

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Alandroal



Memória Descritiva



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUÇÃO | 5 |
| 2. ENQUADRAMENTO | 6 |
| 3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA DELIMITAÇÃO DA ARU | 9 |
| 3.1. CONTEXTO HISTÓRICO, CULTURAL E TERRITORIAL | 9 |
| 3.2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU | 9 |
| 3.3. DESCRIÇÃO DOS LIMITES | 10 |
| 3.4. CARACTERIZAÇÃO GERAL | 11 |
| 3.5. MORFOLOGIA URBANA | 12 |
| 3.6. DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA..... | 12 |
| 3.6.1. Objetivos Estratégicos | 12 |
| 3.6.2. Objetivos Específicos | 13 |
| 4. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS | 15 |

ANEXOS

Anexo I – Planta de delimitação da ARU da Vila do Alandroal

INFORMAÇÃO SOBRE O DOCUMENTO E AUTORES

| | |
|-------------------------------|---|
| Cliente | Câmara Municipal de Alandroal |
| Referência do Projeto | P036 |
| Descrição do Documento | Memória Descritiva da Delimitação da ARU do Alandroal |
| Fase | |
| Versão | |
| Referência do Ficheiro | P036_ARU_Alandroal.docx |
| N.º de Páginas | 17 |
| Autores | RR Planning |
| Outras Contribuições | Arquipélago |
| Diretor de Projeto | Romana Rocha |
| Data | 9 maio 2019 |

HISTÓRICO DE ALTERAÇÕES

| Versão | Fase | Data | Descrição |
|---------------|-------------|-------------|------------------|
| | | | |
| | | | |



1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Memória Descritiva da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Alandroal, visando responder à situação de caducidade da ARU existente e aproveitando a oportunidade para integrar a revisão da classificação e qualificação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal, a análise do Plano Geral de Urbanização de Alandroal e o balanço de implementação da ARU previamente delimitada.

A Vila de Alandroal teve uma ARU aprovada pelo Aviso n.º 4166/2016, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 60, de 28 de março, em simultâneo com as Áreas de Reabilitação Urbana de Terena e Juromenha, todavia esta entrou em caducidade por não ter sido elaborada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU) no prazo de 3 anos.

O presente documento incide apenas sobre a Proposta de Delimitação da ARU do Alandroal, mas assume que será posteriormente elaborada uma ORU sistemática, recorrendo para tal à elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). O enquadramento legal desta opção e do atual Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) é apresentado no **capítulo 2**.

A delimitação da ARU, quando anterior ao momento de aprovação da ORU, tal como ocorre no presente caso, deve ser fundamentada com os seguintes elementos, definidos no artigo 13.º do RJRU:

- *“A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;”* - que é apresentada no **capítulo 3**.
- *A planta com a delimitação da área abrangida;”* - que é apresentada **em anexo** ao documento e é representado em figura no **capítulo 3.5**.
- *O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.* - que é apresentado no **capítulo 4**.

2. ENQUADRAMENTO

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) é aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho. O RJRU define que a reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), a concretizar através da apresentação de uma estratégia de reabilitação urbana ou de um programa estratégico de reabilitação urbana a aprovar através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

A ARU, Área de Reabilitação Urbana, é definida na alínea b) do n.º 2 do RJRU como “a 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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”.

A delimitação da ARU, quando anterior ao momento de aprovação da ORU, deve ser fundamentada com os seguintes elementos, definidos no artigo 13.º do RJRU:

“a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

b) A planta com a delimitação da área abrangida;

c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais (...)”

Este é o caso do proposto para a delimitação da ARU do Alandroal, que irá então enquadrar-se no faseamento definido de seguida.



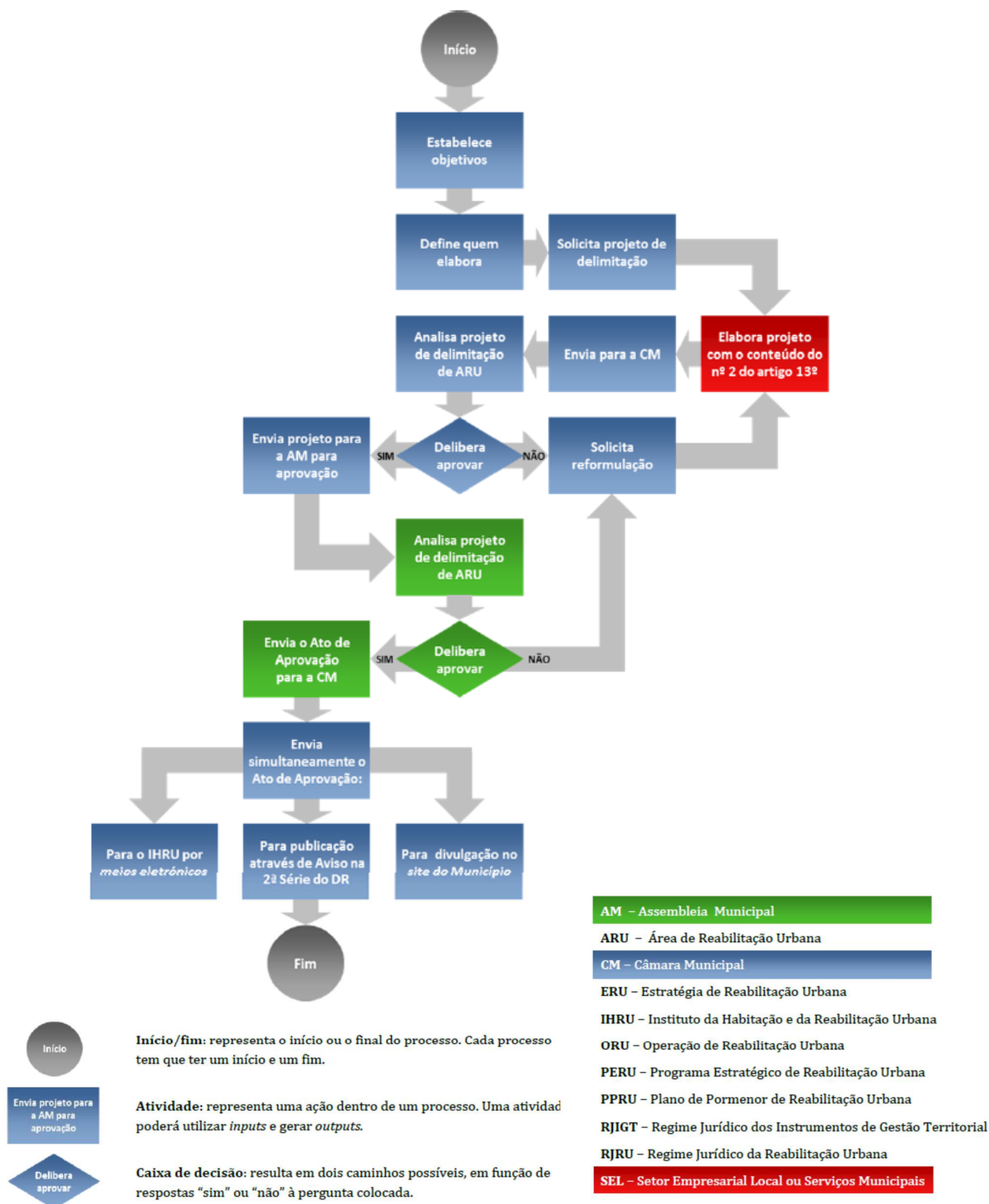


Figura 2.1 | Processo de delimitação de ARU

Fonte: IHRU – Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana, Abril de 2013

O projeto de delimitação da ARU, constituído pelo presente documento e planta em anexo, será submetido à aprovação pela Assembleia Municipal e divulgado o respetivo ato de aprovação através de: publicação do aviso na 2ª série do Diário da República; do *site* da CMA; e da comunicação ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

De acordo com o RJRU, cada ARU corresponde a uma ORU que pode assumir uma das seguintes tipologias:

- A ORU simples, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- A ORU sistemática, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

As ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana e deverão conter a definição do tipo de operação de reabilitação urbana e a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

No caso da ARU do Alandroal, o município optou pela elaboração de uma ORU sistemática, pelo que a entidade gestora da operação (neste caso o Município) fica obrigada a desenvolver um PERU para a área em causa e que sirva de referencial orientador de toda a intervenção. O PERU, a aprovar através de instrumento próprio deverá ser desenvolvido de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 33.º do RJRU.

Acresce ainda que, de acordo com o artigo 32.º do RJRU, a aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.



3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA DA DELIMITAÇÃO DA ARU

3.1. CONTEXTO HISTÓRICO, CULTURAL E TERRITORIAL

O Alandroal é sede de concelho e uma vila com cerca de 156,6 hectares e com cerca de 25% da população de todo o concelho, que perfaz os 1454 habitantes no total.

A Carta de Foral atribuída por D. João II ao Alandroal elevou-o à categoria de vila em 1486, que incluía apenas a freguesia de Nossa Senhora da Conceição. Ao concelho de Alandroal foram anexados, no século XIX, os territórios dos antigos municípios de Terena e Juromenha. A ligação ao território espanhol era tamanha que a povoação de Villarreal, situada no município de Olivença (Espanha), era uma povoação do antigo concelho de Juromenha.

A vila de Alandroal constitui um aglomerado urbano que pela sua riqueza patrimonial faz realçar uma imagem e uma paisagem urbana singular. A nível de todo o concelho, o território é caracterizado por uma forma afunilada, no sentido, norte/sul. Sendo o rio Guadiana a demarcar em simultâneo o limite nascente do concelho e a fronteira em relação ao território espanhol, assumindo uma importância primordial no concelho enquanto curso de água estruturante e linha limítrofe. Ao longo dos tempos o Guadiana alcançou um valor extraordinário intensificando e diversificando os contactos e intercâmbios inter-regionais, interligando as vias terrestres e marítimas por onde converge, pela vila passaram muitos circuitos de exploração e de consumo de metais.

O Alandroal caracteriza-se pela sua concentração de equipamentos, tanto a nível de comércio como de serviços. De carácter educacional, dispõe de um dos dois centros escolares do município (o outro localiza-se em Santiago Maior); na vertente da saúde usufrui do Centro de Saúde do Concelho; quanto aos equipamentos de solidariedade e segurança social têm como entidades gestoras o Centro Paroquial de Alandroal e a Santa Casa da Misericórdia, dispondo a vila de dois lares de idosos e uma creche (sendo a única do concelho); e quanto à prática de atividades desportivas o alandroal detém um complexo desportivo.

3.2. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

O RJRU estabelece no Artigo 2º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana, enquanto forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Foi assim delimitado o perímetro da ARU em concordância com a classificação da zona que podemos definir como sendo a de construção mais densificada e em que os edifícios apresentam características e traços arquitetónicos mais homogéneos e tradicionais.

Englobar no perímetro da ARU todo o tecido urbano classificado como contínuo predominantemente horizontal, permite abranger toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário do local e preservável pelas suas características patrimoniais.

Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos da ARU. Para além disso, a ARU do

Alandroal promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ARU.

Adicionalmente, a regeneração urbana do Alandroal, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agilização dos procedimentos entre os vários atores, irá projetar-se no enriquecimento do tecido urbano e da qualidade a vários níveis.

Numa localidade com a dimensão e as características do Alandroal, o principal objetivo será canalizar os investimentos para o melhoramento do edificado e incentivar a fixação dos cidadãos dentro da área consolidada da vila. Neste sentido, encontram-se subjacentes à proposta de delimitação os seguintes critérios:

- 1) Promover a unificação e coesão territorial da vila do Alandroal;
- 2) Preservar a identidade da vila e garantir a coerência tipológica do edificado;
- 3) Dinamizar e revitalizar a área urbana consolidada;
- 4) Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- 5) Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos – habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- 6) Fomentar critérios de interligação e atratividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente;
- 7) Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- 8) Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

3.3. DESCRIÇÃO DOS LIMITES

O limite da área de intervenção da ARU de Alandroal totaliza 444km², sendo limitada a norte pelo edificado em redor à Rua D. Dinis; abrangendo o Bairro da Alfarrobeira e o Bairro de São Pedro, a poente abrange as construções ao longo do Lugar da Cruz do Martelo bem como as construções localizadas ao longo do Largo do Matadouro e da Rua Eiras do Ravasco. Segue pela EN255, abrangendo o cemitério e toda a área do perímetro urbanos definida ao longo da Estrada dos Telheiros. A nascente o limite segue a Rua de Santo António, Rua Dr. Manuel Viana Xavier Rodrigues, abrangendo para sul o limite do perímetro urbano até à Bica da Horta.





Figura 3.1 | Planta de proposta de delimitação da ARU

3.4. CARACTERIZAÇÃO GERAL

A origem medieval do atual centro urbano é indissociável da mancha urbana ou da paisagem rural da vila, nesta época o património arquitetónico de cariz religioso operava como elemento de formação e desenvolvimento das vilas. A Igreja era o elemento central, sendo claramente identificável no Alandroal, pela Igreja Matriz no interior das muralhas do castelo.

A área de intervenção proposta para a ARU da vila de Alandroal engloba o núcleo primitivo de fixação e edificação, determinado pelas muralhas do castelo que demarca o início da civilização nesta vila, estando parte do desenvolvimento urbano com maior proximidade do castelo. Estudos do desenvolvimento da vila demonstram que surgiram duas espécies de arrabaldes a partir das duas portas da muralha, viradas a norte e a sudoeste. A norte a malha urbana formou-se a partir do atual Largo da Matriz pelas duas ruas paralelas principais e uma transversal. Enquanto a sudoeste, o tecido urbano desenvolveu-se quase colado ao limite das muralhas, desenvolvendo-se também por duas ruas paralelas. A nascente surge ainda uma terceira zona de formação urbana primitiva fora das muralhas com também através de duas ruas quase paralelas. Nesse sentido o limite abrange ainda as áreas urbanas que foram crescendo fora das muralhas com uma localização sobretudo mais a Norte.

Apesar de todas as modificações urbanísticas, como o alargamento de vias e constituição de praças, um dos marcos presentes na vila são as muralhas, que se revelam em redor do castelo, e vão

permanecendo parte das muralhas que resistiram ao tempo em redor de alguns edifícios, renascendo a história que a vila traz consigo.

Esta área é caracterizada por edifícios de arquitetura tradicional, elementos decorativos e estruturais (a torre, a fonte monumental da praça) que remetem para várias épocas na história da edificação e proclamam o valor patrimonial existente nesta vila.

3.5. MORFOLOGIA URBANA

Quanto à morfologia urbana existente esta caracteriza-se por alguma diversidade, podendo-se subdividir a área de estudo em pelo menos duas zonas que ressaltam pela sua heterogeneidade na ocupação e disposição territorial, bem como pelas características temporais reveladas pelas suas infraestruturas e equipamentos se distinguem.

Deste modo, existe uma zona com maior antiguidade que se localiza nas proximidades do Castelo, considerado o centro histórico onde existem os edifícios com maior valor patrimonial e arquitetura tradicional. Nesta zona localizam-se edificações com maior interesse histórico-arquitetónico, apesar de se encontrarem interligadas com outras mais recentes. Apesar do alargamento das vidas à volta do castelo, ainda se assiste a um aglomerado urbano sobretudo de habitações mais comprimido e delineado por algumas ruas estreitas.

Nas restantes zonas, área resultante do limite a norte e área resultante do limite a sul, surgem edifícios que revelam o desenvolvimento da vila, num tipo de construção mais recente apesar de se manter praticamente um estilo tradicional. Estas áreas correspondem ao núcleo que se desenvolveu a Sul da zona das muralhas, ao longo do largo do matadouro e Rua das Eiras do Ravasco; e ao núcleo que se desenvolveu no seguimento a Norte do Castelo cujo limite se aproxima do edificado existente até à Rua D. Dinis e corresponde também ao edificado desenvolvido ao longo da Rua Dr. Manuel Viana Xavier a sudeste da área delimitada.

3.6. DEFINIÇÃO DA ESTRATÉGIA

3.6.1. Objetivos Estratégicos

A insuficiência de meios atribuídos aos municípios e a fragilidade do tecido económico privado, faz prever sérios riscos de uma progressiva e acentuada degradação ou obsolescência dos elementos centrais da vida do concelho, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

O novo RJRU e as futuras ações a ele associadas fazem prever um forte investimento do Estado na reabilitação urbana como uma das melhores apostas para, simultaneamente, apoiar economicamente os municípios, os seus cidadãos e as suas empresas.

O Município de Alandroal está em condições de, através de um conjunto de ações integradas, responder atempadamente aos desafios lançados pela administração central, por forma, a maximizar a captação de fundos e meios que permitirão lutar contra estes constrangimentos e contribuir para uma assumida revitalização do tecido urbano histórico e económico do Concelho.

Deste modo e no âmbito do novo RJRU, são cinco os grandes desafios que competem à Câmara Municipal de Alandroal vencer e que a delimitação da ARU é um dos passos para que se façam cumprir os objetivos e ultrapassar os desafios:



- 1) Articular o 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 a reabilitar;
- 2) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- 3) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- 4) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- 5) Desenvolver 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 ARU tem um carácter versátil e heterogéneo. É uma forma sustentável de apoiar os cidadãos e as empresas do município porque se centra, essencialmente, num quadro legal favorável ao investimento dos privados e na agilização e enquadramento dos procedimentos públicos de licenciamento e acompanhamento.

É também um instrumento que visa dinamizar, regenerar e revitalizar os centros urbanos, porque permite discriminar positivamente as zonas urbanas já existentes tornando-as mais atrativas e competitivas em relação às novas áreas de expansão.

É ainda uma forma de atrair e canalizar investimento, porque implementa um contexto de investimento favorável em termos de impostos e taxas conducentes a boas rentabilidades dos investimentos realizados nestas zonas.

3.6.2. Objetivos Específicos

O plano estratégico da ARU é desenvolvido com o intuito de valorizar o núcleo histórico da vila, de modo a atingir uma revitalização sustentada de uma área urbana com um valor inestimável material e imaterial. Assim, pretende-se a valorização do edificado a nível patrimonial e funcional, a melhoria de infraestruturas, a valorização de equipamentos existentes, e a procura da qualidade nos espaços exteriores.

Neste contexto a definição da Reabilitação Urbana do núcleo Consolidado da Vila do Alandroal tem como objetivos:

- Preservar o património cultural e imaterial que faz parte da identidade da vila, tal como o património material (histórico, arquitetónico e paisagístico);
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Conservar, Reabilitar e Recuperar do espaço urbano;
- Assegurar que o investimento municipal incide na qualificação do edificado do seu território e no espaço urbano, incluindo ainda obras inacabadas ou edifícios em devoluto;

Estão assim previstas as seguintes intervenções:

- 1) Construção da Biblioteca Municipal de Alandroal (conclusão da obra)
- 2) Requalificação do Castelo de Alandroal
- 3) Requalificação de espaço urbano - envolvente ao Edifício da Biblioteca Municipal do Alandroal
- 4) Conservação e reabilitação da Fonte das Bicas e Zona Envolvente
- 5) Requalificação do Edifício do Antigo Centro de Saúde
- 6) Requalificação da Igreja da Misericórdia
- 7) Desenvolvimento de estratégias que incitem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- 8) Aumentar as condições habitacionais através de novas soluções;
- 9) Aproveitar os espaços recuperados/reabilitados para o desenvolvimento de novas funções urbanas, apostando na inovação;
- 10) Apostar nas acessibilidades no exterior, no acesso a edifícios e no interior dos mesmos;
- 11) Incentivar a permanência/fixação de jovens no núcleo histórico;
- 12) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- 13) Promover e incentivar a adoção de critérios de eficiência energética em edificações privadas e públicas;
- 14) Criar incentivos/benefícios para a reabilitação por parte de privados;
- 15) Difundir um maior dinamismo imobiliário, promovendo investimentos de setores exteriores na vila;
- 16) Incentivar investimento privado e público com a mobilização de recursos financeiros;
- 17) Desenvolver novas medidas de atuação que permitam uma ligeireza nos processos para reabilitação e/ou favoreçam os interessados em contribuir para a reabilitação do centro histórico.



4. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos do RJRU, artigo 13º, ponto 2, alínea c) deve ser parte integrante do projeto da definição de ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ARU, a CMA está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

O Quadro de Benefícios Fiscais associados à ARU de Alandroal mantém-se o mesmo já associado para a ARU anterior, tendo sido definido com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, e sucessivas atualizações.

Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado do Decreto-Lei nº 394-B/84 e alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro e no Código do Imposto Municipal sobre imóveis (CIMI) ao qual corresponde o Decreto-Lei nº 287/2003 de 12 de novembro, alterado pela Lei nº 60-A/2011 e posteriormente alterado pela Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro.

Os incentivos fiscais, identificados no quadro seguinte, estão sujeitos à aprovação (caso a caso) da FAM (Fundo de Apoio Municipal), ao abrigo da alínea d) do nº 1 do artigo 35º da Lei nº 53/2014 de 25 de agosto no capítulo referente às “Medidas de Reequilíbrio Orçamental, pelo período a que as medidas dizem respeito.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU do Alandroal:

| Benefícios Fiscais | | | |
|--------------------|-------|---------------------------------|--|
| Medida | Fonte | Artigo | Descrição |
| Isenção de IMI | EBF | Alínea a) Nº 2 Artigo 45º | Isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. - * <i>Sujeito a aprovação do FAM.</i> |
| Isenção de IMT | EBF | Alínea a) Nº2 Artigo 45º | Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição - * <i>Sujeito a aprovação do FAM.</i> |
| IRS | EBF | Nº4 Artigo 71º | “São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)” |
| | | Nº17 Artigo 71º | “Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do |

| Benefícios Fiscais | | | |
|------------------------|-------|-----------------------------------|---|
| Medida | Fonte | Artigo | Descrição |
| | | | órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.” |
| Mais-valias | EBF | Nº5 Artigo 71º | “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 móveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.” |
| Rendimentos Prediais | EBF | Artigo 6.º | “Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento (...)”. |
| Redução da taxa de IVA | CIVA | Al. a), Nº1, Artigo 18º | “Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%”. |
| | | Ponto 2.23 da Lista I | “Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”. |

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são as “intervenção destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural, e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção ” .

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

| Nível | Estado de Conservação |
|-------|-----------------------|
| 5 | Excelente |
| 4 | Bom |
| 3 | Médio |
| 2 | Mau |
| 1 | Péssimo |

De modo a perceber o nível atingido após intervenção, serão utilizados dois métodos:

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme artigo 71º do EBF.



Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação dos Edifícios” do Novo Regime do Arruamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de avaliação Funcional e de Desempenho)

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade. Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- 1) Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- 2) Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios seguintes:

Tema I - Valorização Territorial

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- Alteração (uso e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

Tema II - Valorização Energética e Ambiental

- Certificação Energética (mínimo de classe “B” para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

Tema III - Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.