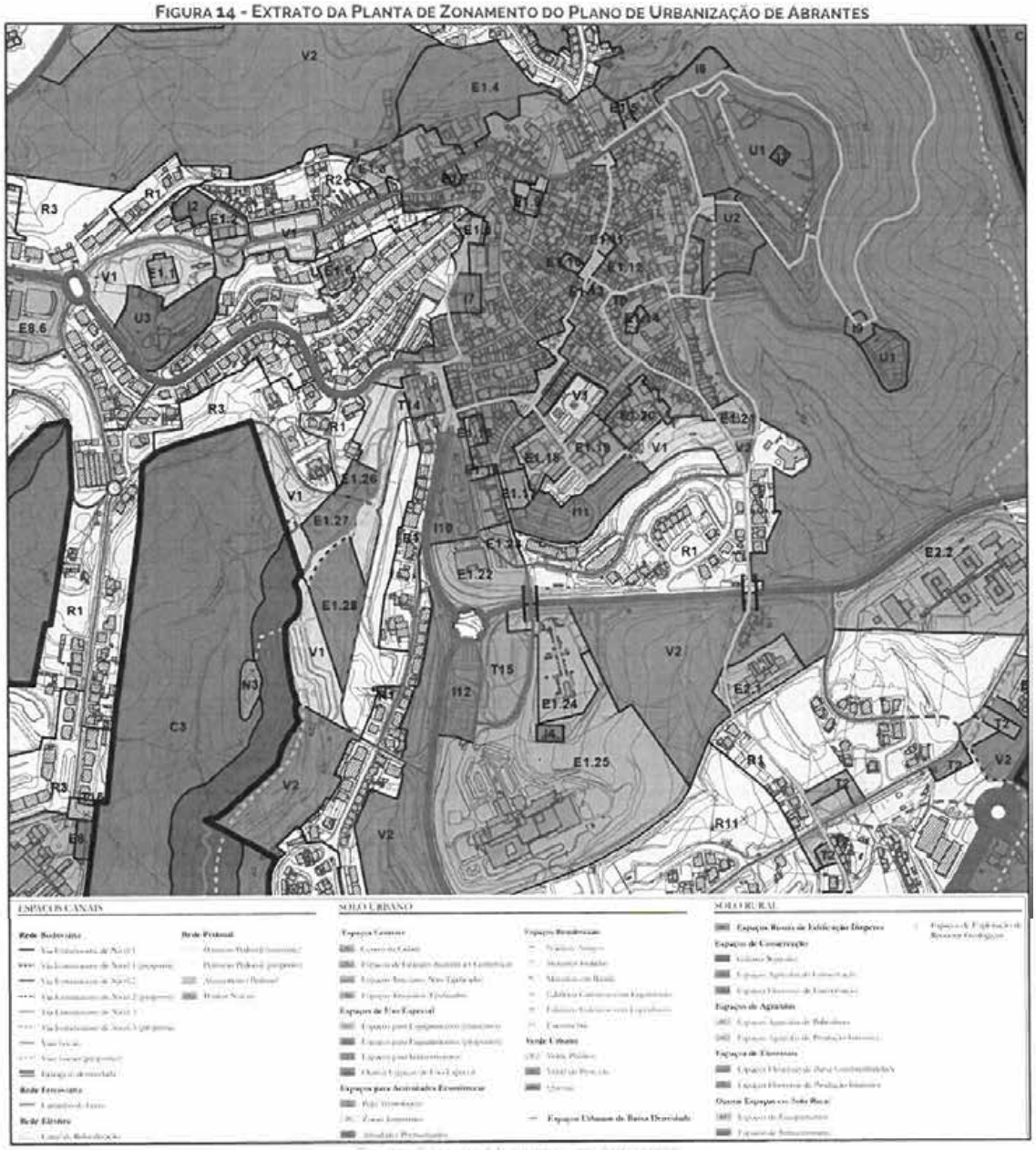
Em termos de disposições para o solo urbano, o PUA (designadamente a Planta de Zonamento e o Regulamento associado) enquadra o Centro Histórico maioritariamente nas categorias relativas a 'Espaços Centrais' e a 'Espaços Residenciais' (Figura 14).

A categoria de Solo Urbano relativa a 'Espaços Centrais' agrega zonas que se distinguem no contexto mais vasto da cidade pela *concentração de atividades terciárias, desempenhando funções polarizadoras e assumindo-se como espaços de troca e de encontro, estruturantes da organização urbana*. No caso do Centro Histórico esta categoria abrange o tecido urbano de origem medieval, defendendo-se que o mesmo *deve ter uma equilibrada mistura funcional, com o rés-do-chão predominantemente afeto a funções terciárias e com funcionais em cerca de 50% da*

fl. 24/47

área de construção. Define-se também que *o espaço público deve merecer cuidado especial, com valorização das funções pedonais e medidas de acalmia de tráfego motorizado e devendo ser aumentado quando possível e justificável.*

FIGURA 14 - EXTRATO DA PLANTA DE ZONAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Relativamente à categoria de 'Espaços Residenciais', estes correspondem a *áreas de tecido urbano já consolidado ou a consolidar e colmatar, predominantemente destinadas à habitação*, podendo acolher obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução, obras de

fl. 25/47

construção em prédios de formato similar ao da morfologia preexistente e/ou loteamentos destinados à colmatação urbana. Sem prejuízo daquele uso predominante, advoga-se que as situações de monofuncionalidade devem ser evitadas por via da inclusão de outros usos, designadamente terciários, os quais deverão *instalar-se preferencialmente no res-do-chão, articulando-se diretamente com o alargamento do espaço público, criando condições favoráveis ao encontro e a estadia das pessoas*.

Observadas as diferenças intrínsecas a cada uma destas categorias, assim como o elevado grau de consolidação que caracteriza a maior parte do tecido urbano da ARU, as principais regras aplicáveis às operações urbanísticas que nelas venham a ter lugar passam, designadamente, por:

- respeitar e valorizar a morfologia urbana existente, nomeadamente em termos de estrutura do espaço público, dimensão dos prédios e linguagem arquitetónica das edificações;
- manter as características arquitetónicas das edificações, dos volumes e cérceas maioritárias e dos alinhamentos predominantes;
- privilegiar as obras conducentes à melhoria das condições habitacionais existentes, evitando uma densificação incompatível com a capacidade das infraestruturas ou dos espaços públicos.

É de assinalar, igualmente, que o PUA remete a resolução das carências de estacionamento (atuais ou futuras) nestas áreas para bolsas de estacionamento coletivo localizadas na sua envolvente ou em edifícios-silo localizados no seu interior.

Realça-se, finalmente, que esta proposta admite que a execução do PUA possa ocorrer de forma sistemática (mediante programação municipal de operações urbanísticas integradas, no quadro de unidades de execução) e assistemática (através de operações urbanísticas de iniciativa particular). Muito embora o grau de consolidação detido pela maior parte do tecido urbano da ARU sugira um recurso mais frequente a esta última modalidade de execução, será de admitir que a implementação do presente PERU possa vir a beneficiar de uma combinação inteligente e eficaz dos instrumentos de execução urbanística associados a diferentes regimes jurídicos, com destaque para o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e o Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

B.2. Visão de Futuro e Objetivos Estratégicos

O presente PERU posiciona-se como um instrumento específico de política urbanística municipal orientado para responder às principais necessidades, desafios e oportunidades que presentemente se colocam ao território da ARU do Centro Histórico de Abrantes no domínio da reabilitação urbana. Enquanto instrumento elaborado ao abrigo do RJRU, este PERU assume integralmente os grandes desafios enunciados no Preâmbulo daquele diploma legal, designadamente:

- a articulação do dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- a garantia de complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU, cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- a diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- a criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- o desenvolvimento de novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A Visão de Futuro preconizada para a ARU do Centro Histórico da cidade de Abrantes pretende expressar uma ambição política de transformação estrutural com capacidade para mobilizar a comunidade abrantina e *federar* os recursos, competências e capacidades de iniciativa que se encontram distribuídos pelos diferentes *stakeholders* com relevância para a sua materialização.

Esta Visão, referenciada a um horizonte temporal de 10 anos e que evidencia os grandes traços da mudança que se pretende colocar em marcha, pode ser globalmente expressa nos seguintes termos:

Um Centro aberto e vivo, assente na valorização do seu capital simbólico e patrimonial e na diversidade da sua carteira de atividades económicas, sociais e culturais

A fixação de Objetivos Estratégicos a partir desta Visão de Futuro visa clarificar e sistematizar as principais orientações que deverão nortear a ação coletiva (e, em particular, do Município) com vista a superar o *gap* existente entre a situação de partida e a situação ambicionada. Neste sentido, os Objetivos Estratégicos a adotar no âmbito do presente PERU são os seguintes:

OE.1 | Reforçar os fatores de centralidade do Centro Histórico

OE.2 | Melhorar as condições de funcionalidade do Centro Histórico

OE.3 | Fomentar novas dinâmicas de utilização do parque edificado do Centro Histórico

O primeiro Objetivo Estratégico [Reforçar os fatores de centralidade do Centro Histórico] visa reposicionar o Centro Histórico como uma centralidade de referência no contexto da cidade e, em sentido mais amplo, das envolventes externas pertinentes para o desenvolvimento futuro do concelho de Abrantes. Para este efeito, considera-se fundamental fazer evoluir a carteira de

fl. 27/37

serviços e equipamentos atualmente presentes no Centro Histórico no sentido de incorporar novas funções de perfil diferenciado e assegurar a modernização das atividades já instaladas.

O segundo Objetivo Estratégico [Melhorar as condições de funcionalidade do Centro Histórico] visa alcançar ganhos de desempenho ao nível dos principais sistemas que suportam o funcionamento quotidiano do Centro Histórico, com destaque muito expressivo para o sistema de suporte à mobilidade urbana. Para este efeito, considera-se fundamental adaptar os sistemas existentes ao perfil e intensidade das solicitações que se pretendem ver satisfeitas pelo Centro Histórico, combinando intervenções de natureza física com intervenções de natureza organizativa.

Finalmente, o terceiro Objetivo Estratégico [Fomentar novas dinâmicas de utilização do parque edificado do Centro Histórico] visa desbloquear o potencial locativo do Centro Histórico através de um aproveitamento mais alargado em termos quantitativos e qualitativos do seu parque edificado. Para este efeito, considera-se fundamental implementar um quadro de apoios e incentivos que promova a utilização efetiva do parque edificado existente e penalize a progressão de processos que conduzam à sua degradação e/ou subaproveitamento.

B.3. Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal

A concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados pelo presente PERU será largamente tributária do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venha a ser alcançado junto dos vários *stakeholders* com contributos potenciais para atingir esse desiderato. Com efeito, e dada a magnitude das necessidades detetadas e dos desafios em presença, é fundamental assumir, desde já, que a ação isolada de cada um desses *stakeholders* será por si só insuficiente para materializar aqueles Objetivos, raciocínio que, por maioria de razão, se aplica também ao campo de intervenção futura do Município.

Neste contexto, e sem prejuízo da natureza coletiva que se associa a este desafio, o PERU posicionar-se-á como um instrumento de política pública ao qual competirá explicitar o papel que o Município se propõe assumir nesse processo, consagrando um perfil de intervenção abrangente que conjuga lógicas tão distintas como as de agente regulador, investidor, dinamizador e facilitador.

Assim, e enquanto agente regulador, o papel a assumir pelo Município deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários de edifícios ou frações de edifícios localizados na ARU se encontram legalmente obrigados (e, sempre que aplicável, a outros titulares de direitos, ónus ou encargos sobre esse património). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente em termos de utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e tratamento sistemáticos de informação de suporte à tomada de decisão;

- implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;
- promover o pleno aproveitamento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto agente investidor, o papel a assumir pelo Município deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva;
- assegurar a conservação e manutenção correntes dos espaços públicos e equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto agente dinamizador, o papel a assumir pelo Município deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para concretizar os Objetivos Estratégicos preconizados para a ARU. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios de natureza fiscal e financeira a intervenções de reabilitação;
- viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, potencialmente abrangidos pela carteira de incentivos e apoios financeiros atrás referida;
- fomentar a colmatação de *vazios* remanescentes no tecido urbano existente, nomeadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à edificação em lotes já infraestruturados localizados em zonas urbanas consolidadas.

Finalmente, e enquanto agente facilitador, o papel a assumir pelo Município deverá permitir reduzir de forma substancial os *custos de contexto* que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada dos respetivos direitos e deveres. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio de operações urbanísticas, tornando-os mais transparentes, entendíveis e céleres para todos os intervenientes envolvidos;

- promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores de operações urbanisticas, mitigando por esta via os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;
- comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação e revitalização urbana preconizada para a ARU, assim como dos termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus beneficiários potenciais.

fl. 30/47

C. Plano de Ação

C.1. Programa de Investimento Municipal

A associação de um programa de investimento municipal ao presente PERU materializa o papel de agente investidor que o Município se propõe assumir no quadro da implementação deste instrumento (Cf. Capítulo B.3), reconhecendo-se assim que o mesmo é essencial para despoletar um conjunto mais vasto de processos e dinâmicas conducentes à concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados para o território da ARU do Centro Histórico de Abrantes.

Neste contexto, as intervenções-chave que consubstanciam o programa de investimento municipal proposto para este território são as seguintes (Figura 15):

A | Criação do Parque de Estacionamento Periférico do Vale da Fontinha

B | Melhoria das Condições de Mobilidade e Acessibilidade Pedonal

C | Reordenamento da Circulação Rodoviária no Nó do Hospital

D | Instalação do Museu Ibérico de Arqueologia e Arte

E | Instalação do Museu de Arte Contemporânea – Polo I

F | Instalação do Museu de Arte Contemporânea – Polo II

G | Instalação do Centro Escolar de Abrantes

H | Beneficiação e Modernização do Cineteatro São Pedro

I | Reabilitação e Valorização da Igreja de Santa Maria do Castelo

J | Reabilitação e Valorização da Igreja de São Vicente

K | Reabilitação e Valorização da Igreja de São João Baptista

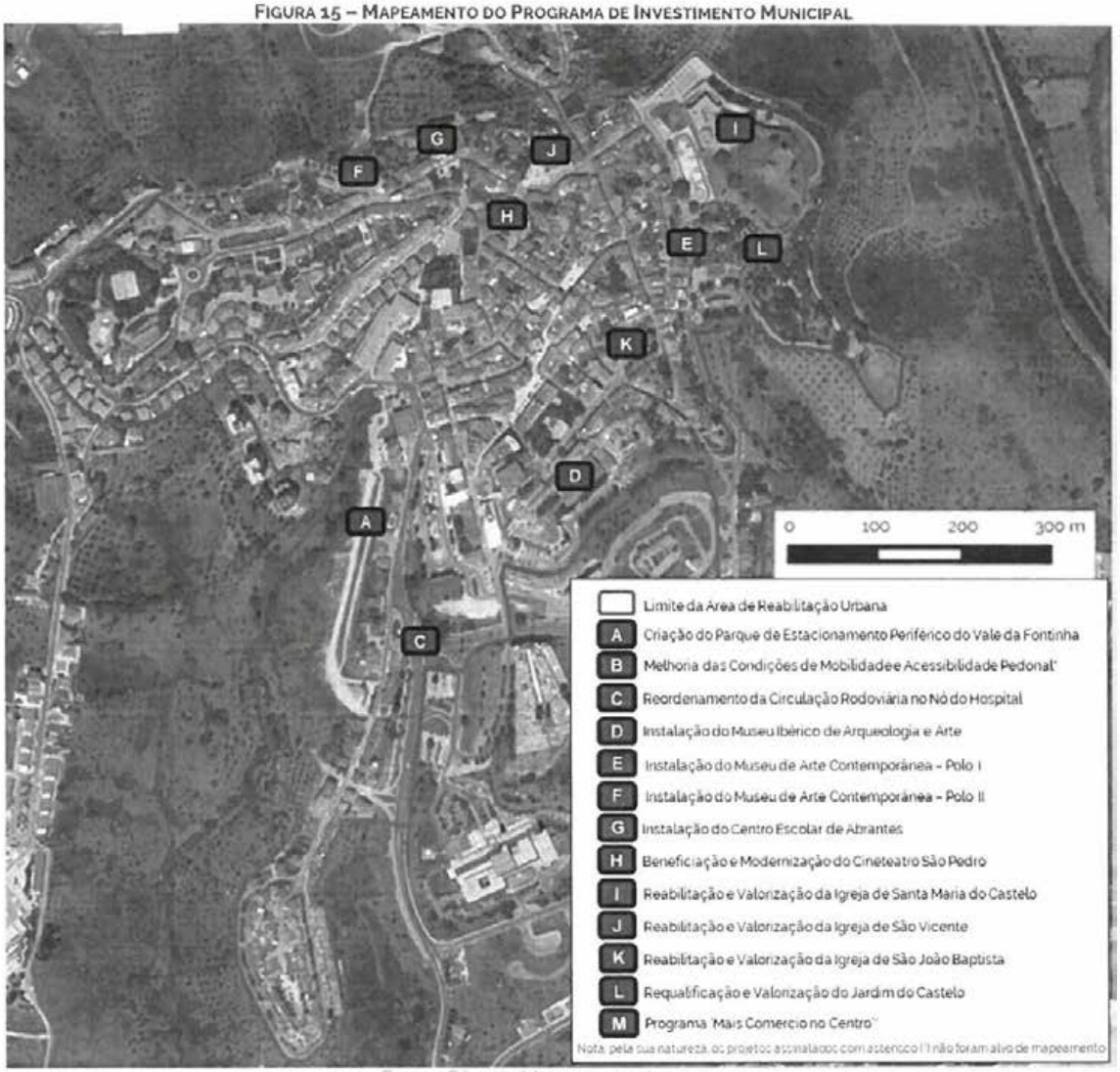
L | Requalificação e Valorização do Jardim do Castelo

fl. 31/47

47

M | Programa 'Mais Comércio no Centro'

FIGURA 15 – MAPEAMENTO DO PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

A Criação do Parque de Estacionamento Periférico do Vale da Fontinha

Este projeto visa a redução substancial do tráfego rodoviário no Centro Histórico da cidade de Abrantes, inscrevendo-se na estratégia de criação de soluções de estacionamento automóvel não tarifado periféricas a esta zona nobre da cidade que o Município tem vindo a prosseguir e que permitiu alcançar já resultados positivos muito expressivos. Interessa referir, a este respeito, que esta intervenção é parte integrante de uma política municipal de estacionamento para o Centro Histórico mais ampla, a qual inclui a redução da oferta existente no interior do seu perímetro e a aplicação de um modelo tarifário desincentivador da sua utilização por parte de não-residentes. Acresce, ainda, que esta intervenção é complementada por uma reformulação

fl. 32/47

profunda do atual esquema de acessibilidade pedonal que serve diretamente a nova oferta que se pretende criar, viabilizando e potenciando assim a sua atratividade junto dos utilizadores motorizados que têm como destino final esta zona da cidade, bem como pelo reforço da articulação com o serviço de transporte público urbano que o Município criou para acesso e circulação no Centro Histórico (aBUSa).

O projeto será materializado através do aproveitamento da plataforma situada no tardoz das instalações do antigo mercado municipal (troço superior do Vale da Fontinha) para implantação de um parque de estacionamento não tarifado, a qual corresponde atualmente a um espaço sobrante em situação expectante e claramente desqualificado. Tendo em vista a funcionalidade desta nova oferta, bem como a preocupação em não sobrecarregar de tráfego aquela que é uma das principais e mais movimentadas portas de entrada no Centro Histórico (que será reestruturada de modo a ampliar substancialmente o espaço dedicado à circulação pedonal com a melhorar as respetivas condições de conforto e segurança), esta intervenção contempla também a requalificação dos acessos Norte e Sul ao parque de estacionamento.

O custo estimado para esta intervenção é de €1.057.262, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

B Melhoria das Condições de Mobilidade e Acessibilidade Pedonal

Este projeto visa a melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade pedonal no Centro Histórico da cidade de Abrantes, dando continuidade e maior amplitude a intervenções anteriormente realizadas com esse mesmo intuito num território cujas características orográficas e urbanísticas colocam desafios muito expressivos. Interessa referir, a este respeito, que a carteira de ações associada a esta intervenção tem suporte nas propostas do Programa RAMPA - Regime de Apoio aos Municípios para a Acessibilidade.

O projeto será materializado através de um conjunto de ações de natureza localizada que irão abranger diversos arruamentos localizados em pleno Centro Histórico no sentido de melhorar a sua aptidão para suportar fluxos de circulação pedonal. As soluções a implementar, diferenciadas em função das especificidades e condicionantes de cada arruamento abrangido, incluem a criação/alargamento de passeios, a criação de percursos pedonais acessíveis, remoção de obstáculos limitadores da acessibilidade, redução dos riscos de estacionamento automóvel abusivo e substituição/requalificação de pavimentos.

O custo estimado para esta intervenção é de €500.000, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e a Turismo de Portugal.

C Reordenamento da Circulação Rodoviária no Nó do Hospital

Este projeto visa a melhoria das condições de mobilidade e segurança rodoviária num dos principais nós de acesso e atravessamento do Centro Histórico da cidade de Abrantes, correspondente ao designado nó do Hospital, o qual se apresenta manifestamente desadequado

face à intensidade do tráfego aí registado e à qualidade das relações estabelecidas com os polos de atração/geração de tráfego localizados na sua envolvente imediata.

Este projeto será materializado através do reordenamento estrutural da circulação rodoviária no designado nó do Hospital, comtemplando, designadamente, a construção de uma rotunda no cruzamento entre a Avenida Dr. Santana Maia e a Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro. Associada a esta intervenção, prevê-se também a reformulação da zona de estacionamento automóvel atualmente localizada a Norte do Hospital, tornada necessária por via da implantação da nova rotunda.

O custo estimado para esta intervenção é de €662.906, sendo o seu financiamento assegurado exclusivamente pelo Município.

D Instalação do Museu Ibérico de Arqueologia e Arte

Este projeto visa reforçar a centralidade e projeção externa do Centro Histórico da cidade de Abrantes a partir da instalação da 1ª fase do projeto do Museu Ibérico de Arqueologia e Arte (MIAA), o qual corporiza uma oferta cultural de abrangência supra-regional (e, desejavelmente, supranacional). O MIAA, cuja conceção tem beneficiado de um aturado processo de otimização no decurso dos últimos anos, assume o duplo perfil de Museu e Centro de Investigação que disporá de um vasto e rico acervo constituído pela coleção de arte, arqueologia e etnografia do Museu D. Lopo de Almeida e pela coleção de arte e arqueologia doada pela Fundação Ernesto Lourenço Estrada e Filhos.

O projeto será materializado através da reabilitação integral e adaptação do atual Convento de S. Domingos (classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1974) com base em projeto do Arquiteto José Luís Carrilho da Graça de modo a viabilizar a materialização do programa museológico proposto para esta 1ª fase do MIAA. Os principais núcleos a contemplar estruturam-se em torno das salas de exposição permanente das coleções existentes, que cobrem os períodos da Pré e Proto-História, da Idade Antiga, da Idade Média e da Idade Moderna, prevendo-se ainda a instalação de serviços de apoio ao funcionamento do MIAA (zona de acolhimento, loja, serviços educativos, gabinetes, etc.).

O custo estimado para esta intervenção é de €3.351.763, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

E Instalação do Museu de Arte Contemporânea – Polo I

Este projeto visa reforçar a centralidade e projeção externa do Centro Histórico da cidade de Abrantes a partir da instalação do Polo I do Museu de Arte Contemporânea (MAC) Charters de Almeida, o qual corporiza uma oferta cultural de abrangência supralocal vocacionada para o acolhimento e exposição de coleções de arte contemporânea (desde logo o acervo do conceituado escultor Charters de Almeida, entretanto doado ao Município). O MAC pretende constituir-se como um espaço promotor da cultura (em particular na sua vertente artística) e

fl. 34/47

funcionar como um elemento dinamizador da área em que se insere (i.e. o Castelo/Fortaleza de Abrantes e a malha coeva do Centro Histórico da cidade).

O projeto será materializado através da reabilitação e adaptação do Edifício Carneiro (construído em 1897) às novas funções que aí se pretende instalar, as quais serão organizadas de acordo com o programa funcional já aprovado. Assim, e para além da disponibilização de áreas expositivas para acolhimento de exposições de caráter permanente e temporário, este programa prevê também a criação de um auditório e de espaços para depósito de acervos detidos pelo Município e de material expositivo em trânsito, assim como de todos os elementos funcionais complementares necessários à atividade que um equipamento com este perfil virá a desenvolver (receção/atendimento, circulações, instalações sanitárias, espaços para serviços de apoio técnico-administrativo, áreas técnicas e de carga/descarga, arrumos, etc.).

O custo estimado para esta intervenção é de €2.428.246, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

F Instalação do Museu de Arte Contemporânea – Polo II

Este projeto visa reforçar a centralidade e projeção externa do Centro Histórico da cidade de Abrantes a partir da instalação do Polo II do Museu de Arte Contemporânea [MAC] Charters de Almeida, o qual corporiza uma oferta cultural de abrangência supralocal vocacionada para o acolhimento e exposição de coleções de arte contemporânea. O Polo II do MAC pretende constituir-se como um espaço promotor da cultura (em particular na sua vertente artística) e funcionar como um polo dinamizador da área em que se insere (i.e. zona Norte do Centro Histórico da cidade).

O projeto será materializado através da reabilitação e expansão do antigo quartel dos Bombeiros, dando sequência à intervenção já realizada com vista à instalação da Galeria Municipal de Arte neste edifício. Para este efeito, o programa funcional em desenvolvimento prevê a disponibilização de áreas expositivas para acolhimento de exposições de caráter permanente e temporário e de espaços para depósito de acervos detidos pelo Município e de material expositivo em trânsito, assim como de todos os elementos funcionais complementares necessários à atividade que um equipamento com este perfil virá a desenvolver (receção/atendimento, circulações, instalações sanitárias, espaços para serviços de apoio técnico-administrativo, áreas técnicas e de carga/descarga, arrumos, etc.).

O custo estimado para esta intervenção é de €1.080.000, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

G Instalação do Centro Escolar de Abrantes

Este projeto visa reforçar a centralidade do Centro Histórico da cidade de Abrantes a partir da instalação de um novo Centro Escolar, contribuindo também para o incremento da atratividade residencial e rejuvenescimento da população residente. Interessa referir, a este respeito, que o

Fl-35/47

equipamento em apreço irá ocupar as atuais instalações Colégio de Nossa Senhora de Fátima (de natureza privada), que serão desativadas, tendo o Município abdicado de uma candidatura aprovada no MAIS CENTRO que previa a sua implantação numa zona periférica da cidade.

O projeto será materializado através da aquisição e subsequente realização de obras de reabilitação e adaptação do edifício atualmente ocupado pelo Colégio de Nossa Senhora de Fátima, as quais visam reverter patologias entretanto detetadas no edifício e promover a sua adequação plena às funções que virá a desempenhar enquanto Centro Escolar.

O custo estimado para esta intervenção é de €3.528.022, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

H Beneficiação e Modernização do Cineteatro São Pedro

Este projeto visa consolidar o papel que o Cineteatro São Pedro tem vindo a assumir na afirmação do Centro Histórico enquanto polo de atividades culturais e de lazer no contexto da sua envolvente local e regional. Tratando-se de um palco fundamental e estruturante de encontro, produção e difusão de artes e artistas, de públicos e criativos, de comunidades e territórios, que estende claramente o seu impacto a outras esferas, a outras redes e a outras regiões, interessa assegurar que este equipamento beneficia das condições necessárias para manter/reforçar a sua capacidade para desempenhar essa missão.

Este projeto será materializado através da realização de obras de reabilitação e conservação que permitam reverter patologias entretanto detetadas no edifício (construído em 1949), assim como a garantir o pleno cumprimento de requisitos legais aplicáveis a este tipo de equipamentos e a modernizar as suas condições para acolhimento das múltiplas utilizações a que se destina (em particular no âmbito das artes performativas, designadamente nos campos da dança, teatro, música, artes circenses, workshops, oficinas criativas e cinema).

O custo estimado para esta intervenção é de €1.272.000, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

I Reabilitação e Valorização da Igreja de Santa Maria do Castelo

Este projeto visa contribuir para salvaguarda e potenciação de um dos principais ativos patrimoniais do Centro Histórico de Abrantes, correspondente à Igreja de Santa Maria do Castelo, classificada como Monumento Nacional, contrariando assim o avanço dos processos de envelhecimento natural e degradação da sua estrutura e interiores. Para além da valia intrínseca deste edifício, deve aqui referir-que o mesmo é parte integrante da designada 'Rota do Património Religioso', a qual congrega também as Igrejas de São Vicente e de São João Baptista (igualmente localizadas no Centro Histórico e detentoras da classificação de Monumento Nacional), as quais serão intervencionadas em paralelo.

fl. 36/47

O projeto será materializado através da realização de obras de reabilitação e conservação que permitam reverter patologias existentes na estrutura do edificio e no seu interior, as quais serão conduzidas no sentido de assegurar a salvaguarda deste importante ativo patrimonial e, simultaneamente, de o potenciar na ótica do desenvolvimento da atividade turística a nível local e regional.

O custo estimado para esta intervenção é de €324.327, sendo o seu financiamento repartido entre o Municipio e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

J Reabilitação e Valorização da Igreja de São Vicente

Este projeto visa contribuir para salvaguarda e potenciação de um dos principais ativos patrimoniais do Centro Histórico de Abrantes, correspondente à Igreja de São Vicente, classificada como Monumento Nacional, contrariando assim o avanço dos processos de envelhecimento natural e degradação da sua estrutura e interiores. Para além da valia intrínseca deste edificio, deve aqui referir-que o mesmo é parte integrante da designada 'Rota do Património Religioso', a qual congrega também as Igrejas de Santa Maria do Castelo e São João Baptista (igualmente localizadas no Centro Histórico e detentoras da classificação de Monumento Nacional), as quais serão intervencionadas em paralelo.

O projeto será materializado através da realização de obras de reabilitação e conservação que permitam reverter patologias existentes na estrutura do edificio e no seu interior, as quais serão conduzidas no sentido de assegurar a salvaguarda deste importante ativo patrimonial e, simultaneamente, de o potenciar na ótica do desenvolvimento da atividade turística a nível local e regional.

O custo estimado para esta intervenção é de €500.000, sendo o seu financiamento repartido entre o Municipio e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

K Reabilitação e Valorização da Igreja de São João Baptista

Este projeto visa contribuir para salvaguarda e potenciação de um dos principais ativos patrimoniais do Centro Histórico de Abrantes, correspondente à Igreja de São João Baptista, classificada como Monumento Nacional, contrariando assim o avanço dos processos de envelhecimento natural e degradação da sua estrutura e interiores. Para além da valia intrínseca deste edificio, deve aqui referir-que o mesmo é parte integrante da designada 'Rota do Património Religioso', a qual congrega também as Igrejas de São Vicente e de Santa Maria do Castelo (igualmente localizadas no Centro Histórico e detentoras da classificação de Monumento Nacional), as quais serão intervencionadas em paralelo.

O projeto será materializado através da realização de obras de reabilitação e conservação que permitam reverter patologias existentes na estrutura do edificio e no seu interior, as quais serão conduzidas no sentido de assegurar a salvaguarda deste importante ativo patrimonial e,

fl. 37/47

simultaneamente, de o potenciar na ótica do desenvolvimento da atividade turística a nível local e regional.

O custo estimado para esta intervenção é de €500.000, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

L Requalificação e Valorização do Jardim do Castelo

Este projeto visa a valorização de um dos principais *ex-libris* do Centro Histórico de Abrantes, correspondente ao jardim adjacente e também parte integrante do conjunto patrimonial centrado no Castelo/Fortaleza de Abrantes (classificado como Imóvel de Interesse Público), contrariando assim o estado de progressivo envelhecimento/degradação das suas estruturas naturais e construídas. Para além de se tratar de um espaço verde de referência nas rotinas de lazer da comunidade abrantina, este é também um dos ativos de referência mobilizados na estratégia de afirmação turística que o Município tem vindo a concretizar desde há vários anos.

O projeto será materializado através da realização de obras de requalificação e valorização do Jardim do Castelo, incluindo aí a recuperação/beneficiação da sua rede de caminhos pedestres, a definição de novas áreas verdes e o arranjo das existentes, a remodelação das infraestruturas existentes, a reabilitação do Coreto e das edificações existentes e a implantação de novos equipamentos de apoio.

O custo estimado para esta intervenção é de €1.000.000, sendo o seu financiamento repartido entre o Município e o Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020.

M Programa 'Mais Comércio no Centro'

Este projeto visa reforçar o dinamismo económico do Centro Histórico, combinando o reforço da sua atratividade locativa com a captação de novos negócios para esta zona da cidade. De forma complementar, pretende-se também promover a ocupação de frações comerciais em situação devoluta, incentivando assim uma utilização mais intensa do parque edificado e a preservação/melhoria do seu estado de conservação.

Este projeto será materializado através da implementação do Programa "Mais Comércio no Centro", instrumento municipal que visa promover a atratividade e a dinamização comercial do Centro Histórico da cidade de Abrantes através da atribuição de apoio financeiro a novas iniciativas empresariais. A natureza do apoio a conceder pelo Município baseia-se na comparticipação em 50% durante um período máximo de 1 ano dos encargos relativos ao arrendamento de frações comerciais para instalação e exploração da atividade dos beneficiários.

O custo estimado para esta intervenção é de €350.000, sendo o seu financiamento assegurado exclusivamente pelo Município.

fl. 38/47

C.2. Instrumentos de Execução da Política Urbanística

A conservação e reabilitação do parque edificado correspondem a deveres básicos cuja prossecução compete aos proprietários de edifícios e/ou frações de edifícios, matéria que se encontra devidamente regulamentada no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)[4] e no RJRU[5], assim como em diversa legislação complementar e/ou relacionada. Contudo, e apesar destas obrigações legais, constata-se a existência de múltiplos casos no interior da ARU do Centro Histórico de Abrantes em que é manifesto o seu incumprimento por parte dos respetivos proprietários.

Perante este contexto, considera-se que tanto a reversão da situação existente como a prevenção do seu agravamento futuro impõem a assunção de um comportamento mais ativo e atuante por parte do Município, designadamente por via da ativação do conjunto de instrumentos legais de execução da política urbanística que lhe são disponibilizados através do RJRU, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)[6] e, igualmente, do RJUE[7]. Tendo em conta a natureza destes instrumentos, em particular o facto de a sua utilização poder induzir comportamentos de desresponsabilização junto dos proprietários e, no limite, uma intervenção de caráter substitutivo por parte do Município, considera-se também ser desde já fundamental realçar que a mesma observará estritamente o princípio da subsidiariedade da ação pública[8] e estará naturalmente sujeita aos recursos disponíveis e a outras condicionantes que sobre ela venham a impender.

Assim, e de modo a facilitar a plena compreensão do alcance e contributo deste conjunto de instrumentos para a concretização da estratégia preconizada pelo PERU, procede-se em seguida à explicitação dos termos e condições ao abrigo das quais se regerá a sua aplicação. Segue-se, para este efeito, um modelo expositivo assente na seguinte cadeia de etapas processuais:

- avaliação do estado de conservação do edificado;
- imposição de obrigações de intervenção sobre o edificado;
- verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas;
- aplicação de medidas de caráter sancionatório e/ou substitutivo dos proprietários.

A primeira etapa processual apontada corresponde à base fundamental que suporta a verificação do cumprimento do dever de conservação/reabilitação legalmente atribuído aos proprietários de edifícios e frações de edifícios, a qual é materializada através da avaliação do respetivo estado de conservação. Esta avaliação, a ordenar pela Câmara Municipal (oficiosamente ou a requerimento das partes interessadas), deverá assentar em procedimentos expeditos de vistoria,

---

[4] Cf. nº1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de Setembro.

[5] Cf. nº1 do artigo 6º do RJRU.

[6] Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio.

[7] Cf. Secção II do Capítulo VI do RJRU, Secção II do Capítulo V do RJIGT e Secção IV do Capítulo III do RJUE.

[8] Cf. alínea b) do artigo 4º do RJRU.

fl. 39/47

os quais, sempre que aplicável, deverão ser complementados com a utilização da metodologia técnica constante do regime legal aplicável a esta matéria (MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios)[9].

Assim, e partindo dos elementos informativos já disponíveis no Município, proceder-se-á ao desenvolvimento faseado das seguintes tarefas técnicas:

- referenciação dos edifícios cujo estado de conservação se afigure mais problemático através de métodos expeditos de análise no terreno;
- cruzamento dos edifícios referenciados com informação residente nos serviços municipais relativa a processos *vivos* de controlo prévio e execução de operações urbanísticas;
- determinação prioritária do nível de conservação de acordo com o MAEC para os edifícios referenciados sem operações urbanísticas submetidas para controlo prévio ou em execução[10].

Interessa salientar, nesta matéria, que a deterioração dolosa da edificação por parte do proprietário ou de terceiros e a violação grave do dever de conservação constituem contraordenações puníveis pelo Município com coima graduada[11], o mesmo se aplicando a situações de tentativa ou negligência[12]. De igual modo, assinala-se também a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os prédios em deficiente estado de conservação por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) (vd. Capítulo C.3).

De forma associada e complementar, considera-se que esta etapa deve também incluir o levantamento regular e sistemático do parque de edifícios em situação devoluta, combinando o recurso inicial a métodos expeditos de análise no terreno com a recolha de informação junto de fornecedores de *utilities* (água, gás, eletricidade, etc.) que possa confirmar essa situação[13]. Estes procedimentos constituem a base fundamental para ativar a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património edificado, designadamente por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao IMI (vd. Capítulo C.3).

A segunda etapa processual apontada consiste na imposição pelo Município de obrigações concretas de conservação/reabilitação aos proprietários dos edifícios vistoriados aos quais tenham sido atribuídos os níveis de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau). Tal como consta do quadro legal aplicável, a notificação destas obrigações (passíveis de inscrição como ónus em sede de registo predial) deverá explicitar as obras e os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos edifícios em

---

[9] Cf. Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e Portaria nº1192-B/2006, de 3 de Novembro.

[10] Cf. nº1 do artigo 65º do RJRU e nº2 do artigo 90º do RJUE.

[11] Cf. artigo 89º-A e alínea l) do nº1 do artigo 98º do RJUE. De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

[12] Cf. nº9 do artigo 98º do RJUE.

[13] Cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto.

fl. 40/47

apreço, assim como o prazo para a sua realização[14]. Em alternativa à conservação/reabilitação, o Município poderá também ordenar a demolição dos edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável[15], assim como sempre que aqueles ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas[16].

A terceira etapa processual corresponde a um *ponto de controlo* que assenta na verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas pelo Município aos proprietários notificados para o efeito, sejam elas relativas a obras de conservação/reabilitação ou de demolição. No essencial, trata-se de confirmar o cumprimento integral (sem prejuízo de verificações intercalares) das obrigações atribuídas do proprietário ou, em caso de incumprimento, de fundamentar a necessidade de adoção de medidas adicionais por parte do Município.

Finalmente, a quarta e última etapa da cadeia processual preconizada aplica-se às situações em que se verifique incumprimento das obrigações de intervenção notificadas aos proprietários, exigindo do Município a tomada de decisões de caráter sancionatório e/ou substitutivo em relação àqueles.

No primeiro caso, o principal instrumento de intervenção ao dispor do Município consiste na penalização dos atos de contraordenação praticados pelos proprietários, designadamente ao nível da não realização/conclusão das operações urbanísticas para as quais foram anteriormente notificados[17]. Esta penalização é, nos termos do RJUE, suscetível de aplicação de coima graduada[18].

Já no que se refere ao segundo caso, os principais instrumentos de intervenção disponibilizados pelo RJRU correspondem à execução coerciva pelo Município das obras por si ordenadas[19] ou, em alternativa, à sua expropriação[20] ou venda forçada do imóvel a intervencionar em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir o dever de conservação/reabilitação originalmente imposto ao proprietário[21]. Tal como foi inicialmente apontado, a ativação deste tipo de instrumentos corresponderá sempre a uma *solução de último recurso*, dado o largo espectro de responsabilidades e riscos que a mesma comporta para o

---

[14] Cf. nº1 do artigo 55º do RJRU e nº2 do artigo 89º e alínea a) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

[15] Cf. nº1 do artigo 57º do RJRU.

[16] Cf. nº3 do artigo 89º e alínea b) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

[17] Cf. alínea s) do nº1 do artigo 98º do RJUE.

[18] De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

[19] Cf. nº2 do artigo 55º do RJRU.

[20] Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 61º do RJRU. Deve notar-se que as expropriações realizadas ao abrigo do RJRU possuem caráter urgente e a competência para emissão da resolução de expropriar e do ato administrativo que individualiza os bens a expropriar pertence à Câmara Municipal (cf. nº3 do artigo 61º do RJRU).

[21] Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 62º do RJRU.

Município (muitas vezes em benefício do proprietário inadimplente), devendo sempre ser alvo de aturada avaliação numa base caso-a-caso.

De forma complementar a esta perspetiva de conservação/reabilitação do parque edificado de propriedade privada, considera-se também pertinente mobilizar a carteira de instrumentos legais de execução da política urbanística disponibilizados conjuntamente através do RJRU e do RJIGT para efeitos de concretização das orientações e disposições constantes quer dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, quer do presente PERU. A este respeito, assinala-se desde já a possibilidade do Município poder vir a ativar instrumentos como a expropriação[22], a constituição de servidões administrativas[23], a reestruturação da propriedade[24] e o exercício do direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos, edifícios ou frações de edifícios[25].

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

C.3. Carteira de Incentivos aos Proprietários

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU do Centro Histórico de Abrantes e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com a estratégia preconizada materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do PERU. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal e tributária por parte do Município.

Assim, do ponto de vista fiscal, a carteira de incentivos proposta para esta ARU foi desenhada com o triplo intuito de promover **(i)** a conservação e reabilitação do parque edificado, **(ii)** a dinamização do mercado imobiliário e **(iii)** a ocupação e utilização do parque edificado. No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e das regras de tributação/dedução no âmbito do Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS), podendo assumir o caráter de benefício ou, alternativamente, de penalização (Quadro 7). Para além dos incentivos gerais definidos a nível

---

[22] Cf. nº1 do artigo 61º do RJRU e artigo 159º do RJIGT.

[23] Cf. nº1 do artigo 60º do RJRU.

[24] Cf. nº1 do artigo 64º do RJRU e artigos 162º, 164º e 165º do RJIGT.

[25] Cf. nº1 do artigo 58º do RJRU e artigo 155º do RJIGT. Deve notar-se que o exercício deste direito impõe a prévia manifestação de interesse por parte do Município através do *website* do serviço Casa Pronta (a cargo do Ministério da Justiça).

nacional, designadamente no quadro do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e do Código do IVA, o Município disponibilizará ainda um conjunto próprio de incentivos relativamente ao IMT e ao IMI cujos termos de operacionalização serão fixados através do Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana (RMIRU).

QUADRO 7 – CARTEIRA DE INCENTIVOS FISCAIS

Objetivo	Enquadramento Legal				
	Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado			Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana	
Conservação e reabilitação do parque edificado	IMI:1	Isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por 5 anos adicionais) para imóveis reabilitados	ou	IMI:A	Similar a IMI:1, com alargamento do período inicial de isenção e aligeiramento das condições de acesso
	-	-	-	IMI:B	Redução de IMI para imóveis em adequado estado de conservação
	IVA:1	Taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana	-	-	-
	IRS:1	Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação de imóveis (máx. €500)	-	-	-
	-	-	-	IMI:C	Agravamento da taxa de IMI para imóveis degradados
	-	-	-	IMI:D	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em ruínas
Dinamização do mercado imobiliário	IMT:1	Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados à reabilitação	ou	IMT:A	Similar a IMT:1, com aligeiramento das condições de acesso
	IMT:2	Isenção de IMT na 1ª aquisição de imóveis reabilitados destinados a habitação própria e permanente	ou	IMT:B	Similar a IMT:2, com alargamento dos destinos admitidos para o imóvel e aligeiramento das condições de acesso
	IRS:2	Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias com a alienação de imóveis reabilitados	-	-	-
Ocupação e utilização do parque edificado	IRS:3	Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais de imóveis reabilitados	-	-	-
	-	-	-	IMI:E	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em situação devoluta

NOTA: ESTE QUADRO NÃO DISPENSA A CONSULTA DO EBF, DO CÓDIGO DO IVA E DO RMIRU

Do ponto de vista tributário, por seu turno, a carteira de incentivos a contemplar no RMIRU procurará estimular a concretização de operações urbanísticas capazes de contribuir para a (re)qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano do território da ARU. No essencial, estes incentivos serão consubstanciados através da isenção do pagamento das taxas municipais relativas a obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução de imóveis existentes, extensível também à taxa municipal de ocupação de espaço público associada a essas mesmas obras.

É de assinalar, finalmente, que os imóveis localizados no território da ARU do Centro Histórico de Abrantes beneficiam de acesso preferencial aos apoios financeiros disponíveis através do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), os quais consistem fundamentalmente na concessão de empréstimos para a reabilitação integral de edifícios (incluindo soluções integradas de eficiência energética) em condições mais favoráveis face às praticadas pelo mercado.

fl. 43/47

D. Implementação e Modelo de Gestão

D.1. Entidade Gestora

A gestão da implementação do PERU do Centro Histórico de Abrantes será assegurada diretamente pelo Município de Abrantes, opção que encontra suporte numa aposta de valorização estrutural das capacidades já instaladas no seio dos respetivos Serviços Municipais e que se pretendem vir a reforçar/consolidar ao longo do seu período de vigência. Não está previsto, portanto, que esta missão venha a ser total ou parcialmente externalizada para qualquer unidade do setor empresarial local existente ou que possa vir a ser criada ao longo do referido horizonte temporal, tal como admitido pelo RJRU[46].

D.2. Modelos de Execução

A implementação do PERU do Centro Histórico de Abrantes irá previsivelmente mobilizar os dois modelos executórios previstos no RJRU, designadamente o modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município) e o modelo por iniciativa dos particulares[47].

Relativamente ao primeiro modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU (cf. Capítulo C.1); sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas[48].

Relativamente ao segundo modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução

[46] Cf. artigo 10º do RJRU.
[47] Cf. nº1 do artigo 11º do RJRU.
[48] Cf. nº3 do artigo 11º do RJRU.

fl. 44/47

por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas[29].

D.3. Período de Vigência e Acompanhamento da Implementação

O PERU do Centro Histórico de Abrantes terá um período de vigência de 10 anos, passível de prorrogação por um máximo de 5 anos adicionais mediante proposta a submeter pela Câmara Municipal para efeitos de aprovação por parte da Assembleia Municipal[30].

Do ponto de vista do acompanhamento da implementação do PERU, e tal como decorre do RJRU, a Câmara Municipal será responsável pela elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal[31]:

- um Relatório Anual de Monitorização do PERU;
- um Relatório Quinquenal de Avaliação da Execução do PERU.

Para além da lógica de prestação de contas (*accountability*) que está subjacente à produção deste conjunto de elementos de reporte, pretende-se também que os mesmos constituam um suporte fundamental para introduzir as alterações ao PERU que possam vir a ser consideradas necessárias no decurso da sua implementação.

Realça-se, em relação a esta última situação, que os eventuais procedimentos de alteração do PERU e/ou da própria delimitação da ARU que venham a ter lugar serão obrigatoriamente submetidos à aprovação por parte da Assembleia Municipal, na sequência de propostas a submeter pela Câmara Municipal[32].

---

[29] Cf. nº2 do artigo 11º e nº1 do artigo 39º do RJRU.

[30] Cf. nº1 e nº2 do artigo 20º do RJRU.

[31] Cf. artigo 20º-A do RJRU.

[32] Cf. artigos 13º e 20º-B do RJRU.

(página intencionalmente em branco)

fl. 46/47

LEGENDA

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA PROPOSTA

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA EM VIGOR

CAMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

MAIS RUA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE ABRANTES

fl. 47/47

(doc ____)

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

8. - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] do Rossio ao Sul do Tejo e elaboração da correspondente Operação de Reabilitação Urbana [ORU]

Deliberação: Considerando o disposto no artigo 25º, nº 1, alínea g), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, delibera ***aprovar*** *o* ***Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] de Rossio ao Sul do Tejo, para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, (ORU), organizada de acordo com o disposto no artigo 33º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana***, e nos termos do n.º 3 e n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e a ***delimitação e caraterização da respetiva ARU, que igualmente se aprova*** (cf artigo 13º), tudo de acordo com o documento de instrução anexo.

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ROSSIO AO SUL DO TEJO

abrantes
cidade centenária

ABRIL 2019

fl. 2/39

abrantes
cidade centenária

abrantes
cidade centenária

Este documento, que constitui propriedade do Município de Abrantes, foi produzido com o apoio técnico da ImproveConsult - Consultoria e Estudos, Lda.

ImproveConsult
Consultoria e Estudos

IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.
Rua Latino Coelho, nº87
1050-134 Lisboa
Tel: 213 502 536
e-mail: improve@improveconsult.pt
www.improveconsult.pt

Abril'2019

fl 3/39

Principais siglas e acrónimos utilizados no presente documento

ARU: Área de Reabilitação Urbana

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRS: Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAEC: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PUA: Plano de Urbanização de Abrantes

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMIRU: Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana

fl. 4/39

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO **4**

A. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA **5**

A.1. ENQUADRAMENTO E PERFIL DE INSERÇÃO TERRITORIAL 5

A.2. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 7

A.3. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA 14

B. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA **16**

B.1. ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL 16

B.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 19

B.3. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL 21

C. PLANO DE AÇÃO **24**

C.1. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL 24

C.2. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA 28

C.3. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS 32

D. IMPLEMENTAÇÃO E MODELO DE GESTÃO **34**

D.1. ENTIDADE GESTORA 34

D.2. MODELOS DE EXECUÇÃO 34

D.3. PERÍODO DE VIGÊNCIA E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO 35

fl. 5/39

INTRODUÇÃO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) do Rossio ao Sul do Tejo assume-se como uma peça fundamental da política municipal de urbanismo e ordenamento do território que tem vindo a ser implementada pelo Executivo camarário ao longo dos últimos anos, dando sequência *natural* às orientações emanadas do novo Plano Diretor Municipal (PDM) (em fase final de revisão) e do Plano de Urbanização de Abrantes (PUA) (revisto em 2017) e criando condições acrescidas para a sua implementação neste território concreto.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em torno dos seguintes quatro Capítulos principais:

- Caracterização da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo A);
- Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana (Capítulo B);
- Plano de Ação (Capítulo C);
- Implementação e Modelo de Gestão (Capítulo D).

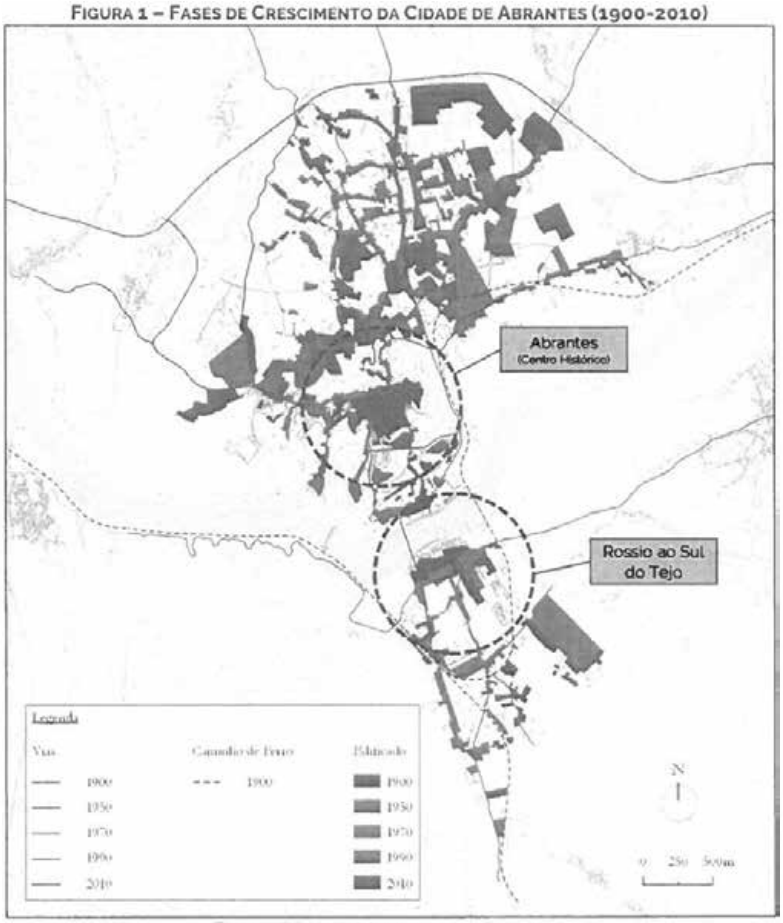
fl. 6/39

A. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

A.1. Enquadramento e Perfil de Inserção Territorial

O aglomerado urbano do Rossio ao Sul do Tejo está localizado na margem esquerda do Rio Tejo, ocupando uma posição fronteira em relação à zona central da cidade de Abrantes (localizada na margem direita) (Figura 1).

Figura 1 – Fases de Crescimento da Cidade de Abrantes (1900-2010)



Fonte: Câmara Municipal de Abrantes

fl. 7/39

Apesar da existência de registos que dão conta do papel que este aglomerado desempenhou historicamente enquanto entreposto comercial de matriz fluvial para abastecimento a Abrantes, o seu crescimento é especialmente visível a partir da segunda metade do século XIX, fruto das *oportunidades* abertas pela construção da linha de caminho-de-ferro do Leste (1863) e da ponte rodoviária (1870). Objetivamente, é a partir da materialização destas infraestruturas que o Rossio ao Sul do Tejo passa a dispor de condições locativas potenciadoras da sua ocupação urbana e da instalação de novas atividades económicas, alavancadas depois pela consolidação dos eixos rodoviários correspondentes às Estradas Nacionais 2 [EN2] e 118 [EN118].

Desde então, e durante várias décadas, os aglomerados do Rossio ao Sul do Tejo e de Alferrarede (localizado a Nordeste da zona central da cidade de Abrantes e igualmente beneficiário da instalação de uma estação ferroviária no final do século XIX) foram os únicos polos relevantes de concentração demográfica e económica na envolvente territorial da cidade de Abrantes.

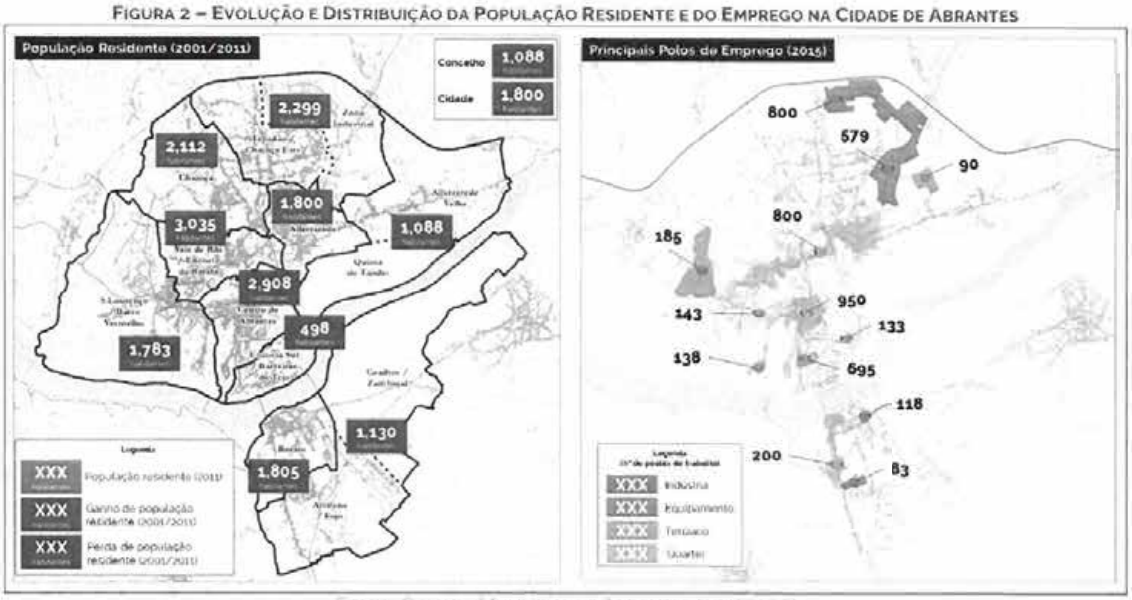
Com efeito, é só na segunda metade do século XX que a dinâmica de crescimento da cidade vem despoletar a emergência de novos padrões espaciais no seu processo de expansão, "fundamentalmente através de operações de loteamento, muitas vezes descontextualizadas e gerando o crescimento desordenado e disperso"[1]. Deste processo, predominantemente incidente na margem direita do Rio Tejo e, em especial, nas áreas a Norte da zona central de Abrantes, resultou forçosamente uma cidade bastante mais extensa e difusa, assim como um modelo de repartição espacial da população e das atividades (económicas e não-económicas) substancialmente distinto daquele que havia caracterizado grande parte do século XX.

De acordo com os dados mais recentes que se encontram disponíveis, compilados no âmbito da revisão do Plano de Urbanização de Abrantes [PUA], é possível constatar que as áreas urbanas situadas a Norte da zona central de Abrantes foram as únicas que registaram crescimento populacional entre 2001 e 2011, contrastando assim com as perdas verificadas no restante território da cidade (Figura 2). Por outro lado, e em linha com estas dinâmicas, da análise da localização e dimensão dos principais polos de emprego compete aqui destacar o peso atualmente detido quer pela centralidade linear estruturada ao longo da EN3/Avenida D. João I (a Norte da zona central de Abrantes), assente na presença de superfícies comerciais de média e grande dimensão, quer pelo Parque Industrial (Norte e Sul) de Abrantes (a Norte de Alferrarede).

[1] Cf. **Revisão do Plano de Urbanização de Abrantes – Relatório do Plano**, Câmara Municipal de Abrantes, Abrantes, 2015.

Fl. 8/39

FIGURA 2 – EVOLUÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DO EMPREGO NA CIDADE DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES (ADAPTADO)

Como rapidamente se depreende, o contexto exposto mostra de forma muito clara que o território do Rossio ao Sul do Tejo não tem sido capaz de evidenciar níveis de atratividade locativa similares aos registados pelas áreas situadas a Norte da zona central da cidade de Abrantes, seja do ponto de vista demográfico, seja do ponto de vista económico. Neste sentido, e apesar da descontinuidade territorial imposta pela presença do corredor fluvial do Tejo, será fundamental (re)equacionar as condições que poderão sustentar um maior equilíbrio entre ambas as margens pelas quais a cidade de Abrantes se reparte, designadamente com vista a travar o processo regressivo que tem afetado o Rossio ao Sul do Tejo ao longo das últimas décadas.

A.2. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

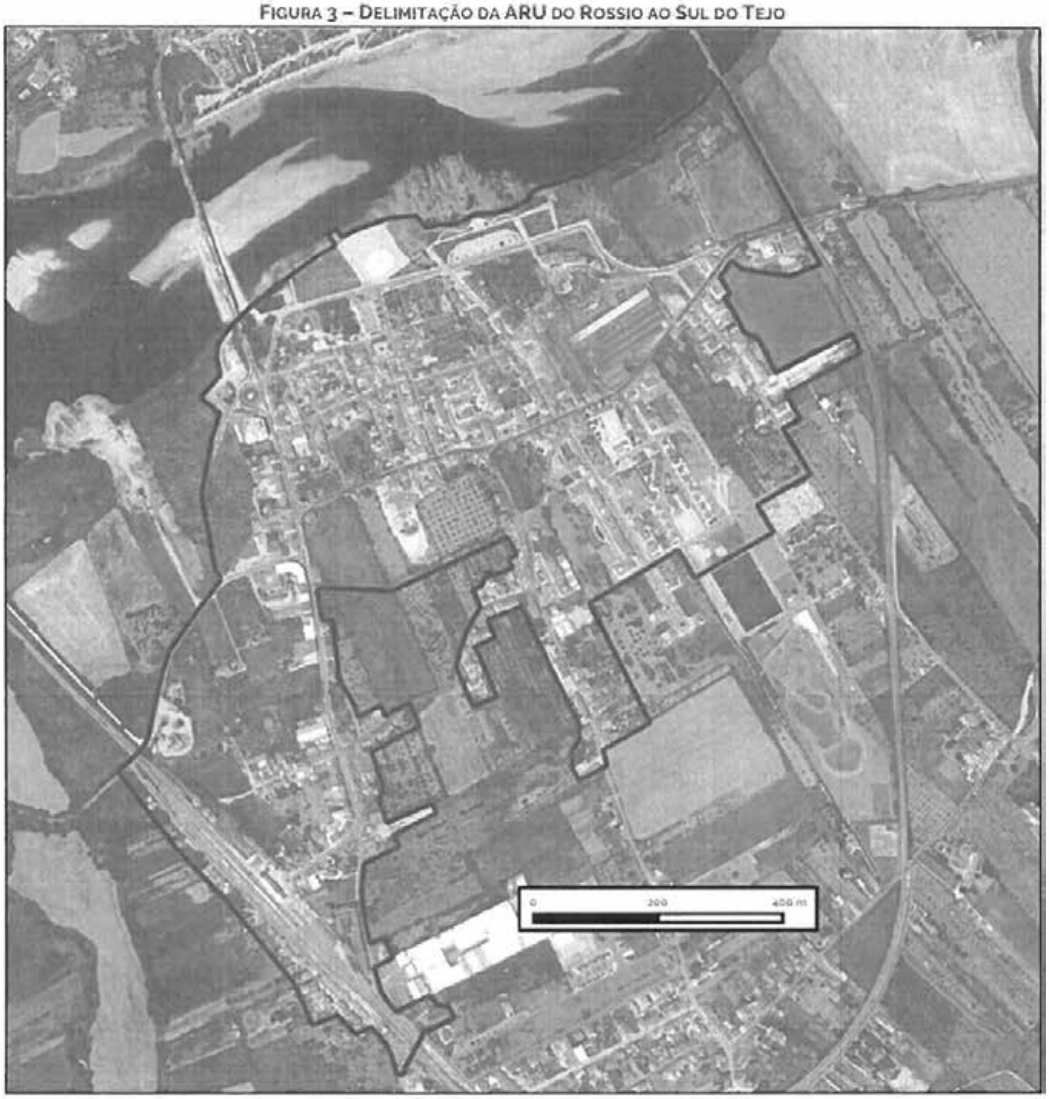
O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana para o Rossio ao Sul do Tejo tem como pressuposto básico a prévia delimitação territorial da sua área de intervenção, a qual, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), se consubstancia legalmente enquanto Área de Reabilitação Urbana (ARU). Nos termos do RJRU, uma ARU corresponde a uma *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, através de uma operação de reabilitação urbana*[1].

[1] Alínea b) do artigo 2º do RJRU.

Fl. 9/39

Na atual estrutura territorial do Rossio ao Sul do Tejo distinguem-se muito claramente os núcleos estruturados em torno da amarração Sul da ponte rodoviária e da estação ferroviária, sendo o primeiro aquele que, de forma mais clara, se veio a afirmar como espaço preferencial para a ocupação de matriz eminentemente urbana. Para além da edificação que se veio a implantar de forma linear ao longo da EN2 (Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins), que liga ambos os núcleos, assinala-se também o desenvolvimento mais recente de diversas iniciativas urbanísticas a Sul do limite físico historicamente corporizado pelo traçado da EN118 (Avenida Avelar Machado), operadas estas através da urbanização de faixas de solo rústico com configuração perpendicular à frente ribeirinha do aglomerado. Para efeitos de delimitação da ARU, considerou-se igualmente a linha de edificações implantadas a Poente da estação ferroviária ao longo da Rua das Lameiras, assim como o espaço-canal proposto no âmbito do Plano de Urbanização de Abrantes (PUA) a Norte desta zona (Figura 3).

Figura 3 – Delimitação da ARU do Rossio ao Sul do Tejo



Fonte: Câmara Municipal de Abrantes

fl. 20/39

Do ponto de vista morfotipológico, o núcleo central do Rossio ao Sul do Tejo apresenta-se como um espaço urbano com elevado grau de consolidação, organizado em torno de uma malha de quarteirões fechados com frentes maioritariamente construídas em banda e onde dominam claramente os edifícios com um máximo de 2 pisos. O caráter não regular desta malha e a exiguidade do perfil transversal da maioria das suas vias limitam a legibilidade do espaço urbano e as condições de circulação no seu interior, tanto para veículos automóveis como para peões (fruto da frequente ausência de passeios), observando-se igualmente alguns problemas decorrentes da utilização das principais vias por tráfegos de atravessamento (sobretudo nos troços da EN2 e da EN118). Pela sua relevância, não só física como também histórica, é ainda de realçar que este núcleo é rematado a Nascente pelo *quarteirão industrial* da Fundição do Rossio de Abrantes (FRASAM), a qual iniciou a sua atividade no ano de 1900.

O facto de toda esta zona se encontrar em leito de cheia determinou desde sempre a existência de fortes condicionantes a uma relação mais direta do núcleo central do Rossio ao Sul do Tejo com o rio, designadamente em termos de ocupação e utilização da frente ribeirinha. É só com o Projeto Aquapolis e, designadamente, com o potencial decorrente da criação de um plano de água (*Mar de Abrantes*) a partir de uma solução técnica arrojada (açude insuflável), concluída em Junho de 2007, que esta relação voltou a ser repensada. Apesar da manutenção daquelas condicionantes, a implementação deste Projeto permitiu concretizar uma intervenção de (re)qualificação da frente ribeirinha que dotou o aglomerado de um novo espaço público de lazer e fruição, mitigando assim a escassez de espaços deste tipo no interior da malha urbana (Figura 4). A *aquisição* mais recente deste espaço corresponde ao designado Parque Tejo – Centro de Acolhimento e Interpretação do Tejo (inaugurado em Junho de 2014), equipamento polivalente instalado no antigo parque de campismo local e que, para além de manter esta valência, se constitui também como uma plataforma de suporte a atividades relacionadas com o desporto náutico, a cultura, o lazer e o conhecimento científico.

O crescimento do núcleo central do Rossio ao Sul do Tejo tem-se processado fundamentalmente no sentido Norte>Sul, tanto ao longo do eixo da EN2/Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins como através de iniciativas urbanísticas mais estruturadas a Sul do traçado da EN118/Avenida Avelar Machado.

Fl. 21/39

FIGURA 4 – AQUAPOLIS – MARGEM SUL

FONTE: IMPROVECONSULT

No primeiro caso, o modelo de ocupação apresenta um caráter linear e assenta num padrão tipologico e funcional bastante heterogéneo, sucedendo-se edificios de habitação unifamiliar com 1 a 2 pisos e edificios de habitação coletiva com 3 a 7 pisos, frequentemente com utilização comercial do seu piso térreo. Este eixo de expansão culmina no núcleo estruturado em torno da estação de caminho-de-ferro, o qual, sendo dominado pela presença de edificios de habitação unifamiliar com 1 a 2 pisos (padrão que se repete no lado Poente da estação), é marginado a Sul por um amplo complexo silar desativado (antiga Companhia de Moagem de Abrantes) e pelas instalações industriais de produção do Azeite Gallo (estas últimas exteriores à ARU) (Figura 5).

Fl. 32/39

FIGURA 5 – INSTALAÇÕES DA ANTIGA COMPANHIA DE MOAGEM DE ABRANTES

FONTE: INFROYECONSULT

Relativamente ao segundo caso, o modelo de ocupação em presença tem enquadramento em operações mais vastas de urbanização e edificação de faixas de solo rústico localizadas na continuidade do tecido urbano mais consolidado, obedecendo nalguns casos a iniciativas estruturadas de promoção de conjuntos imobiliários. Do ponto de vista morfotipológico, este modelo assenta tipicamente na abertura de novos eixos viários, em muitos casos sem continuidade (*dead-ends*), contemplando soluções edificatórias que vão desde a habitação coletiva em banda às moradias unifamiliares dispostas em lotes sequenciais.

Em termos demográficos, o território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo contava em 2011 com um efetivo populacional de aproximadamente 1.856 residentes, valor que traduz um decréscimo estimado em cerca de -11% face a 2001 e de -23% face a 1991 (Quadro 1)[1]. Esta trajetória apresenta-se divergente face ao quadro de crescimento que caracterizou a evolução populacional da cidade de Abrantes ao longo desse período, sinalizando também, num contexto de significativa reconfiguração espacial e funcional da cidade, uma notória incapacidade do território da ARU para reforçar o seu posicionamento a essa escala (cf. Capítulo A.1). Neste sentido, o território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo viu reduzido o seu peso demográfico no conjunto da cidade de Abrantes, passando sucessivamente de 14% em 1991 para 12% em 2001 e, finalmente, para 10% em 2011.

Do ponto de vista da estrutura etária, a comunidade residente na ARU do Rossio ao Sul do Tejo caracteriza-se por apresentar um grau de envelhecimento particularmente elevado no contexto da cidade de Abrantes, aspeto que está bem patente em indicadores como o índice de envelhecimento demográfico (172 idosos por cada 100 jovens, contra 119 na cidade de Abrantes)

[1] Os valores provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação do Instituto Nacional de Estatística são aproximados, situação que decorre da impossibilidade de obter um ajustamento exato entre a delimitação da ARU e a delimitação das subsecções estatísticas utilizadas na recolha de informação.

fl. 23/39

ou o índice de dependência dos idosos (41 idosos por cada 100 residentes em idade ativa, contra 29 na cidade de Abrantes). Apesar deste facto, a proporção de jovens no total da população e, em especial, face à população em idade ativa (aferida através do índice de dependência dos jovens) não é substancialmente distinta face à realidade média da cidade, sugerindo assim que parte relevante da perda demográfica observada a nível local se possa dever a movimentos de relocalização residencial para zonas exteriores à ARU por parte de famílias em idade ativa já sem filhos a seu cargo.

Quadro 1 – Indicadores-Chave de Caracterização da ARU do Rossio ao Sul do Tejo (2011)

	Indicadores		ARU	Abrantes		Médio Tejo	Portugal
				Cidade	Concelho		
População	População residente	nº	1.856	18.450	39.325	220.661	10.562.178
	Famílias clássicas	nº	763	7.288	15.996	87.011	4.043.726
	Dimensão média das famílias	nº	2,43	2,53	2,46	2,54	2,61
	Índice de envelhecimento	%	171,9	118,7	207,1	174,1	127,8
	Índice de dependência dos jovens	%	24,1	24,3	20,5	22,0	22,5
	Índice de dependência dos idosos	%	41,4	28,8	42,4	38,2	28,8
	Índice de dependência total	%	65,4	53,2	62,9	60,2	51,3
Edificado	Edifícios clássicos	nº	710	5.471	20.368	107.291	3.544.389
	Época de construção	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	< 1946	%	25,2	16,7	22,3	17,8	14,4
	1946-1960	%	16,9	15,1	16,9	14,4	10,9
	1961-1980	%	30,6	27,0	28,6	28,5	28,1
	1981-1990	%	7,3	13,3	11,0	13,9	16,3
	1991-2000	%	11,7	14,7	11,7	13,3	15,8
	2001-2011	%	8,3	11,3	9,5	12,1	14,4
	Estado de conservação*	%	100,0	s.d.	100,0	100,0	100,0
	Sem necessidade de reparações	%	54,1	s.d.	66,5	70,6	71,1
	Necessidade de pequenas reparações	%	28,2	s.d.	19,4	16,9	17,6
	Necessidade de médias reparações	%	9,3	s.d.	8,3	7,1	6,9
	Necessidade de grandes reparações	%	4,5	s.d.	3,8	3,2	2,7
	Muito degradado	%	3,9	s.d.	2,0	2,2	1,7
Alojamento	Alojamentos familiares	nº	1.183	10.165	25.504	137.233	5.866.152
	Forma de ocupação	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Residência habitual	%	63,8	71,3	62,4	62,8	68,1
	Residência secundária	%	15,7	12,4	20,4	21,9	19,3
	Vagos	%	20,5	16,3	17,2	15,2	12,5
	Regime de propriedade do ocupante	nº	755	7.245	15.902	86.248	3.997.724
	Proprietário	%	63,8	76,2	80,4	81,8	73,2
	Arrendatário	%	29,2	18,0	12,3	11,7	19,9
	Outras situações	%	7,0	5,8	7,3	6,4	6,8

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Em matéria de parque edificado, o *stock* de edifícios clássicos recenseado em 2011 abrangia cerca de 710 unidades, valor que se estima representar um acréscimo de 17% face à 2001. Apesar desta dinâmica, o parque edificado implantado no território da ARU diferenciava-se no contexto da cidade por apresentar níveis de vetustez consideravelmente mais elevados, correspondendo os edifícios construídos anteriormente a 1946 a 25% do total de edifícios recenseados em 2011 (contra somente 19% no conjunto da cidade); este diferencial é ainda mais acentuado se considerados também os edifícios contruídos até 1960, abrangendo neste caso 42% do total de edifícios (contra 34% no conjunto da cidade).

Relativamente ao estado de conservação, 46% dos edifícios clássicos recenseados em 2011 apresentava necessidades de intervenção, sendo estas especialmente *pesadas* em 18% desses

Ff. 14/39

edifícios (Figura 6). Como seria expectável, estas necessidades apresentam forte correlação com a idade dos edifícios, verificando-se que 71% dos casos em que existem necessidades mais expressivas de intervenção correspondem a edifícios construídos até 1945, valor que atinge os 90% se considerados também os edifícios construídos até 1960. Pode afirmar-se, desta forma, que é particularmente elevada a magnitude das necessidades de conservação, reabilitação ou mesmo renovação urbana no território da ARU.

Figura 6 – Exemplos de Edifícios com Função Residencial em Situação Degradada e Devoluta

Fonte: IMPROVECONSULT

Do ponto de vista dos alojamentos, o *stock* apurado para 2011 ascendia a um total de 1.183 unidades, traduzindo – também aqui – um acréscimo de 17% face a 2001. Esta é uma dinâmica que se pode classificar como particularmente expressiva, atendendo a que o número de famílias residentes no território da ARU registou naquele mesmo período um decréscimo de -5%, podendo por isso evidenciar alguma dificuldade de escoamento comercial da oferta imobiliária de produção mais recente e/ou um aumento do volume de imóveis usados sem utilização efetiva.

A este respeito, os dados recolhidos para 2011 apontam para uma taxa de ocupação do parque de alojamentos de 80%, dos quais somente 64% em regime de residência habitual, valores que se apresentam claramente inferiores aos registados para o conjunto da cidade de Abrantes (com 84% e 71%, respetivamente). Tendo presentes as limitações de fiabilidade que caracterizam a classificação dos alojamentos sem utilização permanente em alojamentos vagos ou em alojamentos de residência secundária, será assim de admitir que a proporção de imóveis sem utilização efetiva possa ser bastante superior aos 20% indicados pelas estatísticas oficiais.

Já no que se refere à forma de ocupação, importa referir que 64% dos alojamentos utilizados como residência habitual são ocupados pelos respetivos proprietários, constituindo esta a principal modalidade de acesso à habitação no território da ARU. Não obstante, o segmento de arrendamento assume aqui um peso claramente superior ao registado para o conjunto da cidade (29% e 18%, respetivamente), situação que merecerá ser adequadamente ponderada na aferição caso-a-caso das responsabilidades e capacidades reais de intervenção dos proprietários em matéria de conservação e reabilitação do edificado.

A.3. Avaliação Estratégica da Situação de Partida

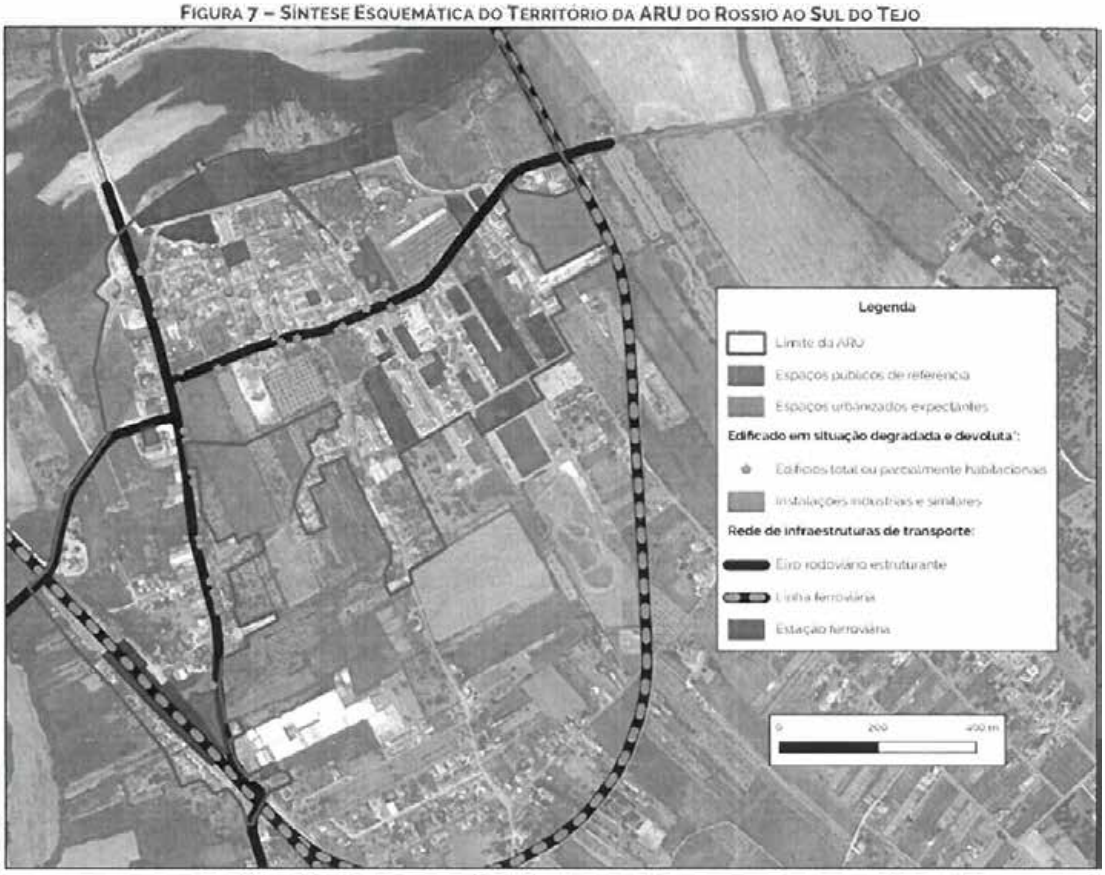
Os elementos apresentados nos pontos anteriores permitiram confirmar que a delimitação de uma ARU no Rossio ao Sul do Tejo constitui uma decisão pertinente e oportuna, sendo evidente que o território abrangido reúne as características essenciais legalmente definidas para esse efeito (i.e. insuficiência, 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) (Figura 7). De forma consequente, o Município considera essencial adotar para este território uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza integrada e integradora que seja capaz de promover dinâmicas conducentes à sua regeneração física, social e económica e potenciar a sua afirmação enquanto espaço urbano de referência no contexto mais vasto da cidade de Abrantes.

Em termos estruturais, interessa começar por assinalar que o Rossio ao Sul do Tejo é corresponde objetivamente a um território urbano *em perda* no contexto mais vasto da cidade de Abrantes, facto bem patente na redução continuada do seu efetivo populacional e no crescente envelhecimento desse mesmo efetivo. Esta tendência está igualmente refletida no aumento da proporção de edifícios/alojamentos em situação devoluta, *abrindo caminho* à progressão de fenómenos já hoje muito expressivos de degradação física do parque edificado (em especial no caso dos edifícios de construção mais antiga).

Do ponto de vista urbanístico, é também forçoso reconhecer que o território da ARU padece de patologias diversas ao nível quer da sua estruturação, quer da própria qualidade do espaço urbano. No caso do núcleo central do Rossio ao Sul do Tejo, essas patologias são especialmente evidentes em aspetos como a exiguidade do perfil transversal e a própria descontinuidade de vários arruamentos, com reflexos negativos ao nível da circulação rodoviária e pedonal, assim como na manifesta escassez de espaços públicos de referência. No caso do eixo da EN2/Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins e da zona envolvente à estação de caminho-de-ferro, por seu turno, tais patologias associam-se predominantemente à deficiente estruturação do processo de ocupação linear que aqui teve lugar, bem patente na falta de consistência tipológica e na própria descontinuidade física das frentes edificadas, assim como na intensidade dos conflitos automóvel-peão na estruturação e utilização efetiva do espaço-canal (em claro desfavor do peão). Já no que respeita à zona a Sul da EN118/Avenida Avelar Machado, onde o espaço urbano se apresenta globalmente melhor estruturado, os problemas identificados

prendem-se essencialmente com a persistência de uma vasta bolsa de terrenos em situação expectante (penalizando a qualidade do ambiente urbano) e com a escassa presença de elementos potenciadores de uma maior qualificação e utilização/apropriação do espaço urbano.

FIGURA 7 – SÍNTESE ESQUEMÁTICA DO TERRITÓRIO DA ARU DO ROSSIO AO SUL DO TEJO



LEVANTAMENTO NÃO EXAUSTIVO
FONTE: ANÁLISE IMPROVECONSULT

Os elementos assim sintetizados não podem deixar de ser vistos num contexto em que o território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo se define pela sua vocação predominantemente residencial, fruto da relativa exiguidade do seu aparelho funcional, condição que faz depender a sua capacidade para atrair e fixar residentes da existência de vantagens comparativas e fatores de diferenciação suficientemente fortes para se afirmar no contexto mais vasto da cidade de Abrantes. A este respeito, e apesar de ser ter observado um expressivo aumento da oferta local de habitação, tanto a já referida retração do efetivo populacional como o consequente aumento da proporção de edifícios/alojamentos em situação devoluta atestam bem as dificuldades de afirmação do território da ARU enquanto espaço residencial atrativo à escala da cidade.

B. Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana

B.1. Orientações de Desenvolvimento Municipal

O quadro de orientações de desenvolvimento preconizado para o concelho de Abrantes tem sido sucessivamente explicitado sob diversas formas e em diferentes momentos, facto que traduz a influência marcante dos vários ciclos de planeamento que o Município tem vindo a empreender. Os anos 90 são particularmente importantes no arranque mais formal desse processo, uma vez que datam de meados dessa década a entrada em vigor do primeiro Plano Diretor Municipal (PDM) e a elaboração, de forma quase pioneira, do seu primeiro Plano Estratégico. No momento presente, em que o Município se rege já com base no seu terceiro Plano Estratégico (Abrantes@2020) e percorre a fase final do processo de revisão do PDM, considera-se que a referência estratégica fundamental para o desenho do PERU do Rossio ao Sul do Tejo corresponde ao Plano de Urbanização de Abrantes (PUA), revisto e aprovado em 2017[1].

O novo PUA propõe uma visão global de (re)ordenamento para o conjunto da cidade de Abrantes sustentada em três princípios fundamentais (Figura 8):

- atitude de contenção edificatória, diminuindo as áreas urbanizáveis e procurando o aproveitamento das infraestruturas e dos edifícios existentes;
- aposta na reabilitação e qualificação urbana, com respeito pela identidade e pela morfologia de cada parte da cidade;
- explicitação, articulação e qualificação das redes estruturantes de mobilidade, da estrutura ecológica e dos polos vivenciais da cidade.

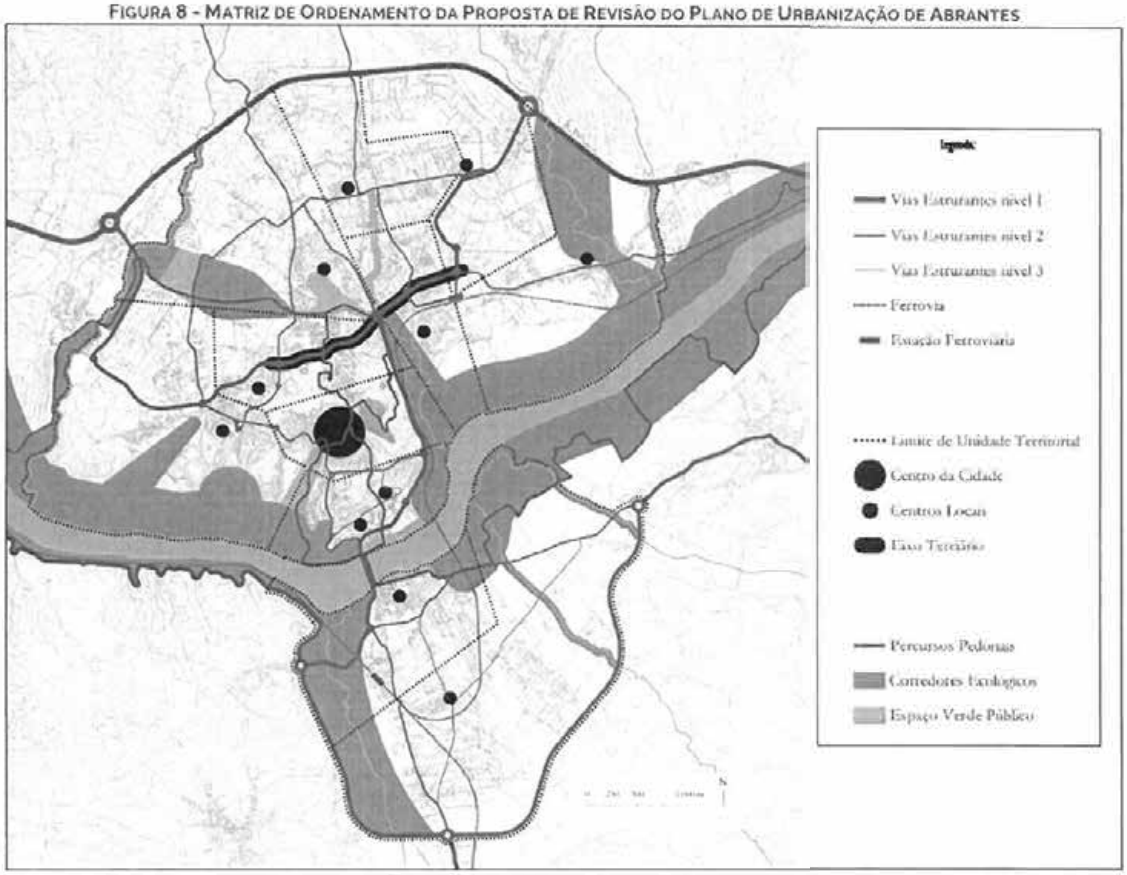
De entre os vários objetivos assumidos pelo PUA, merecem aqui especial realce aqueles que se prendem com o "Reforço, qualificação e animação de centros locais" e com a "Estabilização e qualificação das diversas áreas da cidade". No primeiro caso, e apesar da importância que o PUA reconhece à zona central da cidade (Centro Histórico), a estratégia preconizada não só não ignora o caráter policêntrico que define atualmente a sua estrutura territorial e funcional como defende o reforço e valorização dos designados *centros locais*, entre os quais o Rossio ao Sul do Tejo. No segundo caso, por seu turno, o PUA enfatiza expressamente a necessidade de (re)qualificação dos tecidos urbanos existentes e o aproveitamento das infraestruturas já instaladas,

[1] Cf. Aviso nº6307/2017, de 5 de Junho de 2017.

fl. 18/39

contrapondo-a como alternativa desejável face a lógicas de expansão tidas como desnecessárias, é claro, na ótica do PUA, que "a grande aposta deve incidir na regeneração urbana, invertendo a dinâmica expansionista que ocorreu nas últimas décadas, injustificável numa perspetiva racional de ordenamento".

FIGURA 8 - MATRIZ DE ORDENAMENTO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES

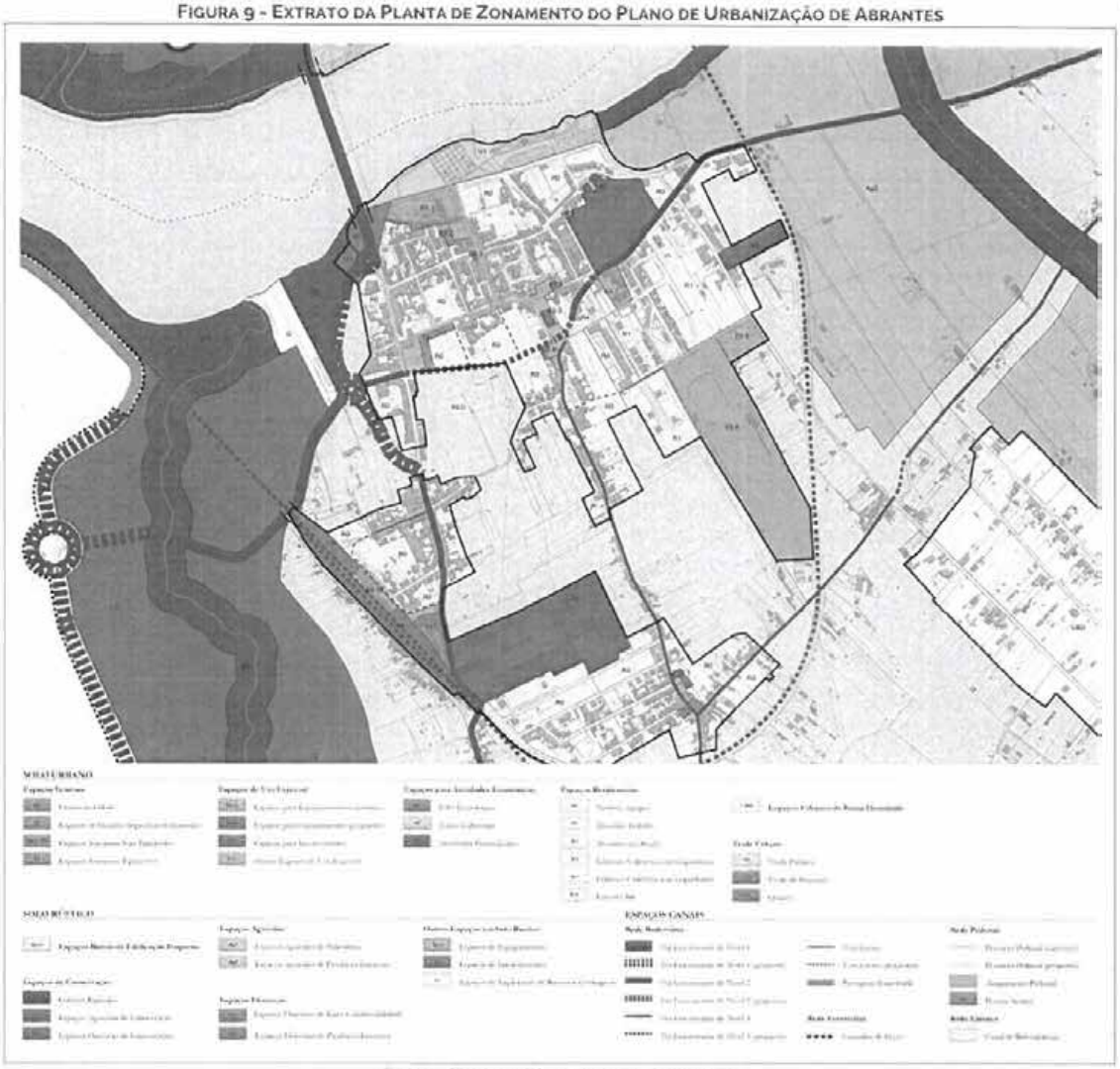


FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Em termos de orientações e disposições de ordenamento, a categoria de solo urbano com maior expressão no território da ARU do Rossio ao Sul Tejo diz respeito aos designados Espaços Residenciais, diferenciando aí as subcategorias morfotipológicas referentes a Núcleos Antigos (R0), Moradias Isoladas (R1) e Edifícios Coletivos sem Logradouro (R4) (Figura 9). Esta categoria de solo abrange áreas urbanas predominantemente destinadas a habitação, desejavelmente articuladas com outros usos – designadamente terciários – capazes de limitar a ocorrência de situações de monofuncionalidade, incluindo tanto tecidos urbanos já consolidados como tecidos urbanos a consolidar e/ou colmatar.

fl. 19/39

FIGURA 9 - EXTRATO DA PLANTA DE ZONAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

No caso dos designados Núcleos Antigos (Ro), que integram os espaços urbanos de construção mais remota (designadamente os tecidos estruturados em torno da amarração Sul da ponte rodoviária e da estação ferroviária e o canal que estabelece a ligação entre ambos), o PUA preconiza a reabilitação dos conjuntos de valor patrimonial existentes, admitindo a sua colmatação e/ou remate através de soluções urbanísticas que respeitem e valorizem as características morfológicas e tipológicas pré-existentes. Para além da melhoria das condições habitacionais do parque edificado, o PUA defende também a qualificação do espaço público e, sempre que possível, o seu redimensionamento, aspetos que deverão ser observados no âmbito dos processos de controlo prévio que venham a ter lugar. No caso do estacionamento, que constitui tipicamente um problema estrutural neste tipo de espaços, o PUA remete para a criação de bolsas de estacionamento coletivo localizadas na sua envolvente e para a construção de edifícios-silo.

fl. 20/39

Já no que respeita aos espaços urbanos de construção mais recente, designadamente os localizados a Sudeste da Avenida Avelar Machado/EN118, repartem-se fundamentalmente entre as subcategorias de Espaço Residencial relativos a Moradias Isoladas e Edifícios Coletivos sem Logradouro. Para estes espaços, o PUA estabelece orientações e regras que visam fundamentalmente regular futuros processos de urbanização e edificação, tanto por via de operações pontuais (mais ligadas a lógicas de consolidação/remate do existente) como de operações de loteamento (mais ligadas a lógicas de expansão).

Pela sua relevância específica no território da ARU, destacam-se ainda as subcategorias de solo urbano relativas ao Espaço Verde Público (V1) e às Atividades Pontualizadas (A3). No primeiro caso, a subcategoria em apreço abrange especificamente a frente ribeirinha do Rossio ao Sul do Tejo e pretende consolidar a vocação ambiental e lúdica desta zona do aglomerado, a qual tem vindo a beneficiar de investimentos expressivos nesse sentido. No segundo caso, por seu turno, a subcategoria aplica-se a algumas unidades produtivas existentes no território da ARU, destacando-se aí, pela sua dimensão e significado histórico na dinâmica do aglomerado, o *quarteirão industrial* da FRASAM.

Do ponto de vista infraestrutural, o PUA preconiza ainda a construção de um conjunto de novas vias rodoviárias com o intuito de descongestionar a zona central do aglomerado, muito pressionada por fluxos de atravessamento (i.e. sem origem nem destino no território da ARU), designadamente através de traçados variantes às Avenidas Dr. António Augusto da Silva Martins/EN2 e Avelar Machado/EN118. Em matéria de equipamentos, as propostas do PUA cingem-se à construção da Unidade de Saúde Familiar (USF) do Rossio ao Sul do Tejo (atualmente em fase final de instalação) e de um novo Centro de Dia.

B.2. Objetivos Estratégicos

O presente PERU posiciona-se como um instrumento específico de política urbanística orientado para responder às principais necessidades, desafios e oportunidades que presentemente se colocam ao território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo no domínio da reabilitação urbana. Enquanto instrumento elaborado ao abrigo do RJRU, este PERU assume integralmente os grandes desafios enunciados no Preâmbulo daquele diploma legal, designadamente:

- a articulação do dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- a garantia de complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU, cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- a diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

fl. 21/39

- a criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- o desenvolvimento de novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Neste contexto, a fixação de Objetivos Estratégicos para o presente PERU pretende deixar claras as principais finalidades que deverão ser prosseguidas através da sua implementação, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para o território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo num horizonte temporal de médio/longo prazo (i.e. próximos 10 anos). Estes Objetivos são, designadamente, os seguintes:

OE.1 | Melhorar as Condições de Suporte e Desempenho do Sistema de Mobilidade Urbana

OE.2 | Valorizar o Espaço Público e a Qualidade do Ambiente Urbano

OE.3 | Qualificar e Diversificar a Oferta Local de Equipamentos e Serviços Coletivos

OE.4 | Promover a Conservação e Plena Utilização do Parque Edificado

O primeiro Objetivo Estratégico [**Melhorar as Condições de Suporte e Desempenho do Sistema de Mobilidade Urbana**] visa alcançar ganhos significativos ao nível do desempenho quantitativo e qualitativo do sistema de mobilidade urbana no território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo, designadamente por via da mitigação de problemas de congestionamento rodoviário e da melhoria das condições de conforto e segurança para a circulação pedonal. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a realização de intervenções de natureza predominantemente física, contemplando a beneficiação de espaços-canais existentes, assim como a criação de novas infraestruturas rodoviárias.

O segundo Objetivo Estratégico [**Valorizar o Espaço Público e a Qualidade do Ambiente Urbano**] visa posicionar o espaço público como componente estruturante para o processo de regeneração urbana do território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo, colmatando assim as insuficiências que caracterizam a realidade atual e os fenómenos de degradação física e/ou funcional entretanto instalados. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a realização de intervenções de natureza predominantemente física, combinando a requalificação de espaços públicos existentes com a própria criação de novos espaços públicos onde estes sejam manifestamente deficitários.

O terceiro Objetivo Estratégico [**Qualificar e Diversificar a Oferta Local de Equipamentos e Serviços Coletivos**] visa reforçar a oferta de equipamentos e serviços coletivos de proximidade no território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo, potenciando assim a melhoria da qualidade de vida da comunidade local e o incremento da atratividade residencial deste território à escala da cidade de Abrantes. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a realização de intervenções conducentes quer à criação de novos equipamentos e serviços de natureza coletiva

Fl. 22/35

(caso da nova Unidade de Saúde Familiar, em fase final de instalação), quer à requalificação e beneficiação dos existentes.

Finalmente, o quarto e último Objetivo Estratégico [**Promover a Conservação e Utilização do Parque Edificado**] visa assegurar o pleno aproveitamento do potencial de uso do parque edificado do território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo, condição essencial para evitar a progressão de processos de degradação do edificado. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património, a qual deverá ser acompanhada pela implementação de medidas de incentivo (fiscais, financeiros, etc.) ao cumprimento pleno dos seus deveres nessa matéria.

B.3. Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal

A concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados pelo presente PERU será largamente tributária do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venha a ser alcançado junto dos vários *stakeholders* com contributos potenciais para atingir esse desiderato. Com efeito, e dada a magnitude das necessidades detetadas e dos desafios em presença, é fundamental assumir, desde já, que a ação isolada de cada um desses *stakeholders* será por si só insuficiente para materializar aqueles Objetivos, raciocínio que, por maioria de razão, se aplica também ao campo de intervenção futura do Município.

Neste contexto, e sem prejuízo da natureza coletiva que se associa a este desafio, o PERU posicionar-se-á como um instrumento de política pública ao qual competirá explicitar o papel que o Município se propõe assumir nesse processo, consagrando um perfil de intervenção abrangente que conjuga lógicas tão distintas como as de agente regulador, investidor, dinamizador e facilitador.

Assim, e enquanto agente regulador, o papel a assumir pelo Município deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários de edifícios ou frações de edifícios localizados na ARU se encontram legalmente obrigados (e, sempre que aplicável, a outros titulares de direitos, ónus ou encargos sobre esse património). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente em termos de utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e tratamento sistemáticos de informação de suporte à tomada de decisão;
- implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;

fl. 23/39

- promover o pleno aproveitamento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto agente investidor, o papel a assumir pelo Município deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva;
- assegurar a conservação e manutenção correntes dos espaços públicos e equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto agente dinamizador, o papel a assumir pelo Município deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para concretizar os Objetivos Estratégicos preconizados para a ARU. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios de natureza fiscal e financeira a intervenções de reabilitação;
- viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, potencialmente abrangidos pela carteira de incentivos e apoios financeiros atrás referida;
- fomentar a colmatação de *vazios* remanescentes no tecido urbano existente, nomeadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à edificação em lotes já infraestruturados localizados em zonas urbanas consolidadas.

Finalmente, e enquanto agente facilitador, o papel a assumir pelo Município deverá permitir reduzir de forma substancial os *custos de contexto* que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada dos respetivos direitos e deveres. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio de operações urbanísticas, tornando-os mais transparentes, entendíveis e céleres para todos os intervenientes envolvidos;
- promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores de operações urbanísticas, mitigando por esta via os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;

fl. 24/39

- comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação e revitalização urbana preconizada para a ARU, assim como dos termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus beneficiários potenciais.

C. Plano de Ação

C.1. Programa de Investimento Municipal

A associação de um programa de investimento municipal ao presente PERU materializa o papel de agente investidor que o Município se propõe assumir no quadro da implementação deste instrumento (Cf. Capítulo B.3), reconhecendo-se assim que o mesmo é essencial para despoletar um conjunto mais vasto de processos e dinâmicas conducentes à concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados para o território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo.

Neste contexto, as intervenções-chave que consubstanciam o programa de investimento municipal proposto para este território são as seguintes (Figura 10):

A | Construção de variante à Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins/EN2

B | Construção de variante à Avenida Avelar Machado/EN118

C | Criação de bolsa de estacionamento junto à nova Unidade de Saúde Familiar

D | Reordenamento e qualificação da zona envolvente à Estação Ferroviária

E | Beneficiação do Polidesportivo

F | Beneficiação da Estação de Canoagem

G | Valorização urbanística da zona do Campo de Futebol

I | Disponibilização de habitação a custos controlados (Lote 38)

J | Disponibilização de habitação a custos controlados (Lote 42)

X | Zona prioritária de valorização do espaço público

FIGURA 10 – PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL

FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

A Construção de variante à Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins/EN2

Esta intervenção consiste na criação de uma variante rodoviária à Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins/EN2, a qual deverá ser implantada a Poente desta infraestrutura tendo como referência o traçado constante do PUA. É expectável que esta intervenção permita reduzir de forma substancial o volume de tráfego que demanda presentemente a Avenida Dr. António Augusto da Silva Martins/EN2, contribuindo para a sua afirmação enquanto via local com características eminentemente urbanas.

O custo estimado para esta intervenção é de €500.000, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição de terrenos e/ou imóveis a demolir.

B Construção de variante à Avenida Avelar Machado/EN118

Esta intervenção consiste na criação de uma variante rodoviária à Avenida Avelar Machado/EN118, a qual deverá ser implantada a Sul desta infraestrutura tendo como referência o traçado constante do PUA. É expectável que esta intervenção permita reduzir de forma substancial o volume de tráfego que demanda presentemente a Avenida Avelar Machado/EN118, contribuindo para a sua afirmação enquanto via local com características eminentemente urbanas.

O custo estimado para esta intervenção é de €510.000, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição de terrenos e/ou imóveis a demolir.

C Criação de bolsa de estacionamento junto à nova Unidade de Saúde Familiar

Esta intervenção consiste na criação de uma bolsa de estacionamento rodoviário junto às instalações da nova Unidade de Saúde Familiar (USF) do Rossio ao Sul do Tejo, designadamente nos terrenos marginados pela Rua José da Silva Mendes (a Poente) e pela Rua da Estalagem Nova (a Nascente). Para além da melhoria das condições de acesso à USF e a outros equipamentos já localizados ou a localizar na envolvente, esta intervenção contribuirá igualmente para mitigar problemas mais vastos de escassez de estacionamento na zona central do Rossio ao Sul do Tejo.

O custo estimado para esta intervenção é de €100.000, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição de terrenos e/ou imóveis a demolir.

D Reordenamento e qualificação da zona envolvente à Estação Ferroviária

Esta intervenção (dependente de estreita articulação com a Infraestruturas de Portugal) consiste no reordenamento e qualificação da zona envolvente à Estação Ferroviária de Abrantes. No essencial, pretende-se promover a valorização urbanística desta zona através de intervenções no sistema de espaços públicos e de circulação pedonal (substituição de pavimentos, alargamento de passeios, etc.), assim como a melhoria das condições de circulação e estacionamento rodoviário.

O custo estimado para esta intervenção é de €550.000, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição de terrenos e/ou imóveis a demolir.

E Beneficiação do Polidesportivo

Esta intervenção consiste na beneficiação física das instalações do Polidesportivo do Rossio ao Sul do Tejo, tendo em vista não só a reparação de infraestruturas e equipamentos em deficiente estado de conservação como, também, a melhoria das condições e possibilidades de utilização atualmente proporcionadas.

O custo estimado para esta intervenção é de €125.000.

F Beneficiação da Estação de Canoagem

Esta intervenção consiste na beneficiação física das instalações da Estação de Canoagem do Rossio ao Sul do Tejo, consolidando desta forma a ligação deste aglomerado urbano ao Rio Tejo e, em termos mais amplos, o próprio potencial de uso e animação urbana proporcionado pelo Aquapolis – Margem Sul.

O custo estimado para esta intervenção é de €200.000.

G Valorização urbanística da zona do Campo de Futebol

Esta intervenção consiste na valorização urbanística da zona localizada a Norte do Campo de Futebol, atualmente em situação expectante e, como tal, penalizadora da imagem e da qualidade do ambiente urbano.

O custo estimado para esta intervenção é de €150.000, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição dos terrenos necessários à sua concretização.

H Disponibilização de habitação a custos controlados (Lote 38)

Esta intervenção consiste na conclusão das obras de construção de um edifício localizado na Avenida Professor Egas Moniz (Lote 38) e que o Município adquiriu após insolvência do seu promotor original, permitindo assim conferir uma utilização efetiva ao mesmo e, por esta via, contribuir para a atração de novos residentes para o território da ARU. A intervenção prevê a disponibilização de um conjunto de 6 fogos com tipologias diversas em regime de habitação a custos controlados.

O custo estimado para esta intervenção é de €350.000.

I Disponibilização de habitação a custos controlados (Lote 42)

Esta intervenção consiste na conclusão das obras de construção de um edifício localizado na Avenida Professor Egas Moniz (Lote 42) e que o Município adquiriu após insolvência do seu promotor original, permitindo assim conferir uma utilização efetiva ao mesmo e, por esta via, contribuir para a atração de novos residentes para o território da ARU. A intervenção prevê a disponibilização de um conjunto de 6 fogos com tipologias diversas em regime de habitação a custos controlados.

O custo estimado para esta intervenção é de €350.000.

X Zona prioritária de valorização do espaço público

Esta intervenção consiste na realização de pequenas operações de requalificação e valorização do espaço público na zona central do Rossio ao Sul do Tejo, designadamente com vista à obtenção de ganhos ao nível das condições de conforto e segurança da circulação pedonal. Sem prejuízo da definição de espaços/eixos específicos que careçam de atuação prioritária, considera-se que o *timing* e localização estas operações deverão ser predominantemente conduzidas no quadro de intervenções motivadas por necessidades de reparação, beneficiação e/ou renovação de infraestruturas localizadas no subsolo, em especial de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais e pluviais.

O custo estimado para esta intervenção é de €1.000.000.

Do ponto de vista do financiamento, por seu turno, interessa assinalar desde já que o Município não dispõe presentemente de recursos adicionais àqueles que decorrem do seu orçamento próprio, situação que condiciona de forma muito considerável a sua capacidade de concretização de algumas das intervenções propostas (designadamente as de maior dimensão financeira) no curto prazo. Neste contexto, atendendo ao horizonte temporal do presente PERU (10 anos) e às perspetivas de captação de financiamento externo no âmbito do próximo período de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, será de admitir que parte relevante dessas intervenções apenas possa ser concretizada a partir de 2021.

C.2. Instrumentos de Execução da Política Urbanística

A conservação e reabilitação do parque edificado correspondem a deveres básicos cuja prossecução compete aos proprietários de edifícios e/ou frações de edifícios, matéria que se encontra devidamente regulamentada no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)[5] e no RJRU[6], assim como em diversa legislação complementar e/ou relacionada. Contudo, e apesar destas obrigações legais, constata-se a existência de múltiplos casos no interior da ARU do Rossio ao Sul do Tejo em que é manifesto o seu incumprimento por parte dos respetivos proprietários.

Perante este contexto, considera-se que tanto a reversão da situação existente como a prevenção do seu agravamento futuro impõem a assunção de um comportamento mais ativo e atuante por parte do Município, designadamente por via da ativação do conjunto de instrumentos legais de execução da política urbanística que lhe são disponibilizados através do RJRU, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)[7] e, igualmente, do RJUE[8]. Tendo em conta a natureza destes instrumentos, em particular o facto de a sua utilização poder induzir comportamentos de desresponsabilização junto dos proprietários e, no limite, uma intervenção de caráter substitutivo por parte do Município, considera-se também ser desde já fundamental realçar que a mesma observará estritamente o princípio da subsidiariedade da ação pública[9] e estará naturalmente sujeita aos recursos disponíveis e a outras condicionantes que sobre ela venham a impender.

Assim, e de modo a facilitar a plena compreensão do alcance e contributo deste conjunto de instrumentos para a concretização da estratégia preconizada pelo PERU, procede-se em seguida

---

[5] Cf. nº1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de Setembro.

[6] Cf. nº1 do artigo 6º do RJRU.

[7] Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio.

[8] Cf. Secção II do Capítulo VI do RJRU, Secção II do Capítulo V do RJIGT e Secção IV do Capítulo III do RJUE.

[9] Cf. alínea b) do artigo 4º do RJRU.

fl. 30/39

à explicitação dos termos e condições ao abrigo das quais se regerá a sua aplicação. Segue-se, para este efeito, um modelo expositivo assente na seguinte cadeia de etapas processuais:

- avaliação do estado de conservação do edificado;
- imposição de obrigações de intervenção sobre o edificado;
- verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas;
- aplicação de medidas de caráter sancionatório e/ou substitutivo dos proprietários.

A primeira etapa processual apontada corresponde à base fundamental que suporta a verificação do cumprimento do dever de conservação/reabilitação legalmente atribuído aos proprietários de edifícios e frações de edifícios, a qual é materializada através da avaliação do respetivo estado de conservação. Esta avaliação, a ordenar pela Câmara Municipal (oficiosamente ou a requerimento das partes interessadas), deverá assentar em procedimentos expeditos de vistoria, os quais, sempre que aplicável, deverão ser complementados com a utilização da metodologia técnica constante do regime legal aplicável a esta matéria (MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios)[10].

Tendo em conta que o Município de Abrantes não dispõe atualmente de informação sistematizada deste tipo para o parque edificado localizado na ARU, proceder-se-á à colmatação dessa carência mediante o desenvolvimento faseado das seguintes tarefas técnicas:

- referenciação dos edifícios cujo estado de conservação se afigure mais problemático através de métodos expeditos de análise no terreno;
- cruzamento dos edifícios referenciados com informação residente nos serviços municipais relativa a processos *vivos* de controlo prévio e execução de operações urbanísticas;
- determinação prioritária do nível de conservação de acordo com o MAEC para os edifícios referenciados sem operações urbanísticas submetidas para controlo prévio ou em execução[11].

Interessa salientar, nesta matéria, que a deterioração dolosa da edificação por parte do proprietário ou de terceiros e a violação grave do dever de conservação constituem contraordenações puníveis pelo Município com coima graduada[12], o mesmo se aplicando a situações de tentativa ou negligência[13]. De igual modo, assinala-se também a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os prédios em deficiente estado de conservação por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) (vd. Capítulo C.3).

---

[10] Cf. Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e Portaria nº1192-B/2006, de 3 de Novembro.

[11] Cf. nº1 do artigo 65º do RJRU e nº2 do artigo 90º do RJUE.

[12] Cf. artigo 89º-A e alínea t) do nº1 do artigo 98º do RJUE. De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

[13] Cf. nº9 do artigo 98º do RJUE.

Fl. 31/39

De forma associada e complementar, considera-se que esta etapa deve também incluir o levantamento regular e sistemático do parque de edifícios em situação devoluta, combinando o recurso inicial a métodos expeditos de análise no terreno com a recolha de informação junto de fornecedores de *utilities* (água, gás, eletricidade, etc.) que possa confirmar essa situação[14]. Estes procedimentos constituem a base fundamental para ativar a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património edificado, designadamente por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao IMI (vd. Capítulo C.3).

A segunda etapa processual apontada consiste na imposição pelo Município de obrigações concretas de conservação/reabilitação aos proprietários dos edifícios vistoriados aos quais tenham sido atribuídos os níveis de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau). Tal como consta do quadro legal aplicável, a notificação destas obrigações (passíveis de inscrição como ónus em sede de registo predial) deverá explicitar as obras e os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos edifícios em apreço, assim como o prazo para a sua realização[15]. Em alternativa à conservação/reabilitação, o Município poderá também ordenar a demolição dos edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável[16], assim como sempre que aqueles ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas[17].

A terceira etapa processual corresponde a um *ponto de controlo* que assenta na verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas pelo Município aos proprietários notificados para o efeito, sejam elas relativas a obras de conservação/reabilitação ou de demolição. No essencial, trata-se de confirmar o cumprimento integral (sem prejuízo de verificações intercalares) das obrigações atribuídas do proprietário ou, em caso de incumprimento, de fundamentar a necessidade de adoção de medidas adicionais por parte do Município.

Finalmente, a quarta e última etapa da cadeia processual preconizada aplica-se às situações em que se verifique incumprimento das obrigações de intervenção notificadas aos proprietários, exigindo do Município a tomada de decisões de caráter sancionatório e/ou substitutivo em relação aqueles.

No primeiro caso, o principal instrumento de intervenção ao dispor do Município consiste na penalização dos atos de contraordenação praticados pelos proprietários, designadamente ao nível da não realização/conclusão das operações urbanísticas para as quais foram anteriormente

---

[14] Cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto.

[15] Cf. nº1 do artigo 55º do RJRU e nº2 do artigo 89º e alínea a) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

[16] Cf. nº1 do artigo 57º do RJRU.

[17] Cf. nº3 do artigo 89º e alínea b) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

notificados[18]. Esta penalização é, nos termos do RJUE, suscetível de aplicação de coima graduada[19].

Já no que se refere ao segundo caso, os principais instrumentos de intervenção disponibilizados pelo RJRU correspondem à execução coerciva pelo Município das obras por si ordenadas[20] ou, em alternativa, à sua expropriação[21] ou venda forçada do imóvel a intervencionar em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir o dever de conservação/reabilitação originalmente imposto ao proprietário[22]. Tal como foi inicialmente apontado, a ativação deste tipo de instrumentos corresponderá sempre a uma *solução de último recurso*, dado o largo espectro de responsabilidades e riscos que a mesma comporta para o Município (muitas vezes em benefício do proprietário inadimplente), devendo sempre ser alvo de aturada avaliação numa base caso-a-caso.

De forma complementar a esta perspetiva de conservação/reabilitação do parque edificado de propriedade privada, considera-se também pertinente mobilizar a carteira de instrumentos legais de execução da política urbanística disponibilizados conjuntamente através do RJRU e do RJIGT para efeitos de concretização das orientações e disposições constantes quer dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, quer do presente PERU. A este respeito, assinala-se desde já a possibilidade do Município poder vir a ativar instrumentos como a expropriação[23], a constituição de servidões administrativas[24], a reestruturação da propriedade[25] e o exercício do direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos, edifícios ou frações de edifícios[26].

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

---

[18] Cf. alínea s) do nº1 do artigo 98º do RJUE.

[19] De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

[20] Cf. nº2 do artigo 55º do RJRU.

[21] Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 61º do RJRU. Deve notar-se que as expropriações realizadas ao abrigo do RJRU possuem caráter urgente e a competência para emissão da resolução de expropriar e do ato administrativo que individualiza os bens a expropriar pertence à Câmara Municipal (cf. nº3 do artigo 61º do RJRU).

[22] Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 62º do RJRU.

[23] Cf. nº1 do artigo 61º do RJRU e artigo 159º do RJIGT.

[24] Cf. nº1 do artigo 60º do RJRU.

[25] Cf. nº1 do artigo 64º do RJRU e artigos 162º, 164º e 165º do RJIGT.

[26] Cf. nº1 do artigo 58º do RJRU e artigo 155º do RJIGT. Deve notar-se que o exercício deste direito impõe a prévia manifestação de interesse por parte do Município através do *website* do serviço Casa Pronta (a cargo do Ministério da Justiça).

C.3. Carteira de Incentivos aos Proprietários

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU do Rossio ao Sul do Tejo e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com a estratégia preconizada materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do PERU. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal e tributária por parte do Município.

Assim, do ponto de vista fiscal, a carteira de incentivos proposta para esta ARU foi desenhada com o triplo intuito de promover **(i)** a conservação e reabilitação do parque edificado, **(ii)** a dinamização do mercado imobiliário e **(iii)** a ocupação e utilização do parque edificado. No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e das regras de tributação/dedução no âmbito do Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS), podendo assumir o caráter de benefício ou, alternativamente, de penalização (Quadro 2). Para além dos incentivos gerais definidos a nível nacional, designadamente no quadro do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e do Código do IVA, o Município disponibilizará ainda um conjunto próprio de incentivos relativamente ao IMT e ao IMI cujos termos de operacionalização serão fixados através do Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana (RMIRU).

Quadro 2 – Carteira de Incentivos Fiscais

Objetivo	Enquadramento Legal				
	Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado			Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana	
Conservação e reabilitação do parque edificado	IMI:1	Isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por 5 anos adicionais) para imóveis reabilitados	ou	IMI:A	Similar a IMI:1, com alargamento do período inicial de isenção e aligeiramento das condições de acesso
	-	-	-	IMI:B	Isenção de IMI para imóveis em adequado estado de conservação
	IVA:1	Taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana	-	-	-
	IRS:1	Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação de imóveis (max. €500)	-	-	-
	-	-	-	IMI:C	Agravamento da taxa de IMI para imóveis degradados
	-	-	-	IMI:D	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em ruínas
Dinamização do mercado imobiliário	IMT:1	Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados à reabilitação	ou	IMT:A	Similar a IMT:1, com aligeiramento das condições de acesso
	IMT:2	Isenção de IMT na 1ª aquisição de imóveis reabilitados destinados à habitação própria e permanente	ou	IMT:B	Similar a IMT:2, com alargamento dos destinos admitidos para o imóvel e aligeiramento das condições de acesso
	IRS:2	Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias com a alienação de imóveis reabilitados	-	-	-
Ocupação e utilização do parque edificado	IRS:3	Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais de imóveis reabilitados	-	-	-
	-	-	-	IMI:E	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em situação devoluta

NOTA: ESTE QUADRO NÃO DISPENSA A CONSULTA DO EBF, DO CÓDIGO DO IVA E DO RMIRU

Do ponto de vista tributário, por seu turno, a carteira de incentivos a contemplar no RMIRU procurará estimular a concretização de operações urbanísticas capazes de contribuir para a (re)qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano do território da ARU. No

fl. 34/39

essencial, estes incentivos serão consubstanciados através da isenção do pagamento das taxas municipais relativas a obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução de imóveis existentes, extensível também à taxa municipal de ocupação de espaço público associada a essas mesmas obras.

É de assinalar, finalmente, que os imóveis localizados no território da ARU do Rossio ao Sul do Tejo beneficiam de acesso preferencial aos apoios financeiros disponíveis através do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), os quais consistem fundamentalmente na concessão de empréstimos para a reabilitação integral de edifícios (incluindo soluções integradas de eficiência energética) em condições mais favoráveis face às praticadas pelo mercado.

D. Implementação e Modelo de Gestão

D.1. Entidade Gestora

A gestão da implementação do PERU do Rossio ao Sul do Tejo será assegurada diretamente pelo Município de Abrantes, opção que encontra suporte numa aposta de valorização estrutural das capacidades já instaladas no seio dos respetivos Serviços Municipais e que se pretendem vir a reforçar/consolidar ao longo do seu período de vigência. Não está previsto, portanto, que esta missão venha a ser total ou parcialmente externalizada para qualquer unidade do setor empresarial local existente ou que possa vir a ser criada ao longo do referido horizonte temporal, tal como admitido pelo RJRU[27].

D.2. Modelos de Execução

A implementação do PERU do Rossio ao Sul do Tejo irá previsivelmente mobilizar os dois modelos executórios previstos no RJRU, designadamente o modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município) e o modelo por iniciativa dos particulares[28].

Relativamente ao primeiro modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU (cf. Capítulo C.1); sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas[29].

Relativamente ao segundo modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução

[27] Cf. artigo 10º do RJRU.

[28] Cf. nº1 do artigo 11º do RJRU.

[29] Cf. nº3 do artigo 11º do RJRU.

fl. 36/39

por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas[30].

D.3. Período de Vigência e Acompanhamento da Implementação

O PERU do Rossio ao Sul do Tejo terá um período de vigência de 10 anos, passível de prorrogação por um máximo de 5 anos adicionais mediante proposta a submeter pela Câmara Municipal para efeitos de aprovação por parte da Assembleia Municipal[31].

Do ponto de vista do acompanhamento da implementação do PERU, e tal como decorre do RJRU, a Câmara Municipal será responsável pela elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal[32]:

- um Relatório Anual de Monitorização do PERU;
- um Relatório Quinquenal de Avaliação da Execução do PERU.

Para além da lógica de prestação de contas (*accountability*) que está subjacente à produção deste conjunto de elementos de reporte, pretende-se também que os mesmos constituam um suporte fundamental para introduzir as alterações ao PERU que possam vir a ser consideradas necessárias no decurso da sua implementação.

Realça-se, em relação a esta última situação, que os eventuais procedimentos de alteração do PERU e/ou da própria delimitação da ARU que venham a ter lugar serão obrigatoriamente submetidos a aprovação por parte da Assembleia Municipal, na sequência de propostas a submeter pela Câmara Municipal[33].

---

[30] Cf. nº2 do artigo 11º e nº1 do artigo 39º do RJRU.

[31] Cf. nº1 e nº2 do artigo 20º do RJRU.

[32] Cf. artigo 20º-A do RJRU.

[33] Cf. artigos 13º e 20º-B do RJRU.

(página intencionalmente em branco)

LEGENDA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

abrantes CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

MAIS RUA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO BAIRRO ALTO DA ESTAÇÃO

01

fl. 39/39

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

9. - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana [ARU] de Alferrarede e elaboração da correspondente Operação de Reabilitação Urbana [ORU]

Deliberação: Considerando o disposto no artigo 25º, nº 1, alínea g), da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, a Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, delibera ***aprovar o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana [PERU] de Alferrarede, para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, (ORU)***, organizada de acordo com o disposto no artigo 33º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, e nos termos do n.º 3 e n.º 4 do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e a ***delimitação e caraterização da respetiva ARU***, que igualmente se aprova (cf artigo 13º), tudo de acordo com o documento de instrução anexo.

Votação: Aprovado por unanimidade.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

ALFERRAREDE

abrantes
cidade centenária

ABRIL 2019

fl. 2/37

abrantes
cidade centenária

abrantes
cidade centenária

Este documento, que constitui propriedade do Município de Abrantes, foi produzido com o apoio técnico da ImproveConsult - Consultoria e Estudos, Lda.

ImproveConsult
Consultoria e Estudos

IMPROVECONSULT - CONSULTORIA E ESTUDOS, LDA.
Rua Latino Coelho, nº87
1050-134 Lisboa
Tel: 213 502 536
e-mail: improve@improveconsult.pt
www.improveconsult.pt

Abril'2019

fl. 3/37

Principais siglas e acrónimos utilizados no presente documento

ARU: Área de Reabilitação Urbana

EBF: Estatuto dos Benefícios Fiscais

IMI: Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT: Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRS: Imposto sobre o Rendimento Singular

IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado

MAEC: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis

ORU: Operação de Reabilitação Urbana

PDM: Plano Diretor Municipal

PERU: Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PUA: Plano de Urbanização de Abrantes

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação

RMIRU: Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana

ÍNDICE GERAL

INTRODUÇÃO **4**

A. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA **5**

A.1. ENQUADRAMENTO E PERFIL DE INSERÇÃO TERRITORIAL 5

A.2. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 7

A.3. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA 13

B. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANA **16**

B.1. ORIENTAÇÕES DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL 16

B.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 19

B.3. PERFIL E PRIORIDADES DA INTERVENÇÃO MUNICIPAL 21

C. PLANO DE AÇÃO **23**

C.1. PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL 23

C.2. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANÍSTICA 26

C.3. CARTEIRA DE INCENTIVOS AOS PROPRIETÁRIOS 30

D. IMPLEMENTAÇÃO E MODELO DE GESTÃO **32**

D.1. ENTIDADE GESTORA 32

D.2. MODELOS DE EXECUÇÃO 32

D.3. PERÍODO DE VIGÊNCIA E ACOMPANHAMENTO DA IMPLEMENTAÇÃO 33

fl. 5/37

INTRODUÇÃO

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) de Alferrarede assume-se como uma peça fundamental da política municipal de urbanismo e ordenamento do território que tem vindo a ser implementada pelo Executivo camarário ao longo dos últimos anos, dando sequência *natural* às orientações emanadas do novo Plano Diretor Municipal (PDM) (em fase final de revisão) e do Plano de Urbanização de Abrantes (PUA) (revisto em 2017) e criando condições acrescidas para a sua implementação neste território concreto.

Em termos de estrutura, este documento encontra-se organizado em torno dos seguintes quatro Capítulos principais:

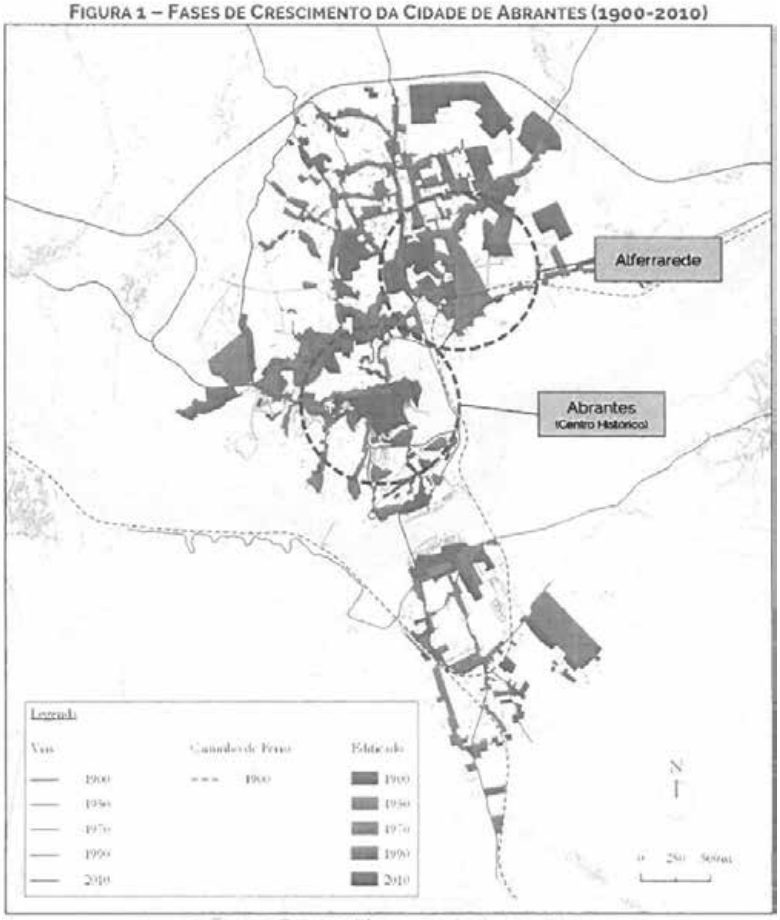
- Caracterização da Área de Reabilitação Urbana (Capítulo A);
- Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana (Capítulo B);
- Plano de Ação (Capítulo C);
- Implementação e Modelo de Gestão (Capítulo D).

A. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

A.1. Enquadramento e Perfil de Inserção Territorial

O aglomerado urbano de Alferrarede está localizado a Nordeste da zona central de Abrantes, posicionando-se atualmente como parte integrante da cidade em virtude da expansão que esta registou ao longo das últimas décadas (Figura 1).

Figura 1 – Fases de Crescimento da Cidade de Abrantes (1900-2010)



Fonte: Câmara Municipal de Abrantes

Na génese da formação deste aglomerado está a instalação de uma estação ferroviária integrada na linha de caminho-de-ferro da Beira Interior, a qual foi concluída em 1891. Objetivamente, é por via da materialização desta infraestrutura que se assistiu à criação de condições locativas potenciadoras da ocupação urbana e da instalação de atividades económicas na zona onde Alferrarede se veio a implantar, alavancadas mais tarde pela consolidação dos eixos rodoviários correspondentes às Estradas Nacionais 2 [EN2] e 3 [EN3].

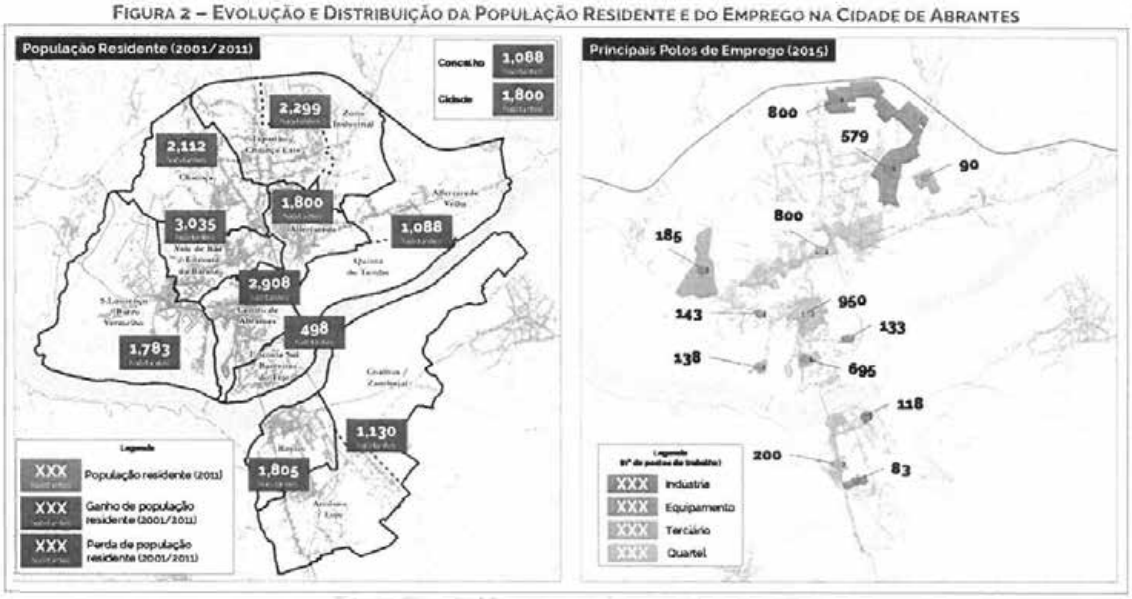
Durante várias décadas, Alferrarede e o aglomerado do Rossio ao Sul do Tejo (localizado na margem Sul do Rio Tejo em Abrantes e igualmente beneficiário da instalação de uma estação ferroviária na segunda metade do século XIX) foram os únicos polos relevantes de concentração demográfica e económica na envolvente territorial da cidade de Abrantes. Com efeito, é só na segunda metade do século XX que a dinâmica de crescimento da cidade vem despoletar a emergência de novos padrões espaciais no seu processo de expansão, "fundamentalmente através de operações de loteamento, muitas vezes descontextualizadas e gerando o crescimento desordenado e disperso"[1]. Deste processo, predominantemente incidente na margem direita do Rio Tejo e, em especial, nas áreas a Norte da zona central de Abrantes, resultou forçosamente uma cidade bastante mais extensa e difusa, assim como um modelo de repartição espacial da população e das atividades (económicas e não-económicas) substancialmente distinto daquele que havia caracterizado grande parte do século XX.

De acordo com os dados mais recentes que se encontram disponíveis, compilados no âmbito da revisão do Plano de Urbanização de Abrantes [PUA], é possível constatar que as áreas urbanas situadas a Norte da zona central de Abrantes – incluindo Alferrarede – foram precisamente aquelas que registaram crescimento populacional entre 2001 e 2011, contrastando assim com as perdas verificadas no restante território da cidade (Figura 2). Por outro lado, e em linha com estas dinâmicas, compete aqui destacar o posicionamento de Alferrarede face a alguns dos principais polos de emprego da cidade, designadamente a centralidade linear estruturada ao longo da EN3/Avenida D. João I (localizada a Norte da zona central de Abrantes e que culmina em Alferrarede), assente na presença de superfícies comerciais de média e grande dimensão, o Parque Industrial (Norte e Sul) de Abrantes (a Norte de Alferrarede) e o Tecnopolo do Vale do Tejo (no *coração* de Alferrarede).

[1] Cf. **Revisão do Plano de Urbanização de Abrantes – Relatório do Plano**, Câmara Municipal de Abrantes, Abrantes, 2015.

fl. 8/37

FIGURA 2 – EVOLUÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE E DO EMPREGO NA CIDADE DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES (ADAPTADO)

Como rapidamente se depreende, o contexto exposto mostra de forma muito clara que Alferrarede beneficia atualmente de algumas das principais dinâmicas de crescimento em curso na cidade de Abrantes, seja em termos demográficos como ao nível das atividades económicas e não-económicas. Não obstante este facto, e como melhor se demonstrará no ponto seguinte, o território a delimitar como ARU manteve-se relativamente *periférico* face às dinâmicas em apreço na zona de Alferrarede (com exceção da implantação do Tecnopolo), diferenciando-se da sua envolvente por via da forte incidência local de processos de desvitalização funcional e sociodemográfica ao longo das últimas décadas.

A.2. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O desenho e subsequente implementação de uma estratégia de reabilitação urbana para Alferrarede tem como pressuposto básico a prévia delimitação territorial da sua área de intervenção, a qual, de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), se consubstancia legalmente enquanto Área de Reabilitação Urbana (ARU). Nos termos do RJRU, uma ARU corresponde a uma *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, através de uma operação de reabilitação urbana*[7].

[7] Alínea b) do artigo 2º do RJRU.

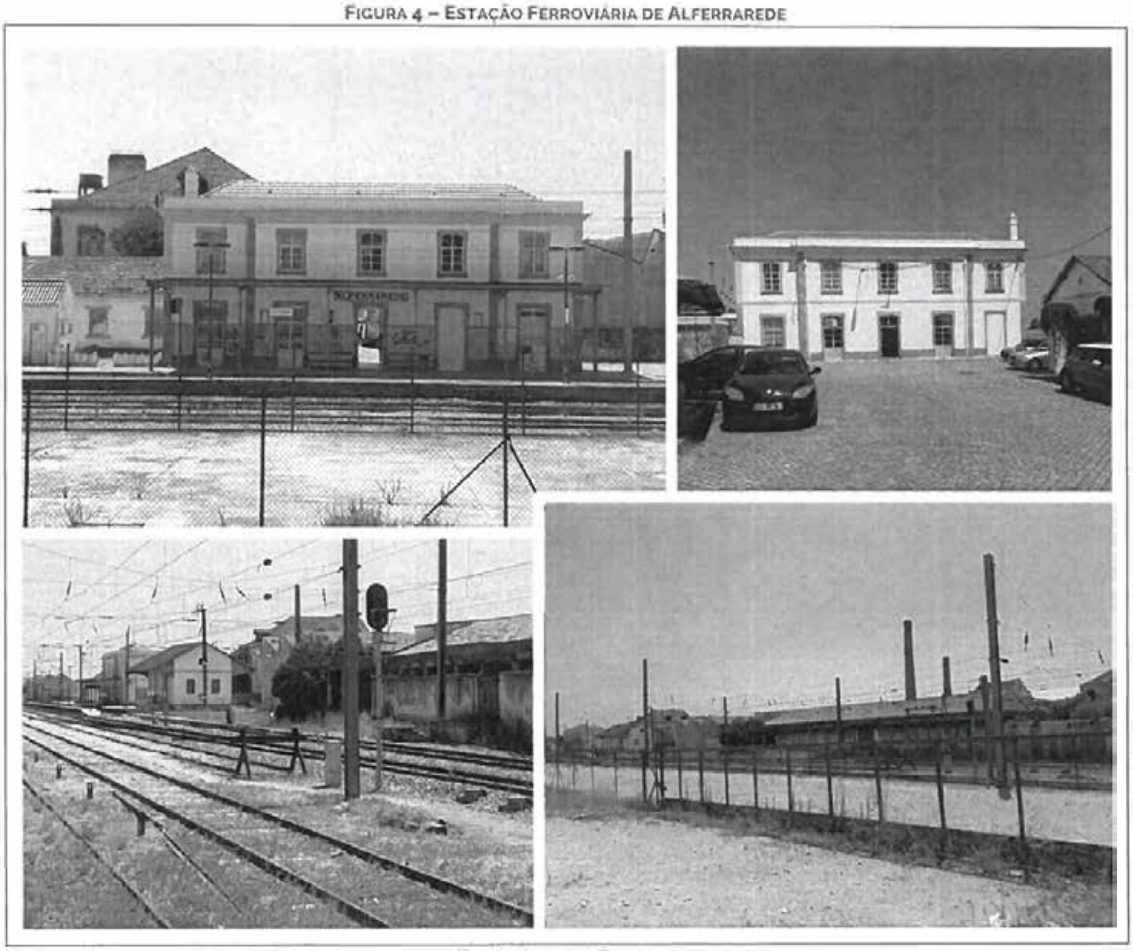
Da análise da atual estrutura territorial de Alferrarede e, designadamente, da zona a delimitar como ARU, emerge desde logo o efeito estruturante assumido pelas vias de transporte na ocupação do solo e na organização espacial do aglomerado, ainda que seja muito distinto o papel exercido pelos modos ferroviário e rodoviário (Figura 3).

FIGURA 3 – DELIMITAÇÃO DA ARU DE ALFERRAREDE

FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

No caso do modo ferroviário, verifica-se facilmente que, apesar da existência de dois pontos de permeabilidade rodoviária/pedonal, concretizados através da EN3/Rua da Fonte de São José (passagem desnivelada) e da Rua do Comércio (passagem de nível), o traçado da linha de caminho-de-ferro posiciona-se, ainda hoje, como um elemento estrutural que exerce fundamentalmente um efeito de separação – e também de diferenciação – entre ambos os lados do canal. A estação ferroviária, que constituiu outrora o marco fundamental em torno do qual se vieram a implantar as primeiras edificações destinadas ao acolhimento de atividades industriais e de suporte à função residencial, corresponde atualmente a uma infraestrutura carecida de modernização e enquadrada por uma envolvente (em particular a Sul) especialmente degradada e com limitações relevantes ao seu funcionamento enquanto plataforma intermodal de transportes (acessos pedonais e rodoviários, estacionamento automóvel, etc.) (Figura 4).

Figura 4 – Estação Ferroviária de Alferrarede

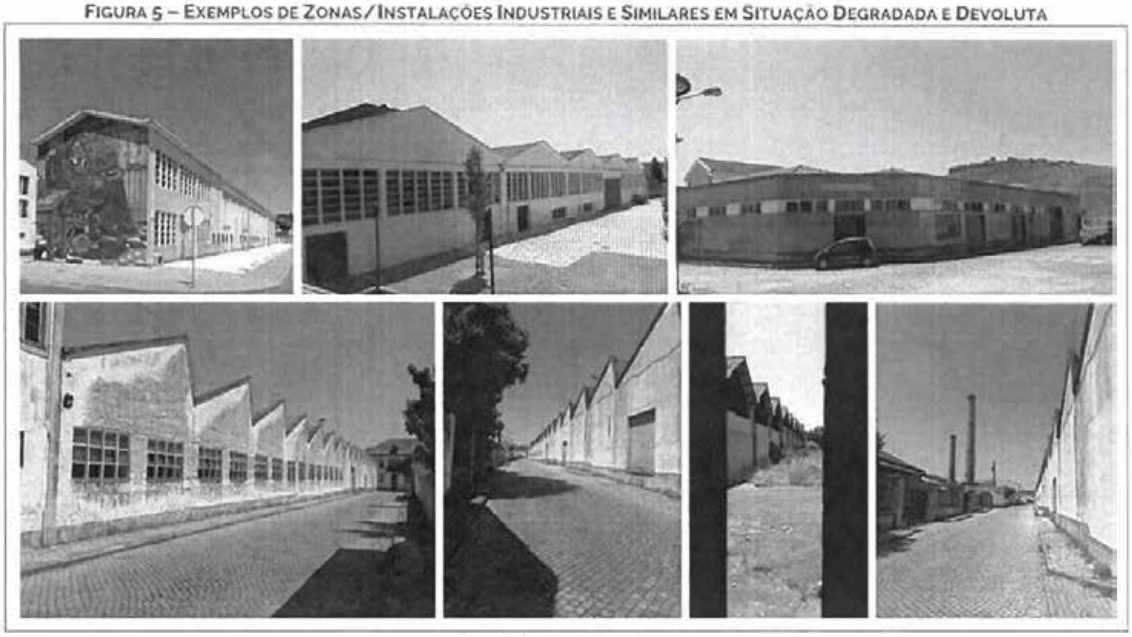


Fonte: ImproveConsult

O vasto conjunto de instalações industriais que persiste nessa envolvente atesta bem o potencial locativo originalmente introduzido pela estação ferroviária, sendo especialmente relevante a capacidade de empreendimento então evidenciada pela Companhia União Fabril (CUF), referência marcante da economia portuguesa a partir da segunda metade do século XIX. Tendo

começado em 1907 por se dedicar à produção de azeite por via da aquisição de uma empresa já existente (J. Michelon & J. Combermalle), é sobretudo por via da instalação da subsidiária União Fabril do Azoto (UFA) (dedicada à produção de amoníaco) em 1948 que Alferrarede ganha uma dimensão e dinamismo próprios, avultando aí todo o leque de investimentos complementares que esta empresa realizou em domínios como a habitação (vd. Bairro da CUF), a educação (vd. Escola União Fabril) ou o desporto (vd. Campo da CUF). Com exceção da zona que desde 2003 tem vindo a ser ocupada pelo Tecnopolo do Vale do Tejo (localizada no lado Norte da estação ferroviária) e que foi outrora parte integrante do complexo fabril da CUF/UFA, a generalidade das instalações industriais que subsistem desse período encontram-se em situação devoluta e crescente estado de degradação, penalizando severamente a atratividade e qualidade do ambiente urbano do núcleo central de Alferrarede (Figura 5).

Figura 5 – Exemplos de Zonas/Instalações Industriais e Similares em Situação Degradada e Devoluta



Fonte: IMPRIVECONSULT

De forma distinta, a rede rodoviária posicionou-se fundamentalmente como um elemento estruturante para a orientação do processo de crescimento de Alferrarede e para o estabelecimento de relações de conectividade com a sua envolvente. Sendo visível o seu papel na configuração de eixos onde se vieram a implantar edificações segundo uma lógica de crescimento linear, de que é exemplo o corredor formado (no sentido Norte>Sul) pela Rua José Dias Simão, Rua do Comércio e Rua do Forno Quente, tal não significa um menor papel na estruturação urbana de espaços edificados em torno de quarteirões (com destaque o conjunto formado pelas Ruas de Goa, Diu e Estado Português da Índia) ou mesmo em banda (caso do já mencionado Bairro da CUF). Na atualidade, e apesar do seu posicionamento tangencial, a Avenida António Farinha Pereira (que inclui troços da EN2 e EN3) constitui claramente o principal eixo estruturante desta zona da cidade, dando continuidade à centralidade linear que se prolonga ao longo de toda a coroa Norte de Abrantes e estabelecendo ligação ao Parque Industrial de Abrantes e ao nó da autoestrada A23 (ambos a Norte de Alferrarede).

Em termos demográficos, o território da ARU de Alferrarede contava em 2011 com um efetivo populacional de aproximadamente 952 residentes, valor que traduz um decréscimo estimado em cerca de -15% face a 2001 (Quadro 1)[1]. Esta trajetória apresenta-se divergente face ao quadro de crescimento que caracterizou a evolução populacional da cidade de Abrantes ao longo desse período, sinalizando também, num contexto de significativa reconfiguração espacial e funcional da cidade, uma notória incapacidade do território da ARU para reforçar o seu posicionamento a essa escala (cf. Capítulo A.1). Neste contexto, o território da ARU de Alferrarede viu reduzido o seu peso demográfico no conjunto da cidade de Abrantes, passando sucessivamente de 7% em 1991 para 6% em 2001 e, finalmente, para 5% em 2011.

Quadro 1 – Indicadores-Chave de Caracterização da ARU de Alferrarede (2011)

	Indicadores		ARU	Abrantes		Médio Tejo	Portugal
				Cidade	Concelho		
População	População residente	nº	952	18.450	39.325	220.661	10.562.178
	Famílias clássicas	nº	419	7.288	15.996	87.011	4.043.726
	Dimensão média das famílias	nº	2,27	2,53	2,46	2,54	2,61
	Índice de envelhecimento	%	186,5	118,7	207,1	174,1	127,8
	Índice de dependência dos jovens	%	21,3	24,3	20,5	22,0	22,5
	Índice de dependência dos idosos	%	39,8	28,8	42,4	38,2	28,8
	Índice de dependência total	%	61,1	53,2	62,9	60,2	51,3
Edificado	Edifícios clássicos	nº	367	5.471	20.368	107.291	3.544.389
	Época de construção	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	< 1946	%	29,2	18,7	22,3	17,8	14,4
	1946-1960	%	30,2	15,1	16,9	14,4	10,9
	1961-1980	%	26,7	27,0	28,6	28,5	28,1
	1981-1990	%	5,4	13,3	11,0	13,9	16,3
	1991-2000	%	1,6	14,7	11,7	13,3	15,8
	2001-2011	%	6,8	11,3	9,5	12,1	14,4
	Estado de conservação	%	100,0	s.d.	100,0	100,0	100,0
	Sem necessidade de reparações	%	45,2	s.d.	66,5	70,6	71,1
	Necessidade de pequenas reparações	%	27,5	s.d.	19,4	16,9	17,6
	Necessidade de médias reparações	%	11,4	s.d.	8,3	7,1	6,9
	Necessidade de grandes reparações	%	8,4	s.d.	3,8	3,2	2,7
	Muito degradado	%	7,4	s.d.	2,0	2,2	1,7
Alojamento	Alojamentos familiares	nº	672	10.165	25.504	137.233	5.866.152
	Forma de ocupação	%	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
	Residência habitual	%	62,2	71,3	62,4	62,8	68,1
	Residência secundária	%	4,0	12,4	20,4	21,9	19,3
	Vagos	%	33,8	16,3	17,2	15,2	12,5
	Regime de propriedade do ocupante	nº	416	7.245	15.902	86.248	3.997.724
	Proprietário	%	68,0	76,2	80,4	81,8	73,2
	Arrendatário	%	25,2	18,0	12,3	11,7	19,9
	Outras situações	%	6,7	5,8	7,3	6,4	6,8

Fonte: Instituto Nacional de Estatística

Do ponto de vista da estrutura etária, a comunidade residente na ARU de Alferrarede caracteriza-se por apresentar um grau de envelhecimento particularmente elevado no contexto da cidade de Abrantes, aspeto que está bem patente em indicadores como o índice de envelhecimento demográfico (187 idosos por cada 100 jovens, contra 119 na cidade de Abrantes) ou o índice de dependência dos idosos (40 idosos por cada 100 residentes em idade ativa, contra 29 na cidade

[1] Os valores provenientes dos Recenseamentos Gerais da População e da Habitação do Instituto Nacional de Estatística são aproximados (por excesso), situação que decorre da impossibilidade de obter um ajustamento exato entre a delimitação da ARU e a delimitação das subsecções estatísticas utilizadas na recolha de informação.

de Abrantes). Estes dados evidenciam uma notória incapacidade de atração de novos residentes para o território da ARU, apenas quebrada aquando da disponibilização nos primeiros anos deste século dos novos e modernos fogos da designada Urbanização dos Plátanos[4].

Apesar da sua menor expressão, o decréscimo populacional apontado foi também acompanhado por uma redução do *stock* de edifícios clássicos entre 2001 e 2011 (-4%), correspondendo o efetivo recenseado este última data a um total de 367 unidades. De forma consonante, o parque edificado implantado no território da ARU diferenciava-se no contexto da cidade por apresentar níveis de vetustez significativamente mais elevados, correspondendo os edifícios construídos anteriormente a 1946 a 29% do total de edifícios recenseados em 2011 (contra somente 19% no conjunto da cidade); este diferencial é ainda mais acentuado se considerados também os edifícios contruídos até 1960, abrangendo neste caso 59% do total de edifícios (contra 34% no conjunto da cidade), situação que confirma o reduzido dinamismo urbanístico do território da ARU ao longo das últimas décadas.

Relativamente ao estado de conservação, 55% dos edifícios clássicos recenseados em 2011 apresentava necessidades de intervenção, sendo estas especialmente *pesadas* em 27% desses edifícios (Figura 6). Como seria expectável, estas necessidades apresentam forte correlação com a idade dos edifícios, verificando-se que 61% dos casos em que existem necessidades mais expressivas de intervenção correspondem a edifícios construídos até 1945, valor que atinge os 89% se considerados também os edifícios construídos até 1960. Pode afirmar-se, desta forma, que a magnitude das necessidades de conservação, reabilitação ou mesmo renovação urbana no território da ARU é particularmente elevada, situação que é especialmente agravada pela já referida existência de um vasto conjunto de instalações industriais devolutas e em notória degradação física (não contabilizadas nos números anteriormente apresentados).

Do ponto de vista dos alojamentos, o *stock* apurado para 2011 ascendia a um total de 672 unidades, traduzindo neste caso um acréscimo de 22% face a 2001. Esta é uma dinâmica que se pode classificar como particularmente expressiva, atendendo às trajetórias anteriormente apontadas para a população residente e para o parque edificado, devendo no entanto clarificar-se que a mesma decorre fundamentalmente do acréscimo de oferta protagonizada pela já referida Urbanização dos Plátanos. Em matéria de utilização, a taxa de ocupação do parque edificado no território da ARU em 2011 não ia além dos 66%, dos quais 62% em regime de residência habitual, valores que, sendo claramente inferiores aos registados para o conjunto da cidade de Abrantes (com 84% e 71%, respetivamente), permitem sinalizar a presença de um *stock* muito expressivo de alojamentos cuja condição devoluta importará tentar reverter.

[4] Apesar de refletida nas estatísticas utilizadas, importa referir que a Urbanização dos Plátanos (conjunto de edifícios de habitação plurifamiliar localizado a Poente do Tecnopolo) é exterior à delimitação proposta para a ARU.

FIGURA 6 – EXEMPLOS DE IMÓVEIS COM FUNÇÃO RESIDENCIAL EM SITUAÇÃO DEGRADADA E DEVOLUTA

FONTE: IMPROVECONSULT

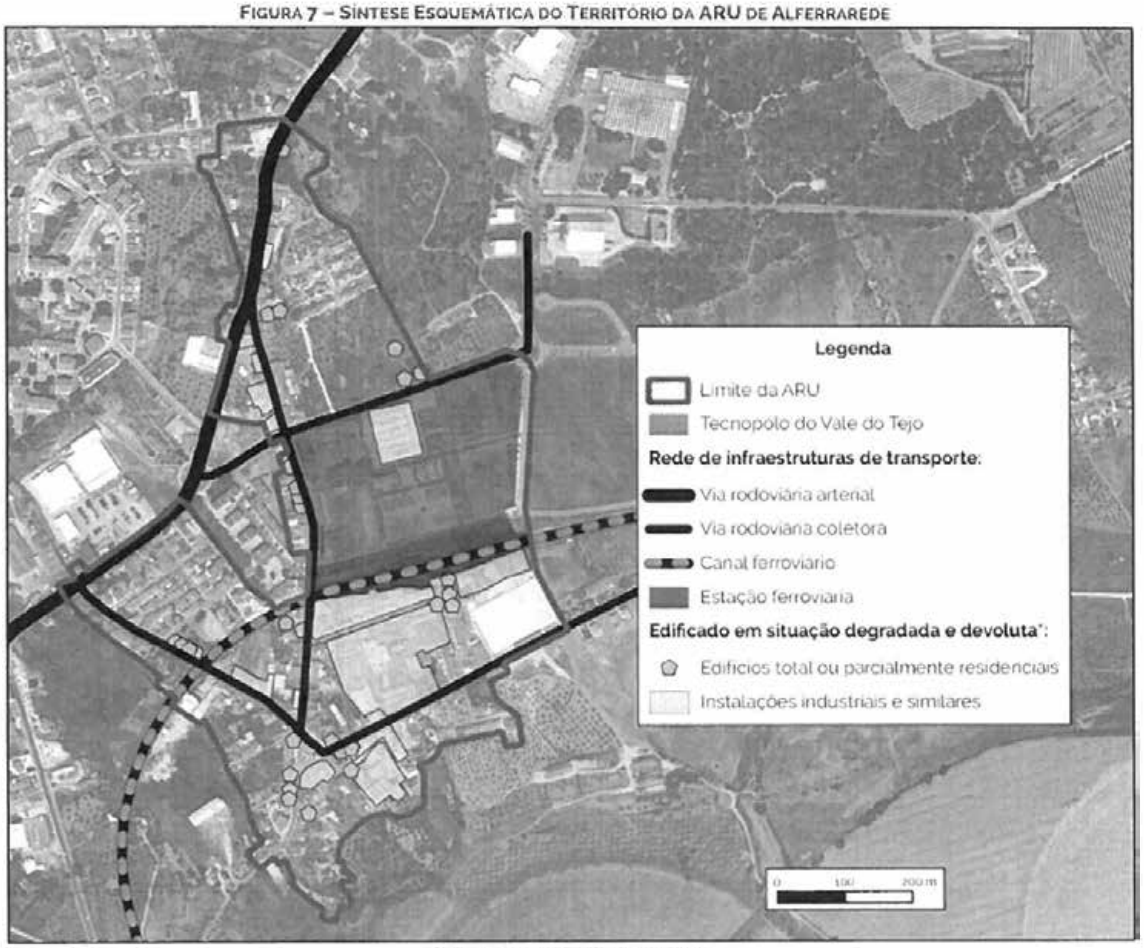
Já no que se refere à forma de ocupação, importa referir que 68% dos alojamentos utilizados como residência habitual são ocupados pelos respetivos proprietários, constituindo esta a principal modalidade de acesso à habitação no território da ARU. Não obstante, o segmento de arrendamento assume aqui um peso claramente superior ao registado para o conjunto da cidade (25% e 18%, respetivamente), situação que merecerá ser adequadamente ponderada na aferição caso-a-caso das responsabilidades e capacidades reais de intervenção dos proprietários em matéria de conservação e reabilitação do edificado.

A.3. AVALIAÇÃO ESTRATÉGICA DA SITUAÇÃO DE PARTIDA

Os elementos apresentados nos pontos anteriores permitiram confirmar que a delimitação de uma ARU em Alferrarede constitui uma decisão pertinente e oportuna, sendo evidente que o território abrangido reúne as características essenciais legalmente definidas para esse efeito (i.e. 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) (Figura 7). De forma consequente, o Município considera essencial adotar para este território uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de natureza integrada e integradora que seja capaz de promover

dinâmicas conducentes à sua regeneração física, social e económica e potenciar a sua afirmação enquanto espaço urbano de referência no contexto mais vasto da cidade de Abrantes.

FIGURA 7 – SÍNTESE ESQUEMÁTICA DO TERRITÓRIO DA ARU DE ALFERRAREDE



*LEVANTAMENTO NÃO EXAUSTIVO
FONTE: ANÁLISE IMPROVE/CONSULT

Em termos estruturais, resulta evidente que as causas do processo de profunda desvitalização que tem afetado o território da ARU de Alferrarede ao longo das últimas décadas resultam, fundamentalmente, da desativação da base de atividades industriais que outrora fomentaram o seu crescimento, incluindo aí as suas relações com a oferta habitacional e de equipamentos e serviços de natureza coletiva. A situação devoluta e a crescente degradação física que caracterizam o vasto conjunto de instalações industriais (e similares) que subsiste desse período constituem marcas especialmente visíveis do referido processo de desvitalização, corporizando um fator fortemente desqualificador do ambiente urbano e portador de riscos expressivos em matéria de salubridade e segurança para este território e para a comunidade aí residente.

O futuro da generalidade das instalações desta natureza (*brownfields*) que se encontram localizadas no território da ARU é particularmente incerto, fruto quer da existência de

condicionantes legais e técnicas à sua reutilização com base nas atividades que originalmente ditaram a sua construção, quer da escassa atratividade do negócio de reconversão desta tipologia particular de edificado junto do setor privado. Neste contexto, e perante o desconhecimento de quaisquer perspetivas concretas de reconversão por parte das entidades proprietárias ou de outros agentes privados, será pertinente equacionar um leque mais vasto de alternativas que permitam superar a situação de *impasse* em que estas instalações e espaços se encontram, incluindo aí o recurso a operações de renovação urbana vocacionadas para o acolhimento de usos alternativos.

A perda de atratividade residencial constitui outra das marcas visíveis do processo de desvitalização que tem vindo a afetar o território da ARU, bem patente no reduzido dinamismo do seu *stock* de edifícios e alojamentos e na progressiva redução do seu efetivo populacional. Do ponto de vista sociodemográfico, a comunidade residente neste território caracteriza-se presentemente por apresentar um elevado grau de envelhecimento e uma reduzida capacidade de renovação geracional por via *endógena*, fenómeno que tenderá a acentuar-se na ausência de dinâmicas conducentes à atração e fixação de residentes pertencentes a estratos etários mais jovens. A este respeito, compete referir que tanto a vetustez como (sobretudo) o deficiente estado de conservação de uma parcela muito expressiva do parque habitacional desta zona da cidade têm atuado como poderosos fatores de bloqueio à materialização daquele tipo de dinâmicas, situação que se tem vindo a agravar por via do aumento continuado de fogos em situação devoluta.

Pela sua relevância estratégica, interessa igualmente apontar que o projeto do Tecnopolo do Vale do Tejo corresponde objetivamente à principal intervenção estruturante de regeneração física e funcional em curso no território da ARU, contribuindo diretamente para a melhoria das suas condições de centralidade e da qualidade geral do ambiente urbano. Este projeto, que tem vindo a ser paulatinamente implementado por iniciativa do Município desde 2004, agrega atualmente um vasto conjunto de valências relacionadas com a investigação e desenvolvimento tecnológico, a prestação de serviços às empresas (incluindo o acolhimento empresarial) e a formação de recursos humanos de nível superior e intermédio, corporizando um exemplo bem sucedido de reconversão de um vasto *brownfield* industrial. Sem prejuízo da disponibilização futura de outras valências, a perspetiva de transferência das instalações da Escola Superior de Tecnologia de Abrantes [ESTA] para o Tecnopolo afigura-se especialmente relevante, uma vez que permitirá potenciar substancialmente o recurso às capacidades já instaladas (p.ex. laboratoriais) e induzir novas dinâmicas de animação urbana para esta zona da cidade, robustecendo assim o seu posicionamento e atratividade a essa escala.

B. Estratégia de Reabilitação e Revitalização Urbana

B.1. Orientações de Desenvolvimento Municipal

O quadro de orientações de desenvolvimento preconizado para o concelho de Abrantes tem sido sucessivamente explicitado sob diversas formas e em diferentes momentos, facto que traduz a influência marcante dos vários ciclos de planeamento que o Município tem vindo a empreender. Os anos 90 são particularmente importantes no arranque mais formal desse processo, uma vez que datam de meados dessa década a entrada em vigor do primeiro Plano Diretor Municipal (PDM) e a elaboração, de forma quase pioneira, do seu primeiro Plano Estratégico. No momento presente, em que o Município se rege já com base no seu terceiro Plano Estratégico (Abrantes@2020) e percorre a fase final do processo de revisão do PDM, considera-se que a referência estratégica fundamental para o desenho do PERU de Alferrarede corresponde ao Plano de Urbanização de Abrantes (PUA), revisto e aprovado em 2017[1].

O novo PUA propõe uma visão global de (re)ordenamento para o conjunto da cidade de Abrantes sustentada em três princípios fundamentais (Figura 8):

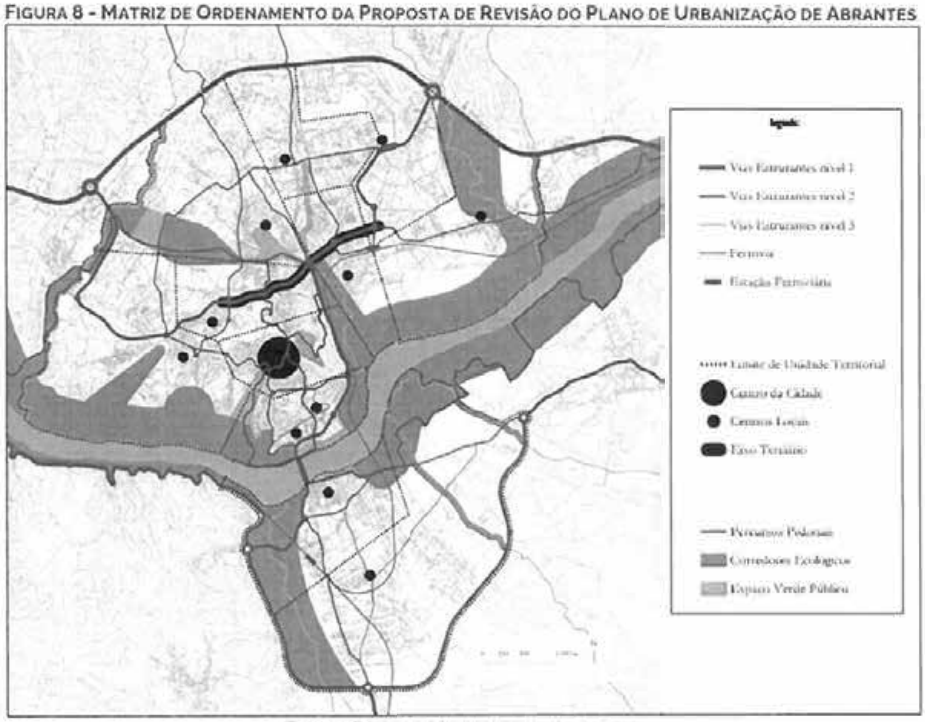
- atitude de contenção edificatória, diminuindo as áreas urbanizáveis e procurando o aproveitamento das infraestruturas e dos edifícios existentes;
- aposta na reabilitação e qualificação urbana, com respeito pela identidade e pela morfologia de cada parte da cidade;
- explicitação, articulação e qualificação das redes estruturantes de mobilidade, da estrutura ecológica e dos polos vivenciais da cidade.

De entre os vários objetivos assumidos pelo PUA, merecem aqui especial realce aqueles que se prendem com o "Reforço, qualificação e animação de centros locais" e com a "Estabilização e qualificação das diversas áreas da cidade". No primeiro caso, e apesar da importância que o PUA reconhece à zona central da cidade (Centro Histórico), a estratégia preconizada não só não ignora o caráter policêntrico que define atualmente a sua estrutura territorial e funcional como defende o reforço e valorização dos designados *centros locais*, entre os quais Alferrarede. No segundo caso, por seu turno, o PUA enfatiza expressamente a necessidade de (re)qualificação dos tecidos urbanos existentes e o aproveitamento das infraestruturas já instaladas, contrapondo-a como

[1] Cf. Aviso nº6307/2017, de 5 de Junho de 2017.

alternativa desejável face a lógicas de expansão tidas como desnecessárias: é claro, na ótica do PUA, que "a grande aposta deve incidir na regeneração urbana, invertendo a dinâmica expansionista que ocorreu nas últimas décadas, injustificável numa perspetiva racional de ordenamento".

FIGURA 8 - MATRIZ DE ORDENAMENTO DA PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES

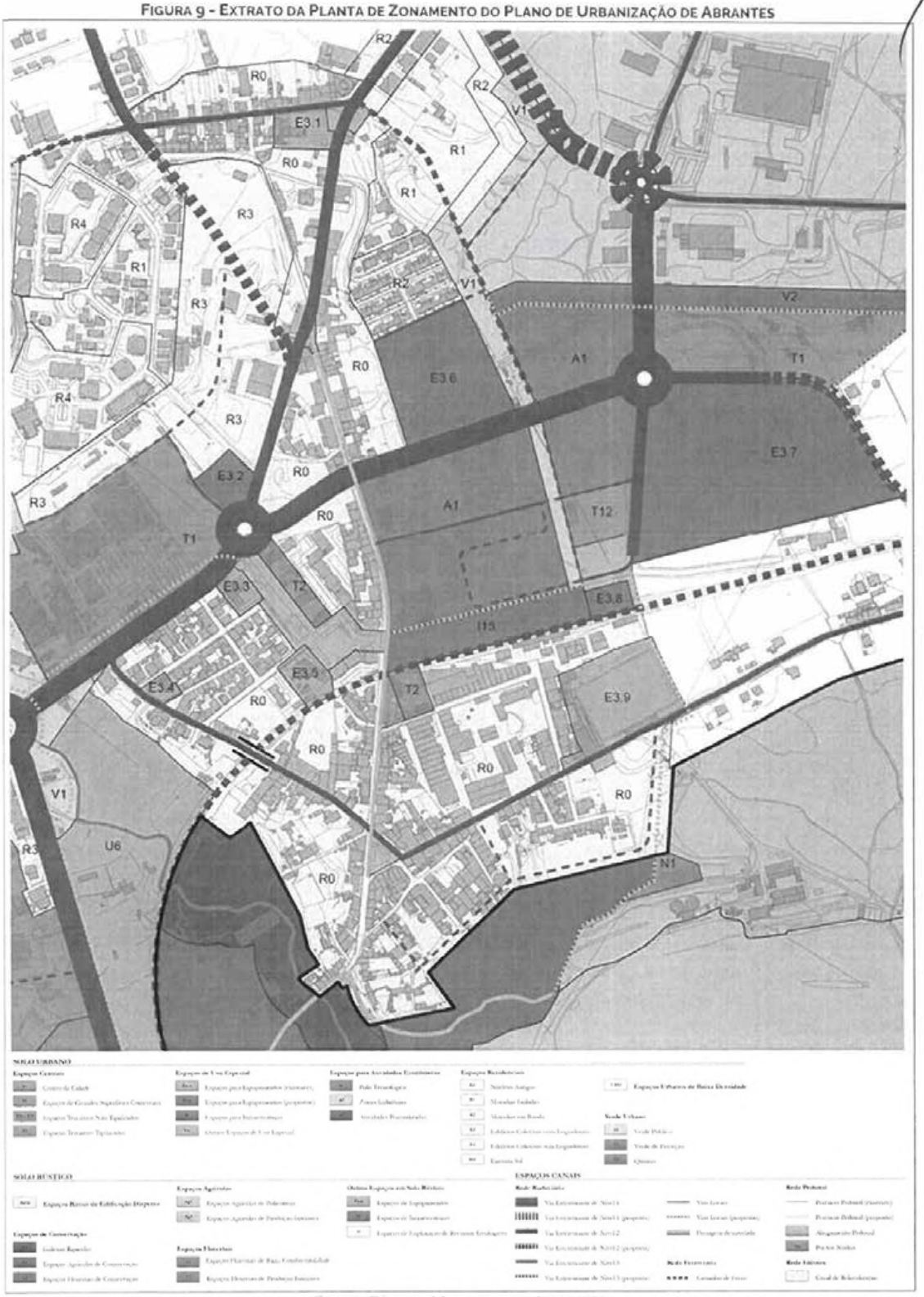


FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Em termos de orientações e disposições de ordenamento, o Tecnopolo do Vale do Tejo é claramente posicionado como principal elemento motor do processo de regeneração urbana que se pretende concretizar no território da ARU de Alferrarede, justificando assim a expressão detida pela categoria de solo urbano 'Espaços para Atividades Económicas' (Figura 9). Para este efeito, o PUA integra na subcategoria A1-Polo Tecnológico o conjunto de infraestruturas e edifícios já existentes, assim como a área necessária ao acolhimento das expansões projetadas.

Pela sua relevância específica, interessa igualmente destacar as propostas avançadas com vista quer à reestruturação física e funcional da estação ferroviária de Alferrarede (envolvendo a construção de um novo edifício do lado Norte da linha), quer à criação de um espaço verde, cultural e desportivo na zona compreendida entre o Tecnopolo e o Bairro da CUF. Ambas as propostas afiguram-se pertinentes numa ótica de reforço da centralidade e da qualidade do ambiente urbano do território da ARU, complementando e reforçando assim o investimento já realizado e a realizar no Tecnopolo do Vale do Tejo. A intenção de (re)posicionar a Rua do Comércio enquanto centralidade linear neste território é igualmente uma opção de enorme relevância para a estruturação urbanística deste território, criando condições para o acolhimento de novas atividades e para o reforço da sua componente residencial.

FIGURA 9 - EXTRATO DA PLANTA DE ZONAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ABRANTES



FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

Relativamente ao tecido urbano mais consolidado, este é maioritariamente enquadrado pelo PUA na categoria de solo 'Espaços Residenciais' e, de forma mais específica, na subcategoria 'Núcleos Antigos' (R0). Apesar de reconhecer a predominância da função habitacional, o PUA aponta para a necessidade de articulação desta valência com outros usos compatíveis, designadamente de natureza terciária, precavendo assim a ocorrência de situações menos desejáveis de monofuncionalidade. Do ponto de vista das opções regulatórias de urbanização e edificação, o PUA reconhece explicitamente o valor patrimonial dos espaços integrados nesta subcategoria, defendendo uma clara preferência por intervenções conducentes à sua reabilitação que preservem e valorizem as características morfológicas e tipológicas pré-existentes. Por outro lado, e por ser matéria de especial relevo para o território da ARU, compete aqui destacar que o PUA admite que os imóveis existentes destinados a unidades industriais possam ser alvo de intervenções de reabilitação ou mesmo de renovação, com alteração de uso, devendo no entanto manter memórias arquitetónicas e referenciais arqueológicos relevantes e assegurar espaço não edificado de natureza pública ou condominial.

Interessa assinalar, por fim, a existência de um conjunto de intervenções estruturantes destinadas ao reordenamento da rede rodoviária desta zona da cidade, as quais, embora exteriores ao perímetro da ARU, permitirão mitigar de forma muito substancial os problemas de tráfego que impendem atualmente sobre a Avenida António Farinha Pereira. De acordo com o PUA, estas intervenções permitirão deslocar os fluxos de tráfego em apreço para a Rua do Tecnopolo, atualmente com volumes de tráfego claramente reduzidos face à capacidade instalada, potenciando também uma apropriação mais intensa da Avenida António Farinha Pereira por usos eminentemente urbanos.

B.2. Objetivos Estratégicos

O presente PERU posiciona-se como um instrumento específico de política urbanística municipal orientado para responder às principais necessidades, desafios e oportunidades que presentemente se colocam ao território da ARU de Alferrarede no domínio da reabilitação urbana. Enquanto instrumento elaborado ao abrigo do RJRU, este PERU assume integralmente os grandes desafios enunciados no Preâmbulo daquele diploma legal, designadamente:

- a articulação do dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- a garantia de complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARU, cuja delimitação incumbe aos Municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- a diversificação dos modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- a criação de mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

- o desenvolvimento de novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Neste contexto, a fixação de Objetivos Estratégicos para o presente PERU pretende deixar claras as principais finalidades que deverão ser prosseguidas através da sua implementação, estabelecendo uma ponte entre a situação atual e a situação ambicionada para o território da ARU de Alferrarede num horizonte temporal de médio/longo prazo (i.e. próximos 10 anos). Estes Objetivos são, designadamente, os seguintes:

OE.1 | Consolidar novos fatores de centralidade urbana

OE.2 | Valorizar a memória industrial do território

OE.3 | Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque habitacional

OE.4 | Melhorar a qualidade do espaço público e do ambiente urbano

O primeiro Objetivo Estratégico [**Consolidar novos fatores de centralidade urbana**] visa o reposicionamento do território da ARU de Alferrarede como uma centralidade de referência no contexto da cidade de Abrantes, tirando partido da sua localização e inserção nas redes de mobilidade e revertendo o processo de declínio funcional que teve lugar nas últimas décadas. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a captação/fixação de novas atividades para esta zona da cidade, potenciando a aposta em atividades intensivas em conhecimento, criatividade e inovação já despoletadas pela instalação do Tecnopolo do Vale do Tejo.

O segundo Objetivo Estratégico [**Valorizar a memória industrial do território**] visa a preservação da memória industrial que está na génese do desenvolvimento do território da ARU de Alferrarede, transformando a atual imagem de declínio e degradação num elemento distintivo de diferenciação e identificação coletiva desta zona da cidade. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a recuperação de ativos patrimoniais remanescentes da atividade industrial que outrora foi aqui desenvolvida e a sua reutilização através do acolhimento de novas atividades, ampliando assim o esforço de reconversão iniciado com a instalação do Tecnopolo do Vale do Tejo.

O terceiro Objetivo Estratégico [**Incentivar a recuperação, conservação e utilização do parque habitacional**] visa ampliar o aproveitamento do potencial de uso do parque habitacional já edificado, contrariando desta forma a tendência de aumento do número de fogos desocupados e consequente progressão de fenómenos de degradação física. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a adoção de uma política ativa de mobilização e responsabilização dos proprietários pelo estado de conservação e pela utilização do seu património, a qual deverá ser acompanhada pela implementação de medidas de incentivo (fiscal, tributário, etc.) ao cumprimento pleno dos seus deveres nessa matéria.

Finalmente, o quarto e último Objetivo Estratégico [**Melhorar a qualidade do espaço público e do ambiente urbano**] visa posicionar o espaço público como componente fundamental na dinâmica

de afirmação da urbanidade do território da ARU de Alferrarede, colmatando assim as insuficiências existentes e os fenómenos de degradação física entretanto instalados. A prossecução deste Objetivo Estratégico tem subjacente a realização de intervenções de natureza predominantemente física, combinando a requalificação de espaços públicos existentes com a própria criação de novos espaços públicos onde estes possam afirmar-se como elementos de valorização do ambiente urbano deste território.

B.3. Perfil e Prioridades da Intervenção Municipal

A concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados pelo presente PERU será largamente tributária do grau de mobilização de recursos, competências e capacidades de iniciativa que venha a ser alcançado junto dos vários *stakeholders* com contributos potenciais para atingir esse desiderato. Com efeito, e dada a magnitude das necessidades detetadas e dos desafios em presença, é fundamental assumir, desde já, que a ação isolada de cada um desses *stakeholders* será por si só insuficiente para materializar aqueles Objetivos, raciocínio que, por maioria de razão, se aplica também ao campo de intervenção futura do Município.

Neste contexto, e sem prejuízo da natureza coletiva que se associa a este desafio, o PERU posicionar-se-á como um instrumento de política pública ao qual competirá explicitar o papel que o Município se propõe assumir nesse processo, consagrando um perfil de intervenção abrangente que conjuga lógicas tão distintas como as de agente regulador, investidor, dinamizador e facilitador.

Assim, e enquanto agente regulador, o papel a assumir pelo Município deverá assegurar o cumprimento dos deveres específicos de conservação, reabilitação e utilização a que os proprietários de edifícios ou frações de edifícios localizados na ARU se encontram legalmente obrigados (e, sempre que aplicável, a outros titulares de direitos, ónus ou encargos sobre esse património). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- consolidar o nível de conhecimento sobre o parque edificado, designadamente em termos de utilização e estado de conservação, promovendo para o efeito a recolha e tratamento sistemáticos de informação de suporte à tomada de decisão;
- implementar mecanismos eficazes de responsabilização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios pelo respetivo estado de conservação, com destaque para a aplicação de medidas concretas de penalização nos casos mais graves de degradação física do edificado e/ou de incumprimento das notificações para realização de obras de conservação/reabilitação;
- promover o pleno aproveitamento funcional do parque edificado, ponderando o recurso a medidas de penalização dos proprietários de edifícios e frações de edifícios mantidos em situação devoluta.

Enquanto agente investidor, o papel a assumir pelo Município deverá contribuir para a valorização global da qualidade do ambiente urbano no território da ARU, aplicando os seus meios financeiros em domínios de investimento que só o Município está vocacionado para levar a cabo e, por essa via, acrescentar valor à intervenção privada e à vivência coletiva (ou criando condições para que estas possam ter lugar). Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- concretizar intervenções de (re)qualificação física do espaço público;
- proceder à instalação e/ou requalificação de equipamentos municipais de natureza coletiva;
- assegurar a conservação e manutenção correntes dos espaços públicos e equipamentos municipais de natureza coletiva.

Enquanto agente dinamizador, o papel a assumir pelo Município deverá estimular a adoção de comportamentos por parte da iniciativa privada que contribuam de forma evidente para concretizar os Objetivos Estratégicos preconizados para a ARU. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- promover dinâmicas de investimento tendentes à melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios de natureza fiscal e financeira a intervenções de reabilitação;
- viabilizar processos pontuais de reconstrução ou substituição de edificações cuja manutenção não se afigure desejável e/ou viável, potencialmente abrangidos pela carteira de incentivos e apoios financeiros atrás referida;
- fomentar a colmatação de *vazios* remanescentes no tecido urbano existente, nomeadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos e apoios financeiros à edificação em lotes já infraestruturados localizados em zonas urbanas consolidadas.

Finalmente, e enquanto agente facilitador, o papel a assumir pelo Município deverá permitir reduzir de forma substancial os *custos de contexto* que se colocam ao exercício por parte da iniciativa privada dos respetivos direitos e deveres. Tendo por base esta orientação, considera-se que a intervenção municipal deverá estar prioritariamente focalizada em:

- simplificar os procedimentos de natureza técnica e administrativa relacionados com o controlo prévio de operações urbanísticas, tornando-os mais transparentes, entendíveis e céleres para todos os intervenientes envolvidos;
- promover a qualidade do acompanhamento técnico e administrativo proporcionado aos promotores de operações urbanísticas, mitigando por esta via os riscos associados a aspetos como a deficiente instrução de processos e/ou a sua não conformidade com as regras de urbanização e edificação aplicáveis;
- comunicar eficazmente todo o conjunto de incentivos e apoios disponibilizados no quadro da estratégia de reabilitação e revitalização urbana preconizada para a ARU, assim como dos termos e condições em que os mesmos poderão ser mobilizados pelos seus beneficiários potenciais.

C. Plano de Ação

C.1. Programa de Investimento Municipal

A associação de um programa de investimento municipal ao presente PERU materializa o papel de agente investidor que o Município se propõe assumir no quadro da implementação deste instrumento (Cf. Capítulo B.3), reconhecendo-se assim que o mesmo é essencial para despoletar um conjunto mais vasto de processos e dinâmicas conducentes à concretização dos Objetivos Estratégicos preconizados para o território da ARU de Alferrarede.

Neste contexto, as intervenções-chave que consubstanciam o programa de investimento municipal proposto para este território são as seguintes (Figura 10):

A | Instalação da Escola Superior de Tecnologia de Abrantes

B | Reabilitação do Cineteatro de Alferrarede

C | Requalificação do Largo do Teatro

D | Requalificação da Rua do Comércio

E | Reordenamento da Estação Ferroviária

F | Criação de espaço verde de lazer na zona das antigas piscinas

X | Zona de reconversão física e funcional

FIGURA 10 – PROGRAMA DE INVESTIMENTO MUNICIPAL

FONTE: CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

A: Instalação da Escola Superior de Tecnologia de Abrantes

Esta intervenção consiste na reabilitação e adaptação de um antigo edificio/pavilhão industrial localizado no Tecnopolo do Vale do Tejo com vista a acolher a Escola Superior de Tecnologia de Abrantes do Instituto Politécnico de Tomar [ESTA-IPT]. O programa funcional deste projeto inclui as seguintes componentes: área administrativa, gabinetes para docentes, espaços de ensino gerais e específicos, auditório, biblioteca, circulações e áreas de apoio. Em paralelo, está ainda contemplada a construção de todas as infraestruturas necessárias ao funcionamento da Escola, bem como de condições de segurança e de meios que permitam a acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada em conformidade com as exigências legais aplicáveis em vigor.

O custo estimado para esta intervenção é de €3.500.000.

B Reabilitação do Cineteatro de Alferrarede

Esta intervenção consiste na reabilitação do edificio do Cineteatro de Alferrarede com vista a reverter a situação de degradação a que presentemente se encontra votado e viabilizar a sua refuncionalização e subsequente restituição à vivência comunitária local. Atendendo ao estado atual do edificio, a intervenção de reabilitação física a realizar procurará combinar a preservação das estruturas existentes com a criação de condições de funcionalidade, conforto e segurança necessárias à sua refuncionalização.

O custo estimado para esta intervenção é de €2.500.000, montante que não inclui eventuais custos relacionados com a aquisição do imóvel.

C Requalificação do Largo do Teatro

Esta intervenção consiste na requalificação e valorização urbanística do Largo do Teatro, potenciando a sua afirmação enquanto espaço estruturante de confluência e estadia do território da ARU de Alferrarede e a emergência de iniciativas de reabilitação e utilização do edificado envolvente. Atendendo ao potencial de uso decorrente da refuncionalização do Cineteatro de Alferrarede (cf. Intervenção B), será desejável assegurar a coordenação temporal de ambas as intervenções.

O custo estimado para esta intervenção é de €350.000.

D Requalificação da Rua do Comércio

Esta intervenção consiste na requalificação e valorização urbanística da Rua do Comércio, potenciando a sua afirmação enquanto eixo urbano estruturante do território da ARU de Alferrarede e a emergência de iniciativas de reabilitação e utilização do edificado envolvente. Para além das intervenções físicas relacionadas com o reperfilamento transversal desta via, orientadas para o alargamento dos passeios destinados à circulação pedonal e o reordenamento do estacionamento, esta intervenção deve incluir também a melhoria das condições de segurança e conforto no atravessamento do canal ferroviário.

O custo estimado para esta intervenção é de €275.000.

E Reordenamento da Estação Ferroviária

Esta intervenção (dependente de estreita articulação com a Infraestruturas de Portugal) consiste no reordenamento da Estação Ferroviária de Alferrarede, incluindo a sua envolvente imediata, tendo em vista a melhoria das condições de acessibilidade e de articulação entre os modos de transporte ferroviário, rodoviário e pedonal nesta zona da cidade (em especial do Tecnopolo do Vale do Tejo). Para este efeito, prevê-se a relocalização da infraestrutura terminal para o lado Norte da ferrovia, a qual será enquadrada em termos urbanísticos pela futura Praça da Estação (a localizar nos terrenos do Tecnopolo), que articulará os diferentes modos de transporte e garantirá o necessário estacionamento de suporte.

O custo estimado para esta intervenção é de €1.143.180, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição de terrenos e/ou imóveis a demolir.

F Criação de espaço verde de lazer na zona das antigas piscinas

Esta intervenção consiste na criação de um espaço verde de lazer na zona das antigas piscinas (localizada entre o Bairro da CUF e o Tecnopolo do Vale do Tejo), contribuindo desta forma para a qualificação do ambiente urbano do território da ARU de Alferrarede. Atendendo ao potencial de uso decorrente da futura instalação da ESTA-IPT no Tecnopolo (cf. Intervenção A), será desejável assegurar a coordenação temporal de ambas as intervenções.

O custo estimado para esta intervenção é de €350.000, montante que não inclui eventuais custos com a aquisição dos terrenos necessários à sua concretização.

Zona de reconversão física e funcional

A dimensão e localização estratégica do *brownfield* industrial delimitado como *zona de reconversão física e funcional* justifica o desenvolvimento de estudos mais aprofundados com vista ao desenho de uma solução urbanística integrada para este território, a qual não poderá ser desligada da análise das condições concretas de viabilidade que o modelo operativo de suporte à sua materialização terá forçosamente de observar. Sem prejuízo das opções que venham a resultar desse trabalho, nas quais se inclui expressamente a possibilidade de renovação integral do edificado anteriormente dedicado a atividades industriais (cf. Capítulo B.1), considera-se no entanto fundamental assegurar a manutenção de memórias arquitetónicas e referenciais arqueológicos relevantes e a disponibilização de espaço não edificado de natureza pública ou condominial (idem).

Do ponto de vista do financiamento, por seu turno, interessa assinalar desde já que o Município não dispõe presentemente de recursos adicionais àqueles que decorrem do seu orçamento próprio, situação que condiciona de forma muito considerável a sua capacidade de concretização de algumas das intervenções propostas (designadamente as de maior dimensão financeira) no curto prazo. Neste contexto, atendendo ao horizonte temporal do presente PERU (10 anos) e às perspetivas de captação de financiamento externo no âmbito do próximo período de programação dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, será de admitir que parte relevante dessas intervenções apenas possa ser concretizada a partir de 2021.

C.2. Instrumentos de Execução da Política Urbanística

A conservação e reabilitação do parque edificado correspondem a deveres básicos cuja prossecução compete aos proprietários de edifícios e/ou frações de edifícios, matéria que se encontra devidamente regulamentada no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)[6] e no RJRU[7], assim como em diversa legislação complementar e/ou relacionada. Contudo, e apesar destas obrigações legais, constata-se a existência de múltiplos casos no interior da ARU de Alferrarede em que é manifesto o seu incumprimento por parte dos respetivos proprietários.

Perante este contexto, considera-se que tanto a reversão da situação existente como a prevenção do seu agravamento futuro impõem a assunção de um comportamento mais ativo e

[6] Cf. nº1 do artigo 89º do Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redação dada pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de Setembro.

[7] Cf. nº1 do artigo 6º do RJRU.

atuante por parte do Município, designadamente por via da ativação do conjunto de instrumentos legais de execução da política urbanística que lhe são disponibilizados através do RJRU, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)[8] e, igualmente, do RJUE[9]. Tendo em conta a natureza destes instrumentos, em particular o facto de a sua utilização poder induzir comportamentos de desresponsabilização junto dos proprietários e, no limite, uma intervenção de caráter substitutivo por parte do Município, considera-se também ser desde já fundamental realçar que a mesma observará estritamente o princípio da subsidiariedade da ação pública[10] e estará naturalmente sujeita aos recursos disponíveis e a outras condicionantes que sobre ela venham a impender.

Assim, e de modo a facilitar a plena compreensão do alcance e contributo deste conjunto de instrumentos para a concretização da estratégia preconizada pelo PERU, procede-se em seguida à explicitação dos termos e condições ao abrigo das quais se regerá a sua aplicação. Segue-se, para este efeito, um modelo expositivo assente na seguinte cadeia de etapas processuais:

- avaliação do estado de conservação do edificado;
- imposição de obrigações de intervenção sobre o edificado;
- verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas;
- aplicação de medidas de caráter sancionatório e/ou substitutivo dos proprietários.

A primeira etapa processual apontada corresponde à base fundamental que suporta a verificação do cumprimento do dever de conservação/reabilitação legalmente atribuído aos proprietários de edifícios e frações de edifícios, a qual é materializada através da avaliação do respetivo estado de conservação. Esta avaliação, a ordenar pela Câmara Municipal (oficiosamente ou a requerimento das partes interessadas), deverá assentar em procedimentos expeditos de vistoria, os quais, sempre que aplicável, deverão ser complementados com a utilização da metodologia técnica constante do regime legal aplicável a esta matéria (MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios)[11].

Tendo em conta que o Município de Abrantes não dispõe atualmente de informação sistematizada deste tipo para o parque edificado localizado na ARU, proceder-se-á à colmatação dessa carência mediante o desenvolvimento faseado das seguintes tarefas técnicas:

- referenciação dos edifícios cujo estado de conservação se afigure mais problemático através de métodos expeditos de análise no terreno;
- cruzamento dos edifícios referenciados com informação residente nos serviços municipais relativa a processos *vivos* de controlo prévio e execução de operações urbanísticas;

---

[8] Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio.

[9] Cf. Secção II do Capítulo VI do RJRU, Secção II do Capítulo V do RJIGT e Secção IV do Capítulo III do RJUE.

[10] Cf. alínea b) do artigo 4º do RJRU.

[11] Cf. Decreto-Lei nº266-B/2012, de 31 de Dezembro e Portaria nº1192-B/2006, de 3 de Novembro.

- determinação prioritária do nível de conservação de acordo com o MAEC para os edifícios referenciados sem operações urbanísticas submetidas para controlo prévio ou em execução[12].

Interessa salientar, nesta matéria, que a deterioração dolosa da edificação por parte do proprietário ou de terceiros e a violação grave do dever de conservação constituem contraordenações puníveis pelo Município com coima graduada[13], o mesmo se aplicando a situações de tentativa ou negligência[14]. De igual modo, assinala-se também a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os prédios em deficiente estado de conservação por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) (vd. Capítulo C.3).

De forma associada e complementar, considera-se que esta etapa deve também incluir o levantamento regular e sistemático do parque de edifícios em situação devoluta, combinando o recurso inicial a métodos expeditos de análise no terreno com a recolha de informação junto de fornecedores de *utilities* (água, gás, eletricidade, etc.) que possa confirmar essa situação[15]. Estes procedimentos constituem a base fundamental para ativar a possibilidade de agravamento da carga fiscal sobre os proprietários que não asseguram qualquer função social ao seu património edificado, designadamente por via da aplicação de majorações sobre a taxa aplicável ao IMI (vd. Capítulo C.3).

A segunda etapa processual apontada consiste na imposição pelo Município de obrigações concretas de conservação/reabilitação aos proprietários dos edifícios vistoriados aos quais tenham sido atribuídos os níveis de conservação 1 (Péssimo) ou 2 (Mau). Tal como consta do quadro legal aplicável, a notificação destas obrigações (passíveis de inscrição como ónus em sede de registo predial) deverá explicitar as obras e os trabalhos necessários à restituição das características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva dos edifícios em apreço, assim como o prazo para a sua realização[16]. Em alternativa à conservação/reabilitação, o Município poderá também ordenar a demolição dos edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável[17], assim como sempre que aqueles ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas[18].

A terceira etapa processual corresponde a um *ponto de controlo* que assenta na verificação do cumprimento das obrigações de intervenção sobre o edificado impostas pelo Município aos proprietários notificados para o efeito, sejam elas relativas a obras de conservação/reabilitação ou de demolição. No essencial, trata-se de confirmar o cumprimento integral (sem prejuízo de

---

[12] Cf. nº1 do artigo 65º do RJRU e nº2 do artigo 90º do RJUE.

[13] Cf. artigo 89º-A e alínea t) do nº1 do artigo 98º do RJUE. De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

[14] Cf. nº9 do artigo 98º do RJUE.

[15] Cf. Decreto-Lei nº159/2006, de 8 de Agosto.

[16] Cf. nº1 do artigo 55º do RJRU e nº2 do artigo 89º e alínea a) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

[17] Cf. nº1 do artigo 57º do RJRU.

[18] Cf. nº3 do artigo 89º e alínea b) do nº3 do artigo 102º do RJUE.

Fl. 30/37

verificações intercalares) das obrigações atribuídas do proprietário ou, em caso de incumprimento, de fundamentar a necessidade de adoção de medidas adicionais por parte do Município.

Finalmente, a quarta e última etapa da cadeia processual preconizada aplica-se às situações em que se verifique incumprimento das obrigações de intervenção notificadas aos proprietários, exigindo do Município a tomada de decisões de caráter sancionatório e/ou substitutivo em relação àqueles.

No primeiro caso, o principal instrumento de intervenção ao dispor do Município consiste na penalização dos atos de contraordenação praticados pelos proprietários, designadamente ao nível da não realização/conclusão das operações urbanísticas para as quais foram anteriormente notificados[19]. Esta penalização é, nos termos do RJUE, suscetível de aplicação de coima graduada[20].

Já no que se refere ao segundo caso, os principais instrumentos de intervenção disponibilizados pelo RJRU correspondem à execução coerciva pelo Município das obras por si ordenadas[21] ou, em alternativa, à sua expropriação[22] ou venda forçada do imóvel a intervencionar em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir o dever de conservação/reabilitação originalmente imposto ao proprietário[23]. Tal como foi inicialmente apontado, a ativação deste tipo de instrumentos corresponderá sempre a uma *solução de último recurso*, dado o largo espectro de responsabilidades e riscos que a mesma comporta para o Município (muitas vezes em benefício do proprietário inadimplente), devendo sempre ser alvo de aturada avaliação numa base caso-a-caso.

De forma complementar a esta perspetiva de conservação/reabilitação do parque edificado de propriedade privada, considera-se também pertinente mobilizar a carteira de instrumentos legais de execução da política urbanística disponibilizados conjuntamente através do RJRU e do RJIGT para efeitos de concretização das orientações e disposições constantes quer dos planos municipais de ordenamento do território em vigor, quer do presente PERU. A este respeito, assinala-se desde já a possibilidade do Município poder vir a ativar instrumentos como a expropriação[24], a constituição de servidões administrativas[25], a reestruturação da propriedade[26] e

---

[19] Cf. alínea s) do nº1 do artigo 98º do RJUE.

[20] De acordo com o nº4 do artigo 98º do RJUE, o montante das coimas para este tipo de ilegalidades está compreendido entre €500 de €100.000 no caso de pessoas singulares e entre €1.500 e €250.000 no caso de pessoas coletivas.

[21] Cf. nº2 do artigo 55º do RJRU.

[22] Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 61º do RJRU. Deve notar-se que as expropriações realizadas ao abrigo do RJRU possuem caráter urgente e a competência para emissão da resolução de expropriar e do ato administrativo que individualiza os bens a expropriar pertence à Câmara Municipal (cf. nº3 do artigo 61º do RJRU).

[23] Cf. nº3 do artigo 55º e artigo 62º do RJRU.

[24] Cf. nº1 do artigo 61º do RJRU e artigo 159º do RJIGT.

[25] Cf. nº1 do artigo 60º do RJRU.

[26] Cf. nº1 do artigo 64º do RJRU e artigos 162º, 164º e 165º do RJIGT.

fl. 31/37

o exercício do direito de preferência nas transmissões por título oneroso entre particulares de terrenos, edifícios ou frações de edifícios[27].

Sem prejuízo da utilização pontual destes instrumentos, tipicamente referenciada a necessidades e intenções muito concretas de investimento municipal, será igualmente de equacionar a sua mobilização no contexto do desenvolvimento de intervenções programadas de conjunto a enquadrar por via quer de instrumentos de gestão territorial (designadamente de planos de urbanização ou de pormenor), quer de unidades de execução ou de intervenção.

C.3. Carteira de Incentivos aos Proprietários

A melhoria do estado de conservação do parque edificado localizado na ARU de Alferrarede e a promoção da sua plena ocupação através de utilizações compatíveis com a estratégia preconizada materializam um desafio de grande monta a ser prosseguido ao longo do período de vigência do PERU. Sem prejuízo desta ser uma tarefa maioritariamente a cargo dos respetivos proprietários, considera-se fundamental disponibilizar um enquadramento mais favorável à sua materialização através da disponibilização de uma carteira ampla de apoios e incentivos de natureza fiscal e tributária por parte do Município.

Assim, do ponto de vista fiscal, a carteira de incentivos proposta para esta ARU foi desenhada com o triplo intuito de promover **(i)** a conservação e reabilitação do parque edificado, **(ii)** a dinamização do mercado imobiliário e **(iii)** a ocupação e utilização do parque edificado. No essencial, estes incentivos materializam-se ao nível das taxas aplicáveis ao Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e das regras de tributação/dedução no âmbito do Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS), podendo assumir o caráter de benefício ou, alternativamente, de penalização (Quadro 2). Para além dos incentivos gerais definidos a nível nacional, designadamente no quadro do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e do Código do IVA, o Município disponibilizará ainda um conjunto próprio de incentivos relativamente ao IMT e ao IMI cujos termos de operacionalização serão fixados através do Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana (RMIRU).

[27] Cf. nº1 do artigo 58º do RJRU e artigo 155º do RJIGT. Deve notar-se que o exercício deste direito impõe a prévia manifestação de interesse por parte do Município através do *website* do serviço Casa Pronta (a cargo do Ministério da Justiça).

Quadro 2 – Carteira de Incentivos Fiscais

Objetivo	Enquadramento Legal				
	Estatuto dos Benefícios Fiscais e Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado			Regulamento Municipal de Incentivos à Reabilitação Urbana	
Conservação e reabilitação do parque edificado	IMI:1	Isenção de IMI por 3 anos (prorrogável por 5 anos adicionais) para imóveis reabilitados	ou	IMI:A	Similar a IMI:1, com alargamento do período inicial de isenção e aligeiramento das condições de acesso
	-	-	-	IMI:B	Isenção de IMI para imóveis em adequado estado de conservação
	IVA:1	Taxa reduzida de 6% para empreitadas de reabilitação urbana	-	-	-
	IRS:1	Dedução à coleta de 30% dos encargos com a reabilitação de imóveis (máx. €500)	-	-	-
	-	-	-	IMI:C	Agravamento da taxa de IMI para imóveis degradados
	-	-	-	IMI:D	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em ruínas
Dinamização do mercado imobiliário	IMT:1	Isenção de IMT na aquisição de imóveis destinados à reabilitação	ou	IMT:A	Similar à IMT:1, com aligeiramento das condições de acesso
	IMT:2	Isenção de IMT na 1ª aquisição de imóveis reabilitados destinados à habitação própria e permanente	ou	IMT:B	Similar à IMT:2, com alargamento dos destinos admitidos para o imóvel e aligeiramento das condições de acesso
	IRS:2	Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias com a alienação de imóveis reabilitados	-	-	-
Ocupação e utilização do parque edificado	IRS:3	Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais de imóveis reabilitados	-	-	-
	-	-	-	IMI:E	Agravamento da taxa de IMI para imóveis em situação devoluta

NOTA: ESTE QUADRO NÃO DISPENSA A CONSULTA DO EBF, DO CÓDIGO DO IVA E DO RMIRU

Do ponto de vista tributário, por seu turno, a carteira de incentivos a contemplar no RMIRU procurará estimular a concretização de operações urbanísticas capazes de contribuir para a (re)qualificação do parque edificado e a valorização do ambiente urbano do território da ARU. No essencial, estes incentivos serão consubstanciados através da isenção do pagamento das taxas municipais relativas a obras de conservação, alteração, ampliação e reconstrução de imóveis existentes, extensível também à taxa municipal de ocupação de espaço público associada a essas mesmas obras.

É de assinalar, finalmente, que os imóveis localizados no território da ARU da Alferrarede beneficiam de acesso preferencial aos apoios financeiros disponíveis através do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), os quais consistem fundamentalmente na concessão de empréstimos para a reabilitação integral de edifícios (incluindo soluções integradas de eficiência energética) em condições mais favoráveis face às praticadas pelo mercado.

D. Implementação e Modelo de Gestão

D.1. Entidade Gestora

A gestão da implementação do PERU de Alferrarede será assegurada diretamente pelo Município de Abrantes, opção que encontra suporte numa aposta de valorização estrutural das capacidades já instaladas no seio dos respetivos Serviços Municipais e que se pretendem vir a reforçar/consolidar ao longo do seu período de vigência. Não está previsto, portanto, que esta missão venha a ser total ou parcialmente externalizada para qualquer unidade do setor empresarial local existente ou que possa vir a ser criada ao longo do referido horizonte temporal, tal como admitido pelo RJRU[28].

D.2. Modelos de Execução

A implementação do PERU de Alferrarede irá previsivelmente mobilizar os dois modelos executórios previstos no RJRU, designadamente o modelo por iniciativa da entidade gestora (neste caso o Município) e o modelo por iniciativa dos particulares[29].

Relativamente ao primeiro modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução direta pela entidade gestora, nomeadamente no que diz respeito à concretização do programa de investimento municipal preconizado no presente PERU (cf. Capítulo C.1); sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso às modalidades de execução por administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas[30].

Relativamente ao segundo modelo, prevê-se que a intervenção venha a ser preferencialmente desenvolvida ao abrigo da modalidade de execução pelos particulares com o apoio do Município, assumindo-se como princípio geral que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes no território da ARU; sem prejuízo desta opção, admite-se que o recurso à modalidade de execução

[28] Cf. artigo 10º do RJRU.
[29] Cf. nº1 do artigo 11º do RJRU.
[30] Cf. nº3 do artigo 11º do RJRU.

por administração conjunta possa vir a constituir uma opção em situações devidamente fundamentadas[21].

D.3. Período de Vigência e Acompanhamento da Implementação

O PERU de Alferrarede terá um período de vigência de 10 anos, passível de prorrogação por um máximo de 5 anos adicionais mediante proposta a submeter pela Câmara Municipal para efeitos de aprovação por parte da Assembleia Municipal[22].

Do ponto de vista do acompanhamento da implementação do PERU, e tal como decorre do RJRU, a Câmara Municipal será responsável pela elaborar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal[23]:

- um Relatório Anual de Monitorização do PERU;
- um Relatório Quinquenal de Avaliação da Execução do PERU.

Para além da lógica de prestação de contas (*accountability*) que está subjacente à produção deste conjunto de elementos de reporte, pretende-se também que os mesmos constituam um suporte fundamental para introduzir as alterações ao PERU que possam vir a ser consideradas necessárias no decurso da sua implementação.

Realça-se, em relação a esta última situação, que os eventuais procedimentos de alteração do PERU e/ou da própria delimitação da ARU que venham a ter lugar serão obrigatoriamente submetidos à aprovação por parte da Assembleia Municipal, na sequência de propostas a submeter pela Câmara Municipal[24].

---

[21] Cf. nº2 do artigo 11º e nº1 do artigo 39º do RJRU.

[22] Cf. nº1 e nº2 do artigo 20º do RJRU.

[23] Cf. artigo 20º-A do RJRU.

[24] Cf. artigos 13º e 20º-B do RJRU.

fl. 35/37

[página intencionalmente em branco]

LEGENDA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

abrantes CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

MAIS RUA

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE ALFERRAREDE

Escala: 1:2.000

Data: 10/2018

Desenho: 01

abrantes
município

ASSEMBLEIA
MUNICIPAL DE ABRANTES

(doc. ____)

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

10. - Moção - Pela melhoria drástica da gestão dos resíduos urbanos, por uma moratória na aplicação da nova taxa de gestão de resíduos – BE

Votação: A proposta foi retirada pelo BE.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

Assembleia Municipal
26 de Fevereiro de 2021

BE - MOÇÃO

Pela melhoria drástica da gestão dos resíduos urbanos

Por uma moratória na aplicação da nova taxa de gestão de resíduos

- Através do Decreto-Lei nº 92/2020 de 23 de Outubro foi alterada a taxa de gestão de resíduos (TGR), passando a partir de 1/1/2021 a ter um valor de 22 euros, o dobro do montante anterior. A nova taxa, que é paga pelos municípios e entidades gestoras de resíduos, é apresentada como desincentivo à incineração de lixo indiferenciado e à deposição de resíduos em aterro, que nos últimos anos aumentou acentuadamente. E ao não incidir sobre as quantidades de resíduos que são recolhidas de modo selectivo, pretende incentivar mais a separação e reciclagem de materiais.

- A taxa de gestão de resíduos (TGR) vigora desde 2007 e pretende compensar os custos da gestão de resíduos e também estimular a redução da produção de resíduos, o cumprimento das metas europeias e nacionais e um ambiente mais saudável. Os dados do último Relatório Anual de Resíduos Urbanos indicam que a produção de resíduos urbanos (RU) em 2019 foi superior à do ano anterior e muito longe da meta de 410 kgs/hab.ano definida no Plano Estratégico de Gestão de Resíduos Urbanos (PERSU 2020). Mais de 45% dos resíduos urbanos biodegradáveis como sobras de alimentação ou folhas verdes, tiveram como destino final o aterro, muito acima do objectivo de 35% previsto para 2020. E a preparação para reutilização e reciclagem foi de 41%, bastante abaixo da meta de 50% de RU recicláveis.

- Isto significa que a deposição em aterro (confinamento técnico) continua a ser o método de eliminação de resíduos urbanos mais utilizado no nosso país (58%). É certo que uma queixa, infundada, de operadores privados às instituições europeias para beneficiarem de fundos públicos atrasou a utilização do financiamento de 75 milhões de euros do Programa Operacional de Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (POSEUR) para projectos de recolha selectiva e triagem de RU. Mas o facto de o valor da TGR ser relativamente baixo (em 2016 a TGR de deposição em aterro foi de 6,6 €/ton. e em 2020 foi de 11€/ton) não incentivou os operadores de gestão a encaminhar os resíduos para processos de tratamento e valorização ambientalmente mais adequados. Acresce que a responsabilidade

principal da produção de embalagens é das empresas produtoras e distribuidoras, pelo que é necessária regulamentação para a sua redução/reutilização.

O novo valor da TGR a partir de 2021 (22 euros por tonelada) tem suscitado controvérsia. É certo que este valor se refere ao envio para aterro, sendo que a separação de resíduos, ao diminuir a quantidade de RU indiferenciados enviados para aterros permite reduzir muito significativamente os encargos dos municípios com o tratamento dos resíduos. Mas a necessidade imperiosa das autarquias responderem à situação social causada pelo Covid19 e a dificuldade de durante a pandemia serem implementados novos métodos de recolha e de triagem de resíduos, aconselha que o pagamento da nova taxa só passe a ser exigido no período pós-Covid 19.

Assim, a Assembleia Municipal de Abrantes, na sua reunião ordinária de 26 de Fevereiro 2021, delibera:

1 – Defender uma moratória na aplicação da nova Taxa de Gestão de Resíduos de 22€/ton., concretizando-a só no período pós-pandemia;

2 - Instar os municípios e entidades gestoras de RU a um maior empenhamento na implementação do fluxo dos bioresíduos sem aumento dos custos de operação e a reforçar, após avaliação, métodos de recolha mais eficientes (como o porta-a-porta em zonas urbanas ou depósitos de compostagem em zonas rurais), de forma a melhorarem o seu desempenho ambiental e a reduzirem drasticamente os resíduos encaminhados para aterro;

3 – Salientar a importância de ser atribuída aos municípios, como responsáveis pelas principais operações no âmbito dos resíduos, uma comparticipação progressivamente mais elevada das receitas da TGR;

4 – Defender a substituição da tarifa dos resíduos urbanos, actualmente definida pelo consumo da água, por uma nova tarifa mais ligada à produção de resíduos, respeitando sempre a natureza de serviço público e aplicando a tarifa social automática para os resíduos, já prevista na legislação (DL nº 147/2017 de 5 de dezembro).

Abrantes, 26 de Fevereiro de 2021

abrantes
município

ASSEMBLEIA
MUNICIPAL DE ABRANTES

(doc. 7)

Sessão ordinária – 26 de fevereiro de 2021

PROPOSTA DE DELIBERAÇÃO

11. - Moção - Por um novo regime jurídico das Freguesias – BE

Votação: A proposta foi rejeitada com 9 votos contra (2 PS + 3 PSD + 4 Pres. Junta Freguesia (Souto e S. Mato + Fonte + Martinchel + Rossio), 4 votos a favor (2 BE + 2 CDU) e 18 abstenções na bancada do PS.

Proposta de deliberação aprovada em minuta, nos termos dos nºs 3 e 4 artigo 57º, da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Presidente da Assembleia Municipal

António Lucas Gomes Mor

1º Secretário

Manuel Duarte dos Santos

fl. 1/4

Assembleia Municipal
26 de Fevereiro de 2021

BE - MOÇÃO

Por um novo regime jurídico das Freguesias

-No sistema administrativo português, as freguesias são consideradas o nível autárquico de base, consagradas como autarquias locais no artigo n.º 236 da Constituição da República Portuguesa (CRP). Sendo os órgãos de administração pública mais próximo dos cidadãos, têm uma importância primordial porque representam o Estado na primeira linha da resolução de problemas básicos.
As freguesias são um espaço fundamental de afirmação de identidade colectiva, de representação política e de debate democrático e as suas raízes são muito profundas. Em tempos ligadas à igreja e ao culto religioso, tornaram-se Juntas de Freguesia em substituição das Juntas de Paróquia através da Lei nº 621 de 23 de Junho de 1916.

-É certo que durante décadas do Estado Novo os actos eleitorais para este órgão estavam restringidos aos escolhidos pela ordem social, tanto enquanto eleitos quanto como eleitores. E o modo de funcionamento dos eleitos estava moldado pelo quadro de competências e atribuições que a tutela ditatorial lhes concedia, funcionando as freguesias como uma espécie de delegações locais do poder central.

Com o 25 de Abril dá-se a emancipação do poder local e abre-se uma democracia de proximidade como motor de infraestruturação do país. As freguesias, nestes quase 47 anos de democracia local, tiveram sempre um papel determinante na consolidação da relação de apego ao território com sentido de pertença e de identidade.

As freguesias constituem verdadeiras comunidades políticas nas quais as populações se sentem representadas, criando espaços de interligação e de legado cultural que estimula a vivencia social e colectiva na defesa de objectivos muito concretos.

-Esta salutar relação de convivência democrática de raízes intergeracionais sofreu um forte derrube em 2013, com a aplicação de medidas de corte levadas a cabo pelo então governo da "Troika", após a assinatura do Memorando de

Entendimento, o que se constituiu como o maior ataque em tempo de democracia ao poder local. Foram extintas 1.168 freguesias e reduzidos 20.000 eleitos.

- Na grande maioria das agregações fundidas na figura administrativa de Uniões de Freguesias, a implicação directa foi a de gerar uma conflitualidade social que implicou uma perda de solidariedade, contribuindo decisivamente para a diminuição de participação cívica e falta de motivação para o trabalho colectivo da comunidade. A aludida reforma, feita a "régua e esquadro" a partir dos gabinetes centrais, que já nem os partidos de suporte governamental à época (PSD e CDS) defendem, tem necessariamente de ser revertida, até porque existe um vazio legal sobre a matéria.

-Fizeram-se manifestações locais, regionais e nacionais de forte mobilização, aprovaram-se moções de contestação em Assembleias de Freguesia e Assembleias Municipais de muitos concelhos do país, criaram-se movimentos locais e plataformas nacionais de recuperação das freguesias e o efeito desta expressiva contestação foi continuamente ignorado pelo governo anterior e actual. Em 2015 o PS inscreve no seu programa eleitoral a reversão desta legislação, no entanto, foi continuamente protelando a sua efectivação.

-Para as autárquicas de 2017 nada foi feito com o argumento de que não houve tempo de aprofundar a matéria e que era mais premente encetar um processo de descentralização com nova atribuição de competências às freguesias e municípios. De seguida não foi possível porque a prioridade política voltou-se para as eleições legislativas. Durante o ano de 2020 a prioridade foi a de eleição dos presidentes das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR). Sobre a matéria em questão fizeram-se sucessivos adiamentos de anúncios de entrega do diploma legislativo, justificados com desculpas de atraso nas negociações com as organizações representativas das autarquias (ANMP e ANAFRE). Todo este arrastado processo culminou com uma proposta de lei do governo entregue na Assembleia da República a 28 de Dezembro, apresentada com o preceito de que já não há tempo de debater para aprovar a tempo das próximas eleições autárquicas.

-É no mínimo estranho, ou mesmo caricato, que ao fim de quase 5 anos de anunciadas conversações, esteja agora a ser debatida uma proposta de lei que poderá ter efeitos práticos daqui a mais de 4 anos.

O BE tem muito apreço pelos movimentos de cidadãos que por todo o país não desistem da justa reivindicação de recuperar a sua freguesia. Consideramos que está mais que na hora de corrigir erros grosseiros da legislação em vigor e, como tal, a alteração à lei deverá ocorrer a tempo de efectivamente entrar em vigor nas próximas eleições autárquicas.

-É este restauro democrático, este dever social, que importa considerar. A consolidação do serviço público de proximidade prestado às populações, tem nas freguesias uma referência incontornável de promoção da coesão social e territorial.

Assim a Assembleia Municipal de Abrantes, reunida em sessão ordinária do dia 26 de Fevereiro de 2021, ao abrigo do artigo 25.º, n. º 2, alíneas j) e k) do anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, delibera:

1. Recomendar à Assembleia da República que desenvolva rápida e eficazmente o processo legislativo, de forma a estabelecer um novo regime jurídico de criação, modificação e extinção de freguesias;

2. Instar os órgãos da República para que se avance com o processo legislativo de modo a permitir a reposição das freguesias que manifestem vontade de se desagregarem das actuais Uniões de Freguesia, a tempo das próximas eleições autárquicas.

Em caso de aprovação da presente moção, será dado conhecimento aos seguintes órgãos de soberania:
- Presidente da República;
- Primeiro-ministro do Governo de Portugal;
- Ministra da Modernização do Estado e da Administração Pública;
- Presidente da Assembleia da República;
- Comissão de Administração Pública, Modernização Administrativa, descentralização e Poder Local (13ª Comissão permanente da AR);
- Grupos Parlamentares, Deputados Únicos e Deputadas Não Inscritas da AR.

Abrantes, 26 de Fevereiro de 2021