

projeto

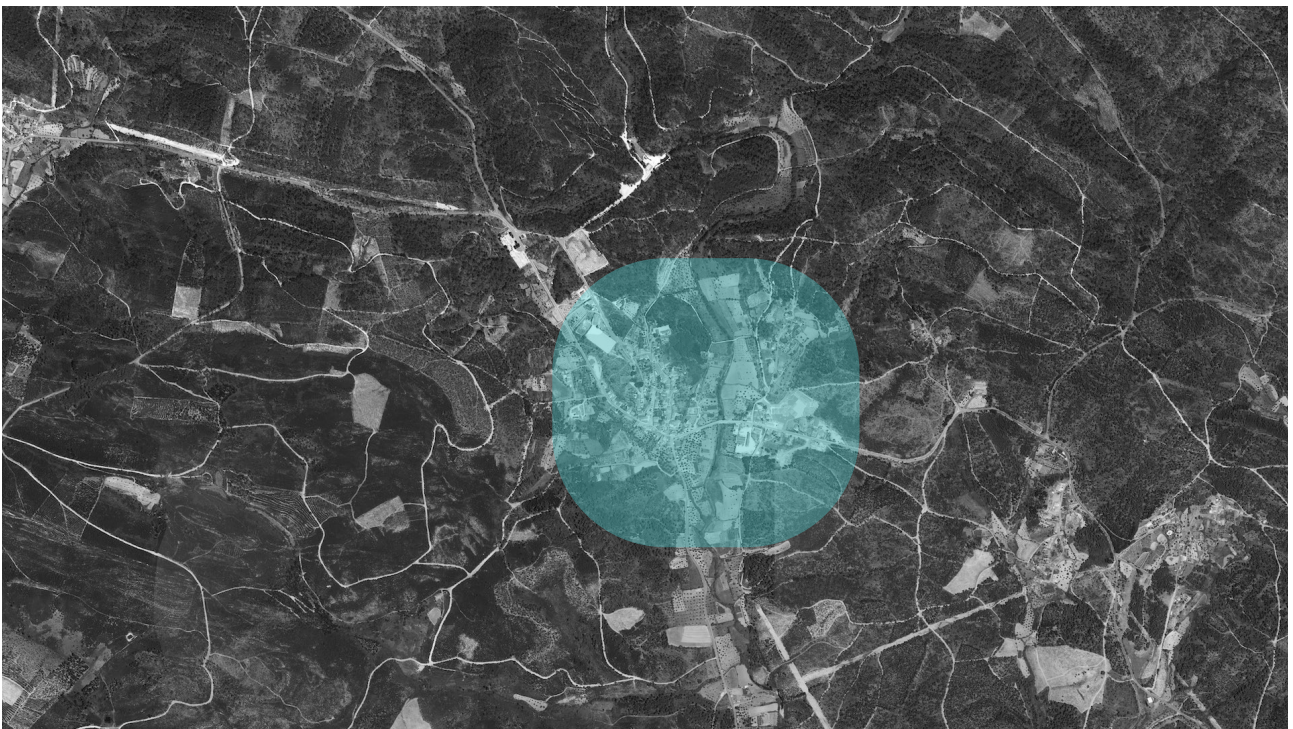
Área de Reabilitação Urbana de Carvoeiro

cliente

Câmara Municipal de Mação

data

dezembro de 2021



MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Índice Geral

1. Preâmbulo.....	5
2. Introdução.....	6
3. Enquadramento.....	11
4. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana..	16
5. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Carvoeiro.....	20
6. Objetivos Estratégicos.....	22
7. Quadro de Apoios e Incentivos Fiscais.....	25
8. Dados Técnicos.....	31

Lista de Acrónimos e Abreviaturas

ARU | Área de Reabilitação Urbana

CAOP | Carta Administrativa Oficial de Portugal

CIMI | Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

CIVA | Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado

CMM | Câmara Municipal de Mação

EBF | Estatuto dos Benefícios Fiscais

IHRU | Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI | Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT | Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis

INE | Instituto Nacional de Estatística

ORU | Operação de Reabilitação Urbana

PDM | Plano Diretor Municipal

RcR | Reabilitar como Regra

RERU | Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana

RJRU | Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. Preâmbulo

O panorama de planeamento e gestão urbanística actual coloca em forte ênfase a reabilitação e requalificação dos núcleos urbanos como prioridade de atuação. Neste sentido, o presente documento consubstancia a de Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Carvoeiro. A presente proposta estabelece a estratégia para, no âmbito da ARU, revitalizar e qualificar o edificado que constitui o seu núcleo urbano e assim impulsionar a sua regeneração física, demográfica, económica e cultural. Esta ARU faz parte e será implementada em coordenação com as restantes freguesias do concelho no âmbito da estratégia global de Mação para as suas sedes de freguesia. Os incentivos e apoios são comuns às diversas sedes sendo, necessariamente, diferentes e específicas nas áreas abrangidas por cada uma das áreas de intervenção.

O presente documento foi elaborado de acordo com o artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, atualizado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O procedimento passará pela apresentação do mesmo junto da CMM, para apresentação e aprovação posterior pela Assembleia Municipal de Mação, órgão competente para deliberar sobre a sua aprovação. Na sequência da apresentação da delimitação da ARU e conforme o disposto no artigo 15º do diploma supra referido, a CMM dispõe de três anos para apresentar a respectiva 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 CMM para o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

2. Introdução

O presente documento tem como objetivo a definição da Área de Reabilitação Urbana de Carvoeiro, fundamentando e definindo a estratégia de atuação neste âmbito. São especialmente relevantes e pertinentes os benefícios e incentivos fiscais associados ao plano e enquadrados legalmente.

A reabilitação urbana tem sido um tema recorrente em todos os setores que estejam relacionados com o meio urbano. De acordo com o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana para as Zonas Históricas e Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística¹, reabilitação urbana é definida como “o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição, e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as suas condições uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística”.

Os governantes, sensibilizados pela atual situação de desadaptação, obsolescência e degradação do edificado, iniciaram em 2009, com o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a publicação de legislação no sentido de desenvolver um enquadramento regulamentar para impulsionar a reabilitação urbana. O RJRU² indica que a reabilitação deve levar a “soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar”.

As alterações e republicações do RJRU, através das suas quatro atualizações, tendo as mais recente acontecido no ano de 2019, clarificaram o regime das áreas

¹ Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de junho, artigo 1.º, 2.

² Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ponto e).

de reabilitação urbana³ como uma estratégia operativa de reabilitação urbana. Estas alterações vieram também possibilitar a implementação, por parte dos municípios dos 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 nestas áreas.

O objeto das ARUs⁴ define-se como os “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes, justifiquem uma intervenção integrada”. Os elementos que compõem a proposta de delimitação da ARU, para sua fundamentação⁵, 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 14.º”;
- “Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”.

³ RJRU, capítulo II.

⁴ RJRU, artigo 12.º, 1.

⁵ RJRU, artigo 13.º, 2.

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

No âmbito do regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas⁶, são criadas as condições para que a reabilitação do edificado passe de exceção a regra e se torne na forma de intervenção predominante. Este regime estabelece os princípios fundamentais que devem presidir toda a reabilitação do edificado. O mesmo, pretende também atingir a melhor articulação possível entre o desempenho dos edifícios, face às atuais expectativas de conforto e segurança e a proteção e valorização do existente. São também preocupações fundamentais a sustentabilidade ambiental e a melhoria proporcional e progressiva de cada uma das áreas técnicas.

Criando-se um regime regra, deixa de ser necessária a existência de um regime excepcional e temporário. Em consequência, procedeu-se à revogação do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril que tinha aprovado um regime excepcional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, dispensando-as da aplicação de uma série de normas técnicas da construção (sem qualquer necessidade de justificação adicional que não a idade dos edifícios).

Passar a reabilitação da exceção, à regra, implica uma intervenção integrada em diversos domínios. Com efeito, para a dinamização da reabilitação de edifícios, esta deve passar a beneficiar de um quadro legal atualizado e adequado às suas especificidades. Para tal, o Governo criou o projeto «Reabilitar como Regra» (RcR)⁷. Este tem como objetivo principal apresentar uma proposta que visa a “revisão do enquadramento legal e regulamentar da construção, de modo a adequá-lo às exigências e especificidades da reabilitação de edifícios”. Serão desta forma

⁶ Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

⁷ Resolução do Conselho de Ministros n.º 170/2017, de 9 de novembro.

conciliados os “[...] atuais padrões de segurança, habitabilidade, conforto e de simplificação do processo de reabilitação, com os princípios da sustentabilidade ambiental e da proteção do património edificado, em sentido lato”.

Assim, definem-se os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas que todas as operações de reabilitação devem ter presente. Propõe-se, para esse fim que sejam definidos em portaria os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, criando regras claras para a reabilitação de edifícios ou frações autónomas.

Em termos mais esquemáticos o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, altera, entre outros, os seguintes diplomas legais:

- Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de maio, (alteração artigo 5.º) - Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios;
- Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto, (alteração do artigo 2.º e aditado o artigo 9.º, A) - acessibilidade de pessoas com mobilidade condicionada aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais;
- Decreto-Lei n.º 123/2009, de 21 de maio, (alteração artigo 59.º) - Regime Jurídico da Construção, do Acesso e da Instalação de redes e Infra-estruturas de Comunicações Electrónicas.
- Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, (alteração do artigo 30.º e aditado o artigo 29.º, A) - Sistema de Certificação Energética dos Edifícios e Regulamentos de Desempenho Energético de Edifícios de Habitação, Comércio e Serviços.

O mesmo Decreto-Lei revoga também os seguintes diplomas:

- Decreto n.º 41658, de 31 de maio de 1958, - Regulamento de Segurança das Construções Contra os Sismos;

- Decreto-Lei n.º 235/83, de 31 de maio, - Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas de Edifícios e Pontes, , no que diz respeito à aplicação a estruturas para edifícios;
- Decreto-Lei n.º 349-C/83, de 30 de julho, - Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-Esforçado, no que diz respeito à aplicação a estruturas de betão para edifícios);
- Decreto-Lei n.º 211/86, de 31 de julho - Regulamento de Estruturas de Aço para Edifícios.

O regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, agora não excepcional mas definitivo, continua a ter em consideração o princípio da proteção e valorização do existente⁸. Este princípio já se encontrava presente no Regime Excepcional para a Reabilitação Urbana (RERU).

De acordo com o RJRU, as áreas de reabilitação urbana correspondem áreas do território que justifiquem intervenções através de operações de reabilitação urbana, aprovadas em instrumento próprio ou Planos de Pormenor de reabilitação urbana. As operações de reabilitação urbana correspondem à estruturação das intervenções a efetuar nas ARU. As ORU podem ser simples, quando a intervenção recai sobre os edifícios, ou sistemáticas, quando a intervenção recai tanto sobre os edifícios com as infraestruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização coletiva.

⁸ Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho - artigo 4.º.

3. Enquadramento

3.1. Enquadramento Geográfico



Figura 1. Localização de Carvoeiro no município de Mação. Fonte: CAOP 2020.

Em termos de enquadramento territorial, em 2010, após a publicação da Lei n.º 21/2010 de 23 de agosto, o município de Mação passa a enquadrar-se na região do Médio Tejo (NUTS III) e na região Centro (NUTS II). Administrativamente pertence ao distrito de Santarém. Os municípios fronteiriços são, a norte Sertã e Proença-a-Nova, a nascente Vila Velha de Ródão e Nisa, a poente Sardoaal e Vila de Rei e a sul Abrantes e Gavião. O rio Tejo é contíguo aos limites da freguesia de Ortiga.

Carvoeiro localiza-se a este do município de Mação, fazendo fronteira dentro do concelho com as freguesias de Cardigos, Amêndoa, União das Freguesias de Mação, Penhascoso e Aboboreira e Envendos. Fora do concelho, faz fronteira com a freguesia de São Pedro do Esteval e com a União das Freguesias de Proença-a-Nova e Peral do do município de Proença-a-Nova. Segundo a Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) de 2020, Carvoeiro tem 48,92 km², o que representa pouco mais de 12% da área total do concelho de Mação.

3.2. Enquadramento Demográfico

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (INE), município de Mação tinha em 2019 uma superfície de 399,98 km² e uma população residente de 6267 indivíduos. É possível ainda perceber que no mesmo ano, a densidade populacional no município de Mação correspondia a 15,7 residentes por km², bastante abaixo dos 69,5 residentes por km² no Médio Tejo, dos os 78,6 residentes por km² na zona Centro e dos 111,6 residentes por km² em Portugal Continental. Foi ainda possível perceber que no espaço temporal de 10 anos, desde 2009, Mação perdeu 16,72% da população residente.

Especificamente para Carvoeiro, os dados mais recentes disponibilizados pelo INE, datam dos Censos de 2011, sendo que se prevê uma atualização dos mesmos dados no presente ano de 2021.

	2001	2011	Varição
Total	794	620	-21,91%
Homens	376	303	-19,41%

	2001	2011	Variação
Mulheres	418	317	-24,16%

Tabela 1 - População residente em Carvoeiro, por sexo, em 2001 e 2011. Fonte: Censos 2001 e Censos 2011 - INE.

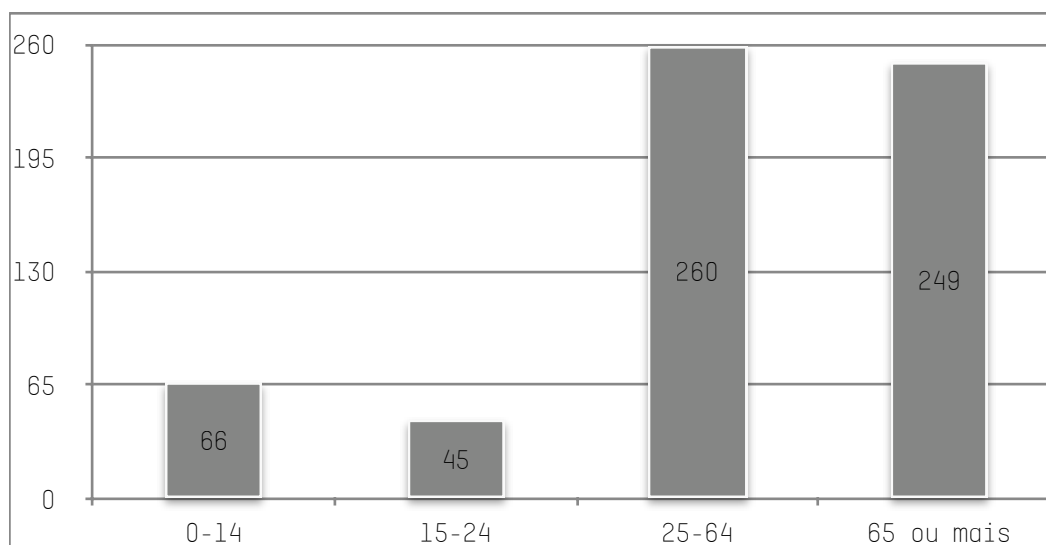


Gráfico 1. População residente em Carvoeiro, por grupo etário, em 2011. Fonte: Censos 2011 - INE.

Em 2011, nesta freguesia residiam 620 pessoas, representando cerca de 9% da população do concelho de Mação (7338 residentes). No espaço temporal de 10 anos, entre 2001 e 2011, a Aboboreira perdeu 174 residentes, o que representou uma variação negativa da população em 21,91%. É possível ainda perceber que o grupo etário da maioria dos residentes desta freguesia está entre as 25 e os 64 anos de idade, seguindo-se os residentes com mais de 65 anos.

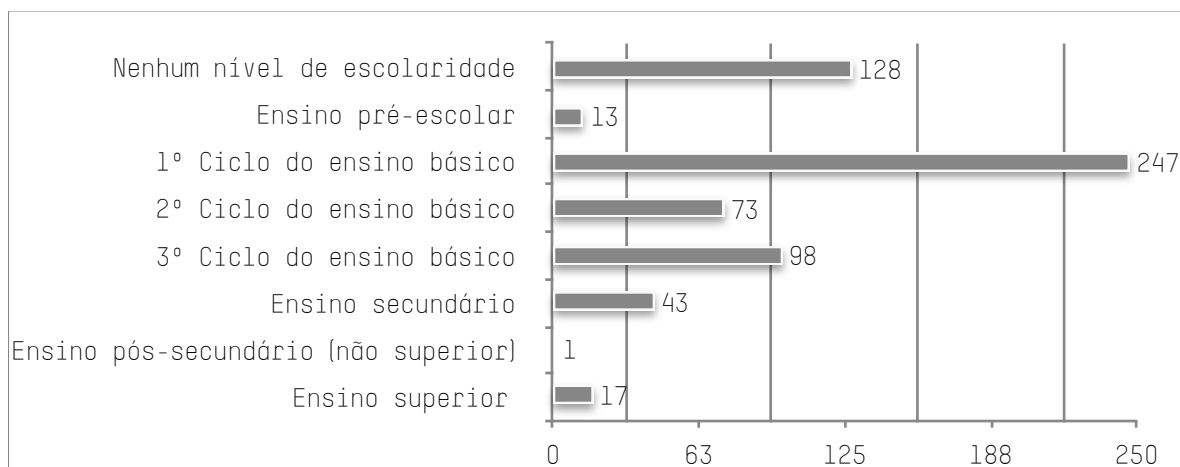


Gráfico 2. Nível de escolaridade dos residentes em Carvoeiro, em 2011. Fonte: Censos 2011 - INE.

É perceptível que em 2011, a maioria dos residentes em Carvoeiro apenas possuía o primeiro ciclo de escolaridade (40%), seguindo-se pelos residentes sem nenhum nível de escolaridade (21%). Segundo o INE, em 2011 a taxa de analfabetismo nesta freguesia era de 20,14%, o que representou a maior taxa de analfabetismo do concelho.

Em termos de densidade populacional, em 2011, segundo o INE, Carvoeiro apresentava 12,7 habitantes por km², inferior aos 18,4 habitantes por km² que se verificaram, em média, a nível do concelho de Mação.

3.3. Enquadramento Histórico

Reconhece-se que Mação tem uma história pouco documentada e portanto crê-se que que tenha sido um ermo relativamente despovoado até ao início da primeira dinastia, quando foi alvo de disputa entre a Coroa e a Ordem de Malta. As origens de Carvoeiro remontam para o ano 1194 do século XII. Na região foram encontrados

vestígios de um castro bem como um vaso de cerâmica em perfeitas condições de conservação e telhas romanas, confirmando que nesta região se fixaram povoações romanas. O domínio da vila esteve sob a Ordem de Malta. Durante as invasões francesas, Carvoeiro foi local de refugio da população, uma vez que esta área não foi invadida. Desde 1878 que Carvoeiro pertence ao concelho de Mação.

Segundo indicado pela CMM, não se sabe ao certo a origem do nome de Carvoeiro. Há autores que defendem a derivação do nome de jazidas de carvão inexploradas na região, havendo outros que indicam tratar-se da origem do topónimo de árvores em grande quantidade como sobreiros e azinheiras existentes na região. Nesta vila foi possível identificar a Capela de Nossa Senhora da Visitação do Carvoeiro, construída no século XVII, destacando-se a sua construção ao estilo maneirista, fazendo uso a talha dourada. Esta apresenta um políptico do século com cenas bíblicas. Esta igreja encontra-se proposta a classificação de património imóvel de interesse público. A nível religioso foi ainda possível identificar a Igreja Matriz de Carvoeiro. Para apoio aos residentes é possível encontrar uma extensão de saúde e um posto de correios. Destaca-se ainda a Praia Fluvial do Carvoeiro. Na freguesia encontra-se ainda uma escola que esteve em funcionamento até ao ano de 2020 mas que acabou por encerrar devido à falta de alunos, tendo registado nesse ano menos de uma dezena de alunos matriculados.

4. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, na sua versão atual⁹, estabelece no artigo 2.º, J, o conceito de Reabilitação Urbana. Por este entende-se que é “a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no seu todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

A delimitação da ARU foi realizada com base no Plano Diretor Municipal de Mação (PDM), especificamente no seu perímetro urbano e na Carta de Uso e Ocupação do Solo¹⁰, bem como nas propostas de delimitação dos novos perímetros urbanos, no âmbito da próxima revisão do PDM. Dada a sua natureza, objectivos e tecidos urbanos em causa considerou-se que a ARU deverá essencialmente, com algumas excepções, coincidir com o perímetro urbano das sedes.

O PDM de Mação foi aprovado em 1994, tendo sido alterado em 2012¹¹. Segundo o regulamento do mesmo¹², artigo 36.º, “consideram-se espaços urbanos ou urbanizáveis as áreas delimitadas como tal na planta de ordenamento, na escala 1:25 000, os quais incluem os perímetros urbanos e as áreas sociais”. Após uma cuidada análise da situação atual do tecido urbano de Carvoeiro e de ponderação acerca das estratégias urbanas e políticas em que a ARU será enquadrada, decidiu-

⁹ Atualizada pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

¹⁰ Produzida pela Direção-Geral do Território na versão mais recente em 2018.

¹¹ Aviso n.º 7963/2012.

¹² Resolução do Conselho de Ministros n.º 72/94 de 23 de agosto.

se incluir na sua delimitação todos os espaços urbanos incluídos dentro do perímetro urbano de Carvoeiro, com base no centro da mesma. A abrangência no perímetro da ARU de Carvoeiro de todos estes espaços, permite integrar toda a área urbana consolidada e de interesse histórico, cultural, identitário e preservável. 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.

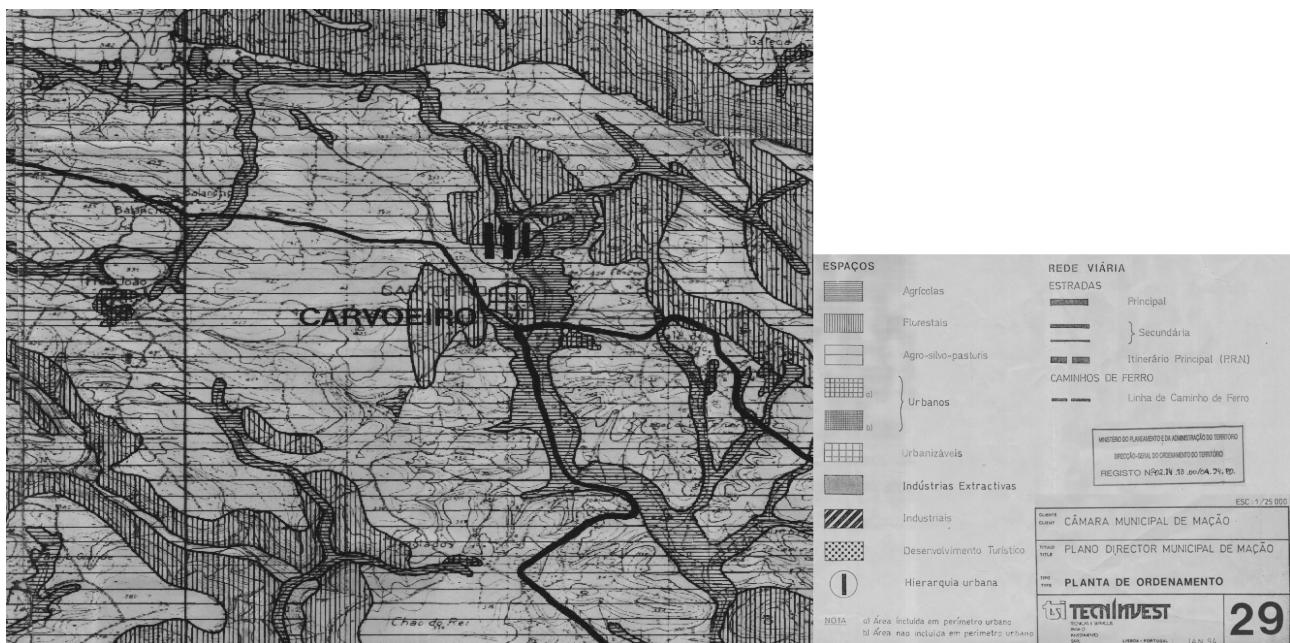


Figura 2. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Mação. Fonte: Direção-Geral do Território.

Para além disso, a ARU de Carvoeiro promove uma maior facilidade, rapidez e agilidade dos processos para obter resultados visíveis no tempo de vigência da mesma. Adicionalmente, a regeneração urbana de Carvoeiro, 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 reduzida dimensão e as características de Carvoeiro, 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 da ARU os seguintes critérios, tendo por base o RJRU:

- A. Preservar a identidade da vila e garantir a coerência tipológica do edificado existente, assegurando a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- B. Dinamizar e revitalizar a área urbana, melhorando as condições de adaptabilidade e funcionalidade do parque urbano;
- C. Conciliar a preservação dos valores patrimoniais com a recuperação e a requalificação do edificado corrente;
- D. Melhorar a relação e articulação entre os diferentes usos - habitação, atividades económicas, cultura e lazer;
- E. Fomentar critérios de interligação e atractividade para intensificar as atividades económicas e funções do presente;
- F. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, promovendo a sua sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica;
- G. Integrar as áreas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social, a coesão territorial e fomentando critérios de interligação e atractividade;
- H. Criar condições atrativas e vantajosas para a fixação de novas atividades;
- I. Contemplar a inclusão de equipamentos, espaços públicos e serviços de maior relevância, que apresentem necessidades de intervenção.

De forma a ir de encontro ao que é estabelecido pelo RJRU, a ARU de Carvoeiro, foi realizada de acordo com vários princípios¹³, destacando-se o princípio da solidariedade intergeracional, que assegura às gerações futuras espaços urbanos corretamente ordenados e conservados, o princípio da sustentabilidade, que garante intervenções assentes num modelo sustentável tanto financeiramente como do ponto de vista sociocultural e ambiental e por fim, o princípio da proteção do existente, em que as intervenções não agravem a desconformidade dos edifícios.

¹³ Artigo 4.º.

5. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Carvoeiro



Figura 3. Planta de delimitação da ARU de Carvoeiro sobre ortofotomapa. Fonte: ESRI World Imaginary.

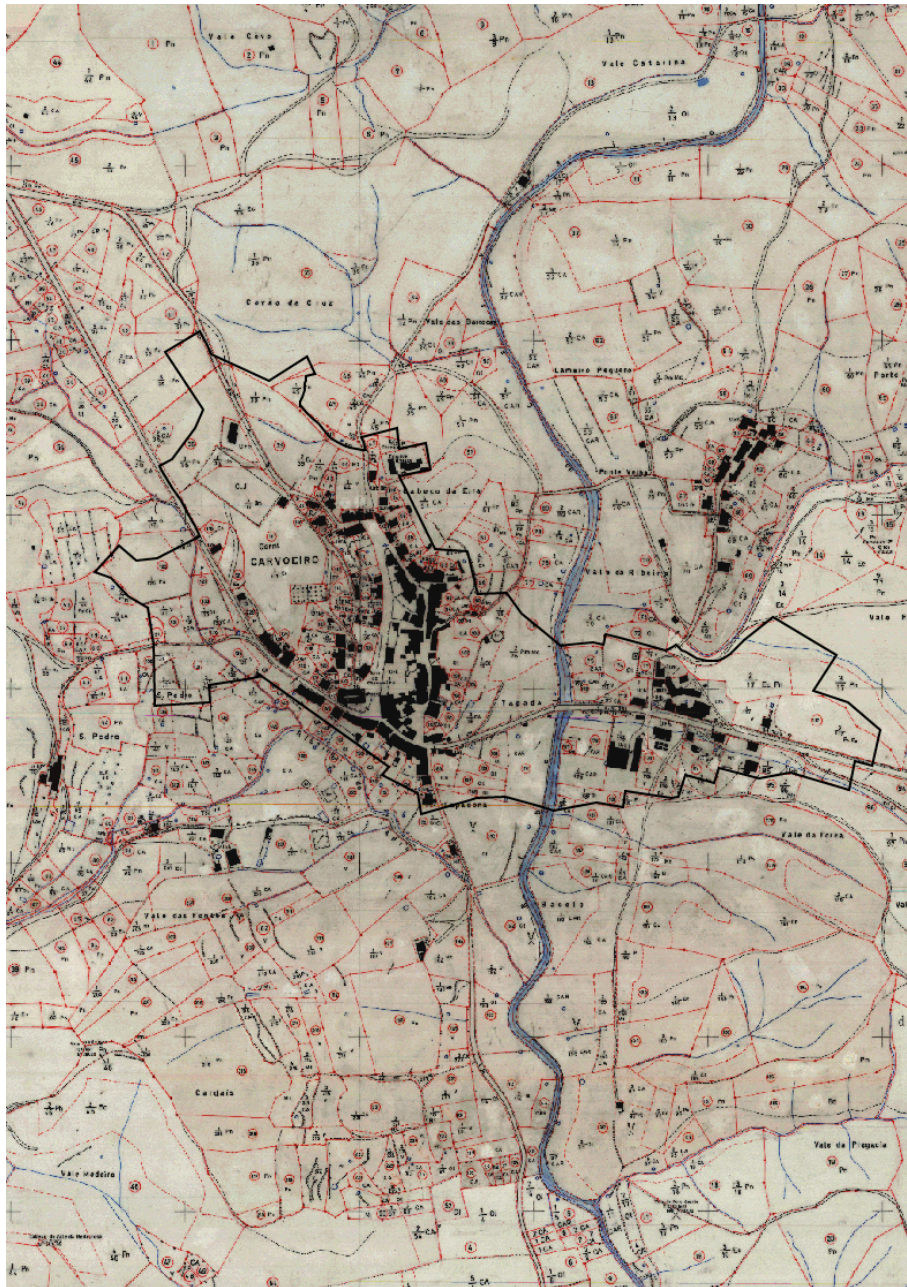


Figura 4. Planta de delimitação da ARU de Carvoeiro sobre o cadastro.
Fonte: SIG Mação - Geoportál Médio Tejo.

6. Objetivos Estratégicos

A CMM, tem-se assumido, ao longo dos anos, como um município consciente do papel central do seu património, dos centros históricos das suas freguesias, dos seus espaços urbanos e espaços verdes, das suas infraestruturas e dos seus equipamentos de utilização coletiva. Neste sentido, a CMM reconheceu necessidade de um programa estratégico o que coloque em evidência e despolete a reabilitação urbana nas freguesias do seu território. Esta estratégia, que passa pela implementação de uma ARU, visa combater a tendência de despovoamento das mesmas, bem como, contrariar a degradação do edificado, tanto dos edifícios como do património. Esta intervenção será integrada exequível a curto ou médio prazo.

A atual conjuntura económica, pela insuficiência de meios atribuídos aos municípios e pela fragilidade do tecido económico privado, faz prever sérios riscos de uma progressiva e acentuada degradação ou obsolescência destes elementos centrais da vida do município, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade. O novo RJRU e as futuras ações a ele associadas fazem prever um forte investimento do Estado na reabilitação urbana como uma das melhores apostas para, simultaneamente, apoiar economicamente os municípios, os seus cidadãos e as suas empresas.

O Município de Mação está em condições de, através de um conjunto de ações integradas, responder atempadamente aos desafios lançados pela administração central, de 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 município. Deste modo e como indicado no novo RJRU, são cinco os grandes desafios que competem à CMM vencer e que a delimitação da ARU de Carvoeiro é um dos passos para que se façam cumprir os objetivos e ultrapassar os desafios:

- A) 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;
- B) 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;
- C) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- D) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- E) 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.

Através do seu carácter versátil e heterogéneo, a ARU é uma forma sustentável de apoiar os cidadãos residentes em Carvoeiro. Esta centra-se, essencialmente, num quadro fiscal e legal favorável ao investimento dos privados e na agilização e enquadramento dos procedimentos públicos de licenciamento e acompanhamento. É também um instrumento que visa dinamizar, regenerar e revitalizar os centros urbanos, porque permite discriminar positivamente as zonas urbanas já existentes tornando-as mais atrativas e competitivas em relação às novas áreas de expansão. É ainda uma forma de atrair e canalizar investimento, porque implementa um contexto de investimento favorável em termos de impostos e

taxas que contribuem para uma boa rentabilidade dos investimentos realizados nestas zonas.

7. Quadro de Apoios e Incentivos Fiscais

Nos termos do RJRU, na sua versão mais atualizada, é indicado no artigo 13.º, 2, alínea c), que deve ser parte integrante do projecto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º”.

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 CMM 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)¹⁴, definiu-se os benefícios fiscais associados à ARU de Carvoeiro. Não obstante, o EBF apresenta também benefícios extensíveis a situações fora das áreas delimitadas pela ARU. No entanto, o presente documento limita-se a enquadrar os benefícios relacionados com a área delimitada dentro do perímetro ARU. Para além do EBF, consideram-se também outras situações previstas no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA)¹⁵ e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)¹⁶.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU de Carvoeiro¹⁷:

¹⁴ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho.

¹⁵ Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro.

¹⁶ Decreto-Lei n.º 287/2003 de 12 de novembro

¹⁷ Todos os DL foram consultados na sua versão mais recente, tendo os três sofrido, por último, alterações em 2020, pela Lei n.º 75-B/2020, de 31 de dezembro.

Benefício	Fonte	Artigo	Descrição
Isenção de IMI e IMT	EBF	Artigo 45, n.º 1	Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: A) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; 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.
		Artigo 45, n.º 2	A) Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; B) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; C) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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; d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

Benefício	Fonte	Artigo	Descrição
Redução do IMI	CIMI	Artigo 112, n.º 6	Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objecto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
IRS	EBF	Artigo 71, n.º 4	São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário com a reabilitação (...).
Mais-valias		Artigo 71, n.º 5	As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.
Rendimentos prediais		Artigo 71, n.º 7	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	Artigo 18, n.º 1	Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa a este diploma, a taxa de 6%.
		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.

Tabela 2 - Incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU.
Fonte: Respetivos DL e suas atualizações, consultados no Portal das Finanças.

De acordo com o EBF¹⁸, as ações de reabilitação correspondem a “intervenções de reabilitação de edifícios [...] 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 quatro 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.”

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

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

Tabela 3 - Níveis do estado de conservação dos edifícios.
Fonte: Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis.

¹⁸ Artigo 71.º, 23.

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

APLICAÇÃO PRIMÁRIA (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71.º do EBF. Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano¹⁹, seguindo 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 dois níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspectos 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:

- A. Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível ‘médio’ como limite mínimo de isenção;
- B. Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

¹⁹ Publicada pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de um crédito por tema, acrescido de mais dois critérios, totalizando um mínimo de cinco critérios dos seguintes:

- Tema I - Valorização Territorial
 - Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
 - Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
 - Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
 - Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.
- Tema II - Valorização Energética e Ambiental
 - Certificação energética (mínimo de classe 'B-' para edifícios reabilitados);
 - Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
 - Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);
 - Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.
- Tema III - Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto
 - Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto;
 - Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
 - Criação de estacionamento no interior da propriedade, um por fogo/unidade de ocupação;
 - Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

8. Dados Técnicos

Bibliografia

- Arquivo Distrital de Santarém: <http://adstr.dglab.gov.pt/>
- Câmara Municipal de Mação: <http://www.cm-macao.pt/>
- Diária da República Eletrónico: <https://dre.pt/>
- Direção-Geral do Território: <https://www.dgterritorio.gov.pt/>
- Instituto Nacional de Estatística: <https://www.ine.pt/>
- Médio Tejo: <http://mediotejo.pt/>
- Património Cultural: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/>
- Portal das Finanças: <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/>
- Portal da Habitação: <https://www.portaldahabitacao.pt/>

Equipa Técnica

