

2019
Fevereiro

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DO CENTRO DE MAÇÃS DE DONA MARIA
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	18
IV. DELIMITAÇÃO DA ARU	20
1. COMPETÊNCIA	20
2. ÁREA ABRANGIDA	20
3. EFEITOS	20
V. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	21
1. BENEFÍCIOS FISCAIS	21
2. INCENTIVOS MUNICIPAIS	23
3. APOIOS, INSTRUMENTOS FINANCEIROS E REGIME EXCECIONAL	25
ANEXO _PLANTAS	27

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 Maçãs de Dona Maria, aumentando 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 Maçãs de Dona Maria e pelo alargamento e regeneração dos espaços de lazer e permanência;
- Consolidação do espaço 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 conseqüente 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 Maçãs de Dona Maria, 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 Maçãs de Dona Maria, 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

História e administração

O nome desta localidade relaciona-se com as terras de Mazanas que integravam a antiga herdade de Almofala doada por D. Sancho I em 1209 (ou 1210) à sua amante, D.^a Maria Pais Ribeiro (a “Ribeirinha”). Entre 1221 e 1641, as terras de Maças de Dona Maria e, mais tarde, as da Comarca das Cinco Vilas, onde se integrou, mudariam de senhorio por várias vezes, ora como dote de casamento de uma dama de D.^a Leonor, ora para a posse do mosteiro de Santo Tirso, ora ainda na posse dos poderosos Menezes, da Casa de Vila Real.

Com a revolução de 1640, as terras das Cinco Vilas passariam para a Casa do Infantado, aí permanecendo até 1834.

Em 1836 reorganizou-se a Comarca das Cinco Vilas, subsistindo apenas os concelhos de Maças de Dona Maria e de Chão de Couce, ambos extintos em 1855. Perdendo a autonomia municipal, Maças de Dona Maria foi sucessivamente integrada em vários concelhos: nesse ano em Figueiró dos Vinhos; no ano de 1895 em Ansião; e, finalmente, em 1898, em Alvaiázere.

Embora se desconheça o seu foral medieval, sabemos que recebeu foral novo em 22 de novembro de 1514.

Ao longo dos séculos, Maças de Dona Maria foi sempre o mais populoso dos cinco concelhos da ouvidoria da Casa de Vila Real e, depois, da Casa do Infantado, à qual pertenciam, também, Chão de Couce, Pousaflores, Avelar e Aguda.

Vegetação

Numa área afetada tanto pelo clima atlântico como pelo mediterrânico, instalou-se o carvalho português (*Quercus faginea*), árvore de folha marcescente, fazendo a transição entre as florestas caducifólias do norte e as de folhas persistentes no sul do país. Em épocas mais

recentes, os carvalhais deram lugar aos pinhais e já no século XX aos eucaliptais de exploração intensiva.

Uma economia de base agrária

Um punhado de unidades comerciais e industriais criam condições de fixação para os que têm resistido à vida urbana, praticando-se uma agricultura de subsistência, com destaque para o milho, as batatas, as hortaliças e a vinha.

Território

Maçãs de Dona Maria é uma das cinco freguesias do município de Alvaiázere. Encontrando-se na fronteira de duas unidades geológicas distintas, os materiais geológicos locais evidenciam claramente os materiais do Maciço Antigo com abundância de materiais metamorfizados na transição para a Orla mesocenoica ocidental onde predominam os materiais de margem, como as argilas que aqui abundam.

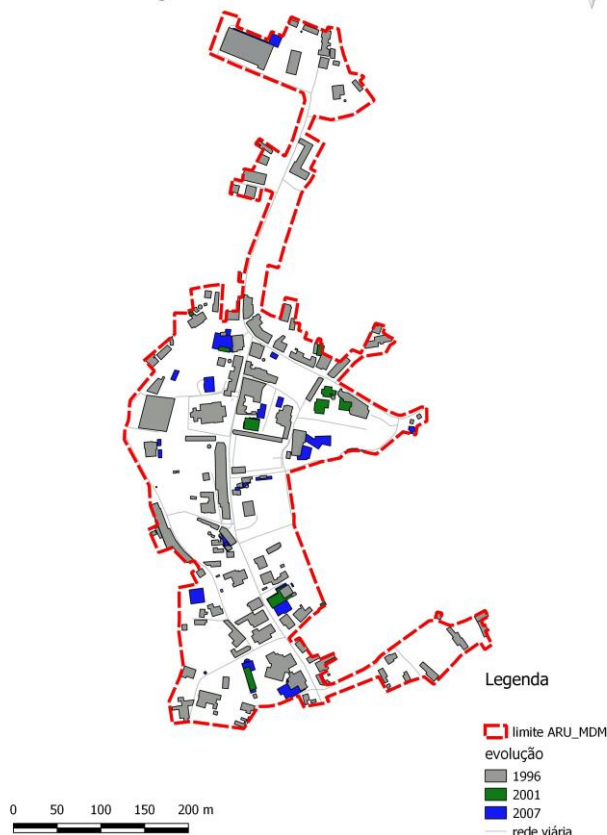
Em resultados de titânicos choques geológicos, a freguesia de Maçãs de Dona Maria apresenta uma orografia acidentada, distribuindo-se os seus lugares por três serras e dois vales.

Maçãs de Dona Maria integrou a província da Estremadura e o distrito de Leiria desde a sua criação, e entre 1936 e 1976 foi território da província da Beira Litoral, na transição das beiras agrestes e montanhosas com os terrenos aplainados do litoral.

De clima quente e temperado é abundante em recursos de água, destacando-se a ribeira de Alge, um afluente do rio Zêzere.

A planta de evolução do edificado que se segue evidencia que o aglomerado da Vila de Maçãs D. Maria 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, quer em 2007.

EVOLUÇÃO DO AGLOMERADO ARU - MDM



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, dos 167 indivíduos residentes na ARU podemos verificar, pela análise da Figura 1 – Total de Indivíduos Residentes, que a proporção da população idosa é de 51% na área em estudo, muito superior, à da população jovem (faixa do 0-13 anos), que é de 2,3%, o que associado a um maior valor de população em idade ativa, se traduz num índice de envelhecimento muito elevado.

Dos 52 alojamentos familiares clássicos de residência habitual, 43 são propriedade dos ocupantes e 9 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 muito 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 e esgoto, na ordem dos 100%, no que respeita à existência de retrete 98,2% e dos alojamentos e banho, na ordem dos 96,5%.

Analisando agora o edificado da área em estudo, por época de construção, verifica-se que cerca de 36% 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

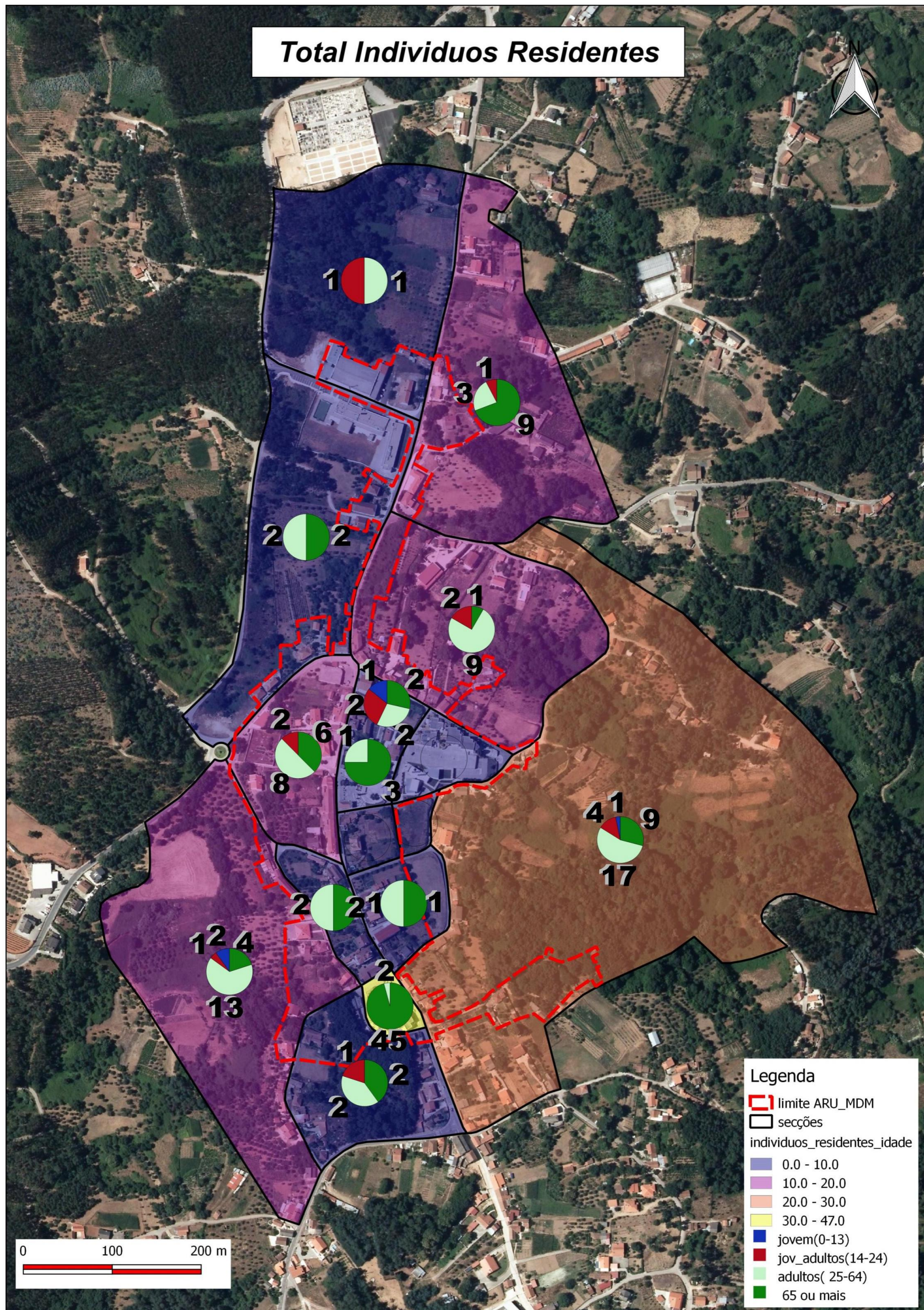


Figura 2 – Total de Alojamentos Familiares de residência habitual por Tipo de Ocupação

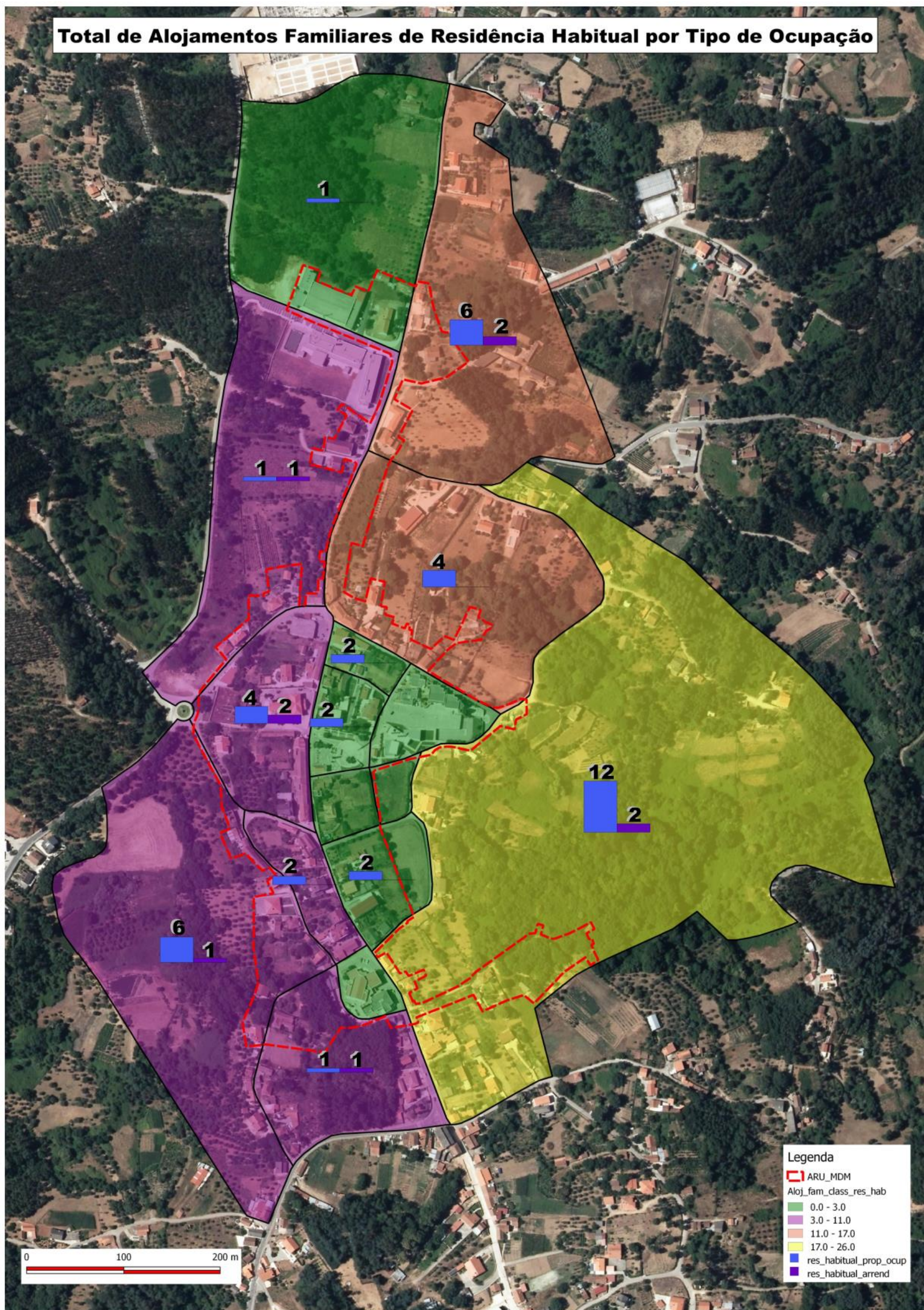
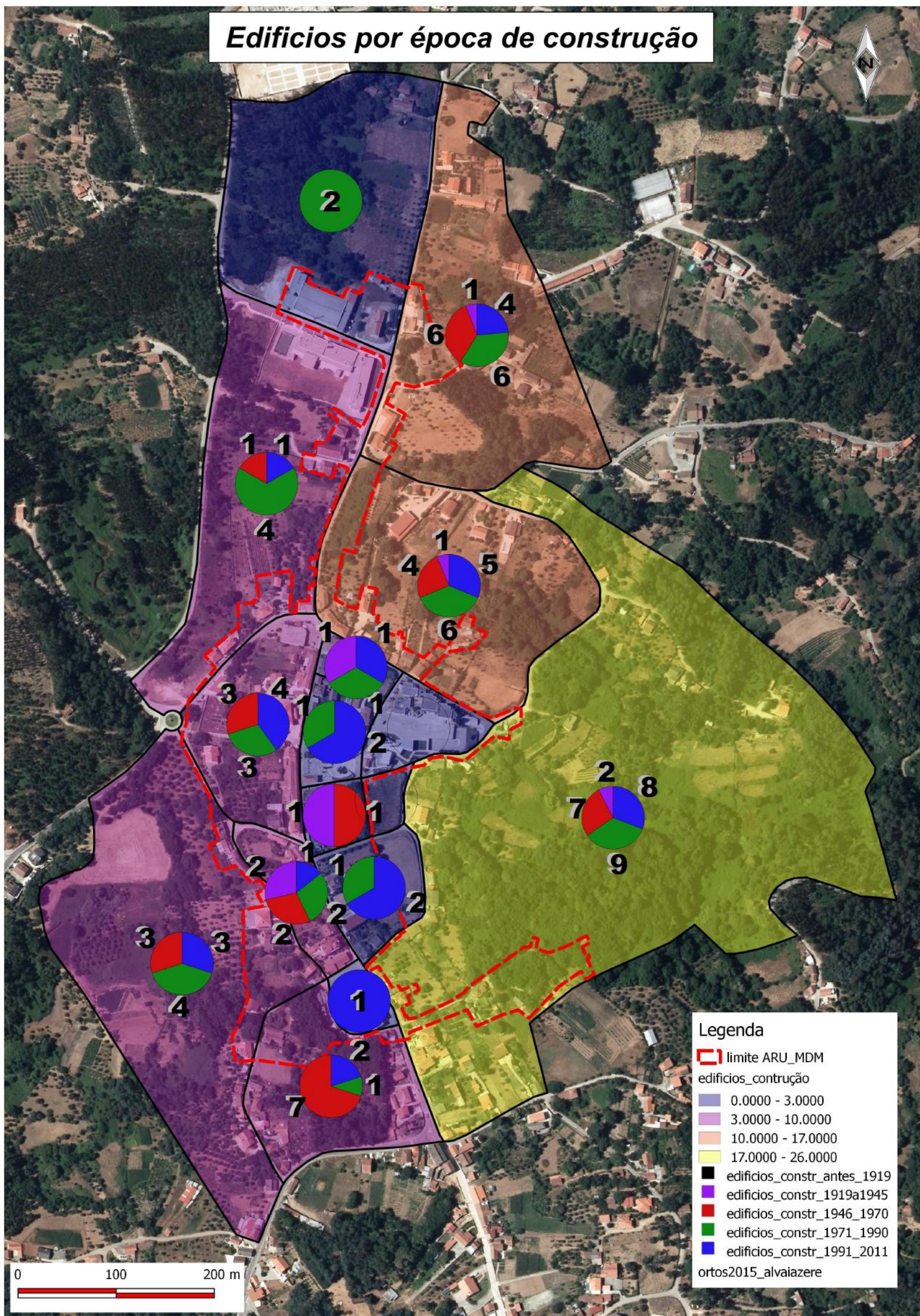


Figura 4 – Edifícios por época de construção



Podemos ainda concluir, pela análise das peças desenhadas de caracterização e diagnóstico em anexo, que dos 122 edifícios do parque edificado existente na área de intervenção:

- **Existe uma elevada e diversificada oferta de equipamentos (10 edifícios, 8%) de utilização coletiva** e de edifícios com comércio e serviços que **evidenciam o seu caráter central**, bem como lhe conferem uma grande atratividade;
- **91% (111) dos edifícios necessitam de algum tipo de intervenção: 55 (45%) dos edifícios estão em mau ou péssimo estado de conservação, necessitando de obras profundas ou muito profundas;** e 56 (46%) em estado de conservação razoável/médio, necessitando apenas de uma intervenção ligeira;
- Os restantes **11 edifícios (9%)** ou já se encontram em obras, caso de 1 destes edifícios **ou não apresentam anomalias ou são muito ligeiras** (restantes 10 edifícios em excelente e bom estado), pelo que não necessitam de intervenção ou são anomalias de fácil resolução;
- **Há uma proporção similar entre os edifícios em razoável (56 edifícios) e em mau/péssimo estado de conservação (55 edifícios)**, sendo que nestes últimos os maus são mais significativos com 36 edifícios e **os restantes 29 estão predominantemente no extremo inferior do nível de conservação**, com 19 edifícios em péssimo estado de conservação, sendo de apenas 11 o nº de edifícios em obras ou excelente|bom estado de conservação;
- **Existe potencial para Reabilitação dos Edifícios**, pois mais de metade dos seus edifícios tem valor patrimonial (excepcional ou popular): **78 edifícios (cerca de 64%) foram identificados como possuindo valor histórico, cultural ou arquitetónico**, sendo classificados como de qualidade ou patrimonial 27 (22%) destes edifícios e 51 edifícios (42%) têm valor de acompanhamento, ou seja, valor no conjunto da ARU, pois apesar de serem menos eruditos, de arquitetura mais popular, estão bem integrados e conferem unidade a esta ARU.

Por último, temos de salientar que **34 edifícios estão totalmente devolutos**, perfazendo **28% do edificado confinante com o espaço público em estado de abandono**; Ou seja, para além dos 19 edifícios em ruína, é de destacar que há mais 15 edifícios devolutos, o que é significativo. Dos restantes 88 edifícios parcial ou totalmente ocupados, infelizmente

Como elementos marcantes deste território, que devem forçosamente ser preservados, dignificados e potenciados enquanto símbolos diferenciadores desta ARU, temos:

CEMITÉRIO ANTIGO



Em 1855 foi construído em Maçãs de Dona Maria um dos primeiros cemitérios públicos da região. Em 1885 foi esculpido em pedra um elemento colocado junto do portão e em 1886 foi construída a escada anexa.

CASA DA CÂMARA DO CONCELHO DE MAÇÃS DE DONA MARIA



Neste edifício funcionou a Câmara do concelho, estrutura constituída por três cidadãos de eleição popular presididos pelo juiz local que liderava os destinos do concelho.

No interior deste edifício encontra-se um elemento do antigo retábulo quinhentista da igreja desta antiga vila, e no lado esquerdo do rés-do-chão ainda se podem observar as grades da antiga cadeia.

PELOURINHO

Segundo a tradição este cruzeiro foi o antigo Pelourinho do extinto concelho de Maçãs de Dona Maria. Nos finais do século XIX, o verdadeiro pelourinho foi desmontado e retirado deste local e no seu lugar foi adaptada uma coluna, pertencente a uma varanda de uma casa e no seu topo colocado uma cruz. Atualmente conhece-se um fragmento do fuste quinhentista localizado na rua principal desta freguesia.

CRUZEIRO FILIPINO



Construído em 1626 destinou-se a albergar um cruzeiro colocado no seu centro sobre uma coluna toscana. O crucifixo de pedra com a imagem de Cristo em relevo na face dianteira, foi executado no início do século XX para substituir a peça original.

Nas faces internas dos pedestais das quatro colunas encontram-se esculpidos os símbolos da Paixão de Cristo.

SOLAR DOS PIMENTEIS TEIXEIRA



Construído no século XVIII depois da união de descendentes das antigas famílias nobres “Pimentel” e “Teixeira”. Do antigo solar desta família resta a capela e a parede da fachada principal.

IGREJA PAROQUIAL



A instituição da igreja paroquial de Maçãs de Dona Maria é anterior ao ano de 1320. Sucessivos restauros descaracterizaram o antigo templo, tendo em 1844 sido alargado o corpo do edifício e reconstruído o arco cruzeiro. E já nos anos 50 do século passado procedeu-se à retirada da talha dourada que ainda possuía e das ossadas das antigas sepulturas. Na sua torre sineira existe um sino datada de 1816, da fundição de José Levache.

FONTE DO PEREIRO



Esta estrutura quadrangular, do tipo “mãe de água”, talvez oitocentista, com uma cúpula e bicas abertas no muro exterior, abasteceu a população envolvente

ESCOLA DAS PRIMEIRAS LETRAS



Nesta casa, alterada, funcionou a primeira sala das “primeiras letras” da freguesia desde o ano de 1800, tendo recebido crianças de ambos os sexos ao longo do séc. XIX até à abertura da sala feminina em 1899. Em 1886 foi ampliada e em 1898 foi profundamente alterada, continuando a receber classes de alunos até 1956.

3. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

Pretende-se com a delimitação desta ARU restaurar a unidade e coesão territorial do Centro de Maçãs de Dona Maria, que foi afetada pelo processo de abandono e consequente 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 10,5 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

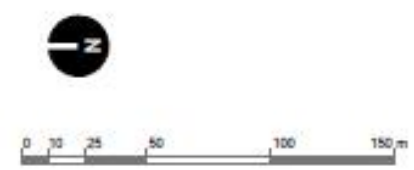
Por último, merece também referência o **Regime Excecional para a Reabilitação Urbana** (DL 53/2014, de 8 de abril), que apesar de atualmente ser um regime temporário (até 2021), com o novo quadro definido pela Política de Habitação e pelo Reabilitar como Regra, prevê-se que venha a ser revisto para ganhar novo fôlego, de modo a passar a ter caráter 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

- Land/Posses
- Muros/Vedações
- Caminhos
- Curvas de nível e outros
- Toponímia
- Piscinas/Tanques
- Logeadores
- Espaços/verdes/livres
- Edifícios
- Anexos

E1 Equipamentos existentes

- E1 - Antiga Escola Primária
- E2 - Pavilhão Desportivo
- E3 - Creche
- E4 - Mercado
- E5 - Junta de Freguesia
- E6 - Auditório
- E7 - Igreja Matriz
- E8 - Antigo Jardim de Infância
- E9 - Lar e Centro de Dia
- E10 - Capela Mortuária

— ARU - Área de Reabilitação Urbana (Proposta)
 Área: 105 340 m² [10,5 ha]
 Perímetro: 3790m

Proposta de delimitação da



Área de Reabilitação Urbana
Maçãs de Dona Maria



H.L.A.N.D.



Bom Estado de Conservação



Razoável Estado de Conservação



Mau Estado de Conservação



Péssimo Estado de Conservação

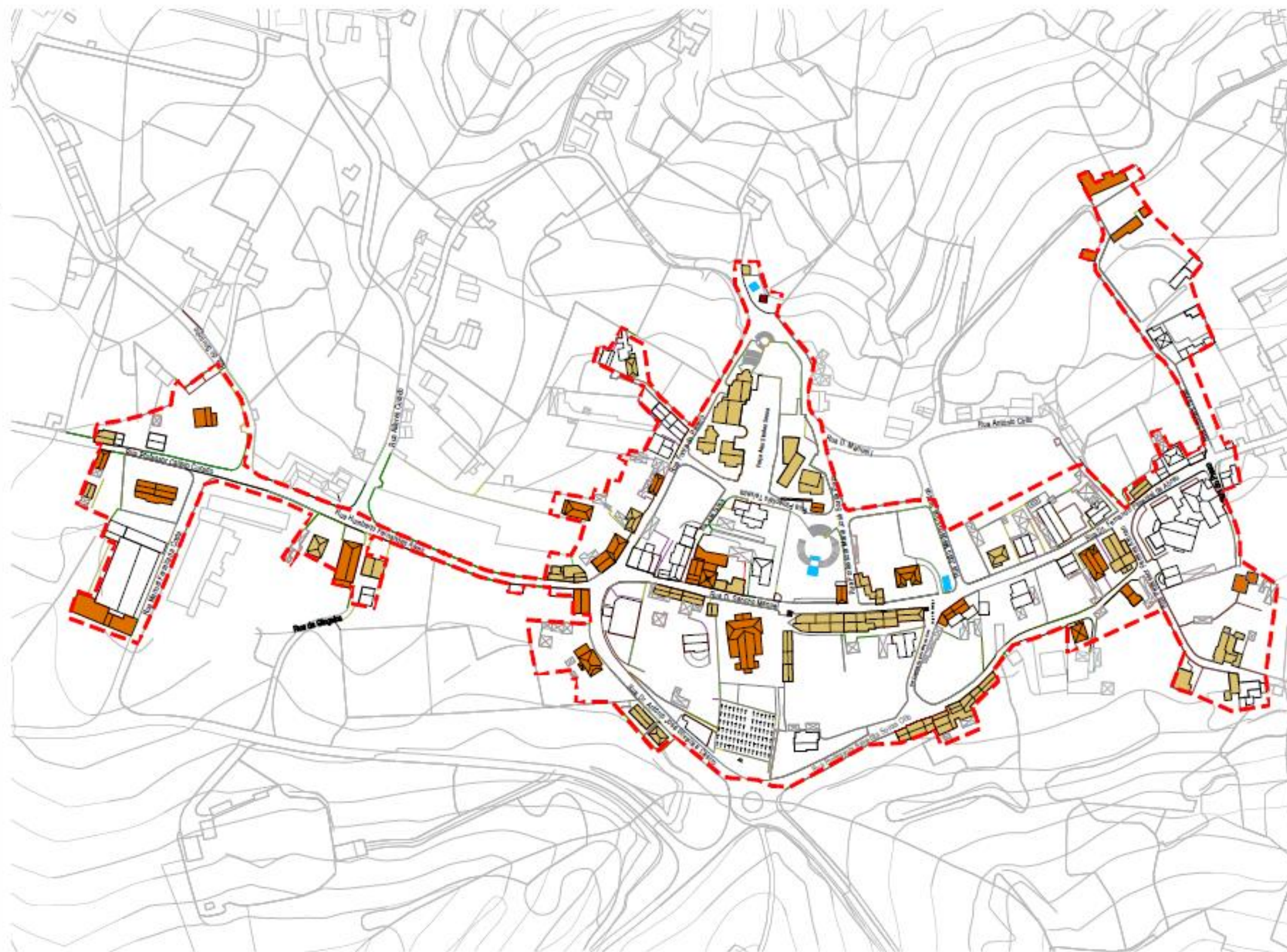


- Excelente / Bom - 10un
- Razoável - 50un
- Mau - 30un
- Péssimo / Ruínas - 10un
- Em Obras - 1un
- Devolutos - 34un

- - - ARU - Área de Reabilitação Urbana (Proposta)
 Área: 105 340 m² [10,5 ha]
 Perímetro: 3700m

Proposta de delimitação da
Área de Reabilitação Urbana
ARU
 Mações de Dona Maria





Patrimonial



Qualidade



Acompanhamento



— ARU - Área de Reabilitação Urbana (Proposta)
 Área: 105 340 m² (10,5 ha)
 Perímetro: 3790m

- Patrimonial / Valor Excepcional - 2un
- Qualidade / Elevado Valor - 25un
- Acompanhamento / Valor apenas em conjunto - 51un
- Outro (sem Valor relevante, isolado / ou de conjunto - 44un)

Proposta de delimitação da
Área de Reabilitação Urbana
ARU
 Mações de Dona Maria



