

**Á R E A D E
R E A B I L I T A Ç Ã O
U R B A N A D E
V I L A D E R E I
P R O P O S T A D E D E L I M I T A Ç Ã O**

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA DE REI

REVISÃO 01 - ABRIL DE 2015



Figura 1 – Fotografia aérea De Vila de Rei. Fonte: Google Earth

**PROPOSTA DE
DELIMITAÇÃO DA
ÁREA DE
REABILITAÇÃO
URBANA DE
VILA DE REI**

**MEMÓRIA DESCRITIVA E
JUSTIFICATIVA**

Revisão 01 – abril de 2015

Alterações:

- Capítulo 5 – Planta de proposta de delimitação da ARU: alteração da delimitação da ARU em planta

ÍNDICE

PREÂMBULO.....	6
INTRODUÇÃO	7
ENQUADRAMENTO	9
CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU	12
PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU	15
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	17
QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....	19
DADOS TÉCNICOS.....	24

PREÂMBULO

O panorama de planeamento e gestão urbanística atual coloca em forte ênfase a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos como prioridade de atuação. Neste sentido, o presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila de Rei. Esta proposta foi elaborada pela Câmara Municipal de Vila de Rei (CMVR), com o apoio da Modo Arquitectos Associados, Lda. Visa estabelecer uma estratégia com o objectivo de melhorar a qualidade urbana da vila e impulsionar a regeneração demográfica e económica.

O presente documento foi elaborado de acordo com o Artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O procedimento passará pela apresentação do mesmo junto da CMVR, para apresentação e aprovação posterior pela Assembleia Municipal de Vila de Rei, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.

Na sequência da apresentação da delimitação da ARU de Vila de Rei e conforme o disposto no Artigo 15º do diploma supra referido, a CMVR dispõe de 3 (três) anos para apresentar a respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado por meio de aviso, na 2ª série do Diário da República e divulgado na página de internet do município. Simultaneamente, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela CMVR para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

INTRODUÇÃO

O presente documento tem como objetivo apresentar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Vila de Rei. Deste modo, esclarece-se a sua pertinência, o enquadramento na legislação vigente e os benefícios e incentivos fiscais associados ao plano e enquadrados legalmente.

A reabilitação urbana tem sido um tema recorrente em todos os setores que estejam relacionados com o meio urbano. Os governantes, sensibilizados pela atual situação de desadaptação, obsolescência e degradação do edificado, iniciaram em 2009, com o Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a publicação de legislação no sentido de desenvolver um enquadramento regulamentar para impulsionar a reabilitação urbana.

A alteração e republicação do RJRU, através da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, clarificou o Regime das Áreas de Reabilitação Urbana (Capítulo II), estratégia operativa de reabilitação urbana. Esta alteração veio também possibilitar que os municípios estabeleçam e implementem os programas de reabilitação urbana de forma faseada. Numa primeira fase, procede-se à aprovação da delimitação da ARU e numa fase subsequente, que pode ir até um período de 3 (três) anos, a aprovação da ORU a desenvolver nestas áreas.

Ao abrigo do Artigo 12º, alínea 1 do RJRU, define-se como objeto das ARUs os *“espaços urbanos que, em virtude da insuficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifiquem uma intervenção integrada”*.

De acordo com o Artigo 13º, alínea 2, os elementos compositórios da proposta de delimitação da ARU, para sua fundamentação, são os seguintes:

- *“A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;”*
- *“A planta com a delimitação da área abrangida;”*

- *“O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.*

Deste modo, a memória descritiva e justificativa surge nos capítulos 3, 4 e 6 do presente documento, as plantas da proposta de delimitação no capítulo 5 e por último, o quadro de benefícios fiscais no capítulo 7.

Para além dos benefícios fiscais associados à ARU, esta contempla também uma agilização dos procedimentos de controlo prévio decorrentes do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), ao abrigo do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril que estabelece o regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana de edifícios ou frações localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há pelos menos 30 anos, desde que pelo menos 50% da sua área seja destinada ao uso habitacional.

A simplificação introduzida pelo regime excecional e temporário passa pela possibilidade de dispensa, em operações urbanísticas, de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, tais como o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), normas técnicas para melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, requisitos de eficiência energética e qualidade térmica, instalação de gás e instalação de infra-estruturas de telecomunicações em edifícios, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

Em conjunto com o regime excecional, a delimitação da ARU permite otimizar e promover a reabilitação e regeneração urbana devido à possibilidade de beneficiar de uma estratégia integrada e global de melhoramento e inclusão de todo o edificado da área delimitada, ao invés de fomentar projetos isolados e descontextualizados.

ENQUADRAMENTO

Iniciou-se o presente capítulo por efetuar uma breve caracterização geral de enquadramento demográfico e histórico.

Vila de Rei, sede do concelho com o mesmo nome, localiza-se na região Centro (NUTS II), no Pinhal Interior Sul (NUTS III). Administrativamente pertence ao distrito de Castelo Branco e em termos de província pertence à Beira Baixa. Os limites concelhios são a norte a Ribeira da Isna, a sul a Ribeira de Codes e a oeste o Rio Zêzere, sendo que os municípios fronteiriços são a norte Sertã, a sul Abrantes e Sardoal, a este Proença-a-Nova e Mação e a oeste Ferreira do Zêzere e Tomar.

Segundo os dados disponíveis no Instituto Nacional de Estatística e no Pordata, o concelho tinha em 2011 uma superfície de 1904,75 km² e uma população residente de 3449 indivíduos. Destes, 2607 residiam na freguesia de Vila de Rei, totalizando 75,6% da população total do concelho.

Dos dados acima apresentados, verificou-se que em 2011 a densidade populacional na freguesia de Vila de Rei era de 18,4 residentes por km². No concelho de Vila de Rei era de 18,0 residentes por km², abaixo dos 21,4 residentes por km² na NUTS III, dos 82,6 residentes por km² na NUTS II e dos 114,5 residentes por km² em Portugal continental (NUTS I).

No período compreendido entre 2001 e 2011, a população residente no concelho de Vila de Rei aumentou 2,8% e a freguesia de Vila de Rei 4,0%. Este foi um dos únicos municípios (sem ser sede de distrito) do interior tendencialmente despovoado do país em que a população residente subiu nos últimos Censos.

Em termos de enquadramento histórico, crê-se que os primeiros povoamentos tenham sido assentes pelos Celtas e depois pelos Romanos. No entanto, a zona é geologicamente muito antiga, como se verifica pelos diversos vestígios encontrados, nomeadamente fósseis, pelo que é possível que tenha havido assentamentos muito mais antigos.



Figura 2 – Planta da zona Centro (NUTS II), com a delimitação das NUTS III e dos municípios. Fonte: CCDRC

Após a fundação da nacionalidade, é provável que já existisse uma povoação denominada Villa de Rei. Esta povoação passou a concelho de Vila de Rei em 19 de setembro de 1285, pelo foral outorgado por D. Dinis. Em 1 de outubro de 1513, D. Manuel I renovou o foral do concelho.

Durante o século XVI, a Ordem dos Templários e a Ordem de Cristo povoaram, defenderam e desenvolveram o território. De acordo com o arrolamento paroquial levantado entre 1320 e 1321, Vila de Rei detinha uma igreja de grande peso económico a nível nacional.

Entre 1895 e 1898 o concelho foi extinto, na sequência de uma reforma administrativa mas foi posteriormente restaurado pela contrarreforma.

Mais recentemente, no início do século XIX, o desenvolvimento de Vila de Rei foi lento. Por um lado, o isolamento da sua localização geográfica não fomentava a atratividade e, por outro lado, a região sofreu grande devastação devido ao impacto das invasões francesas.

A construção da Barragem de Castelo de Bode, iniciada em 1950, submergiu uma área significativa do concelho, inclusive 8 povoações. Até ao final dos anos 80 do século XX verificou-se um decréscimo na população residente e um progressivo envelhecimento devido à corrente emigratória.

O primeiro grande incêndio florestal ocorreu em 1986 e seguiram-se diversos até 2003, que acabaram por consumir cerca de 80% da área total florestal do concelho, entre outros bens. Com tamanha devastação, muitos residentes que se dedicavam à exploração de produtos florestais, trabalhavam em serrações ou na extração de resinas e afins, tiveram de abandonar o concelho. A reflorestação das áreas ardidas está atualmente a decorrer.

Nos últimos anos tem-se assistido a um acentuado desenvolvimento através da realização de diversas obras públicas, fundamentais para o progresso do concelho. Entre elas, destacam-se a construção da ponte sobre o Rio Zêzere, a variante EN2 entre Vila de Rei e Abrantes, várias estruturas educacionais, desportivas, culturais, de segurança pública e obras de requalificação urbana.

Em termos de património arquitetónico de maior relevância enumera-se as pegadas humanas localizadas entre os lugares de Ribeiros e Amêndoa, um caminho de quartzite com pegadas humanas impressas antes do endurecimento da rocha, a Igreja Paroquial que, pela sua importância no século XVIII foi doada em 1744 ao Infante D. Pedro, como Grão-prior do Crato, e a Capela da Misericórdia.

Na localidade de Vila de Rei refere-se ainda como espaços culturais o Museu Municipal de Vila de Rei, a Biblioteca Municipal José Cardoso Pires, o Museu do Fogo e da Resina e o Auditório Municipal Mons. Dr. José Maria Félix.

CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2.º, alínea j), o conceito de Reabilitação Urbana. Por este, entende-se que é *a 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 infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*

Em 1995, o Regulamento do Plano Director Municipal (PDM) de Vila de Rei (Resolução do Conselho de Ministros n.º 31/95) apresentava como *Objectivos do Plano* (Artigo 2.º):

- a) *Racionalizar e programar a expansão urbana;*
 - b) *Proporcionar a oferta de solo adequada à cobertura das necessidades de habitação e equipamento social indispensáveis à população e à instalação de actividades económicas do concelho;*
 - c) *Proteger e ordenar a estrutura verde territorial e urbana;*
 - d) *Preservar, recuperar e proteger o património cultural;*
- (...)

Os *Objectivos do Plano* apresentam o primeiro esforço pela valorização e salvaguarda do território do Município e suas componentes. Na base de elaboração do Regulamento do PDM esteve também a consciencialização da população em geral para os temas da regulamentação da edificação e expansão urbana e o enquadramento e interligação dos diferentes elementos que compõem o plano.

Cinco anos após a aprovação do Regulamento do PDM foi aprovado o Plano de Urbanização (PU) de Vila de Rei (Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/2000). O PU introduziu alterações ao PDM, nomeadamente no que respeita ao perímetro urbano dos aglomerados e à delimitação de categorias de solo urbano.

Na base de elaboração da proposta de delimitação da ARU de Vila de Rei esteve a delimitação do Perímetro Urbano proposto no PU de Vila de Rei, ou seja, a CMVR optou por delimitar a totalidade do Perímetro Urbano de Vila de Rei, com vista a uma abrangência geral de toda a área urbana ao abrigo da ARU.

Segundo o Regulamento do PDM, o Perímetro Urbano *é a linha que delimita exteriormente o aglomerado urbano, de acordo com o Plano e que inclui o conjunto dos espaços urbanos, dos espaços urbanizáveis e dos espaços industriais que lhes sejam contíguos.*



Figura 3 – Plano de Urbanização de Vila de Rei. Planta de Zonamento. Fonte: <http://www.dgterritorio.pt/>

Para além da área delimitada no Perímetro Urbano do PU, a CMVR incluiu também na área da ARU de Vila de Rei outras áreas consideradas pertinentes para a expansão e consolidação urbana, pela sua importância enquanto áreas habitacionais ou de equipamentos. Estas áreas foram cuidadosamente estudadas no sentido de responder eficazmente às necessidades prioritárias de intervenção em termos de reabilitação e regeneração urbana.

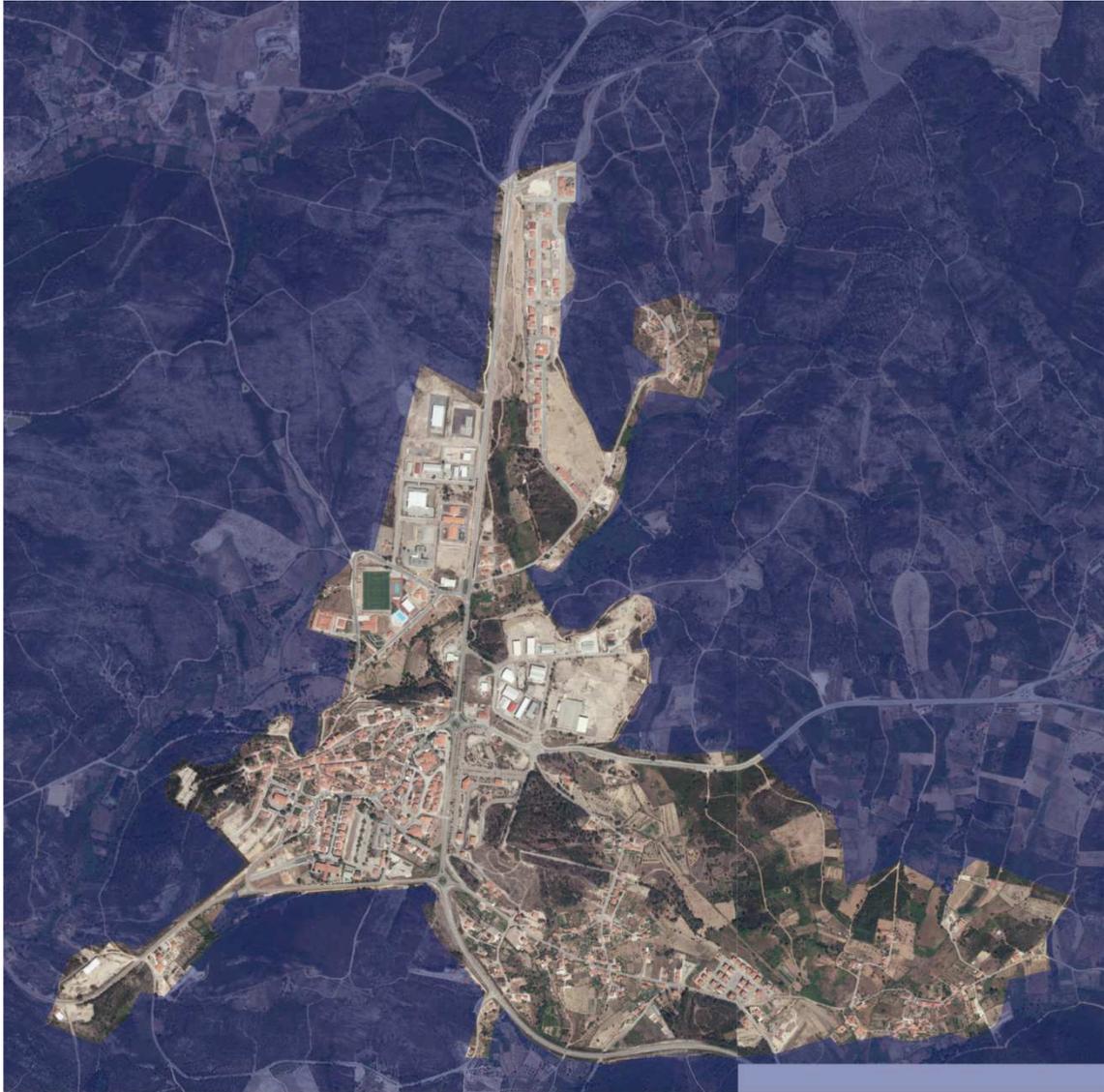
Através da larga abrangência territorial da ARU, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos associados à mesma. Para além disso, a ARU de Vila de Rei promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ARU.

Adicionalmente, a regeneração urbana de Vila de Rei, ao estar englobada numa estratégia completa e integrada de articulação e agiliação 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 de Vila de Rei, 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 a coesão territorial de Vila de Rei
- 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.

PLANTA DE PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU



- Área integrante da ARU
- Área fora do perímetro da ARU

Figura 4 – Planta de proposta de delimitação da ARU sobre o ortofotomapa

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A CMVR tem-se assumido, ao longo dos anos, como um município consciente do papel central do seu património, do seu centro histórico, dos seus espaços urbanos e espaços verdes, das suas infraestruturas e dos seus equipamentos de utilização coletiva.

Neste sentido, a CMVR reconheceu a necessidade um programa estratégico que coloque em evidência e despolete a reabilitação urbana de Vila de Rei. Esta estratégia, que passa pela implementação de uma ARU, visa contrariar a tendência de despovoamento, generalizada na maioria dos municípios e localidades do interior do país, e a degradação do edificado, dos espaços públicos e do património de Vila de Rei através de uma intervenção integrada exequível a curto ou médio prazo. Apesar da população residente ter aumentado ligeiramente na última década, é necessário criar estímulos, incentivos e benefícios para ser um município cada vez mais atrativo, com um conjunto edificado cuidado e qualificado.

A atual conjuntura económica, pela insuficiência de meios atribuídos aos municípios e pela fragilidade do tecido económico privado, faz prever sérios riscos de uma progressiva e acentuada degradação ou obsolescência destes 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 Vila de Rei 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 CMVR 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 infra-estruturas das áreas a reabilitar;*
- 2) *Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas ARUs, 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 fiscal e 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, conducente a boas rentabilidades dos investimentos realizados nestas zonas.

QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projecto de definição da 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 de Vila de Rei, a CMVR 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.

Com base no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última actualização é a Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Vila de Rei.

Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), consagrado no 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.

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

Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	nº 7, artigo 71º	“Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. ”
		nº 1, artigo 45º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária”
Isenção de IMT	EBF	nº 8, artigo 71º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente , na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’.”
		nº 2, artigo 45º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística , desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras. ”
IRS	EBF	nº 4, artigo 71º	“São dedutíveis à colecta , em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		nº 17, artigo 71º	“Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	nº 5, 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 imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação.”
Rendimentos prediais	EBF	nº 6, artigo 71º	“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), nº 1, artigo 18º	“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6% ”.

	CIVA	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 Acções de Reabilitação são *“as intervenções 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 fracções, 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 a 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 o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento 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 dos 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 (usos 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.

DADOS TÉCNICOS

BIBLIOGRAFIA

IHRU,

-

, Abril de 2013

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado*, Almedina, Coimbra 2011

EQUIPA TÉCNICA



arquitectos associados, lda
modo