



azambuja
A evolução é natural

PROPOSTA N.º 20/P/2013

Coloca-se, atualmente, um enorme desafio ao concelho de Azambuja. A reabilitação urbana constitui um dos aspetos cruciais no desenvolvimento humano e na competitividade local, regional e nacional. Efetivamente, a singularidade urbanística e a otimização dos recursos paisagísticos apresentam-se atualmente como elementos-chave da competitividade dos Municípios num ambiente de concorrência global.

O tradicional sistema de ordenamento do território, de base administrativa e formal, teve um papel importante na definição dos elementos de propriedade, privada e pública, mas revelou-se incapaz no desenvolvimento de políticas ativas de gestão urbanística, visando a elevação do nível de Bem-Estar Social. Esta situação é hoje clara e notória, sendo pacífico o entendimento que advoga a necessidade de alteração do estado da situação atual. Ora, a reforma do modelo de organização do planeamento urbano e do ordenamento do território deve ser efetuada no âmbito dos princípios constitucionais da igualdade e da eficiência, cabendo aos Municípios, o papel de charneira da redefinição das políticas públicas aplicáveis à gestão do território, atento o princípio estruturante da descentralização e da subsidiariedade, igualmente de vigência constitucional.

Neste âmbito, e da perspetiva eminentemente autárquica, verifica-se, atualmente, uma alteração estrutural a diversos níveis:

- (i) os modelos de financiamento autárquico alteraram-se significativamente, estando os Municípios obrigados ao desenvolvimento de modelos otimizados de gestão autárquica;
- (ii) a concorrência entre Estados obriga a que cada um dos agentes públicos otimize os níveis de oferta dos seus serviços, sendo que grande parte da competitividade dos países depende da sua gestão do território e da qualidade das suas cidades;
- (iii) os Municípios dispõem atualmente de regimes jurídicos atualizados, ao nível da reabilitação urbana e das empresas municipais em geral que permitem o desenvolvimento de modelos empresariais públicos otimizados;



- (iv) o direito comunitário e, os contribuintes em geral, obrigam à criação de modelos mais racionais de tributação autárquica, que, para além de fonte de receita pública deverá regular os mercados nos diversos sectores económicos.

Efetivamente, as cidades enquanto elementos culturais por excelência constituem-se como mais-valias fundamentais para os seus países já que é nesse ambiente que a diversidade e a singularidade nacional mais se concretiza e sedimenta.

E não existe espaço urbano que demonstre de forma mais fiel a singularidade daquele espaço do que o seu núcleo mais antigo e tradicional. É precisamente nesse espaço, construído ao longo de séculos que se alcança o retrato fiel da vivência cultural e social de uma determinada região. Efetivamente, os centros das cidades são repositórios característicos e únicos de opções seculares, traduzindo perspectivas de interpretação consolidadas relativamente à forma como as diferentes gerações de habitantes entendiam a organização do espaço na sua função de suporte ao desenvolvimento humano.

Assim, e na inexistência de choques ou alterações radicais, os centros urbanos tendem a evoluir naturalmente consoante as opções e as situações económicas dos seus cidadãos. Por outro lado, por traduzirem uma singularidade cultural e social constituem um factor de diferenciação, elemento essencial para a competitividade externa não só do concelho, como da região e mesmo do próprio país onde se integram.

Neste contexto e considerando,

- que se torna imperativo adotar os modelos mais eficientes possíveis na satisfação das necessidades públicas dos cidadãos de Azambuja;
- que as funções desenvolvidas pela LT, Sociedade de Reabilitação, E.M., tendo em vista a otimização da realização das operações de reabilitação de centros históricos e áreas de reconversão urbanística urgente tendo em vista a operacionalização dos procedimentos administrativos e a gestão dos mecanismos de perequação, permitindo a redução da taxa do IVA para 6% nas operações de reabilitação nas áreas abrangidas;

- a necessidade de desenvolvimento de políticas de solos eficientes, justas e equitativas, nos modelos propostos pela Constituição da República Portuguesa e pela legislação aplicável, o que só é possível, no modelo de finanças locais actual, pela criação de uma empresa municipal de gestão urbana;
- a necessidade de proceder a uma metodologia otimizada de planeamento e a gestão do território, tendo em vista a melhoria dos padrões de ocupação do solo, a qualidade urbanística e a concretização de um verdadeiro Plano Diretor Municipal de 2.^a geração, relativamente ao qual, e nos termos da diversa doutrina já sedimentada, o suporte empresarial se torna fundamental;
- a necessidade de se proceder a uma redistribuição equitativa dos ganhos e dos encargos fundiários decorrentes da ação pública, em cumprimento do princípio da igualdade estabelecido na Constituição da República Portuguesa, na legislação urbanística em vigor, *maxime*, o Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro.
- a necessidade do município desenvolver uma regulação eficiente do mercado imobiliário, corrigindo as diversas insuficiências genéticas do mercado imobiliário (inexistente fluidez, informação imperfeita, limitação estrutural de oferta) e eliminando falhas administrativas, propiciadoras de custos acrescidos e permissivas de atividades especulativas ineficientes (atrasos no processo de decisão, qualidade técnica insatisfatória, normativização procedimental insuficiente), o que só é possível através da atuação empresarial no mercado;
- a necessidade de criação de instrumentos institucionais estratégico-financeiros para o aproveitamento otimizado dos recursos financeiros disponíveis para a gestão e reabilitação urbana, de fonte nacional e comunitária;
- a essencialidade deste novo modelo de organização e gestão empresarial urbanística para a ultrapassagem bem sucedida dos novos desafios que se colocam aos Municípios, aproveitando margem disponível de ganhos de

eficiência e visando a superação dos desafios de desenvolvimento que pressupõem uma atuação de gestão e planeamento urbano sustentada;

- que importa otimizar a política de reabilitação urbana do município de Azambuja, nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Temos a honra de propor que a Câmara, tomando consciência da necessidade de proceder à revitalização da Azambuja, bem como de melhorar significativamente o nível de infraestruturaração e a qualidade urbanística do concelho, delibere:

A. Aprovar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal nos termos das disposições conjugadas da alínea h) do n.º 2 e do n.º 3 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redação da Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, e do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

1. A aprovação, nos termos dos artigos 33.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, da Estratégia de Reabilitação Urbana (*ARU 1 de Azambuja – Operação de Reabilitação Urbana Sistemática 2012-2027*) que será efetuada enquanto Operação de Reabilitação Urbana Sistemática;
2. A constituição, nos termos do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, do município, como entidade gestora da operação de reabilitação.
3. A atribuição, nos termos do artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, dos seguintes benefícios fiscais em sede de impostos municipais, constantes do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nas Áreas de Reabilitação Urbana referidas no n.º 1:

- a) Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2012 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:
 - a. As entidades que sejam residentes no País, território ou região sujeitas a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
 - b. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes.

- c) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

- d) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
 - a. Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
 - b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de

Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto, que sejam objecto de acções de reabilitação.

- e) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na 'Área de Reabilitação Urbana de Azambuja', recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação.
 - f) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - a. Imóveis situados na 'Área de Reabilitação Urbana de Azambuja', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.
 - g) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
 - h) São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
4. Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, mantém o Município de Azambuja, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da Azambuja, os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos actos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
 - b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;
 - c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.
 - d) Cobrança de taxas;
 - e) Receção das cedências ou compensações devidas.
5. Nos termos dos artigos 54.º a 64.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, o Município de Azambuja na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da Azambuja, exercerá os poderes necessários para o desenvolvimento dos seguintes instrumentos de execução, nas áreas de reabilitação urbana respetivas:
- a) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso, constantes do artigo 55.º do RJRU;
 - b) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções, constantes do artigo 56.º do RJRU;
 - c) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos, constantes do artigo 57.º do RJRU;
 - d) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos, constantes do artigo 58.º do RJRU;

- e) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos, constantes do artigo 59.º do RJRU;
- f) a constituição de servidões, constantes do artigo 60.º do RJRU;
- g) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos, constantes do artigo 61.º do RJRU;
- h) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos, constantes do artigo 62.º do RJRU;
- i) a reestruturação de propriedade, constantes do artigo 64.º do RJRU.

B. Ao abrigo do disposto na alínea d) do número 7 do art.º 64.º da Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, na sua atual redação, em cumprimento e para os efeitos previstos no n.º 4 do art.º 17.º do Dec. Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na redação da Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, conjugado com o n.º 3 do art.º 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) publicado no Dec. Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro na sua atual redação, determinar a abertura de período de discussão pública, para recolha de reclamações ou sugestões, nos termos do n.º 4 do art.º 77.º do RJIGT, pelo prazo de 22 dias, que terá início 5 dias após a publicação no Diário da República.

Azambuja, 2 de julho de 2013

 O Presidente da Câmara em Exercício



Luís Manuel Abreu de Sousa

A Vereadora do Pelouro
da Reabilitação Urbana



Ana Maria C. Ferreira