

2019
Fevereiro

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO CENTRO DE CABAÇOS
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Esta página foi deixada propositadamente em branco

ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO LEGAL	4
II. OBJETIVOS A PROSSEGUIR	5
III. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO	7
1. EVOLUÇÃO HISTÓRICO-TERRITORIAL	7
2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	9
3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	15
IV. DELIMITAÇÃO DA ARU	16
1. COMPETÊNCIA	16
2. ÁREA ABRANGIDA	16
3. EFEITOS	16
V. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	17
1. BENEFÍCIOS FISCAIS	17
2. INCENTIVOS MUNICIPAIS	19
3. APOIOS, INSTRUMENTOS FINANCEIROS E REGIME EXCECIONAL	21
ANEXO _PLANTAS	23

I. ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma **ARU consiste** numa “*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 de uma ARU, para além de uma planta com a delimitação da área abrangida (planta nº1), inclui uma memória descritiva e justificativa (o presente documento) com os seguintes conteúdos:

- os critérios subjacentes à delimitação,
- os objetivos estratégicos a prosseguir, bem como,
- a definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado objeto das ações de reabilitação urbana.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, **assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território**. A esse conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de ORU. **A cada ARU corresponde uma ORU.**

A alteração ao RJRU produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da ORU a desenvolver nessa área. Como se opta por esta última via, terá o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, no caso de ORU sistemática ou de uma Estratégia de Reabilitação Urbana, no caso de ORU simples), prazo após o qual, se não aprovar a ORU, caducará a delimitação da ARU.

II. OBJETIVOS A PROSSEGUIR

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, as quais assentam nos objetivos principais estipulados no RJRU, nas especificidades do local e nas orientações internas da política municipal. Assim, a presente ARU visa:

- a) Assegurar a reabilitação do edificado degradado e obsoleto - preservando e valorizando o património cultural, do espaço público e das respetivas infraestruturas urbanas, que formam o tecido urbano;
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados;
- c) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- d) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- e) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- f) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- g) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais ou de serviços;
- h) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão dos espaços públicos de circulação;
- i) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- j) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- k) Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto de incentivos disponíveis para a reabilitação urbana;
- l) Promover a atividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer.

Estes objetivos foram aferidos com base na análise do local, resultando como **fundamentais para a área de intervenção sete objetivos específicos**:

- Definir estratégias direcionadas para a fixação dos residentes e das atividades no Centro Urbano, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação das atividades económicas e equipamentos;

- Reocupar e reutilizar o edificado existente, consolidando a centralidade de Cabaços, aumentado a qualidade ambiental e a eficiência energética; ou seja, assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou devolutos, conferindo condições de habitabilidade e uso em consonância com os novos padrões de vida, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
- Valorizar e dinamizar o potencial endógeno, voltado para a exploração turística, no domínio do benefício económico ligado ao turismo, nomeadamente pela difusão e enraizamento dos percursos temáticos, identitários de Cabaços e pelo alargamento e regeneração dos espaços de lazer e permanência;
- Consolidação do espaço-praça central, como ponto de referência, encontro e convívio;
- Promoção da acessibilidade para todos e da mobilidade suave através do reperfilamento do espaço-canal, do melhoramento e modernização das redes de serviços, das vias e arruamentos e consequente ordenamento dos espaços colaterais, estacionamento e outros;
- Promover o tratamento dos logradouros como espaços verdes complementares do edificado, contribuindo para criar melhores condições ambientais/ de habitabilidade;
- Definir um contexto administrativo, económico e fiscal propício à reabilitação do tecido urbano onde se insere um conjunto patrimonial relevante do concelho, pelo que a valorização do património cultural se assume como um fator não só de identidade, mas de competitividade urbana.

Destes objetivos facilmente se depreende que a ORU tem de harmonizar o conjunto urbano da ARU, enaltecendo os valores que lhe conferem identidade e as vivências características do centro de Cabaços, não descurando a funcionalidade do espaço. Ou seja, tem de afirmar os valores patrimoniais existentes e promover a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, dos equipamentos e dos espaços verdes ou de utilização coletiva.

Em síntese, com a delimitação desta ARU, a edilidade Alvaiazerense pretende:

- ***Incentivar a reocupação deste núcleo urbano com habitação, modernizar o comércio e serviços, e, igualmente, salvaguardar os conjuntos de edifícios que fazem parte da história do local e contribuir para o desenvolvimento, pelos seus habitantes, de sentimentos de apreço pelo seu lugar;***
- ***Devolver o dinamismo económico e social ao centro urbano de Cabaços, dignificando-o como tal, e contribuir para uma mobilidade condigna e sustentável.***

III. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

Os critérios subjacentes à delimitação da ARU foram essencialmente de 4 domínios: o **legal**, o qual foi explicitado no primeiro capítulo, a evolução **histórico-territorial** do aglomerado, a sua caracterização atual, conferida pelo **diagnóstico da área com potencial para acomodar a ARU** e o critério **estratégico** para o desenvolvimento e ordenamento deste aglomerado urbano, os quais se desenvolvem de seguida.

1. EVOLUÇÃO HISTÓRICO-TERRITORIAL

Cabaços é o aglomerado urbano central da freguesia de Pussos São Pedro.

A freguesia de Pussos São Pedro, com sede em Cabaços, foi constituída em 2013, no âmbito de uma reforma administrativa nacional, pela agregação das antigas freguesias de Pussos e Rego da Murta. É uma das cinco freguesias do concelho de Alvaiázere com 41,16 km² de área e 1 993 habitantes (2011). A sua densidade populacional é de 48,4 hab/km².

O aglomerado urbano de Cabaços estava distribuído administrativamente por ambas as extintas freguesias de Pussos (zona central e norte do aglomerado) e de Rego da Murta (zona sul do aglomerado). Pelo que Cabaços agrega as características e particularidades de ambas as extintas freguesias, Pussos e Rego da Murta.

Era em Pussos, nos finais do Século XIX, no adro da Igreja que se realizavam as feiras, nomeadamente a de S. Silvestre e a de Ano Novo, pois a economia da região, tanto de Pussos como de Rego da Murta, foi marcada, ao longo dos anos, pela agricultura (azeite, vinho, milho, cereais, frutas, etc.).

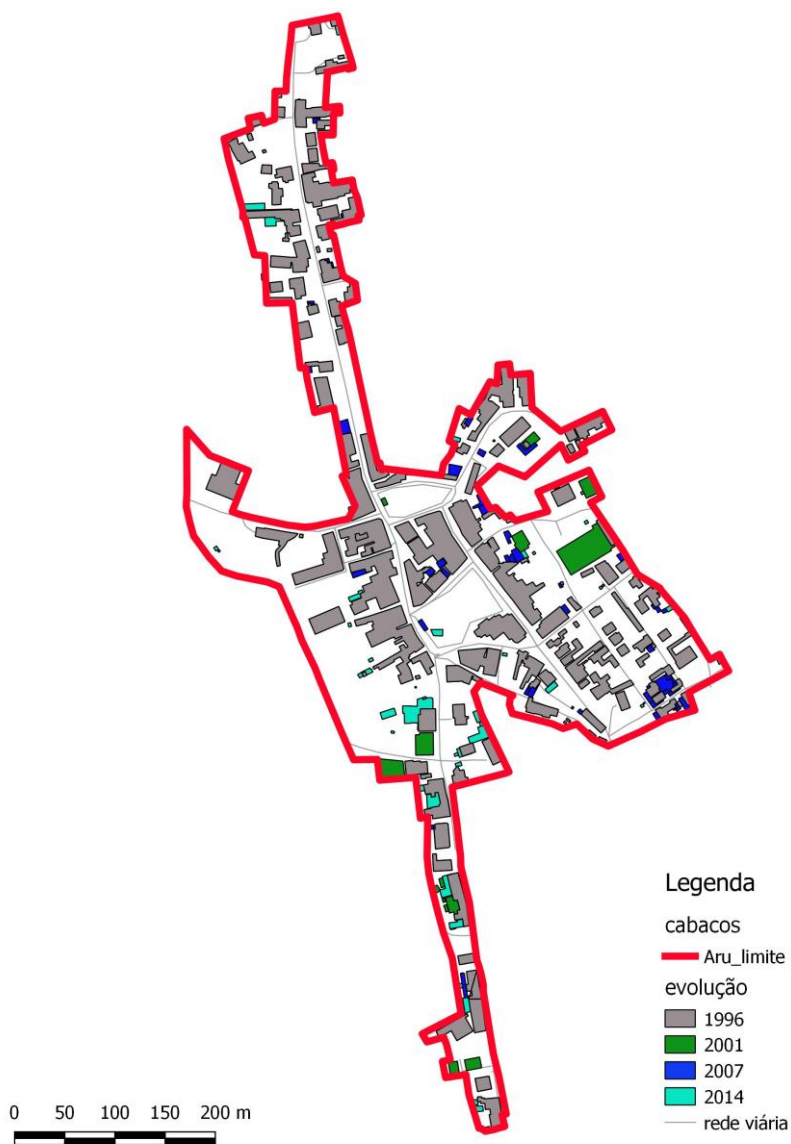
Talvez pelo facto do “Cabaço” (como era, à época, designado) se ter desenvolvido bastante devido à passagem de uma importante via de comunicação (Estrada Nacional n.º 110, com um novo traçado atualmente), as feiras passaram a desenvolver-se no aglomerado urbano de Cabaços. Desenvolveu-se, também, todo o tipo de comércio nos edifícios ao longo da referida artéria, hoje denominada de Rua José Ribeiro de Carvalho.

Atualmente o mercado de Cabaços realiza-se na Praça 1.º de Janeiro (referência à grande feira de Ano Novo) e na atual Praça Conselheiro José Eduardo Simões Baião (anterior Praça 10 de Outubro, pela referência à data da inauguração da praça, tendo sido os terrenos doados para esse mesmo efeito pelo benemérito José Eduardo Simões Baião).

Cabaços é um território caracterizado ainda hoje por grandes propriedades com casas senhoriais, pertencentes, outrora, a famílias ricas da região.

A planta de evolução do edificado que se segue, evidencia que o aglomerado de Cabaços já se apresentava com esta configuração na planta de 1996, tendo sido, a partir daí, apenas preenchido/colmatado ou renovado com edifícios mais recentes, quer em 2001, em 2007 e 2014.

Evolução do Aglomerado ARU- Cabaços



2. CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

A análise socioeconómica desenvolvida baseou-se na informação estatística disponibilizada pelo Instituto Nacional de Estatística referente aos Censos 2011, analisada ao nível da subsecção estatística.

De acordo com os dados do INE estamos numa área com 276 indivíduos residentes e, conforme evidencia a Figura 1 – Total de Indivíduos Residentes por grupo etário, verifica-se que a proporção da população idosa é de 55% na área em estudo, mais do dobro do que a da população jovem (faixa do 0-13 anos), que é de 23,3%, o que associado a um maior valor de população em idade ativa, se traduz num índice de envelhecimento elevado.

Dos 123 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 109 são propriedade dos ocupantes e 14 são arrendados. Da análise da Figura 2 – Total de Alojamentos Familiares de residência habitual por Tipo de Ocupação conclui-se que na área em estudo é maior a proporção de alojamentos propriedade do ocupante e menor a proporção de alojamentos arrendados.

Em conformidade com a Figura 3 – Total de alojamentos familiares com água, retrete, esgotos e banho, ao nível de conforto, a grande maioria dos alojamentos familiares de residência habitual possuem as infraestruturas necessárias a boas condições de salubridade, nomeadamente, água canalizada, retrete e esgoto, na ordem dos 100% dos alojamentos e banho, na ordem dos 99,0%.

Analisando agora o edificado da área em estudo, por época de construção, verifica-se que cerca de 18% dos edifícios tem mais de 56 anos. A Figura 4 – Edifícios por época de construção, revela ainda que a década de 80 do século passado foi responsável por um aumento significativo do número de edifícios existentes na área em estudo.

Figura 1 – Total de Indivíduos Residentes

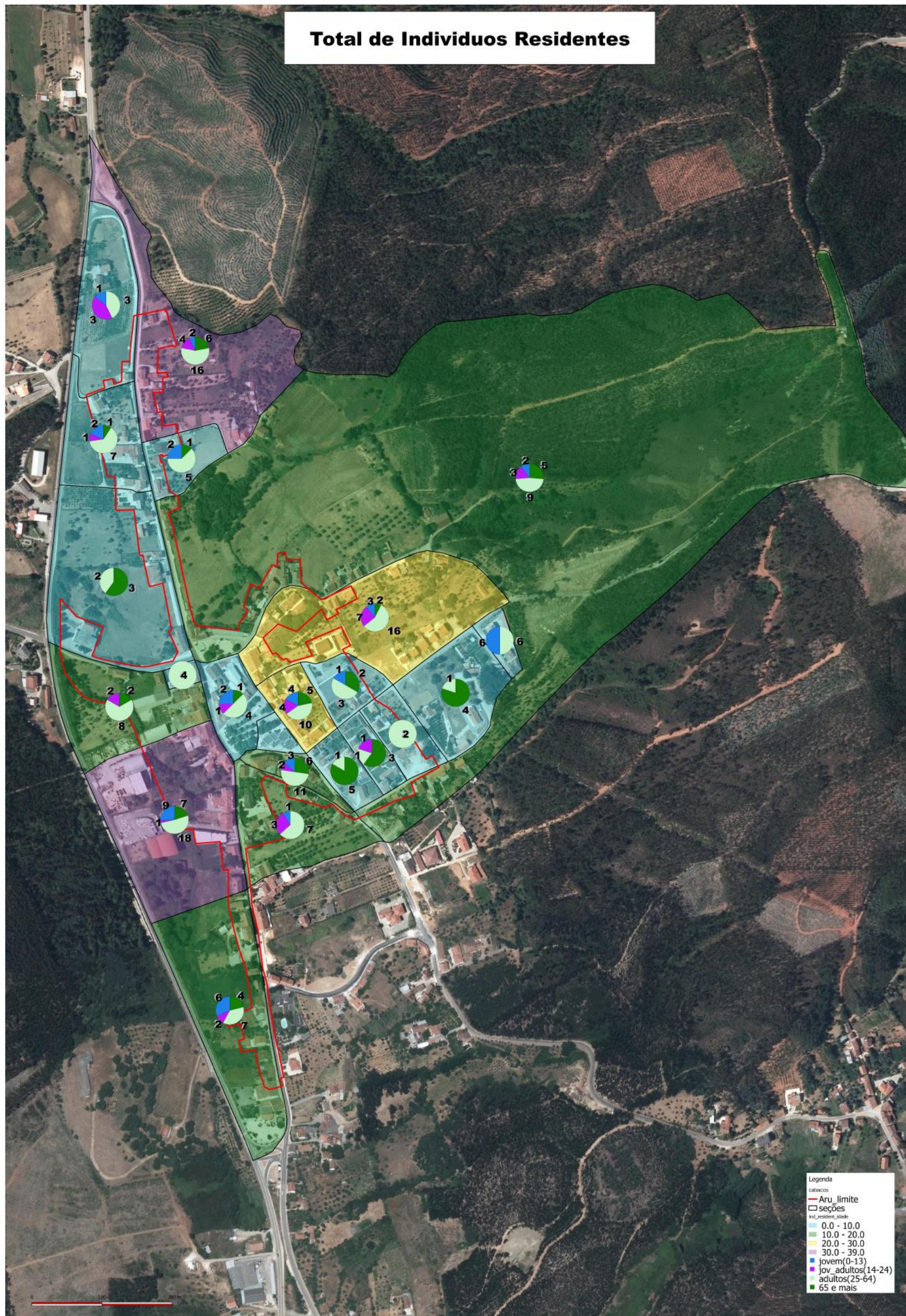


Figura 2 – Total de Alojamentos Familiares de residência habitual por Tipo de Ocupação

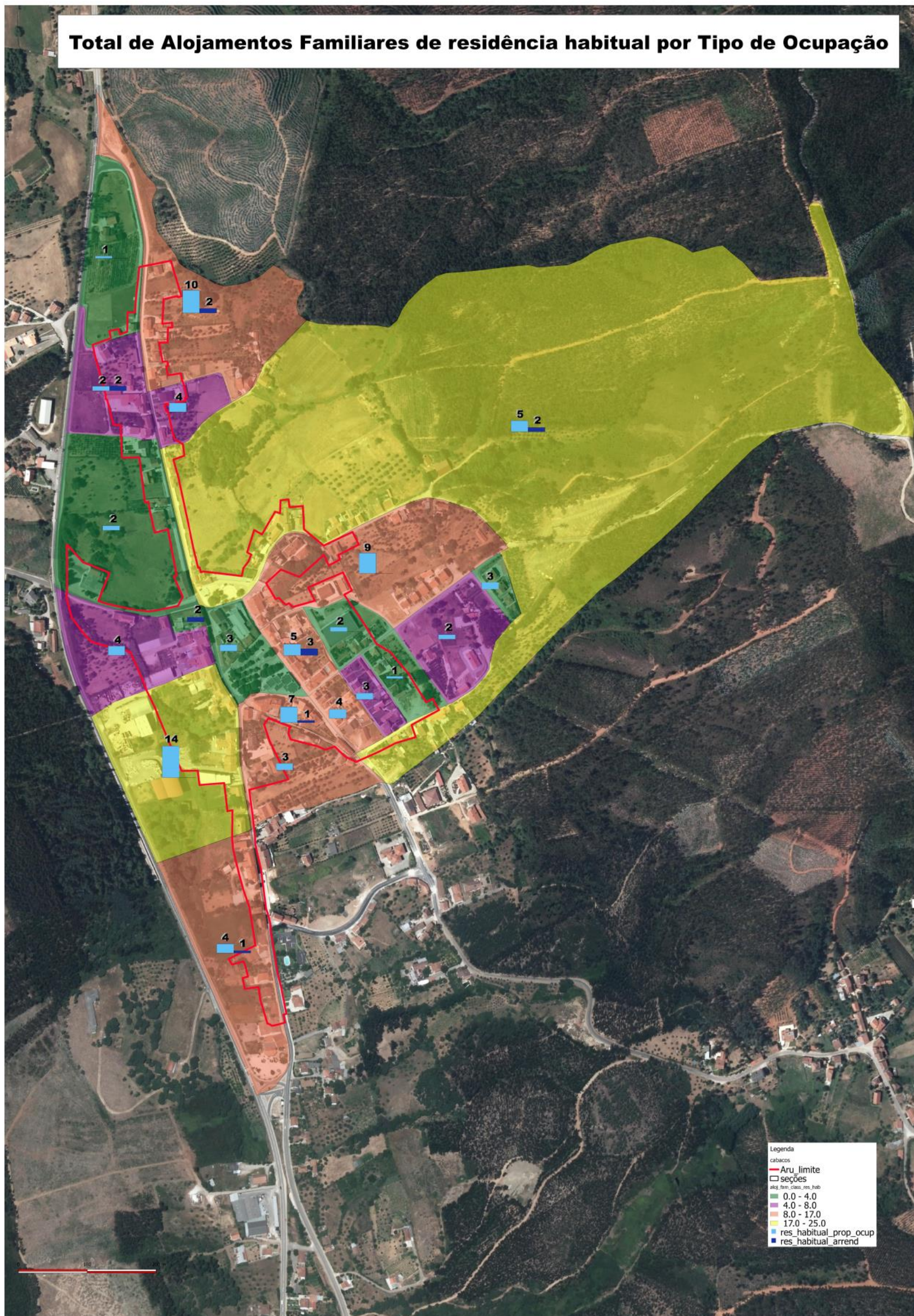


Figura 3 – Total de alojamentos familiares com água, retrete, esgotos e banho

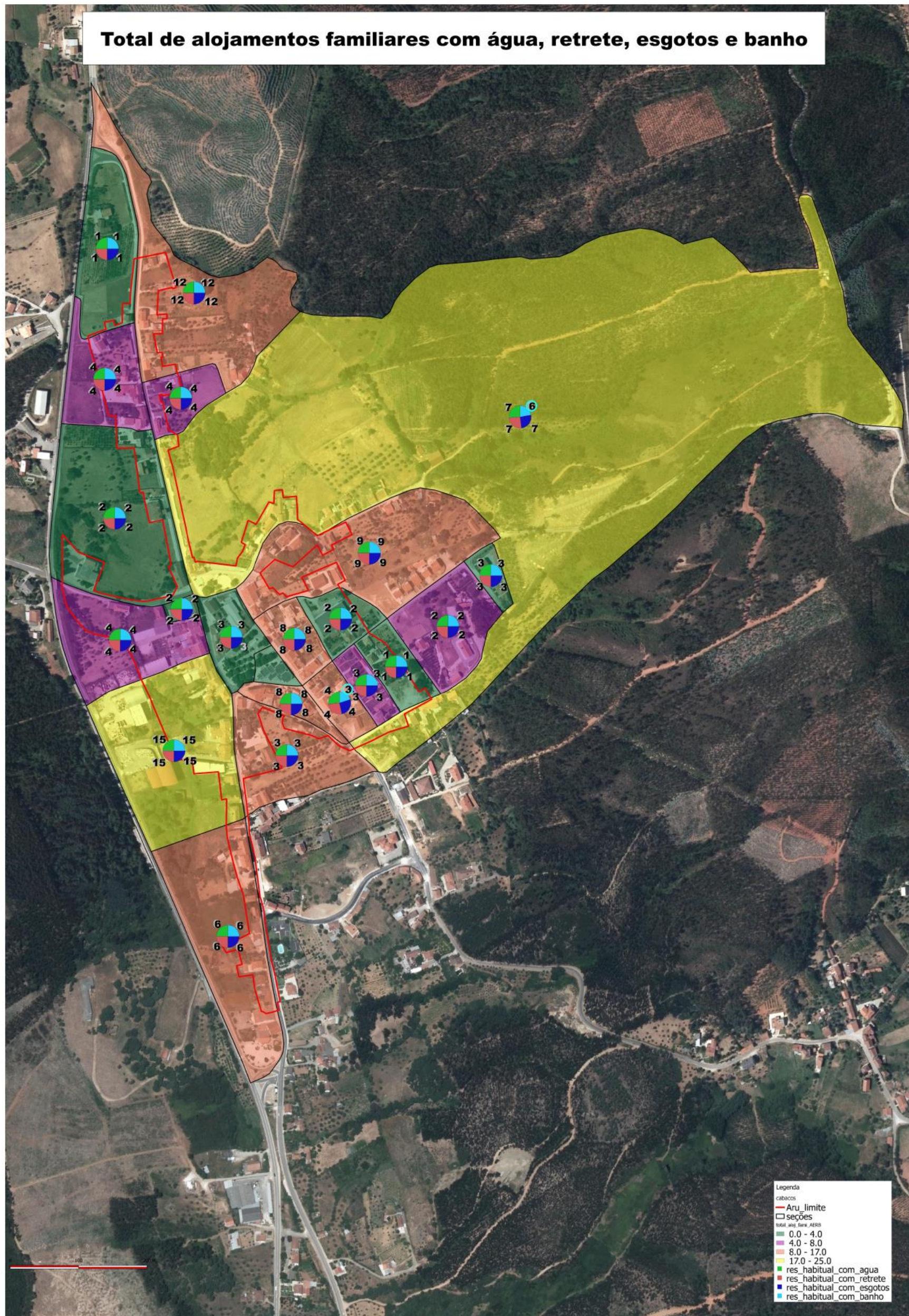
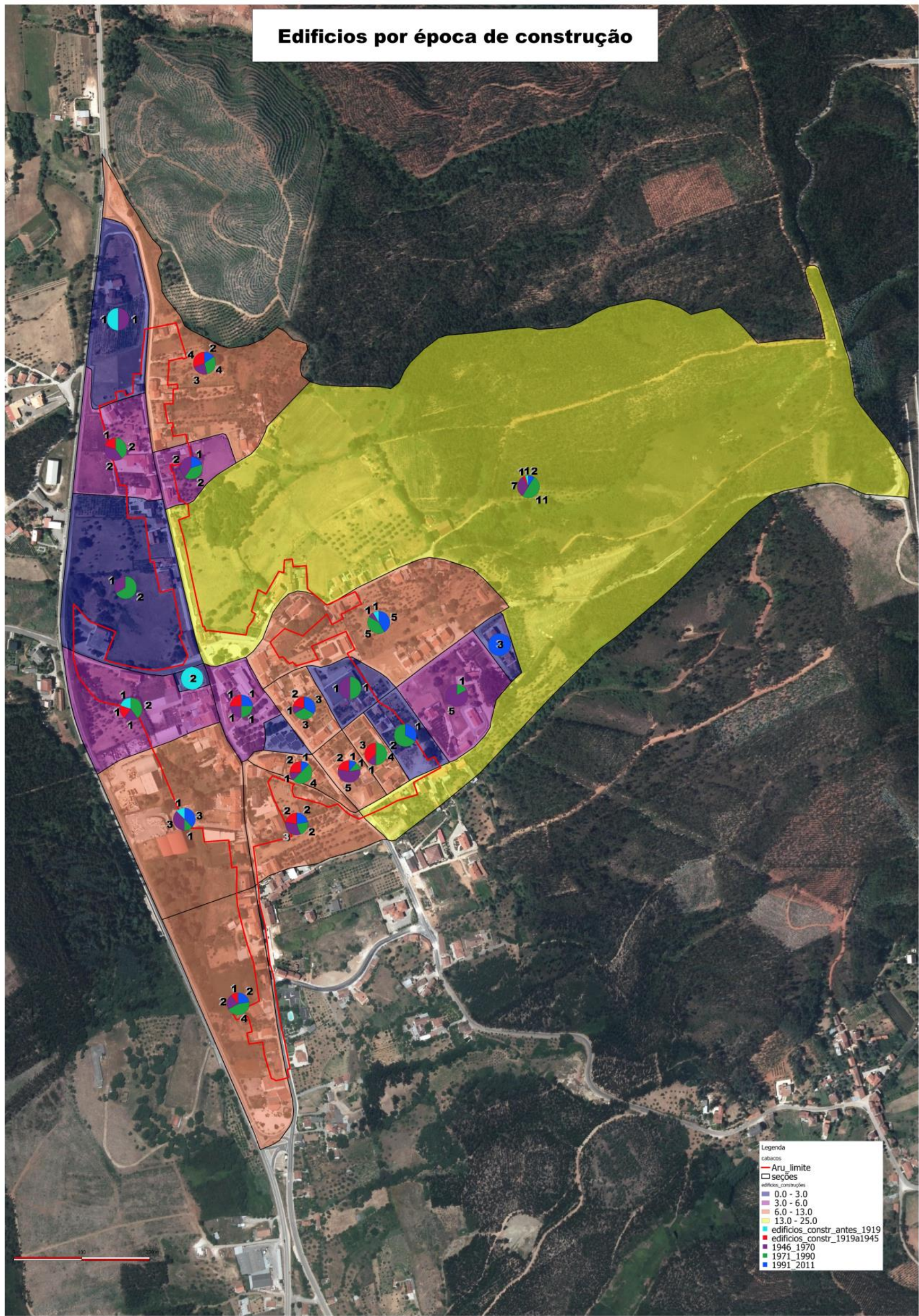


Figura 4 – Edifícios por época de construção



Podemos ainda concluir, pela análise das peças desenhadas de caracterização e diagnóstico em anexo, que dos 212 edifícios do parque edificado existente na área de intervenção:

- **Existe uma considerável e diversificada oferta de equipamentos** (7 edifícios) de utilização coletiva, bem como de comércio e serviços que lhe **conferem uma grande atratividade** e robustecem o seu caráter de centralidade;
- **86% (183) dos edifícios necessitam de algum tipo de intervenção: 68 (32%) dos edifícios estão em mau ou péssimo estado de conservação, necessitando de obras profundas ou muito profundas;** e 115 (54%) em estado de conservação razoável/médio, necessitando apenas de uma intervenção ligeira;
- Os restantes **29 edifícios (14%) ou já se encontram em obras**, caso de 2 destes edifícios **ou não apresentam anomalias ou são muito ligeiras** (restantes 27 edifícios), pelo que não necessitam de intervenção ou são anomalias de muito fácil resolução;
- **Há uma dominância de edifícios razoáveis (54%) e os restantes 46% são maioritariamente edifícios em mau estado de conservação (54 edifícios, 25%),** sendo os outros 2 extremos do nível de conservação mais próximos, com 29 edifícios em obras ou excelente|bom estado de conservação e outros 14 edifícios em péssimo estado de conservação;
- **Existe potencial para Reabilitação dos Edifícios**, pois quase metade (89 edifícios, 42%) dos seus edifícios tem valor patrimonial (excecional ou popular): **29 edifícios (14%) foram identificados como possuindo valor histórico, cultural ou arquitetónico** sendo classificados como de qualidade ou patrimonial; e **60 edifícios (28%) têm valor de acompanhamento**, ou seja, valor no conjunto da ARU, pois apesar de serem de arquitetura popular, estão bem integrados e conferem unidade a esta ARU.

Por último, temos de salientar que **30 edifícios estão totalmente devolutos**, perfazendo **14% do edificado confinante com o espaço público em estado de abandono**, sendo que destes 14 são ruínas. Dos restantes 182 edifícios parcial ou totalmente ocupados, infelizmente muitos apenas têm uma ocupação muito sazonal.

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

Pretende-se com a delimitação desta ARU restaurar a unidade e coesão territorial do Centro de Cabaços, que foi afetada pelo processo de abandono e conseqüente degradação do parque edificado, no último meio século. Para esse efeito o esforço dos investimentos concretos deverá incidir, fundamentalmente, nas intervenções que possam desempenhar um papel estruturante e motriz ou multiplicativo no desenvolvimento e reabilitação deste aglomerado.

Deseja-se, assim, a reabilitação do parque edificado, a revitalização do comércio tradicional, com a captação de novas atividades económicas, o fomentar da recuperação e utilização dos edifícios devolutos.

Pretende-se, também, promover a melhoria geral da mobilidade e da acessibilidade através da qualificação do espaço público, equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva. São, para esse efeito, preponderantes os percursos suaves amigáveis, os que ligam equipamentos coletivos, nomeadamente as escolas ao centro, os que fortalecem as ligações ao território envolvente e ao património.

Para além do estímulo à reabilitação urbana por parte de operadores privados, que as ações programadas devem desencadear, a ARU prevista contempla incentivos específicos, nomeadamente quando está em causa a valorização do património edificado.

Ambiciona-se, assim, uma revitalização do parque edificado degradado ou obsoleto, conjuntamente com as infraestruturas, os espaços públicos e os equipamentos de utilização coletiva que possam necessitar de intervenção.

IV. DELIMITAÇÃO DA ARU

1. COMPETÊNCIA

A delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República.

2. ÁREA ABRANGIDA

Esta delimitação procurou abarcar o que reconhecidamente é o centro e núcleo antigo do aglomerado, que constitui a área de maior densidade urbana, num total de 15,04 ha, de acordo com o limite apresentado na planta nº1.

3. EFEITOS

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

- a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
- b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
- c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

Após a aprovação da ORU, referida na alínea c), as possibilidades de atuação do município no sentido de uma promoção efetiva da reabilitação urbana são substancialmente reforçadas através de instrumentos de execução específicos previstos pelo RJRU, nomeadamente:

- a) Obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- b) Empreitada única;
- c) Demolição de edifícios;
- d) Direito de preferência;
- e) Arrendamento forçado;
- f) Servidões;
- g) Expropriação;
- h) Venda forçada;
- i) Reestruturação da propriedade.

V. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além das possibilidades que o estabelecimento da ARU abre em termos de acesso a financiamentos, designadamente no âmbito do novo quadro comunitário, para agentes públicos e/ou particulares, importa destacar, entre múltiplas vantagens, um conjunto de **incentivos fiscais, administrativos e financeiros aplicáveis a prédios ou frações urbanas objeto de ações de reabilitação**.

1. BENEFÍCIOS FISCAIS

Os benefícios fiscais constituem instrumentos de apoio e incentivo fundamentais ao sucesso da iniciativa privada (proprietários e investidores) na reabilitação urbana.

Para os efeitos referidos na alínea a) do ponto anterior, **no âmbito do estabelecido no estatuto dos benefícios fiscais (EBF)** associados aos impostos municipais, o município de Alvaiázere propõe-se aplicar os **benefícios fiscais relativos a prédios urbanos objeto de reabilitação, tal como dispostos nos artigos 45º e 71º do EBF**.

O **Estatuto dos Benefícios Fiscais** (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, sofreu diversas alterações, sendo a última com relevo para estas situações a da **Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro**, que estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação. Consagram-se, expressamente, **incentivos a prédios urbanos ou frações autónomas** concluídas há mais de 30 anos ou **localizados em ARU**, que sejam **objeto de intervenções de reabilitação de edifícios** (como dispõe o RJRU).

À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga a comprovar a integração na ARU, os restantes incentivos devem corresponder a obras de reabilitação das quais resulte uma melhoria mínima de 2 níveis do estado de conservação dos edifícios nos termos do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC).

O sucesso na realização das ações de reabilitação propostas para o edificado integrado em ARU só se alcançará pela **conjugação da aplicação de incentivos, benefícios e penalizações**, pelo que o **município de Alvaiázere**, nos termos da legislação aplicável e da situação de facto dos imóveis, **lança mão nesta conjugação**, que se sintetiza de seguida.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

1. **Isenção do IMI por um período de 3 anos** a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, podendo este período inicial ser prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação;

2. **Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína**, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto (n.º 3 do artigo 112.º do CIMI);
3. **Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados**, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º 8 do artigo 112 do CIMI);
4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar **isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história**, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local. Esta isenção assume carácter automático.

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (IMT)

1. **Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados** a intervenções de **reabilitação**, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição;
2. **Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação** e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente.

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS)

1. **Dedução à coleta de 30% dos encargos** suportados pelos proprietários, relacionados com a **reabilitação**, até ao limite de 500 euros;
2. **Tributação das mais-valias** obtidas com a alienação de imóveis à **taxa reduzida de 5%**, ao invés da taxa normal de 50% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando **decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU**;
3. **Tributação à taxa de 5%**, ao invés dos normais 28% (sem prejuízo da opção de englobamento) **dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente **decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU**.

Imposto de Valor Acrescentado (IVA)

No âmbito do **Código do IVA**, o imposto nas **empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em

ARU delimitadas nos termos legais **é cobrado à taxa reduzida de 6%**, ao invés dos normais 23% (Artigo 18º do CIVA | verba 2.23 da Lista I anexa).

Condições para Atribuição de Incentivos

Certificação de obras de reabilitação:

Para efeitos do disposto no EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação realizadas nos imóveis localizados na ARU (ou fora se concluídos há mais de 30 anos) **é da competência da Câmara, incumbindo-lhe certificar o estado de conservação dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação** e informar o serviço de finanças competente do reconhecimento do direito (no prazo de 20 dias, sendo que o serviço de finanças deve promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações e/ou restituições dos impostos).

O interessado deve solicitar, junto do Município, a atribuição do estado de conservação do edifício antes e após as obras, para efeitos de aplicação dos incentivos à reabilitação urbana previstos no EBF.

Para o interessado poder usufruir dos incentivos decorrentes do EBF, o estado de conservação do edifício deverá subir 2 níveis após a realização da ação de reabilitação e, para efeitos da aplicação do artigo 45º, atingir ainda, no mínimo, o nível bom. Estes níveis são os estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estando escalonados por níveis nos termos seguintes (art.º 5º, nº 2):

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

2. INCENTIVOS MUNICIPAIS

Administrativos

1. **Redução de 50% das taxas relativas à urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios**, conforme já previsto nos Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Regulamento Geral de Taxas Municipais do Município de Alvaiázere, durante a vigência da ARU;

2. **Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública durante o decorrer das obras**, para colocação de estruturas amovíveis temporárias necessárias à execução da operação urbanística;

3. **Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços a funcionar em edifícios reabilitados**, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.

Financeiros

A Câmara Municipal de Alvaiázere cativou no seu Orçamento Municipal 10.000€/anuais para **financiamento de obras de reabilitação urbana ao nível da cobertura e da(s) fachada(s) confinante(s) com o espaço-público**, incluindo caixilharias, a conceder aos proprietários, ou terceiros legítimos, que promovam essas ações. Este valor pode ser reforçado sempre que justificável e será distribuído do seguinte modo:

- Restauro ou reabilitação integral de cobertura e alçado(s) confinante(s) com o espaço-público: 5€/m²; ou,
- Recuperação de cobertura: 2,5€/m²;
- Reabilitação de alçado(s) confinante(s) com o espaço-público:
 - Paredes: 1€/m²; e,
 - Caixilharias: 1,5€/m².

Condições para Atribuição de Incentivos

Apenas serão concedidos incentivos às intervenções que ocorram no tempo de vigência da ARU/ORU e que se enquadrem no conceito de reabilitação de edifícios, isto é, intervenções que visem melhoria das condições de segurança, habitabilidade e conforto dos imóveis, ao mesmo tempo que perpetuam uma memória coletiva pela correta integração urbanística e arquitetónica e valorização ambiental.

Os **benefícios só serão concedidos após a boa conclusão das obras** e, desde que, as mesmas **diligenciem a reabilitação do prédio e/ou fração em acordo com a estratégia definida pelo município nesta ORU**, bem como, **promovam a qualidade da intervenção**, e cessarão sempre que se verificar que a obra não se realizou de acordo com estas premissas ou com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

3. APOIOS, INSTRUMENTOS FINANCEIROS E REGIME EXCECIONAL

No âmbito do acesso facilitado a **apoios financeiros**:

- As **entidades gestoras podem contrair empréstimos**, os quais, desde que autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, **não relevam para efeitos do montante da dívida do município**;
- As entidades públicas e privadas têm **acesso facilitado a programas específicos de reabilitação, nomeadamente o IFRRU e o FNRE**.

Elencam-se de seguida outros instrumentos financeiros existentes que poderão ser mobilizados, e se dividem em incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento; programas de investimento público do Portugal 2020; sistemas de incentivo às empresas e ações coletivas do Portugal 2020 e produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas.

Tipologia	Instrumentos
Incentivos públicos à reabilitação, ao arrendamento e ao realojamento	<ul style="list-style-type: none"> - RECRIA: Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados - REHABITA: Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas - RECRIPH: Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal - SOLARH: Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação - PROHABITA: Programa de Financiamento para acesso à Habitação - PORTA 65 JOVEM - REABILITAR PARA ARRENDAR - REABILITAR PARA ARRENDAR: HABITAÇÃO ACESSÍVEL
Programas de investimento público do Portugal 2020 e outros	<ul style="list-style-type: none"> - POSEUR: Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos - CENTRO 2020: Programa Operacional da Região Centro - PROVERE Aldeias de Xisto - PARU: Plano de Ação da Regeneração Urbana - DLBC: Desenvolvimento Local de Base Comunitária no âmbito do Programa Operacional Regional - CIMRL: Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria

Tipologia	Instrumentos
	- VALORIZAR: Programa de apoio à valorização e qualificação do destino - BEM: Beneficiação de Equipamentos Municipais
Produtos financeiros disponibilizados pela Banca	- Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana como o FNRE - Protocolos Bancários como IFRRU, o IFE, a CASA EFICIENTE

Por último, merece também referência o **Regime Excecional para a Reabilitação Urbana** (DL 53/2014, de 8 de abril), que apesar de atualmente ser um regime temporário (até 2021), com o novo quadro definido pela Política de Habitação e pelo Reabilitar como Regra, prevê-se que venha a ser revisto para ganhar novo fôlego, de modo a passar a ter carácter definitivo. Este regime prevê que as intervenções de reabilitação urbana possam ser dispensadas do cumprimento de alguns requisitos constantes do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e de outros diplomas com exigências técnicas relativas ao edificado, promovendo uma nova dinâmica quer ao nível procedimental, quer ao de custos e exigências para os proprietários.

ANEXO _PLANTAS

Planta 1 - Identificação do Limite da ARU

Planta 2 - Estado de Conservação dos Edifícios

Planta 3 - Valor Patrimonial dos Edifícios



Elementos Cartográficos

- Limitações
- Muros/Vedação
- Caminhos
- Curvas de nível e outros
- Topógrafos
- Ribeira
- Piscinas/lanques
- Logadouras
- Espaços/vegetativos
- Edifícios
- Anexos

Equipamentos existentes

- E1 - Antiga Escola Primária
- E2 - Pavilhão Desportivo
- E3 - Antigo Jardim de Infância
- E4 - Mercado
- E5 - Junta de Freguesia
- E6 - Centro Cultural
- E7 - Escola CEARTE

ARU - Área de Reabilitação Urbana (Proposta)
 Área: 130 400m² (29,64 ha)
 Perímetro: 4317,00m

Proposta de delimitação da
ARU
 Área de Reabilitação Urbana
 de Cabaços



Bom Estado de Conservação



Razoável Estado de Conservação



Mau Estado de Conservação



Péssimo Estado de Conservação



- Excelente / Bom - 27un
- Razoável - 115un
- Mau - 54un
- Péssimo / Ruínas - 14un
- Em Obras - 2un
- Devolutos - 30un
- ARU - Área de Reabilitação Urbana (Proposta)
Área: 150 400m² (15,04 ha)
Perímetro: 4317,00m

Proposta de delimitação da
ARU
 Área de Reabilitação Urbana
 de Cabaços



Patrimonial



Qualidade



Acompanhamento



- Patrimonial / Valor Excepcional - 3un
- Qualidade / Elevado Valor - 25un
- Acompanhamento / Valor apenas em conjunto - 80un
- Outros (sem Valor relevante, isolado / ou de conjunto) - 120un

- - - ARU - Área de Reabilitação Urbana (Proposta)
 Área: 150 400m² (15,04 ha)
 Perímetro: 4317,00m

Proposta de delimitação da

ARU

Área de Reabilitação Urbana
de Cabaços

