

Definição da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo
Consolidado da Vila do Alandroal

ARU



ÍNDICE:

PREÂMBULO	2
1. INTRODUÇÃO	3
PARTE I - ENQUADRAMENTO	4
2. ENQUADRAMENTO	4
2.1. ENQUADRAMENTO LEGAL	5
2.2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	7
PARTE II – FUNDAMENTAÇÃO DA ARU	8
3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA - CONTEXTO HISTÓRICO, CULTURAL E TERRITORIAL	8
4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	9
4.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU	9
4.2. Caracterização geral	11
4.3. Morfologia urbana	12
4.4. Limites e área	13
5. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	14
5.1. OBJECTIVOS ESPECÍFICOS	16
6. AMBITO TEMPORAL	17
7. QUADRO APOIOS E INCENTIVOS	17
8. BIBLIOGRAFIA.....	23

PREÂMBULO

O panorama de planeamento e gestão urbanística atual atribui forte ênfase à reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos, conferindo-lhe prioridade de atuação. Neste sentido, o presente documento consubstancia a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do município do Alandroal. Esta proposta foi elaborada pela Câmara Municipal do Alandroal, com o apoio da Mtd engenharia, Lda., visando estabelecer uma estratégia com o objetivo de melhorar a qualidade urbana do município e impulsionar a regeneração demográfica e económica.

O presente documento foi elaborado de acordo com o Artigo 13º do Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O procedimento passará pela elaboração do mesmo pela Câmara Municipal do Alandroal, para apresentação e aprovação posterior pela Assembleia Municipal do Alandroal, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação.

Na sequência da apresentação da delimitação da ARU da Vila do Alandroal e conforme o disposto no Artigo 15º do diploma supra referido, a Câmara Municipal do Alandroal dispõe de 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 Câmara Municipal do Alandroal para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

1. INTRODUÇÃO

A proposta contida neste documento vai de encontro às carências identificadas no Município de Alandroal a nível do território urbano, incidindo numa determinada área por se verificar uma maior degradação nos edifícios e estruturas físicas, sobretudo a nível das condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

Neste sentido a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana Sistemática (ARU)**, cujo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** se desenvolverá *à posteriori*, procura conceber uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos, visando a requalificação e revitalização do núcleo consolidado do município.

Pretende-se ainda que esta operação urbanística integre a população habitante e/ou proprietários no sentido de preservação do edificado. Deste modo, a definição de benefícios fiscais, prevista no diploma legal do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, funciona como incentivos de várias ordens para a realização de operações de reabilitação reforçando a importância da interação dos habitantes no âmbito da ARU.

O Município será o detentor da coordenação e gestão de todo o processo de definição da área de reabilitação e do programa estratégico, atuando a favor da população de modo a investir e a incentivar particulares, a nível técnico, fiscal, promovendo e divulgando toda a informação necessária para a participação neste plano.

Além dos particulares, estará prevista a realização de investimentos públicos para o melhoramento/requalificação de equipamentos e infraestruturas de utilização pública.

Com este intuito e dada a importância do assunto, a Câmara Municipal de Alandroal consciente da importância da reabilitação urbana, procura desenvolver esforços que promovam e melhorem a imagem da vila.

PARTE I - ENQUADRAMENTO

2. ENQUADRAMENTO

“a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna”.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro

O cenário actual de planeamento e gestão urbanística gera uma preocupação acrescida com a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos. Deste modo, o presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), em Instrumento Próprio, do centro da Vila de Alandroal.

A proposta de delimitação e constituição da ARU tem o seu enquadramento no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

2.1. ENQUADRAMENTO LEGAL

A reabilitação urbana tem sido um tema recorrente em todos os setores relacionados com o meio urbano. O governo, sensibilizado pela atual situação de desadaptação, obsolência e degradação do edificado, iniciou em 2009, com o Decreto-lei nº307/2009 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 nº32/2012 de 14 de agosto, clarificou o Regime das Áreas 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 três anos, a aprovação da ORU a desenvolver nesta área.

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

De acordo com o Artigo 13º, alínea 2, os elementos constituintes 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 no ponto 3, do presente documento, encontrando-se a planta da proposta de delimitação no ponto 4 e por último, o quadro de benefícios fiscais no ponto 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 nº53/2014, 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 pelo menos 30 anos, desde que pelo menos 50% da sua área seja destinada ao uso habitacional.

A simplificação introduzida pelo regime excecional e temporária 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 infraestruturas 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.

PARTE II – FUNDAMENTAÇÃO DA ARU

3. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA - CONTEXTO HISTÓRICO, CULTURAL E TERRITORIAL

O Alandroal apresenta-se como sede do próprio concelho, é uma vila com cerca de 156,6 hectares e com cerca de 25% da população de todo o concelho que perfaz os 1454 habitantes no total. A Carta de Foral atribuída por D. João II ao Alandroal elevou-o à categoria de vila em 1486, que incluía apenas a freguesia de Nossa Senhora da Conceição. Ao concelho de Alandroal foram anexados, no século XIX, os territórios dos antigos municípios de Terena e Juromenha. A ligação ao território espanhol era tamanha que a povoação de Villarreal, situada no município de Olivença (Espanha), era uma povoação do antigo concelho de Juromenha.

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

O Alandroal caracteriza-se pela sua concentração de equipamentos, tanto a nível de comércio como de serviços. De carácter educacional, dispõe de um dos dois centros escolares do município

(o outro localiza-se em Santiago Maior); na vertente da saúde usufrui do Centro de Saúde do Concelho; quanto aos equipamentos de solidariedade e segurança social têm como entidades gestoras o Centro Paroquial de Alandroal e a Santa Casa da Misericórdia, dispondo a vila de dois lares de idosos e uma creche (sendo a única do concelho); e quanto à prática de atividades desportivas o alandroal detém um complexo desportivo.

4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

4.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida no Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro, estabelece no Artigo 2º, 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 infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

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

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

Assim, pretende-se gerar uma maior aderência e possibilidade de usufruto em termos de volume de proprietários e/ou espaços afetos pelos benefícios e incentivos da ARU. Para além disso, a ARU do Alandroal promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da ARU.

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

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

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

4.2. Caracterização geral

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

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

Apesar de todas as modificações urbanísticas, como o alargamento de vias e constituição de praças, um dos marcos presentes na vila são as muralhas, que se revelam em redor do castelo, e vão permanecendo parte das muralhas que resistiram ao tempo em redor de alguns edifícios, renascendo a história que a vila traz consigo.

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

4.3. Morfologia urbana

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

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

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

4.4. Limites e área

O limite da área de intervenção da ARU de Alandroal totaliza 27,8h, sendo limitada a norte pelo edificado em redor à Rua Dr. José Bento Sousa Farinha e pelo Caminho Municipal 1107-1; a nascente pela Rua de Santo António, Rua Dr. Manuel Viana Xavier Rodrigues, Rua João de Deus, Rua D. Nuno Alvares Pereira, Largo Pero Rodrigues e Bica da Horta; a sul pela Travessa do Lagar, pela Rua Eiras do Ravasco, e pelo Largo do Matadouro; e a poente pelo Travessa do Silveira e pela Rua do Rodo.



Figura 2: Planta de proposta de delimitação da ARU

 - Área integrante da ARU

5. OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

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 dos elementos centrais da vida do concelho, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade.

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

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

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

- 1) *Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas a reabilitar;*
- 2) *Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”,*

- Cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;*
- 3) *Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;*
 - 4) *Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;*
 - 5) *Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.*

A ARU tem um carácter versátil e heterogéneo. É uma forma sustentável de apoiar os cidadãos e as empresas do município porque se centra, essencialmente, num quadro legal favorável ao investimento dos privados e na agilização e enquadramento dos procedimentos públicos de licenciamento e acompanhamento.

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

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

5.1. OBJECTIVOS ESPECÍFICOS

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

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

- Preservar o património cultural e imaterial que faz parte da identidade da vila, tal como o património material (histórico, arquitetónico e paisagístico);
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Conservação, Reabilitação e Recuperação do espaço urbano

Assegurar que o investimento municipal incide na qualificação do edificado do seu território e no espaço urbano, incluindo ainda obras inacabadas ou edifícios em devoluto.

Estão assim previstas as seguintes intervenções:

- 1) Requalificação do espaço urbano;
- 2) Desenvolvimento de estratégias que incitem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- 3) Aumentar as condições habitacionais através de novas soluções;
- 4) Aproveitar os espaços recuperados/reabilitados para o desenvolvimento de novas funções urbanas, apostando na inovação;

- 5) Apostar nas acessibilidades no exterior, no acesso a edifícios e no interior dos mesmos;
- 6) Incentivar a permanência/fixação de jovens no núcleo histórico;
- 7) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e coesão territorial;
- 8) Promover e incentivar a adoção de critérios de eficiência energética em edificações públicas e privadas;
- 9) Criar incentivos/benefícios para a reabilitação por parte de privados;
- 10) Difundir um maior dinamismo imobiliário, promovendo investimentos de setores exteriores na vila;
- 11) Incentivar investimento privado e público com a mobilização de recursos financeiros;
- 12) Desenvolver novas medidas de atuação que permitem uma ligeireza nos processos para a reabilitação e/ou favoreçam os interessados em contribuir para a reabilitação do centro histórico.

6. AMBITO TEMPORAL

Nos termos do disposto no nº1 do art.º 20 do RJRU a ARU vigora pelo prazo de 10 anos, a contar da data de aprovação da estratégia, passível de ser prorrogado por mais cinco anos.

7. QUADRO APOIOS E INCENTIVOS

Nos termos da Lei nº32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c) deve ser parte integrante do projeto da definição de ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

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

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

Com base no estatuto dos Benefícios fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cujo última atualização é Lei nº 83-C/2013 de 31 de dezembro, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU do Alandroal.

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

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

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

Benefícios Fiscais			
Medida	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI	EBF	Nº 7 Artigo 71º	“Os prédios urbanos objeto de ações 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.” - <i>* Sujeito a aprovação do FAM.</i>
		Nº1 Artigo 45º	“Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária”. - <i>* Sujeito a aprovação do FAM.</i>
Isenção de IMT	EBF	Nº8 Artigo 71º	“São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração 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’.” - <i>* Sujeito a aprovação do FAM.</i>
		Nº2 Artigo 45º	“Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinada a reabilitação urbanística, desde que no prazo de dois

			anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.” - * <i>Sujeito a aprovação do FAM.</i>
IRS	EBF	Nº4 Artigo 71º	“São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...)”
		Nº17 Artigo 71º	“Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão municipal, consoante os casos.”
Mais-valias	EBF	Nº5 Artigo 71º	“As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ‘área de reabilitação urbana’, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.”
Rendimentos Prediais	EBF	Nº6 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), Nº1, Artigo 18º	“Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%”.
		Ponto 2.23 da Lista I	“Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, numero 22 do EBF, as Ações 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 frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

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

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

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

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

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

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

APLICAÇÃO SECUNDÁRIA (de avaliação Funcional e de Desempenho)

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

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

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

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

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

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

- Tema II – Valorização Energética e Ambiental
 - Certificação Energética (mínimo de classe “B” para edifícios reabilitados);
 - Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
 - Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);

-
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

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

8. BIBLIOGRAFIA

- IHRU, *Manual de Apoio – Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana*, Abril de 2013;
- DHV, S.A., *Revisão do Plano Diretor Municipal de Alandroal*, Setembro de 2013;
- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana comentado*, Almedina, Coimbra 2011.