

ÁGUA FORMOSA



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

JULHO 2023

Índice

1. Introdução	3
2. Enquadramento	4
3. Visão de Conjunto	10
4. FASES	11
5. CONCLUSÕES.....	27
6. PRINCIPAL LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	28
Anexo 1- conjunto e interligação com as varias ARU e ORU do Concelho	29
Anexo 2- Estado de conservação do Edificado.....	30
Anexo 3 – Limite Proposto para ARU	31

1. Introdução

Com enquadramento no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23/10, na sua atual redação, a Câmara Municipal de Vila de Rei (doravante CMVR) promove, simultaneamente, a delimitação a Área de Reabilitação Urbana (ARU) e a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) das localidades de Água Formosa e Vale das Casas, ambas na freguesia de Vila de Rei.

A agregação destas duas aldeias ganha forma tendo em conta a sua contiguidade e dinâmica muito próximas, promovendo uma harmonização da área a intervencionar. Dá-se, assim, continuidade à concretização de uma estratégia de reabilitação urbana, encarada como uma operação multidimensional que deverá, em complementaridade com a reabilitação do edificado e do espaço público, permitir a regeneração urbana de áreas consolidadas, integrando as vertentes social, económica e ambiental. Independentemente da escala do aglomerado urbano em causa, também o trabalho em rede na totalidade dos aglomerados do concelho com ARU e ORU, poderá ser fundamental para o sucesso de uma estratégia de reabilitação urbana de conjunto, com efetivo acréscimo de sinergias, por exemplo, na área da certificação de competências técnicas na reabilitação do edificado e do espaço público.



2. Enquadramento

2.1. Enquadramento Territorial

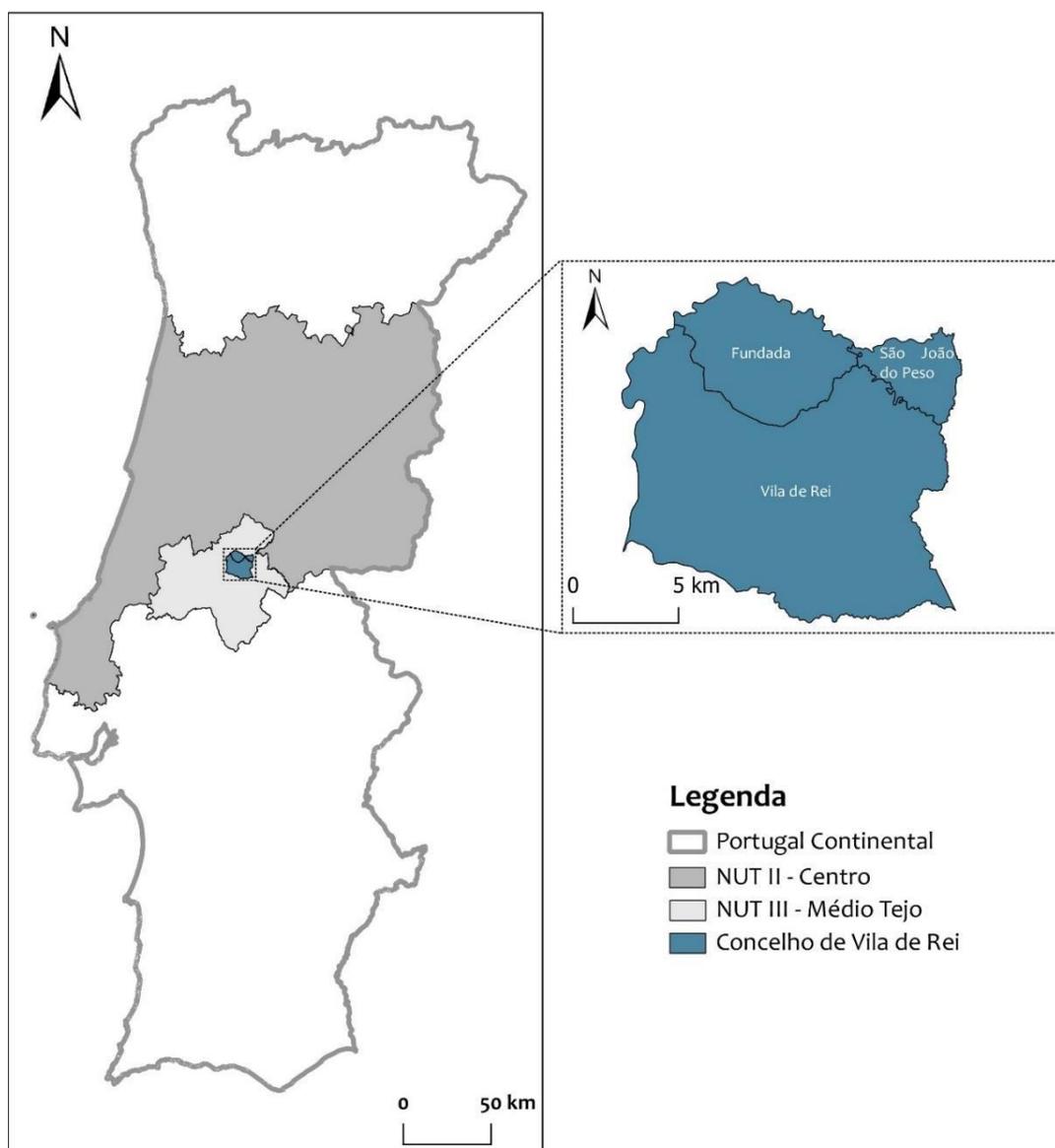


Figura 1 Localização do concelho de Vila de Rei

O concelho de Vila de Rei localiza-se na região centro (NUT II) e na sub-região do Médio Tejo (NUT III). É limitado a norte pela ribeira da Isna, a sul pela ribeira do Codes, a oeste pelo rio Zêzere e a este pelo concelho de Mação, formando assim uma península.

Com uma dimensão de mais de 190 km², o concelho de Vila de Rei encontra-se dividido por três freguesias: Vila de Rei, Fundada e São João do Peso.

A sua área florestal é extensa, sendo esta responsável por cerca de 71% deste território onde predomina o Pinheiro Bravo, o Eucalipto e as Oliveiras. Em relação ao coberto arbustivo, Vila de Rei é composta em grande parte por carqueja, giestas, estevas e medronheiros. Do ponto de vista geológico, o concelho pertence ao Maciço Antigo onde existe uma predominância de xistos argilosos, gneisses, grauvaques e quartzitos.

No que concerne ao relevo, este é bastante acidentado, prevalecendo os declives com valores acima dos 20%. Os declives superiores a 30%, valor acima do qual a atividade florestal encontra algumas limitações, representam quase 40% da área total do município. Os declives mais acentuados (superiores a 40% e a 50%) verificam-se nos vales das principais linhas de água na vertente Sul da Serra da Melriça. É precisamente nesta Serra que se encontra a cota mais elevada, com 592 metros, onde também se encontra o principal marco geodésico do país, o centro geodésico de Portugal. As zonas mais planas do concelho concorrem com as áreas envolventes à sede do município e às principais povoações (Fundada, Milreu, São João do Peso).

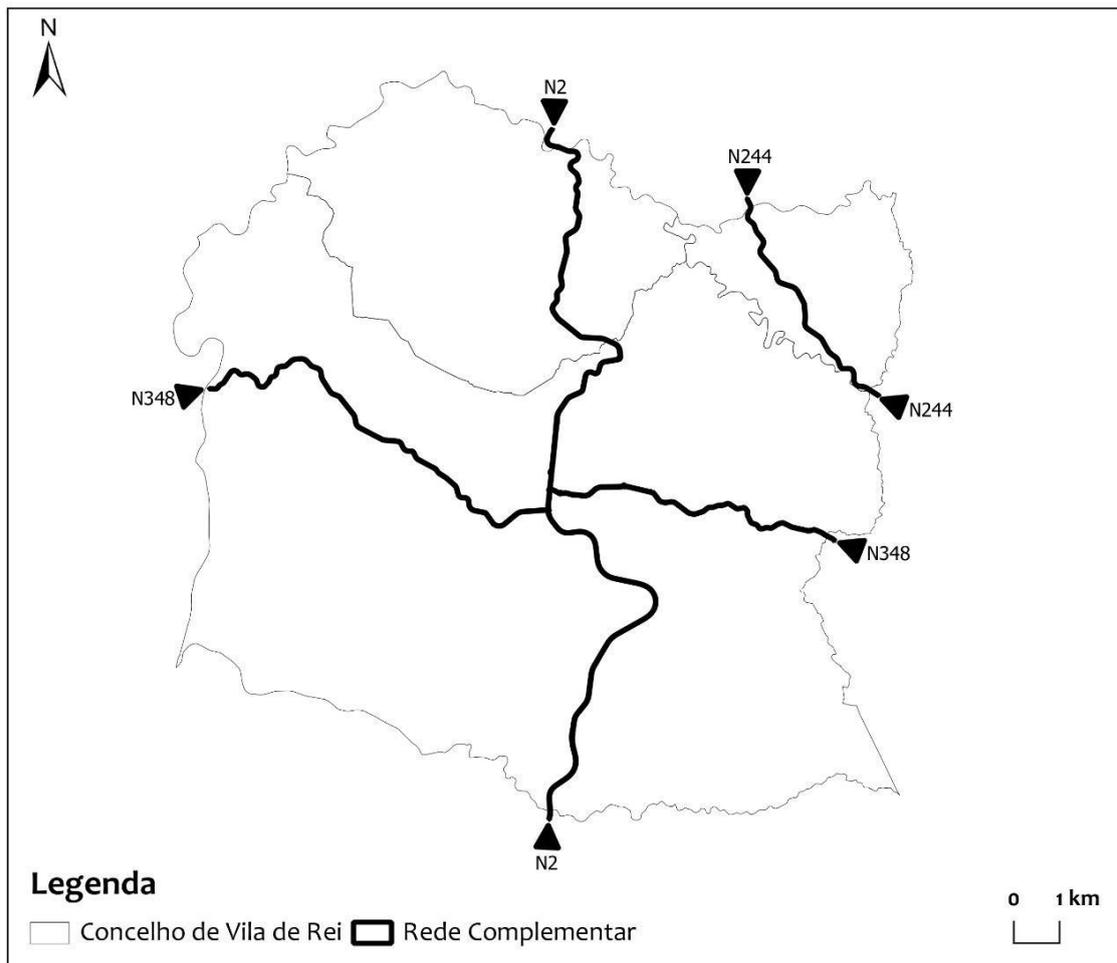


Figura 2 Principais acessibilidades do concelho de Vila de Rei

No que respeita às acessibilidades, o município encontra-se dotado de boas ligações rodoviárias internas e em bom estado de conservação. Em relação à rede viária externa, podemos afirmar que o município se encontra numa posição geograficamente privilegiada e com ótimas vias de acesso. As principais ligações a destacar são sobretudo a EN2 e a N348 que permitem ainda a ligação com vias de circulação superior como a IC8 e a A23.

2.2. Enquadramento demográfico

À data dos últimos censos (2021) realizados pelo Instituto Nacional de Estatística, são 3385 habitantes dispersos por 92 aldeias, o que acentua a sua baixa densidade populacional. Vila de Rei, a freguesia sede de concelho, é a que apresenta uma maior dimensão territorial, bem como, demográfica e económica.

Evolução da população residente no concelho de Vila de Rei

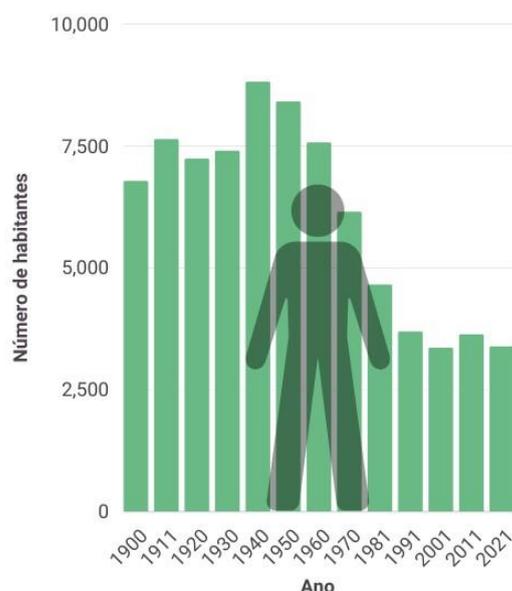


Figura 3 Evolução da população residente no concelho de Vila de Rei (Fonte: INE 2021)

A par com a dinâmica populacional sentida no interior do país, Vila de Rei mantém ao longo dos anos um índice de envelhecimento com uma expressão cada vez maior. A população residente no concelho decresceu desde o ano de 1900, ainda assim e tentando mitigar essa tendência, o município tem desenvolvido políticas de apoio à fixação de população, tendo conseguido abrandar o decréscimo populacional que estava a ocorrer a um ritmo alarmante. Apesar do grande índice de envelhecimento, a população em idade ativa ainda representa a maioria de população, representando 50.1%. A proporção da população do concelho com 14 anos ou menos de idade diminuiu no mesmo período censitário, passando de 10.5% no ano de 2011, para 9% em 2021, situando-se abaixo do valor respeitante ao país. Quanto à população com 65 anos ou mais de idade, a sua proporção foi superior à do país, aumentando entre o período de 2011 e 2021, passando de 39.8% para 40.9% da população do concelho.

Neste contexto populacional envelhecido, será de extrema importância procurar soluções no âmbito da requalificação do espaço público e da reabilitação do património construído, concretizando intervenções que detenham incentivos fiscais e que acima de tudo atraiam e fixem população mais jovem.

2.3. Enquadramento económico

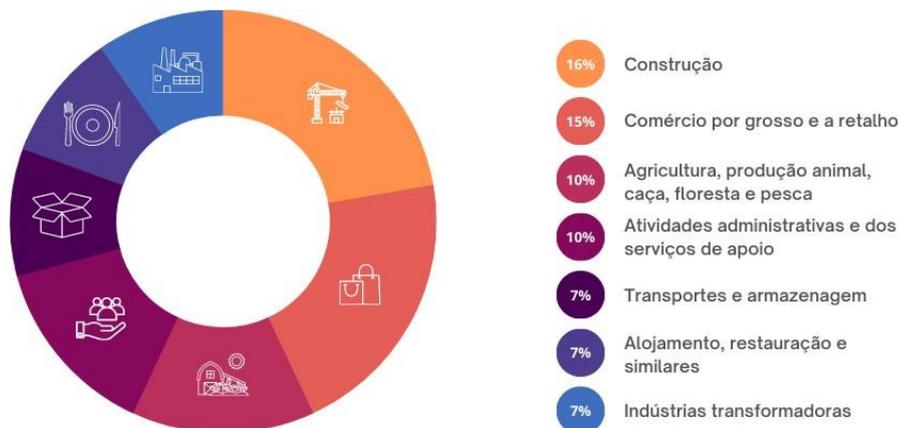


Figura 4 Principais empresas com sede no concelho de Vila de Rei, por setor (Fonte: INE 2021)

A nível económico e segundo o Instituto Nacional de Estatística, em 2021 eram 401 empresas com domicílio fiscal no concelho. Salienta-se o grande domínio do setor terciário que está alicerçado na importância ganha pelos setores dos serviços administrativos e de apoio social, bem como no crescente desenvolvimento turístico. Apesar da grande influência do setor da construção, que detém 16% das empresas, destaca-se a importância da floresta, que desenvolve setores ligados à agricultura, transportes e armazenagem e ainda da indústria transformadora.

Importa ainda referir a importância do próprio município na atração de população empregada que vive noutros concelhos, bem como, na importância dos concelhos limítrofes para o emprego da população Vilarregense. Estes movimentos pendulares representam em 2021 segundo o Instituto Nacional de Estatística, 13.57% da população ativa que sai do concelho para trabalhar noutro, em que se destacam os concelhos da Sertã e de Abrantes. Por outro lado, as entradas para trabalhar no município representam 9.94% da população empregada e das quais se voltam a destacar os municípios da Sertã e de Abrantes.

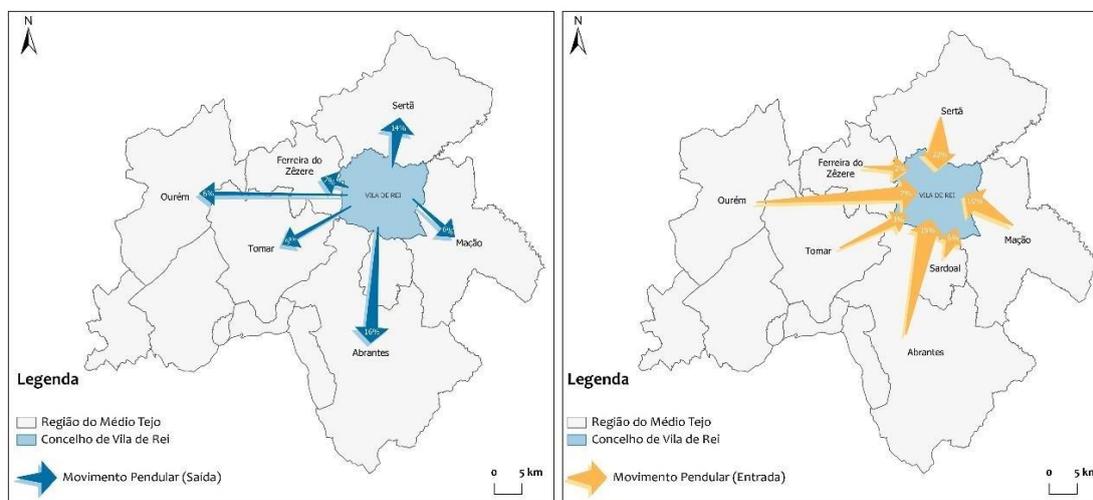


Figura 5 Principais movimentos pendulares no concelho de Vila de Rei (Fonte: INE, 2021)

2.4. Enquadramento do parque edificado

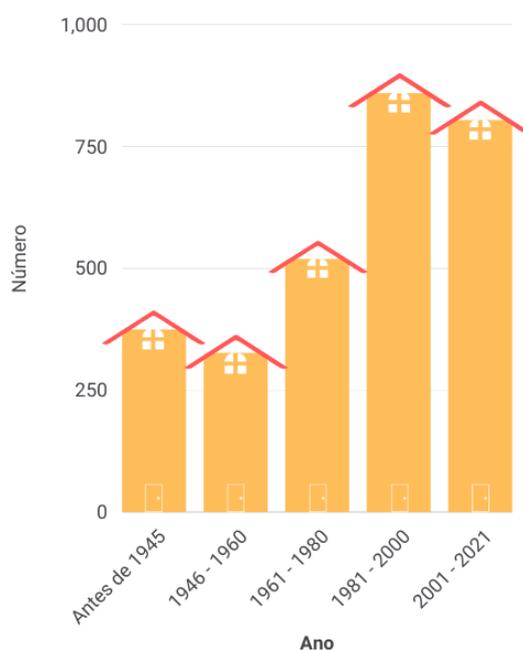


Figura 6 Número de edifícios por ano de construção no concelho de Vila de Rei (Fonte: INE, 2021)

O concelho de Vila de Rei detém ao todo 2882 edifícios, segundo os censos de 2021, dos quais perfazem 3041 alojamentos familiares. O parque edificado tem melhorado ao longo dos anos, tendo por base o índice de envelhecimento dos edifícios que até 2001 era muito superior ao do país e ao das zonas geográficas confinantes. Para isso, contribuía em grande parte a freguesia de São João do Peso, com um índice de envelhecimento mais de três vezes superior ao da média do concelho (464,7 contra 148,3 do concelho). Entre 2001 e 2011, este índice reduziu-se bastante, passando a estar abaixo da média nacional. No entanto, em 2021 voltou a alcançar um número máximo, fixando-se nos 933,3.

A maioria do edificado do concelho tem data de construção entre os anos de 1991 e 2000. Por outro lado, entre 1961 e 1980 existe praticamente a mesma proporção de edifícios (531 e 519 respetivamente).

2.5. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Atualmente, existem no concelho diversos equipamentos públicos que qualificam o território e que potenciam a atividade turística. Podem referir-se o Auditório Municipal Monsenhor Dr. José Maria Félix, o Museu Municipal, o Museu da Geodesia, o Museu do Fogo e da Resina, o Museu da Escola da Fundada, o Parque de Feiras, o Pavilhão Polidesportivo, o Estádio Municipal (Campo de Futebol com piso sintético), o Complexo Desportivo (piscina coberta de aprendizagem, piscina descoberta, skatepark, campo de padel e polidesportivo descoberto) a Biblioteca Municipal e o remodelado Polidesportivo Coberto da Fundada. Em conjunto, e também em rede, são fatores de atratividade importantes, também para o estímulo à reabilitação urbana.

Salienta-se ainda a incubadora de empresas que está a levar a efeito na Zona Industrial do Souto, que se acredita que irá ser uma infraestrutura de relevo para o crescimento económico do concelho.

Ao nível dos equipamentos também há a destacar a construção da nova creche municipal que irá funcionar cupulada ao recente Jardim de Infância bem como as obras de reabilitação que ocorreram na Escola Básica e Secundária de Vila de Rei.

2.6. TURISMO

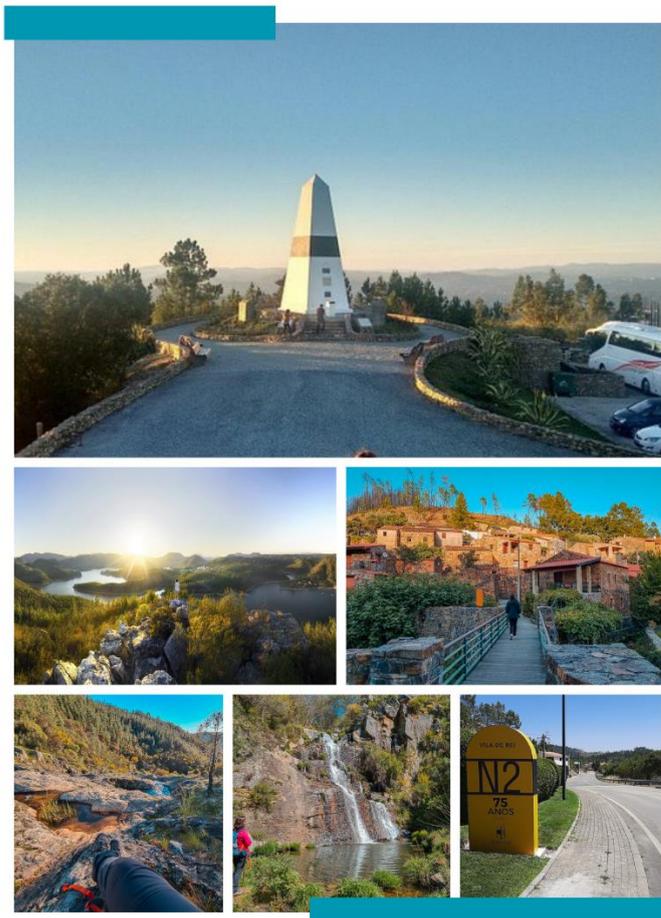
O turismo encontra-se fortemente ligado à Albufeira de Castelo de Bode e às Praias Fluviais (Penedo Furado, Pego das Cancelas, Fernandaires, Zaboeira e Bostelim). Não obstante, o pinhal e os montados são também riquezas naturais, mesmo tendo em consideração que os incêndios florestais dos últimos anos queimaram cerca 90% da área florestal do concelho que, neste momento, se encontra em fase de reflorestação natural.

Para além da extensa margem (praticamente virgem) de albufeira, o concelho possui ainda outros recursos endógenos que contribuem para a dinamização da atividade turística.

Refira-se, a este propósito, Água Formosa (aldeia de xisto) e os 68 sítios arqueológicos identificados (com um total de 66 inseridos na importante base de dados do Instituto Português de Arqueologia), assim como, os Moinhos Comunitários que existem espalhados pelas margens das várias ribeiras do território concelhio, outrora, de máxima importância para proporcionar a sobrevivência da população mais rural.

Destaque também para os diversos trilhos pedestres que existem no concelho, que são igualmente um polo de atração turística para o concelho.

Ao nível do turismo destaque para o aumento de turistas que procuraram os diversos alojamentos locais existentes no concelho, bem como para o aumento da capacidade do Hotel de Vila de Rei.



3. Visão de Conjunto

A intervenção integrada de reabilitação urbana a implementar na ARU através da correspondente ORU, não poderá deixar de estar perfeitamente “alinhada” com a estratégia global de desenvolvimento municipal; uma ORU que permita a concretização de resultados visíveis no território, deverá contribuir para, e também resultar, do interesse que o concelho, no seu todo, possa despertar junto de investidores – dentro e fora da esfera pública – devendo, por isso, contribuir para a consolidação do território concelhio, entendido como um espaço atrativo para o investimento nas suas várias componentes. Um território concelhio competitivo tem de integrar este, e outros aglomerados urbanos, como parte integrante da estratégia de reabilitação urbana do município (como já referido, em rede).

Assim, a desejável regeneração urbana do espaço consolidado das aldeias de Água Formosa e Vale das Casas, assenta e será potenciada no pressuposto de que o concelho, no seu todo, é um TERRITÓRIO COMPETITIVO, porque CENTRAL e com QUALIDADE DE VIDA, resultado da compatibilização entre fatores endógenos diferenciadores (alguns já referidos na caracterização do território) e de um conjunto de potencialidades decorrentes da “conectividade” do território, em rede e voltado para o exterior – como bom exemplo, a promoção turística (no campo internacional) dos recursos relacionados com a proximidade da albufeira do Castelo de Bode e a mais-valia que representa o atravessamento do território concelhio pela “mítica” N2, eixo viário palco de inúmeras iniciativas que também projetam Vila de Rei quer internamente, quer no exterior. Como já referido anteriormente, a acessibilidade direta à rede de mobilidade nacional e transnacional formada pelo sistema viário A1, A23, N2 (a sul) ou A1, IC8, N2 (a norte) potenciam a acessibilidade a Vila de Rei.

Neste contexto, a CMVR já promoveu a aprovação de ARU e ORU em aglomerados como Vila de Rei (sede de concelho), Fundada, Milreu, São João do Peso, Estevais e Vale da Urra (Mapa disponível no anexo 1).

As opções estratégicas de reabilitação a concretizar na ORU, e mais à frente pormenorizadas, assentarão no facto, do concelho de Vila de Rei dever constituir-se como um território proporcionador e potencialmente indutor de investimento em reabilitação urbana por parte de atores dos setores público, privado e social (investimento desejavelmente enquadrado e suportado num programa de incentivos financeiros e de acesso mais facilitado ao crédito), em resposta às necessidades de um concelho – tendo a sua sede como âncora do desenvolvimento da totalidade do território concelhio, tal como estrategicamente defendido em sede de revisão do PDM – que com a conjugação de esforços entre os vários sectores da sociedade, poderá impulsionar a oferta qualificada de espaços reabilitados para a localização de atividades económicas e para a instalação e acolhimento de famílias.



4. FASES

O trabalho de delimitação da ARU, e de definição da ORU, desenvolve-se em torno de três fases: de levantamento da situação existente, de proposta de delimitação da ARU e de apresentação da operação ORU.

4.1. LEVANTAMENTO

Numa primeira fase de levantamento das condições do aglomerado urbano, procede-se à identificação dos edifícios que possam ser considerados como referência (pela sua qualidade arquitetónica e/ou utilização pública relevante), identificando o estado de conservação dos imóveis (alguns em ruína) e analisando a situação das infraestruturas públicas, nomeadamente, arruamentos, e praças, em muitos casos já com algumas obras de requalificação executadas.

Quando se fala em levantamento do estado de conservação do edificado trata-se, apenas, do trabalho resultante de uma observação pelo exterior sendo que, no contexto do previsto na legislação em vigor o “estado de conservação” de um edifício ou fração é determinado através de vistoria, nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. A análise do estado de conservação tem como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação (segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266- B/2012, de 31 de dezembro: 5-excelente, 4-Bom, 3-Médio, 2-Mau e 1-Péssimo).



No levantamento efetuado, a esta data (junho de 2023) consideram-se duas classificações para o estado de conservação dos imóveis: **edificação em ruínas** e **edificação em mau estado**, correspondendo, respetivamente (e genericamente), aos níveis de conservação 1 e 2 atrás referidos, por serem os que podem resultar de uma observação, apenas, exterior.

Nos dados estatísticos apresentados pela autarquia, em sede de estudos para revisão do PDM e tal como descrito na breve caracterização do território, estão identificadas duas categorias de edifícios, nomeadamente, “edifícios muito degradados” e “edifícios com algumas necessidades de reparação” (que podem corresponder, respetivamente, aos níveis atrás referidos).

Interessa, neste ponto, referir que as aldeias de Água Formosa e Vale das Casas, sendo aglomerados da freguesia de Vila de Rei, beneficiam da proximidade com a sede do concelho (que poderá ser um fator determinante para o sucesso da ORU), apresentando, morfologicamente, duas características principais – por um lado, um núcleo urbano deteriorado e com construções em pedra em estado de ruína e, de forma mais abrangente, um alastramento da malha urbana ao longo de vários arruamentos, com uma extensão significativa, com uma ocupação populacional uniforme e com o aparecimento de “moradias” de construção mais recente, resultado da localização da habitação de quem trabalha, estuda e utiliza os equipamentos da sede do concelho. As necessidades de reabilitação do edificado a toda a mancha do aglomerado cuja delimitação está prevista em sede de revisão do PDM de Vila de Rei sendo de realçar, mais uma vez o interesse que há nos conjuntos de construções em pedra que, numa lógica de economia de escala, poderão representar oportunidades muito interessantes para reabilitação e oferta de habitação na proximidade de Vila de Rei (cerca de 10 km).

Estado de Conservação do Edificado Água Formosa e Vale das Casas



Legenda

Estado de Conservação
Mau Estado
Ruína



Figura 7 Estado de conservação do edificado nas aldeias de Água Formosa e Vale das Casas (Também disponível no anexo 2)

4.2. ARU

MEMÓRIA DESCRITIVA



Figura 8 Limite proposto da Área de Reabilitação Urbana de Água Formosa (Também disponível no anexo 3)

A proposta de delimitação da ARU de Água Formosa obedece ao previsto no artigo 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), constituindo-se este capítulo como a obrigatória Memória Descritiva e Justificativa na qual se descrevem os critérios subjacentes à delimitação e se identificam os objetivos estratégicos a prosseguir. A delimitação da ARU, nos termos da alínea a), do artigo 14º do RJRU, obriga a CMVR a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património nos termos da legislação aplicável, designadamente o IMI e o IMT; neste caso concreto, e como a proposta de ARU decorre em simultâneo com a proposta de ORU, a descrição destes benefícios será apresentada no PERU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Atualmente, a reabilitação urbana é uma componente fundamental na estratégia política de qualquer território; têm ocorrido significativas mudanças no contexto socioeconómico e na própria abordagem legislativa em relação, quer à proteção do património existente, quer à requalificação do espaço público. Neste sentido, é oportuno tirar partido das alterações introduzidas ao RJRU, que facilitam e dinamizam a implementação de uma política de reabilitação urbana.

As transformações sociais e económicas dos últimos anos vieram pôr em evidência as consequências decorrentes de uma conduta de abandono na manutenção do edificado urbano existente, em benefício da construção nova, revelando-se a reabilitação urbana como um meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial das cidades, das vilas e das aldeias. Essa consciência, traduziu-se no estímulo dado à reabilitação através do lançamento de programas e publicação sucessiva de legislação, numa permanente adequação às necessidades atuais. O

crescente relevo dado à reabilitação urbana é acompanhado pelo entendimento de que as intervenções não se podem focar, unicamente, na estrutura física do local, nomeadamente edifícios e espaços públicos, devendo ser observadas questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação.

A delimitação de uma ARU, tal como é enquadrada no RJRU, é o primeiro momento demonstrativo de que a CMVR assume a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à proteção do património edificado, como motor de desenvolvimento sustentável de uma determinada zona urbana. Efetivamente, de acordo com o referido diploma legal - alínea b) do artigo 2º - 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”*.

Esta proposta, nos termos do nº1 do artigo 13º do RJRU, deverá ser submetida a aprovação por parte da Assembleia Municipal de Vila de Rei, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da delimitação da ARU, de acordo com os nºs 4 e 5 do mesmo artigo do RJRU, é publicado através de aviso, na 2ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município.

Em simultâneo, com o envio para publicação do aviso, o ato de aprovação da delimitação da ARU é remetido pela Câmara Municipal ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril, estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações, localizados em ARU ou cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos, desde que um mínimo de 50% de sua área seja destinado ao uso habitacional. Através deste diploma pretende-se agilizar os procedimentos de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação, no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), abrangendo obras de conservação, alteração, reconstrução, alteração de utilização e, até, de construção ou ampliação, sob determinadas condições. A simplificação introduzida por este regime decorre da possibilidade de dispensa de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária desde que não origine desconformidades nem agravamento das existentes ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do imóvel.

Concretamente, a delimitação da ARU, produz os seguintes efeitos imediatos:

- Nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU, obriga à definição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, o IMI e o IMT, nos termos da legislação aplicável;
- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações neles compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais 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);
- Compromete o Município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana que, neste caso, é proposta em simultâneo;
- Como já explicado, permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril de 2014;
- Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana no contexto de apoios nacionais e europeus e/ou em sede de instrumento financeiro específico para este efeito, nomeadamente, o IFRRU, adiante pormenorizado.

Num momento de retoma da atividade construtiva (depois do que se verificou nos últimos anos, em que a oferta imobiliária excedeu a procura e os municípios foram obrigados alidar com as consequências do crescimento urbano disperso em “mancha de óleo” da habitação e das infraestruturas urbanas), a concentração dos esforços públicos na reabilitação urbana surge como a oportunidade de reconsagrar o espaço urbano como espaço privilegiado de ocupação e congregação social, promovendo, simultaneamente, a atividade económica através do investimento na recuperação e na manutenção do edificado, tentando inverter um ciclo de esvaziamento populacional.

O RJRU, ao definir que a ARU pode compreender “áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção” e “áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”, sinaliza um novo paradigma de urbanismo – apostando na contenção em detrimento da expansão, sinalização que, nos termos do previsto no nº2 do artigo 12º do RJRU, a CMVR assume, com a delimitação desta ARU incidindo sobre o espaço consolidado do aglomerado urbano. Neste sentido, pretende a CMVR criar condições para a fixação de população nestes aglomerados urbanos de menor dimensão, mas ligados em “rede” e polarizados pela proximidade com a sede do concelho, dando resposta a alguma procura de habitação a custos “razoáveis” que a reabilitação pode proporcionar, sem gastos na extensão de infraestruturas públicas e com uma aposta clara na manutenção e requalificação das infraestruturas existentes e do espaço público correspondente.

Assim, a presente proposta de delimitação da ARU em simultâneo com a ORU, reforça e visa o futuro estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana, através da “pontuação” e “sinalização” de ARU em todo o território concelhio, consolidando um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica, reconheça-se, já iniciado, e tendo como objetivos estratégicos:

- Assumir o compromisso de desenvolver uma prática concertada de incentivo à reabilitação urbana, compatibilizando orientações que resultam de diferentes documentos estratégicos;
- Integrar e sustentar o programa estratégico de reabilitação urbana na política de desenvolvimento territorial do concelho, nomeadamente e de forma concertada, nas opções de ordenamento contidas em sede de revisão do Plano Diretor Municipal;
- Potenciar a capacidade dinamizadora e atrativa da ARU promovendo a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação e manutenção de emprego.

Com base nos objetivos estratégicos atrás descritos, a delimitação territorial da ARU, coincide com o perímetro urbano do aglomerado previsto em revisão do PDM e obedece aos seguintes critérios:

- Conciliar a preservação do edificado de valor patrimonial reconhecido com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- Promover a regeneração urbana de áreas urbanas com níveis de degradação do seu edificado e/ou dos seus espaços públicos;
- Contemplar a inclusão de equipamentos e serviços relevantes com necessidades de intervenção;
- Potenciar a requalificação do espaço público como elemento indutor e de conexão entre os vários espaços e edifícios do aglomerado, com forte intervenção por parte do município.

4.3. ORU

A ORU de Água Formosa é aprovada através de Instrumento Próprio, nos termos do previsto no artigo 16º do RJRU, sendo a entidade gestora – entidade que coordena e gere a operação na sua globalidade – a Câmara Municipal de Vila de Rei; as correspondentes aprovação e publicação, seguem a tramitação prevista no artigo 17º do mesmo diploma legal.

A CMVR, na qualidade de entidade gestora, elaborará, nos termos do disposto no artigo 20º-A do RJRU, um relatório de monitorização da implementação da ORU, que deverá ser submetido a apreciação da Assembleia Municipal.

Nos termos do n.º 1 do artigo 8.º do RJRU, podem existir dois tipos de ORU; a simples e a sistemática. A ORU Simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução; já uma ORU Sistemática, dirige-se à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público e privado.

Respetivamente, nos termos do n.º 4 do mesmo artigo, as ORU Simples são enquadradas por uma Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) e as ORU Sistemáticas são enquadradas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

ORU SISTEMÁTICA

Atendendo à multiplicidade dos desafios e à complexidade dos problemas que o aglomerado urbano enfrenta, designadamente a degradação de algum tecido edificado e o desgaste e antiguidade das infraestruturas, a CMVR optou por uma abordagem integrada, procedendo ao desenvolvimento de uma ORU Sistemática e elaborando o PERU, no qual se desenha a estratégia de intervenção e se define financeira e temporalmente a sua operacionalização.

Sem prejuízo das intervenções de requalificação que o município tem promovido, este novo ciclo de reabilitação urbana tem como ponto de partida o mais recente enquadramento legal que consagra, na esfera das competências municipais, um conjunto de poderes que permitem uma agilização das operações de requalificação de edifícios, espaços públicos e equipamentos.

Também, a possibilidade de cofinanciar projetos públicos e privados em reabilitação urbana, através de programas de financiamento nacionais e comunitários, veio dar um importante incentivo à regeneração do tecido urbano do concelho.

De facto, para além da reabilitação do edificado, pretende a CMVR promover a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, com base em investimento público (e induzindo o privado) e, sempre, em estreita articulação com o definido na Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), estabelecida através da publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.

Dando o exemplo no que ao espaço público diz respeito e “promovendo o ambiente propício”, nomeadamente, com uma postura de ajuda procedimental aos potenciais investidores, nos termos do artigo 31º do RJRU e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, a CMVR deverá, ativamente, promover e tomar a dianteira na concretização das intervenções tendentes à execução da ORU Sistemática.

PERU – PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Nos termos do artigo 33º do RJRU, as ORU Sistemáticas são orientadas por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. De acordo com o mesmo artigo, o PERU deverá conter:

- a) A apresentação das opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município. As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, coincidentes com as da ORU, são totalmente compatíveis e complementam as previstas nos documentos que seguidamente se referem, assinalando-se (a negrito) os aspetos mais diretamente relacionados:

Plano Diretor Municipal

O PDM em vigor (RCM 31/95 de 06 de abril) encontra-se atualmente em processo de revisão. No Relatório de Avaliação da Execução do Planeamento Municipal, documento elaborado pela CMVR em 2016, são identificados, para além de outros aspetos, os problemas verificados na execução do planeamento municipal. Redefinem-se os objetivos anteriormente assumidos e aponta-se uma nova visão estratégica porque *“em consequência dos fatores de mudanças ocorridos no território municipal de Vila de Rei durante o período de vigência doPDM (...) (...) existe o imperativo da formulação de novos objetivos de desenvolvimento para o município”*.

E, da formulação de novos objetivos de desenvolvimento que orientam a revisão do PDM de Vila de Rei, podem assinalar-se os que diretamente se “cruzam” com a importância dada à reabilitação urbana, nomeadamente:

- Qualificar **áreas prioritárias** de atuação através da **reabilitação urbana**;
- Desenvolver a componente turística, em particular a relacionada com os recursos hídricos e com o restante **património natural e cultural**;
- Reforçar a **política de infraestruturas de saneamento básico** nos aglomerados urbanos e rurais;
- Promover condições de **utilização sustentável dos recursos existentes** tendo em consideração os efeitos decorrentes das alterações climáticas;
- Fomentar novas oportunidades de investimento e desenvolvimento em torno da **qualidade do património natural, cultural e construído**.

- b) O estabelecimento do prazo de execução da ORU

Estabelece-se o máximo previsto no nº3 do artigo 20º do RJRU, ou seja, a execução da ORU decorrerá nos **15 anos** a contar da data da respetiva aprovação. Também, de acordo com a mesma legislação e como já referido, será feita a monitorização da ORU, nos termos previstos nos números 1, 2 e 3 do artigo 20.º - A.

- c) A definição das prioridades e a especificação dos objetivos a prosseguir na execução da ORU, descrevendo um programa de investimento público onde se discriminem ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação. A este propósito, apresentam-se as seguintes prioridades e objetivos que complementam os já apresentados em 4.2:

- Implementação dada ORU dentro do prazo definido, de acordo com as operações urbanas e custos definidos e numa lógica de trabalho em rede com outras ORU existentes e que venham a ser aprovadas para as restantes ARU do concelho;
- Promoção da reabilitação urbana no sentido de atingir um parque construído habitacional, social, comercial e cultural com qualidade, com base em incentivos ao (re) povoamento e dinamização dos centros urbanos;

- Identificação dos imóveis que careçam de intervenção (e dos respetivos proprietários) com levantamento urgente do estado de conservação do edificado nas ARU/ORU com base em vistoria, com calendarização para realização das obras mais urgentes, articulando com os proprietários o acesso a benefícios fiscais e/ou outros incentivos à reabilitação urbana;
 - Avaliação de proposta de compra de fogos/edifícios degradados (e/ou devolutos) por parte da CMVR (em eventual parceria com outros investidores) e respetiva recuperação e arrendamento (e/ou venda), de acordo com as características da procura, nomeadamente para casais e famílias jovens;
 - Gestão célere dos processos de licenciamento de edificação nas ARU/ORU;
 - Eventualmente, rever os regulamentos municipais para criar mais incentivos, alguns até com pouca expressão financeira (como isenção total de taxas de licenciamento) mas que possam indicar, de forma inequívoca, o sentido definido pelo município quanto à reabilitação urbana;
 - Coordenação e gestão das intervenções de renovação e reabilitação urbana (quer seja em edificado quer em espaço público) de modo a compatibilizar com outro nível de exigência de cidadania no tocante, por exemplo, à acessibilidade para todos, seja no cumprimento do DL 163/2006, de 08 de agosto, na atual redação;
 - Criação de uma bolsa de pequenas e médias empresas especializadas em trabalhos de reabilitação e conservação (de preferência certificadas para este fim) em conjunto com concelhos vizinhos, em escala de NUTIII;
 - Promoção de um sistema de incentivos à instalação de empresas do setor cultural e criativo na relação com o património construído reabilitado;
 - Promoção de ações de comunicação concertadas que visem a divulgação do tecido comercial, social e cultural das ARU/ORU do concelho e pela forte ligação entre “reabilitação urbana” e “promoção do turismo”, necessidade de promover medidas de complementaridade entre o esforço de reabilitação urbana e os benefícios que estas ações possam trazer para a promoção desta atividade económica (e vice-versa);
 - Dinamização de fóruns de opinião associados à implementação das ARU/ORU;
 - Captação de investidores, quer para a aquisição de habitação, quer para instalação de novos estabelecimentos comerciais e de serviços com uma estratégia de comunicação apelativa e clara e uma maior aproximação com os proprietários / inquilinos e potenciais investidores das zonas a reabilitar e a requalificar, dando a conhecer a estratégia de regeneração urbana das ARU/ORU; deverá apoiar-se os proprietários na preparação e execução das ações de reabilitação em todos os procedimentos, nomeadamente, vistorias e auditorias necessárias, dando a conhecer os benefícios fiscais e apoios financeiros que existem no âmbito da reabilitação urbana, informando os proprietários e inquilinos sobre os direitos e deveres neste processo de reabilitação urbana.
- d) O estabelecimento do programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas e a definição do programa de financiamento da ORU, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

AÇÃO 1

Descrição: requalificação do espaço público, em vários arruamentos e em equipamentos de utilização coletiva

Promotor: público

Estimativa de custos: 100 000,00€ (sem IVA)
Fontes de financiamento: Orçamento municipal e PRR
Período de execução: 2023 / 2038

AÇÃO 2

Descrição: reabilitação de edificado, incluindo reabilitação de conjuntos edificados em pedra, e em ruína, com alguma dimensão numa lógica de garantir escala nas intervenções e poder dotar o aglomerado com casas condignas para casais jovens
Promotor: privado e público
Estimativa de custos: 75 000,00€ (sem IVA) privado / 100 000,00€ (sem IVA) público
Fontes de financiamento: NGPH, IFRRU e PRR
Período de execução: 2023 / 2038

AÇÃO 3

Descrição: aquisição de edificado devoluto
Promotor: público
Estimativa de custos: 50 000,00€ (sem IVA)
Fontes de financiamento: Orçamento municipal e PRR
Período de execução: 2023 / 2038
TOTAL DE INVESTIMENTO PÚBLICO: 300 000,00€ (sem IVA)
TOTAL DE INVESTIMENTO PÚBLICO + PRIVADO: 375 000,00€ (sem IVA)

e) A determinação do modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva a ORU.

O modelo de execução da ORU terá como guião a legislação em vigor devendo as ações de reabilitação urbana tendentes à execução da ORU ser realizadas, preferencialmente, pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos (públicos e/ou privados).

Nos termos do n.º 1 do art.º 10 do RJRU, a CMVR será designada como a Entidade Gestora da Operação de Reabilitação Urbana, assumindo as funções de coordenação e gestão de toda a operação através dos seus serviços.

Para efeito da execução, e quando se trate de ações de reabilitação da iniciativa de particulares ou organismos públicos que não a CMVR, será, pela entidade gestora, prestado todo o apoio no que à tramitação técnica e administrativa dos processos seja necessário tendo em vista cumprir o definido na ORU, na legislação em vigor, e no propósito de, com celeridade, eficácia e eficiência serem cumpridos os objetivos traçados. Desta forma, todos os aspetos de natureza técnica, legal e regulamentar das ações a desenvolver na ORU nas suas diferentes vertentes, serão acompanhados e apoiados pela Entidade Gestora, tanto nas ações de iniciativa pública (municipal e/ou outras) como nas ações de iniciativa particular.

A aprovação de uma ORU Sistemática confere à entidade gestora da ORU os instrumentos de execução de política urbanística necessários tal como previstos nas alíneas a) a e) do n.º 1 do artigo 54.º do RJRU, respetivamente, a imposição de reabilitar e de obras coercivas, a possibilidade de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, a iniciativa de demolição de edifícios aos quais falem condições de segurança e/ou salubridade, o direito de preferência nas transmissões a título oneroso e o arrendamento forçado de edifícios/frações reabilitadas através de obras coercivas.

Ficarão, também, disponíveis os instrumentos de execução de política urbanística, previstos nas alíneas f) a i) do mesmo número e artigo, ou seja, a constituição de servidões, a expropriação, a venda forçada e a reestruturação da propriedade, mecanismos legais imprescindíveis para a concretização da requalificação de alguns locais do espaço público e para a promoção de uma política de aquisição e reabilitação de edifícios em ruína ou em muito mau estado e, na grande generalidade também devolutos, por parte da CMVR.

f) A apresentação dos apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação.

- Benefícios fiscais:

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado IVA

NORMA: 18.º, n.º 1, al. a) - Lista I 2.23

BENEFÍCIO:

- Taxa reduzida 6%

PRESSUPOSTOS:

- Empreitadas de reabilitação urbana;
- Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público;
- Áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

RECONHECIMENTO:

- A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade, por exemplo, uma declaração da CMVR atestando que o imóvel se localiza em ARU;
- Nas faturas, para além dos requisitos referidos no n.º 5 do art.º 36.º do CIVA, deve constar referência ao contrato de empreitada e ao local da obra.

NORMA: 18.º, n.º 1, al. a) - Lista I 2.24.

BENEFÍCIO:

- Taxa reduzida 6%.

PRESSUPOSTOS:

- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam:
 - a) Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I.P.),
 - b) Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P.

Código do Imposto Municipal sobre Imóveis IMI

NORMA: 112.º, n.º 6

BENEFÍCIO:

- Taxa de IMI com redução de 30% a vigorar para o ano a que respeita o imposto.

PRESSUPOSTOS:

- Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana;
- Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.

CONDICIONANTES:

- Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução;
- Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI;
- Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana.

RECONHECIMENTO:

- A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorar no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

Estatuto dos Benefícios Fiscais EBF

NORMA: 45.º, n.º 2, al. a)

BENEFÍCIO:

- Isenção IMI - 3 anos (possibilidade de renovação por mais 5 anos).

PRESSUPOSTOS:

- Prédios urbanos (ou frações autónomas) concluídos(as) há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

CONDICIONANTES:

- O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A renovação por mais cinco anos depende de requerimento do proprietário e o imóvel tem de estar afeto a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- A prorrogação da isenção está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da CMVR, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

RECONHECIMENTO:

- O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Caberá à CMVR comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

NORMA: 45.º, n.º 2, al. b)

BENEFÍCIO:

- Isenção de IMT em aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação urbana.

PRESSUPOSTOS:

- Imóveis destinados a intervenções de reabilitação urbana;
- O adquirente tem de iniciar as respetivas obras no prazo máximo de três anos, a contar da data da aquisição;
- Prédios urbanos (ou frações autónomas) concluídos(as) há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

CONDICIONANTES:

- Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

RECONHECIMENTO:

- O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;
- Caberá à CMVR comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;
- O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI.

NORMA: 45.º, n.º 2, al. c)

BENEFÍCIO:

- Isenção de IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

PRESSUPOSTOS:

- Prédios urbanos (ou frações autónomas) concluídos(as) há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios, promovidas nos termos do RJRU ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

CONDICIONANTES:

- Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

RECONHECIMENTO:

- O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;
- Caberá à CMVR comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação

do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior;

- O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT.

NORMA: 71.º, n.º 4

BENEFÍCIO:

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação.

PRESSUPOSTOS:

- Encargos relacionados com a reabilitação de:
 - a) Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
 - b) Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

CONDICIONANTES:

- Ações de reabilitação nos termos do RJRU em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - b) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da CMVR, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea b) supra.

RECONHECIMENTO:

- Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte da CMVR ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos e comunicados obrigatoriamente à AT.

NORMA: 71.º, n.º 5

BENEFÍCIO:

- Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, de mais valias.

PRESSUPOSTOS:

- Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português;
- Mais-valias decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU.

CONDICIONANTES:

- ARU definida nos termos do RJRU.

NORMA: 71.º, n.º 7

BENEFÍCIO:

- Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, inteiramente decorrentes de arrendamento.

PRESSUPOSTOS:

- Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - a) Imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos

artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

CONDICIONANTES:

- Reabilitação nos termos do RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
 - a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
 - b) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da CMVR, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea b) supra.
- ARU definida nos termos do RJRU.

- Políticas de habitação:

A habitação é um bem essencial à vida das pessoas e um direito fundamental constitucionalmente consagrado. A reabilitação, atualmente um tema incontornável, quer se fale de conservação do edificado, desenvolvimento sustentável, ordenamento do território, preservação do património, qualificação ambiental ou coesão socio-territorial, assume-se em conjunto com a habitação, como instrumentos chave para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a qualificação e atratividade dos territórios construídos e para a promoção da sustentabilidade no desenvolvimento urbano.

As questões da habitação e da reabilitação desafiam, assim, a configuração da ação pública pela sua importância estratégica e mais-valia enquanto instrumentos-chave, bem como pelos velhos e novos desafios que enfrentam e que suscitam a procura de soluções e de respostas de política pública suscetíveis de configurarem uma Nova Geração de Políticas de Habitação.

Os múltiplos desafios que se colocam à política de habitação e à reabilitação - económicos, funcionais, ambientais e sociais - mostram a necessidade de uma abordagem integrada ao nível das políticas setoriais, das escalas territoriais e do envolvimento dos vários atores. Esta abordagem, embora prosseguindo uma visão global, tem de ser adaptada aos desafios e às características específicas dos edifícios, territórios e comunidades.

Neste contexto, a Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (**NGPH**) que tem, por missão e como objetivos, alguns diretamente relacionados com a reabilitação urbana, e que se assinalam (a negrito):

MISSÃO

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do **parque habitacional com apoio público**;
- Criar as condições para que tanto a **reabilitação do edificado** como a **reabilitação urbana** passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

OBJETIVOS

De acordo com os dados disponíveis resultantes da leitura do diploma em causa, os objetivos da NGPH podem resumir-se como:

OBJETIVO 1 - dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional:

- 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada. O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à **reabilitação do edificado** e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo;
- Porta de Entrada - Programa de Apoio ao Alojamento Urgente.

OBJETIVO 2 - garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado:

- Programa de Arrendamento Acessível;
- Porta 65 - Jovem - Sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens;
- Instrumentos de promoção da segurança e estabilidade no arrendamento;
- Instrumentos de captação de oferta;
- Indicadores de preços e acessibilidade habitacional;
- FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado, tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de **reabilitação de imóveis** para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a **regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos**, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento. A criação do FNRE foi decidida pela Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2016, publicada a 1 de setembro. É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela Lei 16/2015, de 24 de fevereiro.

OBJETIVO 3 - criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano:

- **Reabilitar** para Arrendar – Habitação Acessível, tem como objetivo o financiamento de operações de **reabilitação de edifícios** com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. O programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de **edifícios a reabilitar**, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.
- IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro para a **Reabilitação e Revitalização Urbanas**, consiste num instrumento financeiro que mobiliza as dotações aprovadas pelos Programas Operacionais Regionais (POR), do Continente e das Regiões Autónomas, e do programa temático Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de

Recursos (POSEUR), do PORTUGAL 2020, com os objetivos de **revitalizar as cidades**, apoiar a revitalização física do espaço dedicado a comunidades desfavorecidas e apoiar a eficiência energética na habitação. A estas dotações acrescem as provenientes de instituições financeiras europeias: o Banco Europeu do Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB). Através de um procedimento concursal, foram selecionadas as entidades gestoras financeiras, que disponibilizam os produtos financeiros (empréstimos ou garantias) através dos quais são financiadas as operações de reabilitação urbana - Santander, Banco BPI e Millennium BCP. O IFRRU 2020 tem, assim, uma capacidade de financiamento de 1.400 milhões de euros, gerando um investimento de cerca de 2.000 milhões de euros. O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a **reabilitação integral de edifícios**, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

- Casa Eficiente 2020;
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/ Planos de Ação Reabilitação Urbana;
- Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano/Planos de Ação Integrados para as Comunidades Desfavorecidas;
- Programa de Reabilitação Urbana de Bairros Sociais na Vertente da Eficiência Energética;
- Projeto Reabilitar como Regra;
- Medidas de promoção da manutenção regular e da plena utilização do edificado.

OBJETIVO 4 - promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais⁴:

- Chave na Mão - Programa de mobilidade habitacional para a coesão territorial;
- Da Habitação ao Habitat - Programa de coesão e integração sócio territorial dos bairros de arrendamento público;
- Porta ao Lado - Programa de informação, encaminhamento e acompanhamento de proximidade para acesso à habitação;
- Programa de mobilidade habitacional no parque de arrendamento público.

Competirá à Câmara Municipal de Vila de Rei tirar partido da oportunidade de conjugação de esforços à escala nacional – governo, vários níveis da administração pública - reforçando sinergias num novo paradigma assente em algumas ideias principais:

- canalizando o investimento público para aquelas ações que possam ter maior efeito de arrastamento na qualificação do espaço urbano;
- criando condições para facilitar a transmissão da propriedade para o surgimento de uma nova geração de investidores na compra e promoção de prédios e frações para reabilitar e arrendar;
- reduzindo os custos de contexto, tornando muito mais célere a autorização administrativa para a realização das obras e a emissão da licença de utilização, removendo entraves regulamentares, apoiando os realojamentos temporários necessários à realização das obras;
- tornando efetiva a obrigatoriedade da conservação periódica do edificado e o restauro do património classificado;
- reduzindo as expectativas sobre o ganho de mais-valias geradas pela substituição com aumento de edificabilidade, provocando a ruína e a desocupação dos edifícios.

5. CONCLUSÕES

Apresenta-se a proposta de delimitação de ARU e a respetiva ORU Sistemática, a aprovar através do recurso à figura de instrumento próprio. A ORU será executada pela entidade gestora, que é assumida pelo próprio município, com a responsabilidade de, entre outras, executar esta Operação de Reabilitação Urbana, num prazo de 15 anos.

Identificam-se as principais características territoriais e de contexto social, económico, urbano e ambiental que, potenciadas em conjunto, poderão reforçar a atratividade do território concelhio numa perspetiva de captação de população residente (mais jovem) e de investimento em várias áreas incluindo, a reabilitação urbana; aposta-se no trabalho em rede, em torno dos cinco aglomerados identificados no anexo 1 (e de outros, a considerar no futuro) numa lógica de ganhos de escala, tendo em conta a reduzida dimensão de cada aglomerado, por si (cada um, com apenas algumas dezenas de residentes e com uma população envelhecida).

Alicerça-se esta proposta num diagnóstico coerente da área de intervenção, com apresentação das opções estratégicas de reabilitação e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do município de Vila de Rei, demonstrada através da sua articulação com os principais instrumentos estratégicos de escala municipal e com legislação importante no domínio, por exemplo, da acessibilidade para todos.

A CMVR fará uso dos instrumentos de execução de política urbanística, previstos no artigo 54º do RJRU, para as ORU Sistemáticas; é, exaustivamente (e de forma a poder servir de guião para qualquer potencial investidor privado que beneficia com a compilação de todos os incentivos previstos num único documento), apresentado um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação urbana executadas pela CMVR, pelos proprietários e demais titulares de direitos, em duas vertentes: incentivos de natureza fiscal que decorrem dos benefícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais, no Orçamento de Estado em vigor e no Código do IVA para as Áreas de Reabilitação Urbana e eventuais incentivos municipais decorrentes da possível e desejável alteração dos regulamentos municipais de taxas urbanísticas, por forma a criar uma diferenciação positiva para as ações de reabilitação urbana.

Associam-se os investimentos previstos (organizados em três tipologias de ações e calendarizados em função do período de concretização da ORU) a soluções de financiamento, incluindo o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) e os programas públicos de apoio à reabilitação urbana e ao arrendamento, embora seja de salientar que, tratando-se de um processo legislativo evolutivo, os financiamentos estejam sempre dependentes de dotações orçamentais e das linhas específicas para a reabilitação, que em cada momento, estejam em vigor.

6. PRINCIPAL LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

- Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro: estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.
- Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelos seguintes diplomas: Lei n.º 32/2012, de 14/08, DL n.º 136/2014, de 09/09 e DL n.º 88/2017, de 27/07: estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.
- Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.
- Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, Nova Geração de Políticas de habitação.

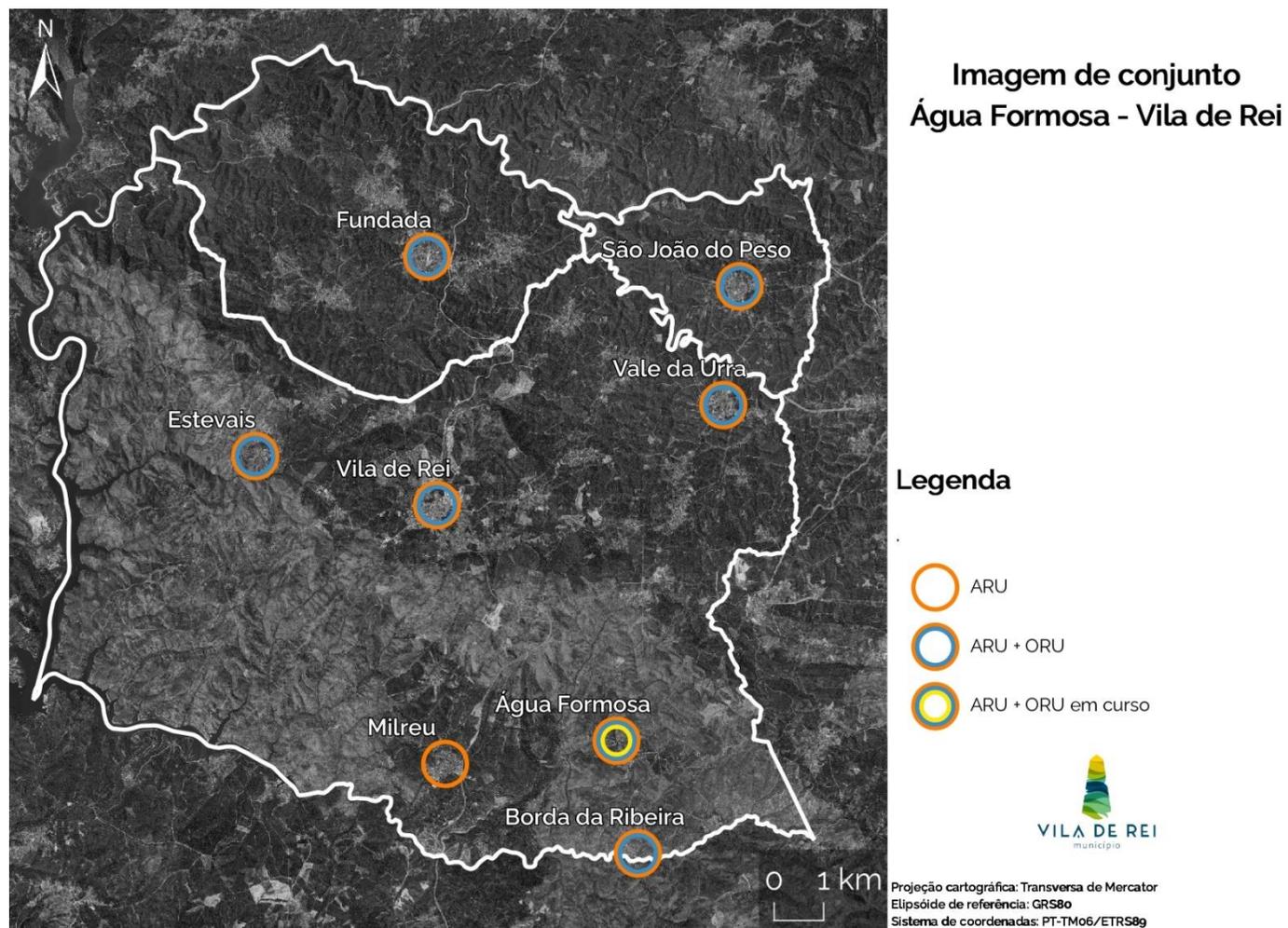
ANEXOS

Anexo 1 – conjunto e interligação com as varias ARU e ORU do Concelho

Anexo 2 - Estado de conservação do Edificado

Anexo 3 – Limite Proposto para AR

Anexo 1- conjunto e interligação com as varias ARU e ORU do Concelho



Anexo 2- Estado de conservação do Edificado

Estado de Conservação do Edificado Água Formosa e Vale das Casas



Legenda

Estado de Conservação

-  Mau Estado
-  Ruína



Anexo 3 – Limite Proposto para ARU

