

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

2022

FICHA TÉCNICA

Equipa Técnica

Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística

Francisca Magalhães (supervisão global) _ Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística
(DOGU)

Ana Pinto Tsou _ DOGU/Serviço de Reabilitação Urbana

Adriana Pereira _ DOGU /Serviço de Reabilitação Urbana

Emília Belém _ DOGU /Serviço de Reabilitação Urbana

José Barbosa _ Divisão Jurídica e do Contencioso

Otilia Castro _ DOGU /Serviço de Reabilitação Urbana

Vila Nova de Famalicão, 2022

ÍNDICE

PREÂMBULO.....	5
1. ENQUADRAMENTO.....	7
2. REABILITAÇÃO URBANA.....	8
2.1 OBJETIVOS.....	8
2.2 PRINCÍPIOS.....	9
2.3 DEVERES.....	10
3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA.....	11
3.1 ENQUADRAMENTO GERAL.....	11
3.2 APROVAÇÃO DE ARU e da ORU.....	13
4. ARU DE RIBEIRÃO-LOUSADO.....	16
4.1 ATIVAÇÃO DO TERRITÓRIO.....	16
4.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E MORFOLÓGICO.....	17
5. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA DE DELIMITAÇÃO.....	24
5.1 VISÃO.....	24
5.2 CRITÉRIOS GERAIS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO.....	25
6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO.....	26
7. ORU DE RIBEIRÃO/LOUSADO.....	27
7.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO.....	27
7.2 PRAZO DE EXECUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	28
7.3 PRIORIDADES E OBJETIVOS PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU.....	29
7.4 MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO.....	30
8. INCENTIVOS DE APOIO A AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	34
8.1 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	34
8.1.1 HABITAÇÃO - OBRAS DE REABILITAÇÃO.....	35
8.1.2 HABITAÇÃO - OBRAS DE CONSTRUÇÃO.....	42
8.1.3 HABITAÇÃO - ARRENDAMENTO.....	46
8.2.1 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS - OBRAS DE REABILITAÇÃO.....	51
8.2.2 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS - OBRAS DE CONSTRUÇÃO.....	55
9. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO.....	58
10.CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO.....	60
11. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	63
11.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS.....	65
11.2 PENALIZAÇÃO DE IMI.....	68
12.INFORMAÇÃO SÍNTESE DA ORU.....	70
ANEXOS.....	71
01-PLANTA ARU.....	72
02-FICHA MAEC.....	73
03-QUADROS DE INCENTIVOS.....	75

04-QUANDO DAS AÇÕES A IMPLEMENTAR	79
---	----

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1- Esquema de tramitação e aprovação da ARU.....	14
Figura 2- Esquema de tramitação e aprovação de ORU simples.....	15
Figura 3- Extrato de Carta Militar da década de 50.....	17
Figura 4- Extrato de Carta Militar da década de 90.....	18
Figura 5- Extrato de Carta Militar da década de 20.....	18
Figura 6- Quinta Libório.....	19
Figura 7- Casa Machado.....	19
Figura 8- Casa Bragadela.....	19
Figura 9- Património edificado rural.....	21
Figura 10- Património edificado vernacular.....	22
Figura 11- Património edificado civil.....	22
Figura 12- Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ribeirão/Lousado (623,74 ha).....	26
Figura 13- Esquema síntese da opção estratégica.....	28
Figura 14- Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão.....	32
Figura 15- Esquema de programas, benefícios e apoios ao setor habitacional.....	34
Figura 16- Esquema de programas, benefícios e apoios ao setor empresarial.....	35
Figura 17- Condução processual de licenciamento de obras de reabilitação.....	67

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1- Enquadramento legal.....	11
Tabela 2- Património inventariado na freguesia de Ribeirão.....	20
Tabela 3- Património inventariado na freguesia de Lousado.....	22
Tabela 4- Quadro parcial de incentivos: Habitação - Obras de reabilitação.....	41
Tabela 5- Quadro parcial de incentivos: Habitação - Obras de construção.....	45
Tabela 6- Quadro parcial de incentivos: Habitação - Arrendamento.....	50
Tabela 7- Quadro parcial de incentivos: Atividades económicas.....	56
Tabela 8- Ações a implementar na ORU.....	58
Tabela 9- Níveis de estado de conservação de edifícios.....	65
Tabela 10- Quadro geral de benefícios e penalizações de âmbito fiscal decorrentes do CIMI.....	68
Tabela 11- Quadro resumo da ORU.....	70
Tabela 12- Quadro de indicadores para monitorização e avaliação da ORU.....	70
Tabela 13- Quadro de informação para consulta em complemento à ORU.....	70

SIGLAS

- ARU - Área de Reabilitação Urbana
- CIMI - Código do Imposto Municipal Sobre Imóveis
- CIVA - Código do Imposto de Valor Acrescentado
- EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais
- ELH - Estratégia Local de Habitação
- ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana
- IMI - Imposto Municipal Sobre Imóveis
- IMT - Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
- IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
- IRS - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

IVA - Imposto de Valor Acrescentado

MAEC - Método de Avaliação do Estado de Conservação

NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

RMUE - Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação

PREÂMBULO

O Município de Vila Nova de Famalicão, considerando a pertinência atual da problemática da Reabilitação Urbana no contexto das políticas de ordenamento do território e de promoção do desenvolvimento e competitividade urbanos, quer ao nível municipal, mas particularmente, no quadro nacional, elegeu como prioridade de ação neste domínio promover uma reflexão estratégica global sobre reabilitação urbana para a rede de centros urbanos do concelho. Esta reflexão pretende fazer convergir uma série de elementos técnico-científicos e de orientação política, externos e internos, para robustecer o programa de ação municipal no quadro da Reabilitação Urbana.

Nesse sentido, foram considerados neste processo diversos elementos referentes às políticas de cidades, de reabilitação urbana e de habitação, a nível nacional e comunitário, bem como diversos instrumentos municipais de política de ordenamento do território e de política urbana.

No quadro nacional, as orientações de política para a reabilitação urbana conjugam-se com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), de modo articulado com a reforma do Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), assim como com as Novas Políticas de Habitação (NGPH).

Constata-se que, a habitação e a reabilitação são, cada vez mais, reconhecidas como áreas estratégicas e fundamentais ao desenvolvimento humano e da vida em comunidade e à promoção da competitividade e coesão dos territórios. Ambas se configuram como domínios inseparáveis e instrumentos de valor acrescentado e sinérgicos para a intervenção pública e para a ação governativa, orientadas para o bem-estar das populações.

Neste contexto, o XXI Governo Constitucional reconheceu, no âmbito das suas prioridades políticas, o papel central da habitação e da reabilitação para a melhoria da qualidade de vida das populações, para a revitalização e competitividade das cidades e para a coesão social e territorial.

Durante anos, assistiu-se em Portugal a uma progressiva degradação do edificado, em parte consequência das limitações administrativas impostas ao valor das rendas, assim como a pouca capacidade financeira dos proprietários para a realização das obras de conservação necessárias e, também, a falta de apoios financeiros significativos à reabilitação do edificado. Atualmente, com as alterações ao enquadramento legal e fiscal em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana, e a disponibilidade de um conjunto de instrumentos de financiamento para as obras de reabilitação de edifícios, designadamente o Instrumento Financeiro para a Revitalização e Reabilitação Urbana

(IFRRU) 2020 e o programa Reabilitar para Arrendar, estão reunidas as condições para que os proprietários cumpram o seu dever legal em matéria de conservação de edifícios e de garantia das condições mínimas de habitabilidade.

Assim, é hoje claramente injustificada, para além de lesiva do interesse público, a persistência de edifícios degradados, mais ainda quando estes estão habitados ou comportam riscos para segurança de pessoas e bens.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, consagra como sua missão central garantir o acesso de todos a uma habitação adequada e criar as condições para que a reabilitação passe de exceção a regra e se torne na forma de intervenção predominante, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

1. ENQUADRAMENTO

As transformações sociais e económicas dos últimos anos vieram pôr em evidência as consequências de uma conduta de negligência do edificado existente em detrimento da construção nova. No entanto, chegou-se à conclusão de que é necessário distinguir a Reabilitação Urbana como meio fundamental na prossecução do equilíbrio territorial. 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 a estratégia que orienta as suas intervenções não se pode focar unicamente a estrutura física, nomeadamente edifícios e espaços públicos, mas deve observar questões ligadas à sua vivência e usufruto, conceito que tem vindo a ser progressivamente assimilado na legislação nacional.

O presente documento pretende concretizar o processo formal de limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ribeirão/Lousado, cuja pertinência resulta da necessidade de uma maior conjugação do acima exposto, e do referido no preâmbulo, com as políticas de habitação. Entende-se que com o recurso a programas, benefícios e apoios para um território com carências de condições habitacionais e com falta de estímulo à valorização do património se poderá alcançar a reabilitação do edificado e aumentar o nível de satisfação daqueles que vivem e trabalham neste território.

2. REABILITAÇÃO URBANA

Entende-se por **Reabilitação urbana** a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no 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.

A este conceito associa-se um conjunto de objetivos, princípios e deveres que estão na base do entendimento para um processo de reabilitação estruturado. Face ao tipo de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que pende sobre a ARU de Ribeirão/Lousado, descreve-se, de seguida, os objetivos, princípios e deveres que mais se adequam às intervenções a levar a cabo no património edificado privado, dado que se prevê uma ORU simples, nos termos da secção I do capítulo III do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.

2.1 OBJETIVOS

A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- g) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- h) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

2.2 PRINCÍPIOS

A política de reabilitação urbana tem subjacente um conjunto de princípios orientadores para a interpretação a dar à reabilitação urbana nas suas dimensões física dos espaços, ambiente, economia, edifícios e pessoas. No essencial, esses princípios traduzem-se no seguinte:

- a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;
- f) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;
- g) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção.

2.3 DEVERES

Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com este diploma legal, uma ARU, consiste numa *área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana(...).*

3.1 ENQUADRAMENTO GERAL

O enquadramento e os pressupostos de delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) tal como é enquadrada no RJRU, é o primeiro ato para que o Município assuma a necessidade de implementar medidas especiais de incentivo à valorização do património edificado e ao desenvolvimento sustentável de uma determinada zona territorial.

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ribeirão/Lousado (ARU RL) obedece ao previsto no artigo 13º do RJRU, sendo constituída por:

- a) Memória Descritiva e Justificativa, que discrimina os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;
- c) Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos impostos municipais, a aprovar pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 1 e 2 do artigo citado.

Tabela 1- Enquadramento legal

Enquadramento Jurídico	Diploma Legal	Sumário
Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU)	Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro	No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana. Revoga o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.
	Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto	Procede à primeira alteração e à republicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.
	Decreto-Lei n.º 136/2017, de 9 de setembro	Altera os artigos 53.º-C, 53.º-F e 53.º-G do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.
	Decreto-Lei n.º 88/2014, de 27 de julho	Altera os artigos 37.º e 79.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

		32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.
	Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio	Através do presente decreto-lei, potenciam-se também os efeitos de instrumentos já vigentes no ordenamento jurídico, nomeadamente o arrendamento forçado, previsto no artigo 59.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.
Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro	Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro	Este diploma 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.
	Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro	A presente portaria aprova a ficha de avaliação, publicada em anexo, a qual integra os elementos do locado relevantes para a determinação do nível de conservação, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), determinados de acordo com o método de avaliação do estado de conservação dos edifícios (MAEC).
Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho	Portaria n.º 301/2019 de 12 de setembro	Define o método de projeto para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada em edifícios habitacionais existentes.
	Portaria n.º 302/2019 de 12 de setembro	Define os termos em que obras de ampliação, alteração ou reconstrução estão sujeitas à elaboração de relatório de avaliação de vulnerabilidade sísmica, bem como as situações em que é exigível a elaboração de projeto de reforço sísmico.
	Portaria n.º 303/2019 de 12 de setembro	Fixa os custos-padrão, definidos por tecnologia, sistema, ou elemento construtivo que permitem quantificar o custo das intervenções para operações de reabilitação.
	Portaria n.º 304/2019 de 12 de setembro	Define os requisitos funcionais da habitação e da edificação em conjunto, aplicáveis às operações de reabilitação em edifícios ou frações com licença de construção emitida até 1 de janeiro de 1977, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional.
	Portaria n.º 305/2019 de 12 de setembro	Fixa as normas técnicas dos requisitos acústicos em edifícios habitacionais existentes.

3.2 APROVAÇÃO DE ARU e da ORU

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando a aprovação:

- a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana, e
- b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

No caso em apreço, a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana, apresenta-se em simultâneo, tendo-se optado pela definição de uma ORU simples, cujo instrumento próprio se traduz numa Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), nos termos do artigo 30.º do RJRU.

A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

A aprovação da ORU através de instrumento próprio - ERU - é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O projeto da ORU é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU-IP), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias.

Simultaneamente com a remessa ao IHRU-IP, o projeto de ORU é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atualizada, para a discussão pública dos planos de pormenor.

O ato de aprovação da ORU é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

Este procedimento pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

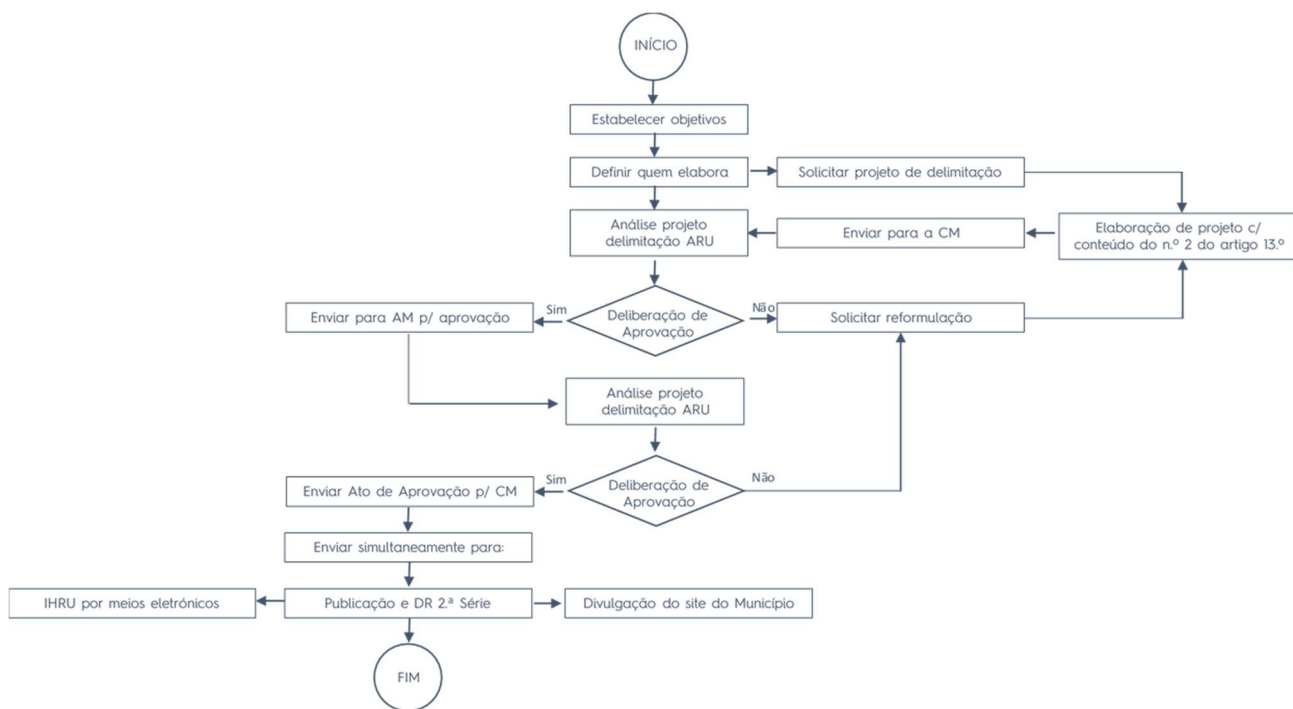


Figura 1- Esquema de tramitação e aprovação da ARU

No caso presente, dado que se pretende uma aprovação em simultâneo, a aprovação da delimitação da ARU ocorrerá com a proposta de aprovação da ORU, seguindo a seguinte tramitação até à sua publicação em Diário da República.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

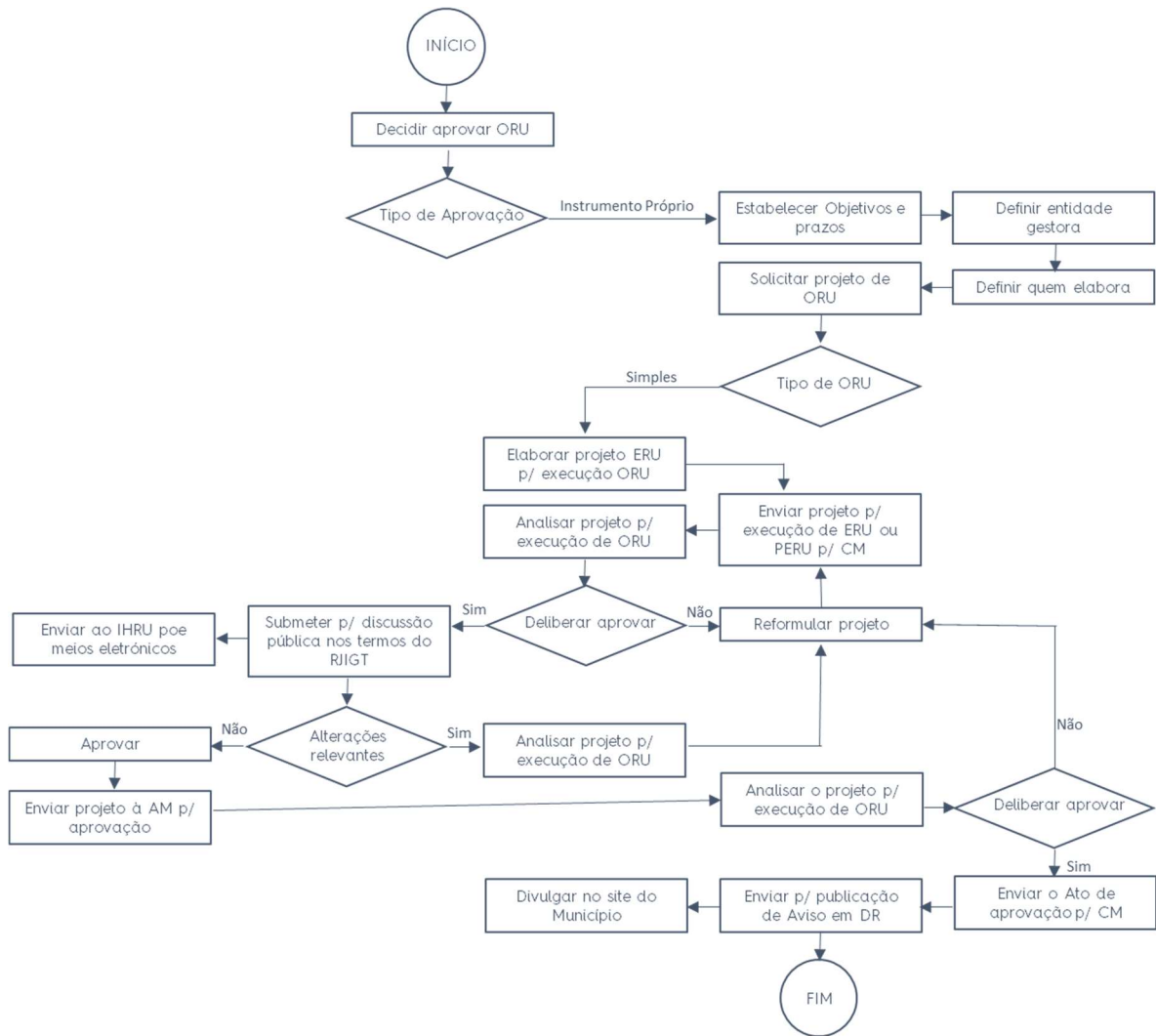


Figura 2- Esquema de tramitação e aprovação de ORU simples

4. ARU DE RIBEIRÃO/LOUSADO

Atendendo à degradação do património edificado em geral e face à implementação de uma Estratégia Local de Habitação (ELH) no conselho, entende-se que a delimitação de uma área de reabilitação urbana nestes dois núcleos urbanos, de grande expressão industrial e habitacional, mune o território com mais um instrumento que permite a sua requalificação.

4.1 ATIVAÇÃO DO TERRITÓRIO

No seguimento do quadro legal vigor, atendendo às características, carências e oportunidades de inverter, sobretudo, um quadro de degradação do edificado, propõe-se:

- Delimitar esta ARU, de forma a dotar este território de um conjunto de mecanismos que permita incentivar a reabilitação de património particular degradado, articulando, sempre que possível, com investimento municipal e de outros instrumentos financeiros;
- Avançar com o processo formal desta delimitação da ARU e aprovação da ORU desde a deliberação em Reunião de Câmara Municipal, passando pela aprovação em Assembleia Municipal, até à sua publicação em Diário da República:
 - Aprovação dos limites da ARU e da ORU em simultâneo, nos termos previstos no número 2 do artigo 7.º do RJRU;
 - A operação de reabilitação urbana realizar-se-á através de uma ORU simples;
 - De acordo com o artigo 9.º conjugado com o artigo 10.º do RJRU, as ORU são coordenadas e geridas por uma entidade gestora que, no presente caso, cabe ao município assumir essa gestão.
- Conceber uma estratégia integrada, territorializada e estratégica de reabilitação do património edificado.
- Decidir sobre o alcance do pacote de benefícios fiscais a propor aos proprietários e titulares de outros direitos e ónus e encargos sobre edifícios ou frações, bem como de outros eventuais apoios e incentivos municipais à reabilitação urbana, nomeadamente de natureza administrativa, ou seja, obriga à definição pelo Município de benefícios associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), assim como confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos 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).

4.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E MORFOLÓGICO

Ribeirão e Lousado localizam-se na margem norte do rio Ave, que corresponde ao limite sul do concelho de Vila Nova de Famalicão. A história e morfologia, apesar de freguesias vizinhas, são bastante diferentes. Do ponto de vista histórico, Ribeirão foi uma das freguesias do início da Terra ou Julgado de Vermoim, Termo de Barcelos. Foi abadia de apresentação do Mosteiro de Landim, tendo passado posteriormente a reitoria independente. Segundo as Inquirições de 1220, havia nesta freguesia quinze casais reguengos que pagavam à Coroa o imposto anual por uso de bens pertencentes ao rei.

Depois de 1835 passou a fazer parte do concelho de Vila Nova de Famalicão. Da história Ribeirense do século XIX é de assinalar a construção da ponte pênsil a montante da Barca da Trofa inaugurada em 1858.

Ribeirão manteve, desde tempos imemoráveis, com Fradelos e Vilarinho das Cambas importantes laços de ruralidade. Mas foi na sua ligação às indústrias de Lousado e Trofa que Ribeirão se desenvolveu de forma acentuada a partir da década de 60 do séc. XX com uma população que aliava à pequena agricultura de minifúndio, o trabalho na “Mabor”, na “Ita”, na “Sotex”, no “Pinheiro”, na “Fábrica de Linho”, na “Feruni” ou na “Mida”. Daí até à criação do seu próprio parque industrial foi um pequeno passo. Às tradicionais oficinas de metalúrgica, têxteis e carnes verdes juntaram-se importantes unidades industriais como a “Atma”, a “Ricon”, a “Sasia”, a “Melcor”, a “Facontrofa”, a “Cabelauto” e outras agrupadas nas zonas industriais do Senhor dos Perdões e de Sam e, recentemente, em funcionamento o “Empreendimento do Lago”.

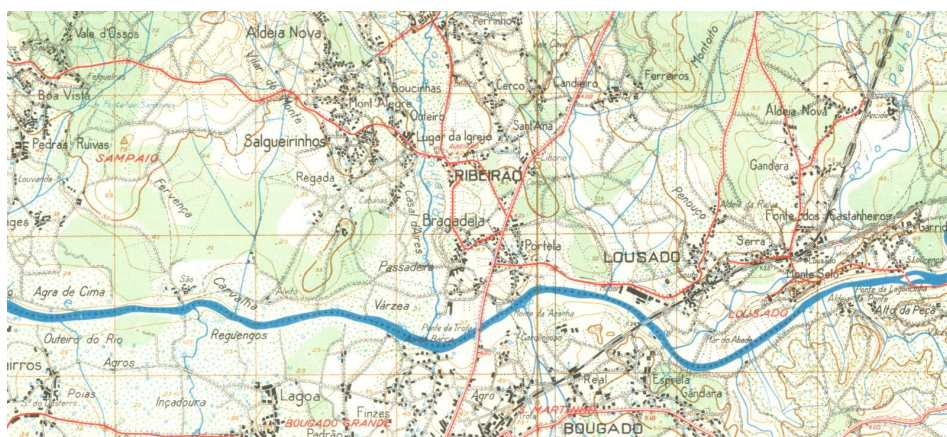


Figura 3- Extrato de Carta Militar da década de 50

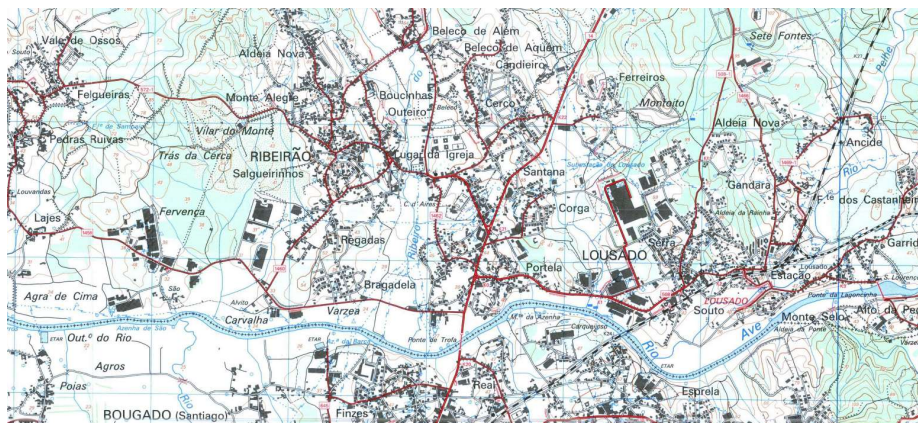


Figura 4- Extrato de Carta Militar da década de 90



Figura 5- Extrato de Carta Militar da década de 20

Do ponto de vista morfológico, a vila de Ribeirão tem um conjunto de características naturais que impõem ao território uma ocupação com grande expressão agrícola e florestal. A freguesia é cortada a meio pelo Ribeiro de Beleco, que nasce nas Pedras Negras em Vilarinho das Cambas e desagua no Ave. Esta divisão territorial perdura na memória dos tempos através das expressões “Aquém Rio” e “Além Rio”. As veigas que o ladeiam, imprimem na paisagem marcas de uma agricultura produtiva, liberta de ocupação edificada. Adjacente a cada um dos lados das veigas estende-se o aglomerado servido por uma rede viária fina, de configuração radial nalguns casos. A topografia acidentada e o crescimento orgânico e espontâneo não permite uma leitura espacial fácil deste território.

O facto de ter um solo xistoso, contribui para que os muros e as construções em xisto sejam uma característica a preservar, tendo-se constatado, porém, que são um aspeto pouco valorizado pela população. Além deste aspeto singular do material utilizado na construção, também, o relatório de caracterização e diagnóstico sobre os valores patrimoniais elaborado em 2004 no âmbito da revisão do Plano Diretor Municipal, fazia referência à implementação de um percurso temático dos imóveis de “Estilo Brasileiro” nesta freguesia, assim como ao percurso ribeirinho dos moinhos do Ribeiro de Beleco, dado o grande elenco de imóveis de valor cultural existente nesta freguesia.



Figura 6- Quinta Libório



Figura 7- Casa Machado
Figura 8- Casa Bragadela

Outra das marcas na paisagem é o Rio Ave que limita a freguesia a sul, e também a EN14 que a atravessa e divide para nascente. Fruto desta infraestrutura viária, uma das mais importantes nas ligações norte/sul, do *cluster* empresarial que se localiza em Ribeirão, e nas freguesias vizinhas, da ocupação marginal que foi aumentado ao longo dos tempos, verifica-se que aqui o tráfego de veículos é bastante intenso e congestionado.

A centralidade de Ribeirão tem-se assumido, sobretudo, na Av. Rio Veirão (igreja, cemitério, agrupamento de escolas, junta de freguesia, piscinas municipais, etc.) e na Av. 3 de julho (Estádio do Passal Futebol Clube, Estação dos Correios e serviços). Ao longo destas duas avenidas, o espaço público e o tipo de edificação adquirem características urbanas, sendo nas zonas de rede mais fina e orgânica que as edificações têm uma identificação mais forte ao território e cuja reabilitação é mais premente.

Durante o século XX, esta freguesia teve um crescimento industrial e populacional significativo, que culminou com a elevação a vila em 1987.

É sobretudo neste contexto ambivalente de ruralidade e industrialização que a vila de Ribeirão se tem desenvolvido.

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

Tabela 2- Património inventariado na freguesia de Ribeirão

N.º Imóvel	Designação	Tipo
GPC.3539C01	Azenha do Barroso	Engenho\Azenha
GPC.3540C01	Moinho I de Bragadela	Engenho\Moinho
GPC.3544C01	Azenha da Bragadela	Engenho\Azenha
GPC.3501C01	Igreja de São Mamede de Ribeirão	Igreja\Paroquial
GPC.3502C01	Capela de Santa Ana	Capela
GPC.3545C01	Azenha da Agra da Várzea	Engenho\Azenha
GPC.3502C03	Coreto da Capela de Santa Ana	Coreto
GPC.3502C04	Escolas Silva & Machado	Edifício\Escolar
GPC.3503C01	Capela do Senhor dos Perdões	Capela
GPC.3503C02	Coreto da Capela do Senhor dos Perdões	Coreto
GPC.3541	Moinho de Ferreiros	Engenho\Moinho
GPC.3507C02	Villa Libório	Casa
GPC.3507C03	Quinta Libório	Casa\Solarenga
GPC.3521C01	Casa Machado	Casa
GPC.3501C03	Casa da Igreja	Casa\Agrícola
GPC.3501C04	Casa da Pederneira	Casa\Agrícola
GPC.3504C02	Casa do Casanova	Casa\Solarenga
GPC.3537	Casa Outeirinho	Casa
GPC.3512C02	Casa do Cruzeiro	Casa
GPC.3515C01	Casa da Bragadela	Casa\Solarenga
GPC.3515C02	Casa na Rua Vale de Rei	Casa
GPC.3515C03	Casa do Eirado	Casa\Solarenga
GPC.3515C04	Casa Couto	Casa
GPC.3515C05	Casa J.C.	Casa
GPC.3525C01	Casa de Ferreiros	Casa
GPC.3526	Casa das Presas	Casa
GPC.3527C	Conjunto do Beleco	Conjunto
GPC.3536C01	Vila Outeiro	Casa
GPC.3542	Moinho de Beleco de Além	Engenho\Moinho
GPC.3540C02	Moinho II de Bragadela	Engenho\Moinho
GPC.3543	Marco da Fervença	Marco\Casa de Bragança
GPC.3505	Alminhas do Salgueirinho	Alminhas
GPC.3532	Roda de Vento de Aldeia Nova	Engenho\Roda de Vento
GPC.3504C01	Alminhas de Aldeia Nova	Alminhas
GPC.3511	Alminhas de Boucinhas	Alminhas
GPC.3536C02	Roda de Vento de Outeiro	Engenho\Roda de Vento
GPC.3506	Alminhas de Beleco de Além	Alminhas
GPC.3512C01	Cruzeiro	Cruz-Cruzeiro
GPC.3501C02	Cruzeiro de Ribeirão	Cruz-Cruzeiro\Paroquial

GPC.3502C02	Cruzeiro da Capela de Santa Ana	Cruz-Cruzeiro
GPC.3502C05	Alminhas de Santana	Alminhas
GPC.3507C01	Alminhas de Libório	Alminhas
GPC.3521C02	Roda de Vento na Casa Machado	Engenho\Roda de Vento
GPC.3503C03	Alminhas do Senhor dos Perdões	Alminhas\Oratório
GPC.3539C02	Açude do Núcleo D	Açude-Represa
GPC.3545C02	Açude do Núcleo C	Açude-Represa
GPC.3544C02	Açude do Núcleo B	Açude-Represa

No caso de Lousado, verifica-se que se trata de uma freguesia com importante passado histórico. Os vestígios da sua remota povoação, levam-nos à presença romana, entre os séculos IV a.C. e II d.C. É o caso do marco milenário que recorda a existência da via romana que ligava Lisboa a Braga, assim como a Ponte da Lagoncinha que em tempos era imprescindível para quem do Porto a Braga se dirigia. A freguesia de Lousado surge nas Inquirições de 1220 e nas de 1258.

O desenvolvimento da freguesia irrompeu com a construção do caminho-de-ferro da linha do Minho por volta de 1870. Desde então, a produção agrícola e industrial multiplicou-se: foram criados novos lugares, os aglomerados populacionais alargaram-se e todos os setores económicos se desenvolveram.

É em Lousado que se encontra instalada a maior fábrica de pneus do país, a “Mabor Continental”, cuja expansão tem sido significativa, dando a este território o cunho industrial que se tem vindo a assumir desde meados do século XX.

Do seu património cultural e edificado, ganha relevo um conjunto de bens patrimoniais diversos, tais como: o Museu Ferroviário, a Ponte da Lagoncinha, Igreja Matriz, Capela Sagrado Coração de Maria e Senhora da Boa Hora, Capela de S. Lourenço, Alminhas, etc.



Figura 9- Património edificado rural



Figura 10- Património edificado vernacular

Figura 11- Património edificado civil

Tabela 3- Património inventariado na freguesia de Lousado

N.º Imóvel	Designação	Tipo
GPC.2401C01	Ponte de Lagoncinha	Ponte
GPC.2401C02	Capela de São Lourenço	Capela
GPC.2402C01	Igreja de Santa Marinha de Lousado	Igreja\Paroquial
GPC.2404C01	Capela do Sagrado Coração de Maria	Capela
GPC.2404C02	Coreto I da Capela Sagr. Coração de Maria	Coreto
GPC.2404C03	Coreto II da Capela Sagr. Coração de Maria	Coreto
GPC.2416C01	Ponte de Arquinho	Ponte
GPC.2429	Moinho de Lousado	Engenho\Moinho
GPC.2408C02	Moinho de Montezelo	Engenho\Moinho
GPC.2408C04	Ponte de Montezelo I	Ponte
GPC.2445C01	Azenha do Zé da Carolina	Engenho\Azenha
GPC.2417C03	Azenha da Garrida II	Engenho\Azenha
GPC.2417C04	Moinho da Garrida	Engenho\Moinho
GPC.2417C01	Azenha da Garrida I	Engenho\Azenha
GPC.2404C05	Casa S. Manuel	Casa
GPC.2421	Casa de Santa Maria	Casa
GPC.2410C01 I GPC.2410C01.01	Casa do Cardeal Cerejeira e Alminhas da Serra	Casa\Alminhas
GPC.2423C01	Casa da Torre	Casa\Agricultora
GPC.2423C01.01	Sequeiro e Eira da Casa da Torre	Sequeiro\Eira
GPC.2423C02.01	Sequeiro e Eira	Sequeiro\Eira
GPC.2426	Casa do Povo de Lousado	Casa
GPC.2444	Casa acima da Ponte da Lagoncinha	Casa
GPC.2443C02	Casa junto da Quinta da Cerca	Casa
GPC.2443C01	Casa da Quinta da Cerca	Casa
GPC.2440	Apeadeiro "Gandra"	Apeadeiro Ferroviário
GPC.2438B	Ponte Ferroviária de Lousado	Ponte\Ferroviária
GPC.2439	Museu Ferroviário	Edifício\Cultural
GPC.2436	Quinta da Serra	Casa\Solarenga
GPC.2423C02	Casa II	Casa

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

GPC.2437C01	Casa I	Casa
GPC.2437C02	Casa II	Casa
GPC.2437C03	Casa III	Casa
GPC.2423C03	Casa III	Casa
GPC.2423C04	Casa de Pedra	Casa\Agricultura
GPC.2423C05	Casa de S. Manuel	Casa
GPC.2423C06	Casa VI	Casa
GPC.2433C05	Moinhos I de Ancide	Engenho\Moinho
GPC.2433C06	Moinho II de Ancide	Engenho\Moinho
GPC.2433C01	Casa Rebelo	Casa\Agricultura
GPC.2433C01.01	Sequeiro e Eira da Casa Rebelo	Sequeiro\Eira
GPC.2433C03	Casa de Baixo	Casa
GPC.2433C04	Casa do Meio	Casa
GPC.2433C02	Casa Mãe	Casa
GPC.2433C07	Sequeiro e Eira junto a Ancide	Sequeiro\Eira
GPC.2408C05	Ponte de Montezelo II	Ponte
GPC.2423C07.01	Alminhas do Souto	Alminhas
GPC.2408C01.02	Alminhas de Montezelo II	Alminhas
GPC.2404C04	Cruzeiro da Capela Sagr. Coração de Maria	Cruz-Cruzeiro
GPC.2402C02	Cruzeiro junto à Igreja Paroquial	Cruz-Cruzeiro
GPC.2402C03	Cruzeiro de Lousado	Cruz-Cruzeiro\Paroquial
GPC.2416C02	Forno Comunitário	Forno
GPC.2406	Alminhas do Cabo	Alminhas
GPC.2405	Alminhas da Garrida	Alminhas
GPC.2401C04	Cruzeiro da Capela de São Lourenço	Cruz-Cruzeiro
GPC.2401C03	Alminhas da Ponte	Alminhas
GPC.2431	Penedo da Cruz	Penedo
GPC.2445C02	Açude do Núcleo A	Açude-Represa
GPC.2408C03	Aqueduto de Montezelo	Aqueduto
GPC.2417C02	Açude na Garrida	Açude-Represa
GPC.2417C04.01	Açude de Moinho da Garrida	Açude-Represa

5. LINHAS GERAIS DA ESTRATÉGIA DE DELIMITAÇÃO

A definição da presente ARU engloba grande parte dos núcleos edificados das freguesias de Ribeirão e Lousado. Estas duas freguesias, apesar de serem diferentes do ponto de vista das suas características de ocupação espacial, partilham em desafios comuns: estrutura viária, que além do que foi referido sobre a EN14, possui uma hierarquia pouco definida, património edificado com valor patrimonial em mau estado de conservação e edificado corrente pouco qualificado.

5.1 VISÃO

O RJRU, ao definir que a Área de Reabilitação Urbana (ARU), podem compreender *“áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou vias de classificação e respetivas zonas de proteção”* e *“áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas”*. Este referenciais vão ao encontro do presente paradigma de urbanismo, que substitui o desejo de expansão pelo de contenção. Incentivar a realização de obras de reabilitação ou mesmo de construção é um meio de concretizar a consolidação e a ocupação do já edificado e dos espaços expectantes.

No seguimento do exposto, importa salvaguardar que a definição de uma visão de médio prazo para a ARU de Ribeirão/Lousado se baseie num conjunto de linhas de intervenção de política urbana municipal que potencie a valorização deste território, sobretudo nas seguintes dimensões:

- **Política de valorização do património edificado.** Integrar e sustentar a ORU na política de desenvolvimento territorial do concelho, nomeadamente nas opções de ordenamento no Plano Diretor Municipal (PDM), centrando-se em:
 - a) Concertar soluções de reabilitação e valorização do património edificado em geral;
 - b) Contribuir para a colmatação de espaços vazios, com capacidade construtiva;
 - c) Promover operações urbanísticas que conduzam a soluções de sustentabilidade ambiental integradas em novos projetos ou em ações de reabilitação de edifícios.

- **Política de habitação.** No quadro das Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), especificamente a Estratégia Local de Habitação (ELH), o setor da habitação será integrado nas seguintes medidas:
 - a) Implementação da ELH;
 - b) Desenvolvimento de um trabalho de proximidade com os agregados familiares, apoiando-os no recurso a programas nacionais e municipais;

- c) Reforço de instrumentos municipais e recursos;
- d) Monitorização e avaliação de carências habitacionais quer pelos segmentos sociais com baixos rendimentos, quer pelos de rendimentos médios que não conseguem aceder a uma habitação;
- e) Promoção da melhoria ao nível do conforto e combate à pobreza energética nas habitações.

Para a concretização destas políticas, a nova delimitação da ARU permite, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivem a reabilitação de património edificado.

Além do foco nestas duas políticas, sempre que surjam programas de promoção do território na sua mais plena abrangência, serão integradas na estratégia a levar a cabo, uma vez que o objetivo é garantir uma ação concertada, otimizadora da sua eficácia e impacto na renovação e na recuperação do espaço urbano, e na melhoria da qualidade de vida de quem vive e trabalha nestas freguesias, assumindo o Município um papel dinamizador, regulador e facilitador da intervenção.

5.2 CRITÉRIOS GERAIS SUBJACENTES AO PROCESSO DE DELIMITAÇÃO

Ao delimitar-se a ARU de Ribeirão/Lousado, assume-se uma abordagem focada essencialmente na reabilitação do património privado e na melhoria das condições de habitabilidade ao nível da segurança, conforto e acesso.

Para prosseguir com a concretização dos Objetivos Estratégicos enunciados, a delimitação obedece aos seguintes Critérios:

- **Centralidade.** Considerou-se a preponderância deste território no sistema urbano do concelho e o seu nível nesta hierarquia;
- **Valor.** A presença de um conjunto de edifícios com valor cultural, tendo em conta a sua contextualização histórica, assim como a existência de outros elementos construídos e paisagísticos que carecem de valorização;
- **Degradação e desadequação.** Identificaram-se sinais de degradação do edificado e de relação com o espaço público;
- **Novos programas.** Novos programas e planos que poderão surgir, além dos previstos na ELH, que possibilitem a reabilitação de edifícios destinados a habitação e melhorar a sua qualidade de vida, assim como o conforto térmico.

6. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Pelo que tem sido exposto, verifica-se que se torna imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana, assentes em passivos e ativos endógenos capazes de reforçar o sentido de comunidade, a identidade e as características intrínsecas dos lugares, aproveitando o investimento e as oportunidades de forma concertada.

A delimitação abrange a maioria do parque edificado existente nestas duas freguesias.

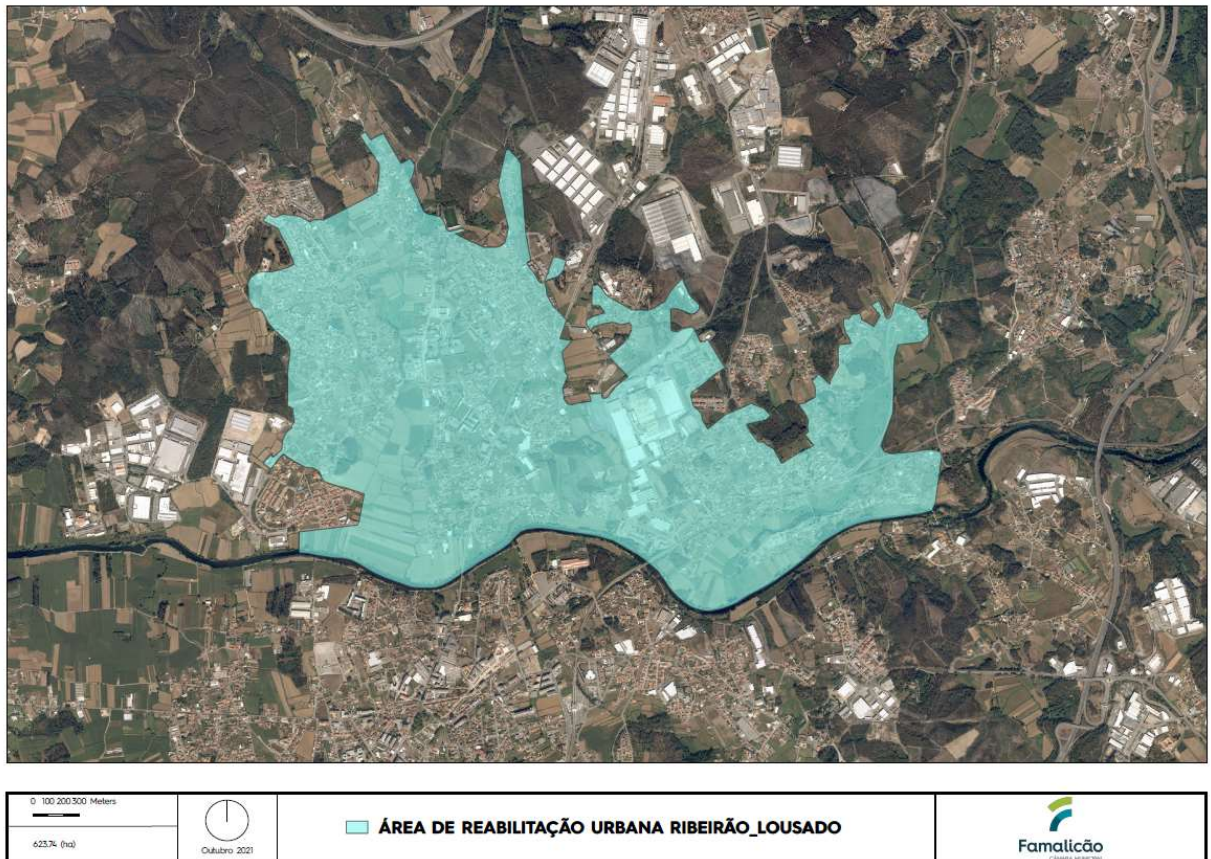


Figura 12- Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ribeirão/Lousado (623,74 ha)

7. ORU DE RIBEIRÃO/LOUSADO

Nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do RJRU, a aprovação da ARU de delimitação fundamentada contém:

- Memória descritiva e justificativa com os critérios subjacentes à delimitação e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro de incentivos fiscais associado a impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

A delimitação desta ARU permite, de imediato, desbloquear e disponibilizar aos proprietários e demais intervenientes, como possíveis investidores, mecanismos que incentivam a manutenção e a construção de um espaço urbano qualificado, atrativo e sustentável, através de apoios e vantagens fiscais.

A par da delimitação da ARU propõe-se em simultâneo, a constituição da ORU simples, consubstanciada na respetiva ERU.

7.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

Tal como refere o artigo 29.º do RJRU, sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, nos termos do RJRU, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma ORU simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Esta estratégia assenta em três componentes - Bem-estar, Ambiente e, Valorização e Salvaguarda - que, com o foco no edificado, tem como objetivo implementar programas e medidas que permitam a sua requalificação em geral, quer por meio de obras de reabilitação, quer através da valorização do edificado com o incremento de medidas de sustentabilidade ambiental e ecológicas. Todo o sistema de incentivos que se prevê implementar, exposto no número 8. deste documento, permitirá reforçar as componentes acima identificadas. Deste modo, não são apresentados apenas aqueles incentivos que diretamente se prendem com a delimitação de uma ARU, mas sim todo o sistema de incentivos que poderão recair sobre o território.

Também dar-se-á extrema relevância ao papel central da habitação e da reabilitação, os quais permitirão alcançar uma maior coesão social e territorial.

A ERU e a ELH, são os dois instrumentos de gestão do território que, com a devida coordenação terão impacto na melhoria da qualidade de vida da população e da reabilitação do património edificado.

Opta-se que o enfoque desta ORU seja o edificado de forma ampla e que atinga objetivos de sustentabilidade, valorização do património e bem-estar.

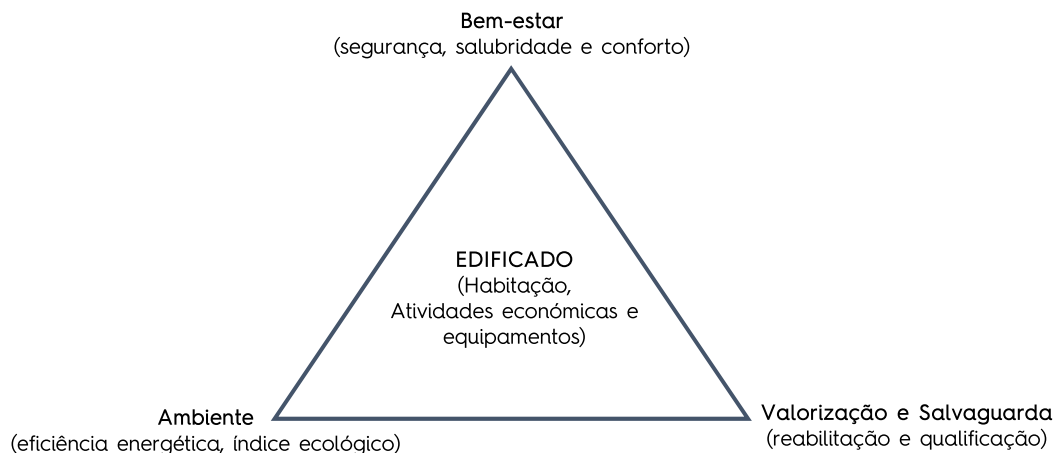


Figura 13- Esquema síntese da opção estratégica

O sistema representado neste diagrama pretende refletir o grande objetivo que a entidade gestora terá de alcançar para garantir a requalificação do património edificado no território abrangido por esta ARU. Centrado em todo o edificado, pretende-se, a partir das três componentes, atingir as dimensões qualitativas identificadas e, desta forma melhorar a qualidade de vida dos utilizadores dos edifícios e potenciar melhorias e incremento de soluções inovadoras em todo o edificado.

7.2 PRAZO DE EXECUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na ERU, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

Para a presente operação opta-se por o prazo máximo permitido, podendo, findo aquele prazo, ser aprovada nova ORU que abranja a mesma área.

A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

Os relatórios referidos e os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.

7.3 PRIORIDADES E OBJETIVOS PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA ORU

Atendendo às características desta ORU, com o foco no património edificado privado, pretende-se apostar numa política de valorização do edificado numa vertente transversal que assente na requalificação do existente, na salvaguarda daquele que tenha valor cultural e no incremento de medidas de sustentabilidade ambiental no que venha a ser construído. Além disso, pretende que haja uma franca articulação com a ELH e que o edificado seja reabilitado de forma a conferir segurança, salubridade e conforto aos agregados que o habitam. Pretende-se ainda que, o edificado devoluto seja ocupado, promovendo desta forma a ativação de passivos, quer sejam eles de cariz habitacional, industrial ou outros.

A ELH que agora se apresenta para o território desta ARU, tendo em conta a política de valorização do edificado, deverá concorrer para o alcance dos seguintes objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana:

- Fomentar práticas de manutenção e reabilitação sistemática do património edificado (público, mas essencialmente privado), com especial destaque para o edificado degradado e devoluto, de acordo com princípios de atuação que visem a promoção da coesão sócio territorial e a fixação da população, através de:
 - Levantamento e estudo das patologias mais frequentes e a formulação de soluções e de instrumentos de intervenção adequados, consagrados em manuais de boas-práticas e de apoio à promoção de obras de reabilitação de edifícios;
 - Agilização da instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de ações de reabilitação;
 - Implementação de um quadro de medidas fiscais e administrativas, com o duplo objetivo de incentivar intervenções de reabilitação e de penalizar a inação dos proprietários perante cenários de avançada degradação do património e de continuada expectativa no mercado imobiliário;
 - Promoção do mercado de arrendamento e da introdução de diferentes tipologias de habitação, nomeadamente para habitação jovem.
- Valorizar o património arquitetónico mais relevante e a identidade cultural, garantindo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos e do edificado, definindo prioridades e linhas de intervenção ao nível da valorização e/ou reutilização do património com valor cultural (público e privado);
- Promover boas práticas de reabilitação de edifícios, assim como na obra de construção fomentar a adoção de práticas de sustentabilidade ambiental;

- Promover e atrair funções inovadoras e competitivas com incentivo à coexistência de vários usos e oferta de emprego:
 - Dando a conhecer incentivos e programas de apoio ao desenvolvimento de atividades económicas quer de proximidade, quer outros integrados em redes municipais de produção de curta escala;
 - Identificando os edifícios devolutos, e reconvertendo-os em espaço dinâmicos de uso da comunidade.
- Criar condições para a melhoria da participação e governance local no quadro do previsto na ELH e outros instrumentos.

O sucesso de uma ERU passa por comunicar os mecanismos existentes a cada momento para inverter situações estagnadas, como é o caso da pobreza energética e ainda a falta de condições de habitabilidade existente neste território. Para ultrapassar estes desafios é necessário envolver os atores privilegiados de cada território como é o caso da autarquia, IPSS, arrendatários e senhorios, proprietários, coletividades, associações, entre outros. Terá que haver um acompanhamento de projetos de dinamização económica, de valorização cultural, de promoção da coesão social, que aproximem e envolvam todos os atores e públicos-alvo neste processo.

7.4 MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

O Município de Vila Nova de Famalicão, considerando o conjunto de condições e antecedentes específicos em matéria de reabilitação urbana, estipulou o modelo de gestão mais adequado para a implementação das diferentes ORU, em termos institucionais, jurídicos e organizativos.

A designação do Município como entidade gestora das ORU obriga a que os serviços técnicos da Câmara Municipal possuam a experiência, os recursos humanos e técnicos e a estrutura adequada para dar uma resposta eficaz e eficiente à prossecução destas estratégias de reabilitação urbana.

Não existindo dinâmica instalada e potencial de reabilitação urbana no concelho que justifique a criação de uma Divisão específica para esta temática (unidade orgânica flexível), foi constituído o Serviço de Reabilitação Urbana (SRU) (subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada)

Deste modo, o modelo de gestão das ORU do concelho de Vila Nova de Famalicão estrutura-se do seguinte modo:

Designação: Serviço de Reabilitação Urbana (SRU) (subunidade orgânica flexível integrada na componente hierarquizada);

Coordenação política e estratégica: responsável político pelo Pelouro do Planeamento e Gestão Urbanística e Fiscalização (atualmente a cargo do Presidente da Câmara).

Dependência orgânica: Departamento de Ordenamento e Gestão Urbanística

Mandato: Equivalente ao prazo de execução das ORU (até ao prazo máximo de 15 anos), considerando-se extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída, *“sem prejuízo de o referido prazo poder ser prorrogado por deliberação da câmara municipal, sob proposta fundamentada do respetivo presidente, a qual deve referir, designadamente, o grau de cumprimento dos objetivos inicialmente estipulados”* (conforme regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais);

Missão: Coordenação, implementação, acompanhamento e monitorização das ORU em vigor e aplicáveis às ARU delimitadas ou a delimitar no concelho de Vila Nova de Famalicão;

Recursos humanos a mobilizar: A equipa é constituída por um coordenador (técnico superior) e por uma estrutura técnica pluridisciplinar, com competências em planeamento, urbanismo e desenho urbano (arquitetura), em patologias do edificado, arruamentos e infraestruturas urbanas (engenharia), em ordenamento do território e economia urbana (economia/geografia), em apoio social (sociologia), em direito do ordenamento e do urbanismo (jurista), em comunicação e marketing territorial (marketing/comunicação social) e em atendimento público (administrativo, a ser integrado no Balcão Único de Atendimento). Os técnicos do SRU são nomeados pelas respetivas chefias (com validação da tutela, se adequado) para a missão em regime de prioridade, sendo que algumas das funções referidas, incluindo necessariamente a de coordenação, serão exercidas em regime de exclusividade, sob pena da insuficiência de recursos afetos pôr em causa a concretização dos objetivos e os resultados das ORU (podendo outras ser exercidas em regime de afetação a tempo parcial). A missão será monitorizada anualmente, após validação de relatório a apresentar pelo coordenador.

Esta subunidade orgânica deverá assumir as seguintes competências:

- Assegurar o cumprimento dos objetivos específicos em matéria de reabilitação urbana definidos nas ORU em vigor (ou outros que venham, entretanto, a ser definidos) que permitam concretizar as respetivas visões enunciadas;
- Acompanhar e promover os planos de ação previstos nas ORU em vigor, fundamentalmente no que respeita à promoção, sensibilização e divulgação das estratégias e ferramentas de estímulo à reabilitação urbana, à concretização das ações de iniciativa municipal previstas e ao acompanhamento e instrução de todos os procedimentos técnico-administrativos inerentes às candidaturas de apoios e benefícios fiscais previstos nas ORU (incluindo as vistorias);

- Estimular a participação de agentes privados e de instituições representantes da sociedade civil e da própria população no processo de reabilitação urbana, promovendo soluções múltiplas estipuladas no quadro legal de cooperação entre agentes públicos e privados;
- Gerir de forma eficiente os processos de natureza jurídica e de engenharia de financiamento inerentes à concretização de cada uma das ORU;
- Avaliar e monitorizar a implementação das estratégias de reabilitação para estes territórios, antecipando desvios e corrigindo trajetórias;
- Estabelecer ligações com os organismos da Administração Central com competências nas áreas da reabilitação urbanas e prestar informação à Autoridade Tributária e Aduaneira (via Serviço Local de Finanças) relativamente à cobrança dos impostos municipais sobre o património;
- Prestar e disponibilizar informações sobre os direitos e deveres dos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, no processo de reabilitação, nomeadamente, sobre as eventuais comparticipações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que estes podem aceder, bem como incentivos fiscais e municipais em vigor, no sentido da defesa dos seus interesses legítimos e de uma maior responsabilização pela preservação do ambiente urbano.

Na figura seguinte esquematizar-se a integração do SRU na orgânica municipal.

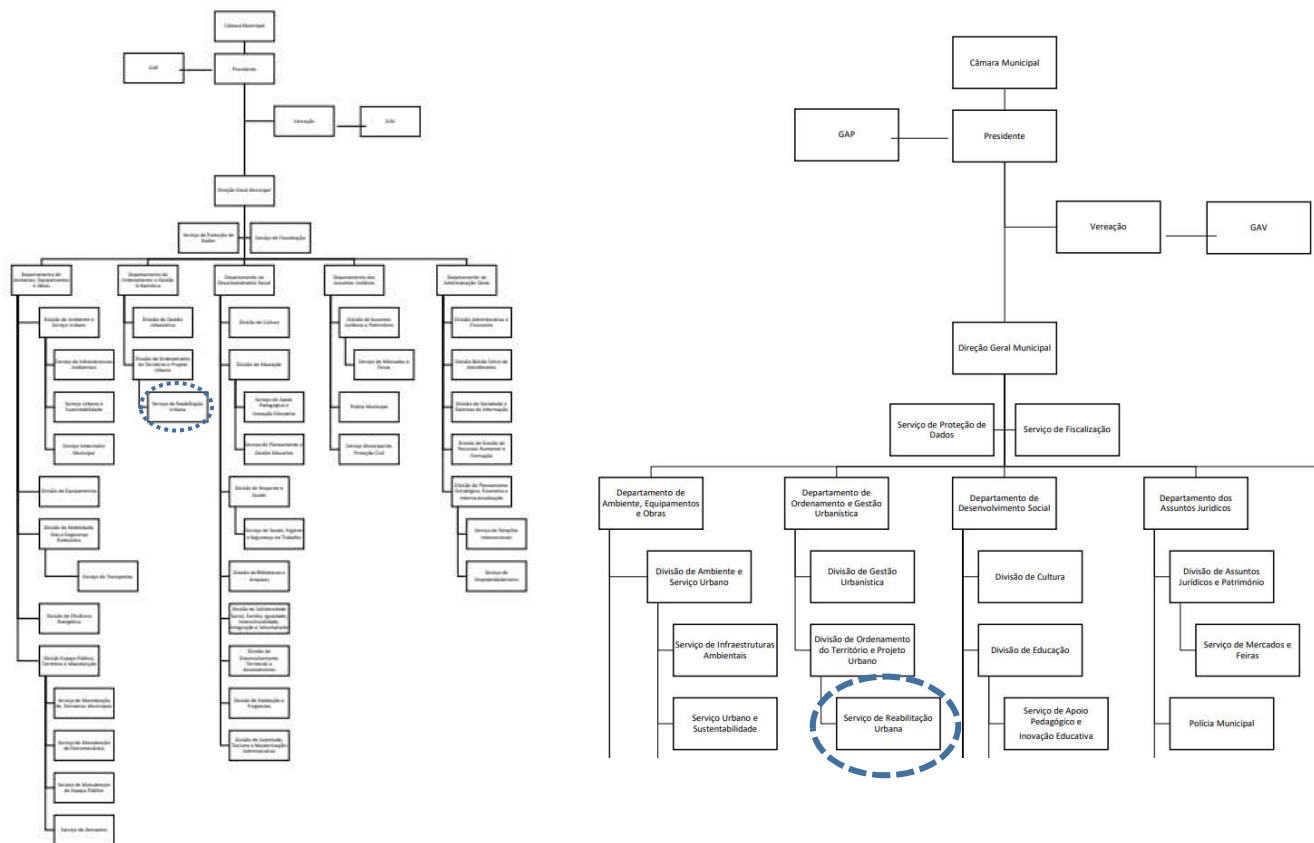


Figura 14- Estrutura orgânica da Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão

Relativamente ao modelo de execução, de acordo com o artigo 11º do RJRU, a execução das ORU pode assumir duas modalidades:

- a) por iniciativa dos particulares (execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou administração conjunta); ou
- b) por iniciativa da entidade gestora (execução direta da entidade gestora, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas).

Tendo em conta que uma parte significativa do investimento diz respeito à reabilitação de edifícios privados, parece evidente que o modelo a adotar para a execução das ORU existentes e futuras no concelho de Vila Nova de Famalicão seja o da execução por iniciativa dos particulares com o apoio da entidade gestora, estando o dever de reabilitação do edificado existente nas ARU adstrito aos respetivos proprietários.

De facto, e sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, as intervenções tendentes à execução de uma ORU simples devem ser ativamente apoiadas pela entidade gestora da operação. A assunção deste compromisso obriga a que o Município, enquanto entidade gestora das ORU, exerça um papel ativo ao nível de:

- Criação de uma política de estímulo à recuperação do património edificado em presença;
- Execução dos projetos e ações previstos ao nível da requalificação do espaço público, da infraestruturização urbana e da revitalização do tecido económico;
- Identificação dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos dos edifícios e prédios urbanos por edificar, dos imóveis devolutos e em mau estado de conservação;
- Apoio técnico no desenvolvimento dos projetos, na interpretação de legislação e regulamentação, no acompanhamento das obras e ações de vistoria, na identificação de opções de financiamento e dos incentivos e benefícios fiscais inerentes aos processos de reabilitação urbana e na desburocratização dos procedimentos de licenciamento;
- Divulgação das ARU e das respetivas ORU junto dos particulares e de potenciais investidores;
- Consciencialização pública da importância do património edificado e da sua conservação, através de ações de sensibilização da população e agentes económicos;
- Monitorização (anual) e avaliação (quinquenal) regular da implementação das ORU e divulgação dos seus resultados.

8. INCENTIVOS DE APOIO A AÇÕES DE REABILITAÇÃO

O artigo 14.º do RJRU estabelece os efeitos que o processo de delimitação de uma ARU acarreta, quer para os municípios que as delimitam, quer para os proprietários abrangidos por essa delimitação.

Assim, neste ponto, procura elencar-se o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional, e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em ARU. Porém, a leitura deste capítulo não dispensa a consulta direta da legislação aplicável, que tem merecido sucessivas alterações.

No ponto que se segue, além dos programas e benefícios adstritos às ARU, junta-se outros que se entendem estratégicos para o desenvolvimento e valorização destas áreas de ORU simples.

8.1 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Atendendo à dimensão estratégica que se pretende implementar neste território, as operações urbanísticas abrangem todo o edificado, pelo que os quadros abaixo organizam os programas e incentivos por dois temas - Habitação e Atividades económicas e equipamentos - e, cada um destes em três subtemas - obras de reabilitação, obras de construção e arrendamento.

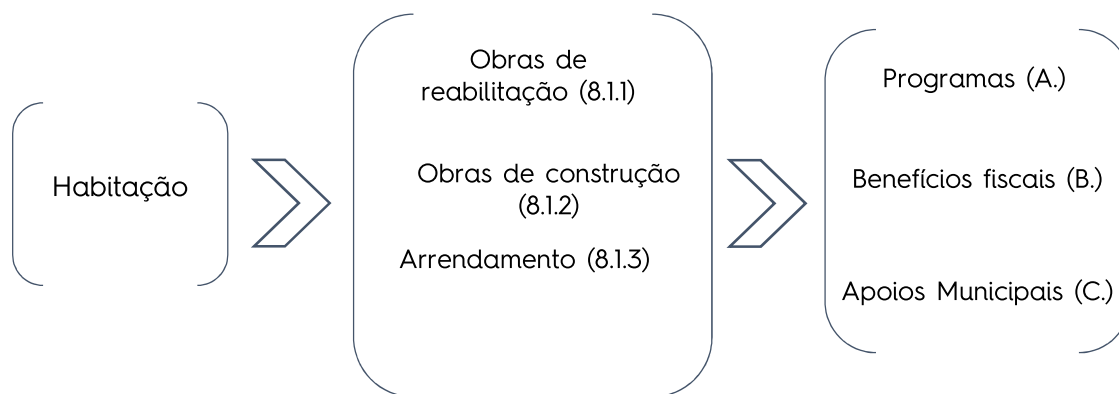


Figura 15- Esquema de programas, benefícios e apoios ao setor habitacional

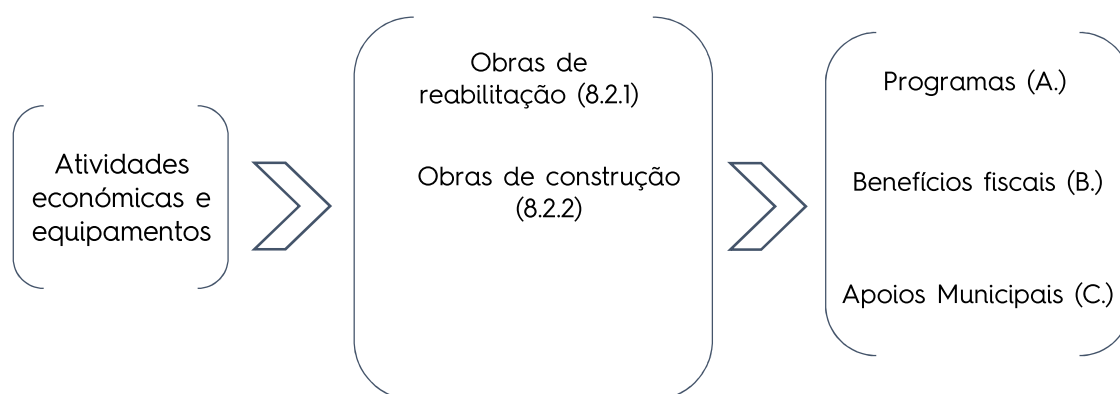


Figura 16- Esquema de programas, benefícios e apoios ao setor empresarial

8.1.1 HABITAÇÃO - OBRAS DE REABILITAÇÃO

Tem sido produzida legislação e criados programas para incentivar a realização de obras de reabilitação, sobretudo para o uso habitacional. De seguida apresenta-se os programas, incentivos fiscais e apoios municipais disponíveis para financiar ou promover o incentivo à reabilitação de edifícios. A informação que aqui se apresenta não dispensa a consulta na fonte, sob pena das atualizações sucessivas, assim como do surgimento de novos apoios.

A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

- 1.º Direito

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que 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.

Os apoios podem ser concedidos, mediante candidatura e cumprimento dos requisitos de elegibilidade, a:

- a) Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- b) Entidades, para promoverem soluções habitacionais (Municípios, Entidades públicas, 3.º Setor, Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados).

- **Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)**

O Decreto-Lei n.º 68/2019 - Diário da República n.º 98/2019, Série I de 2019-05-22, cria o programa "Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível (RPA-HA)" que tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de parte de um edifício, de edifícios ou de empreendimentos cujas habitações, no fim da operação, se destinem, no todo ou maioritariamente, a arrendamento acessível ou a arrendamento com rendas de valor inferior aos limites aplicáveis no âmbito do Programa de Arrendamento Acessível.

Este programa conta com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoa ou pessoas, singulares ou coletivas, de natureza pública ou privada, incluindo as administrações de condomínio, que promovam, isolada ou conjuntamente, uma operação e que demonstrem ser titulares de direitos e poderes sobre o imóvel objeto da mesma que lhes permitem contratar e executar integralmente, e de forma autónoma, as empreitadas e os empréstimos ao abrigo do Programa.

- **Casa eficiente 2020**

O Programa "Casa Eficiente 2020" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

Este programa entrou em vigor no dia 1 de abril de 2018, e é válido durante quatro anos, podendo ser renovado, mediante acordo entre as partes.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)**

O FNRE 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.

Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.

Poderão ainda aderir ao FNRE outras entidades públicas mediante protocolo a celebrar entre a entidade gestora do património em questão e a Fundiestamo, designadamente sociedades de capitais públicos, empresas públicas e universidades públicas. Numa segunda fase, os particulares também poderão candidatar imóveis para reabilitação.

- **Fundo Ambiental**

É um programa que tem como objetivo o financiamento de medidas que promovam a reabilitação, a descarbonização, a eficiência energética, a eficiência hídrica e a economia circular, contribuindo para a melhoria do desempenho energético e ambiental dos edifícios. Em concreto, pretende-se que as medidas a apoiar possam conduzir, em média, a pelo menos 30% de redução do consumo de energia primária nos edifícios intervencionados.

O Programa de incentivos abrange:

- Edifícios de habitação existentes, unifamiliares, bem como edifícios multifamiliares ou suas frações autónomas, construídos e licenciados para habitação até 31 de dezembro de 2006, inclusive, em todo o território nacional.

- Edifícios de habitação existentes, unifamiliares, bem como edifícios multifamiliares ou suas frações autónomas, construídos e licenciados até 1 de julho de 2021, apenas para as intervenções que se enquadrem nas tipologias 3, 4, 5 e 6 do ponto 6.3 do regulamento em vigor.

B. Benefícios fiscais

- **IMI**

Artigo 44.º (EBF) - Isenções

- Isenção sobre os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 44.º- B (EBF) - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 25% da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.

Os benefícios são aplicáveis pelo período de cinco anos.

Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- Isenção 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;

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Artigo 46.º (EBF) - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

- Isenção pelo período de três anos, os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a (euro) 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo.

A isenção acima referida abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

- Tratando-se de prédios ampliados ou melhorados nos casos previstos, a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efetuados, tendo em conta, para a determinação dos respetivos limite e período de isenção, a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos. O período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000.

Artigo 112.º, n.º 12 (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF.

Artigo 112.º- A (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, de acordo com os valores tabelados.

- **IMT**

Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- 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;
- 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;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação

- **IRS**

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- **MAIS-VALIAS**

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

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.

- IVA

Lista I – Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)

Verba	Aplicação
2.18	As empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, independentemente do promotor, desde que tal classificação esteja certificada por autoridade competente do ministério da tutela.
2.19	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.
2.23 ¹	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.
2.24	As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam 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.), bem como as que sejam 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.
2.25	As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.
2.26	As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade.
2.27	As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

¹ De acordo com a Informação Vinculativa da ATA, referente ao processo n.º 21440, de 01-07-2021, informa que, além da obra se localizar em ARU, deve fazer referência ao seu enquadramento em ORU publicada.

	A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.
--	--

C. Apoios municipais

- TAXAS MUNICIPAIS**

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

- CASA FELIZ - APOIO A OBRAS**

Programa Municipal de apoio à realização de obras em habitações em mau estado de conservação ou com barreiras que impeçam a utilização dos espaços por pessoas com mobilidade reduzida ou condicionada.

Tabela 4- Quadro parcial de incentivos: Habitação - Obras de reabilitação

HABITAÇÃO	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito			Financiamento	Concelho
Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)			Financiamento	Concelho
Casa eficiente 2020			Empréstimo	Concelho
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)			Fundo de investimento	Concelho
Fundo Ambiental			Financiamento	Concelho
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções (prédios classificados)	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução (5 anos, 25%)	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3+5anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3+5anos)	ARU
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
		Redução taxas de vistoria	ARU	
		IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isenção (3 anos)	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 6 - Operações de reabilitação urbana	Majoração ou minorar 30%	Freguesias ou zonas delimitadas
IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados e c/ valor municipal	Redução (50%)	Concelho		
IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução (varia mediante n.º de dependentes)	Concelho		

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Iisenção	Concelho (prédios c/ + 30 anos)	
			Iisenção	ARU	
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)	
			Redução taxas de vistoria	ARU	
			IRS (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
				Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Tributadas à taxa autónoma de 5 %
		IVA - Lista I do CIVA	Verba 2.18		Concelho
			Verba 2.19	Concelho	
			Verba 2.23	ARU	
			Verba 2.24	Concelho	
			Verba 2.25	Concelho	
			Verba 2.26	Concelho	
			Verba 2.27	Concelho	
			Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio.
Casa Feliz - apoio a obras					

8.1.2 HABITAÇÃO - OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Há instrumentos de financiamento para obra de construção, dando-se destaque neste caso ao IFRRU 2020. Este instrumento permite o acesso a financiamento obras de construção em espaços industriais degradados.

As obras de construção poderão beneficiar dos seguintes programas, benefícios e apoios:

A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

- 1.º Direito

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que 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.

Os apoios podem ser concedidos, mediante candidatura e cumprimento dos requisitos de elegibilidade, a:

- a) Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- b) Entidades, para promoverem soluções habitacionais (Municípios, Entidades públicas, 3.º Setor, Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados).

- **Habitação a Custos Controlados (HCC)**

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento.

A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro, na redação dada pela Declaração de Retificação n.º 19/2019, de 17 de abril.

Podem promover habitações de custos controlados a Câmaras Municipais, Instituições

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.

B. Incentivos fiscais

- IMI

Artigo 44.º- B (EBF) - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis

Benefícios fiscal

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 25% da taxa do imposto municipal sobre imóveis a vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar aos prédios urbanos com eficiência energética.

Os benefícios são aplicáveis pelo período de cinco anos.

Artigo 46.º (EBF) - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a (euro) 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição

ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subseqüentes àquele prazo.

A isenção acima referida abrange os arrumos, despensas e garagens, ainda que fisicamente separados, mas integrando o mesmo edifício ou conjunto habitacional, desde que utilizados exclusivamente pelo proprietário, inquilino ou seu agregado familiar, como complemento da habitação isenta.

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições acima referidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

- Tratando-se de prédios ampliados ou melhorados nos casos previstos, a isenção aproveita apenas ao valor patrimonial tributário correspondente ao acréscimo resultante das ampliações ou melhoramentos efetuados, tendo em conta, para a determinação dos respetivos limite e período de isenção, a totalidade do valor patrimonial tributário do prédio após o aumento derivado de tais ampliações ou melhoramentos. Tal como referido, o período de isenção a conceder é de três anos, aplicável a prédios urbanos cujo valor patrimonial tributário não exceda (euro) 125 000.

Artigo 112.º- A (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução da taxa do imposto municipal sobre imóveis que vigorar no ano a que respeita o imposto, a aplicar ao prédio ou parte de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, e que seja efetivamente afeto a tal fim, atendendo ao número de dependentes que, nos termos do Código do IRS, compõem o respetivo agregado familiar, de acordo com os valores tabelados.

- IVA

Lista I - Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)

Verba	Aplicação
2.18	As empreitadas de construção de imóveis de habitações económicas ou de habitações de custos controlados, independentemente do promotor, desde que tal classificação esteja certificada por autoridade competente do ministério da tutela.
2.19	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.

2.23 ²	Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, <u>realizadas em imóveis</u> 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.
2.25	As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

C. Apoios municipais

- TAXAS MUNICIPAIS**

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

Tabela 5- Quadro parcial de incentivos: Habitação - Obras de construção

HABITAÇÃO	OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito	Financiamento		Concelho	
Habitação a Custos Controlados (HCC)	Financiamento		Concelho	
IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução (5 anos, 25%)		Concelho	
IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isonção (3 anos)		Concelho	
IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução (varia mediante n.º de dependentes)		Concelho	
IVA - Lista I do CIVA				
Verba 2.18	Redução para 6%		Concelho	
Verba 2.19			Concelho	
Verba 2.23			ARU	
Verba 2.25		Concelho		

² De acordo com a Informação Vinculativa da ATA, referente ao processo n.º 21440, de 01-07-2021, informa que, além da obra se localizar em ARU, deve fazer referência ao seu enquadramento em ORU publicada.

	Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento
--	--------------------	------------------	--

8.1.3 HABITAÇÃO - ARRENDAMENTO

Durante anos, assistiu-se em Portugal a uma progressiva degradação do edificado, em parte consequência das limitações administrativas impostas ao valor das rendas, da pouca capacidade financeira dos proprietários para a realização das obras de conservação necessárias e da falta de apoios financeiros significativos à reabilitação do edificado. Atualmente, com as alterações ao enquadramento legal e fiscal em matéria de arrendamento urbano e de reabilitação urbana e a disponibilidade de um conjunto de instrumentos de financiamento para as obras de reabilitação, designadamente o IFRRU 2020 e o Reabilitar para Arrendar, estão reunidas as condições para que os proprietários cumpram o seu dever legal em matéria de conservação de edifícios e de garantia das condições mínimas de habitabilidade.

No âmbito da ELH, verificou-se um défice muito significativo do parque habitacional destinado a arrendamento. Esta ORU em articulação com a ELH, procurará divulgar e reforçar os programas e incentivos disponíveis possam contribuir para o aumento do arrendamento habitacional.

A. Programas

- **Arrendamento acessível**

Criado pelo Decreto-lei n.º 68/2019, de 22 de maio, o Programa de Arrendamento Acessível (PAA) é um programa de política de habitação que visa promover uma oferta alargada de habitação para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias. Com este programa o Governo quer contribuir para dar resposta às necessidades habitacionais das famílias cujo nível de rendimento não lhes permite aceder no mercado a uma habitação adequada às suas necessidades.

Qualquer pessoa individual ou coletiva, pública ou privada, pode inscrever alojamentos na plataforma eletrónica do PAA, desde que os mesmos cumpram os limites de renda e as condições mínimas de segurança, salubridade e conforto estabelecidas.

Qualquer pessoa ou conjunto de pessoas (uma família, um grupo de amigos, etc.), pode registar uma candidatura a alojamento no âmbito do PAA, desde que o seu rendimento total seja inferior a um valor máximo definido pelo programa. Os estudantes ou formandos inscritos em cursos de formação profissional podem ser candidatos, mesmo que não possuam rendimentos próprios, desde que o pagamento da renda seja assegurado por pessoa com rendimentos.

- **1.º Direito**

O Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de maio, estabelece o 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, que 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.

Os apoios podem ser concedidos, mediante candidatura e cumprimento dos requisitos de elegibilidade, a:

- c) Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- d) Entidades, para promoverem soluções habitacionais (Municípios, Entidades públicas, 3.º Setor, Associações de moradores e cooperativas de habitação e construção e Proprietários de imóveis situados em núcleos degradados).

- **Arrendamento Apoiado**

A Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e revoga a Lei n.º 21/2009, de 20 de maio, e os Decretos-Leis n.ºs 608/73, de 14 de novembro, e 166/93, de 7 de maio.

O regime do arrendamento apoiado é aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam.

Este regime aplica-se, ainda, ao arrendamento de habitações financiadas com apoio do Estado que, nos termos de lei especial, estejam sujeitas a regimes de renda fixada em função dos rendimentos dos arrendatários.

Todos os cidadãos nacionais e ou estrangeiros são beneficiários, desde que detentores de títulos válidos de permanência no território nacional, que reúnam as condições estabelecidas na legislação.

- **Porta 65 jovem**

O Decreto-Lei n.º 308/2007, de 3 de setembro, criou o programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, que é um instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, isolado, constituídos em agregados ou em coabitação, regulado por um conjunto de diplomas legais. Tem como objetivo regular os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando:

- Estilos de vida mais autónomos por parte de jovens sozinhos, em família ou em coabitação jovem;
- A reabilitação de áreas urbanas degradadas;
- A dinamização do mercado de arrendamento.

Este programa apoia o arrendamento de habitações para residência, atribuindo uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal.

São beneficiários os jovens com idade igual ou superior a 18 anos e inferior a 35 anos (no caso de um casal de jovens, um dos elementos pode ter 36 anos, o outro elemento 34 anos, no máximo) que reúnam certas condições definidas pelo programa.

- **NRAU**

A Lei n.º 31/2012, de 12 de novembro, procedeu à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano e introduziu várias medidas destinadas a dinamizar o mercado do arrendamento, destacando-se o mecanismo de negociação entre senhorio e arrendatário na atualização das rendas antigas, anteriores a 1990, salvaguardando-se as situações de carência económica e de arrendatários com 65 ou mais anos de idade ou com deficiência grave.

Este mecanismo destina-se a arrendatários e senhorios de contratos habitacionais celebrados antes da vigência do Regime de Arrendamento Urbano, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321 - B/90, de 15 de outubro e de contratos não habitacionais celebrados antes da vigência do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30 de setembro.

B. Benefícios fiscais

- **IMI**

Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- Isenção 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;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Artigo 46.º (EBF) - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação

- Isenção pelo período de três anos, sobre os prédios ou parte de prédios construídos de novo, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, quando se trate da primeira transmissão, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas condições específicas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento.

Artigo 112.º, n.º 7 (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma

redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados.

- **IRS**

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

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

- Isenção de tributação em IRS, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis, sendo, para efeitos de IRS, os rendimentos isentos obrigatoriamente englobados para efeitos de determinação da taxa a aplicar aos restantes rendimentos, quando o sujeito passivo opte pelo englobamento dos rendimentos prediais.

Para efeitos do acima referido, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

- **RENDIMENTOS PREDIAIS**

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- 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 de:

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', 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.

- IRC

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- Isenção de tributação em IRC, pelo período de duração dos respetivos contratos, os rendimentos prediais obtidos no âmbito dos programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis.

Para efeitos do acima referido, consideram-se programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis os programas de iniciativa municipal que tenham por objeto contratos de arrendamento e subarrendamento habitacional por um prazo mínimo de arrendamento não inferior a cinco anos e cujo limite geral de preço de renda por tipologia não exceda o definido nas tabelas 1 e 2 do anexo I à Portaria n.º 176/2019, de 6 de junho.

C. Apoios municipais

- CASA FELIZ - APOIO À RENDA

Programa Municipal de apoio a agregados cujos rendimentos sejam baixos.

Tabela 6- Quadro parcial de incentivos: Habitação - Arrendamento

HABITAÇÃO	ARRENDAMENTO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida	
	Programas:	Arrendamento acessível	preços compatíveis com os rendimentos	Concelho	
		1.º Direito	Financiamento	Concelho	
		Arrendamento apoiado	preços compatíveis com os rendimentos	Concelho	
		Porta 65 jovem	Apoio financeiro	Concelho	
		NRAU	Atualização de rendas	Concelho	
	Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3 anos + 5anos)		Concelho (prédios + 30 anos) ARU
			Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação		Concelho (prédios + 30 anos) ARU
		Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Isenção de tributação em IRS, (arrendamento habitacional a custos acessíveis)		ARU
			São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário		ARU

			relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados.	
			Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %	ARU
			Isenção de tributação em IRC (programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis)	ARU
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 7	Redução 20% - prédios urbanos arrendados	Freguesias ou zonas delimitadas
	Apoios municipais:	Casa Feliz - Apoio à renda	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data do pedido.	

8.2.1 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS - OBRAS DE REABILITAÇÃO

As atividades económicas caracterizam a matriz empresarial do território de Vila Nova de Famalicão desde o século XIX. O dinamismo empreendedor posiciona o concelho como um dos mais exportadores do país e atrai investidores nacionais e estrangeiros. É importante que os investidores estejam informados sobre programas de apoio e incentivos de forma a que a atividade económica se desenvolva e promova a criação de emprego, condição fundamental para a fixação de população e desenvolvimento do território.

A. Programas

- IFRRU 2020

Este programa- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

B. Benefícios fiscais

- IMI

Artigo 44.º (EBF) - Isenções

- Isenção sobre os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável.

- Isenção os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidos pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- Isenção 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;

- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)

- Isenção pelo período de 10 anos, sobre os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que neles se instalarem.

A isenção fica dependente de reconhecimento prévio do interesse municipal pelo órgão competente do município.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

Artigo 112.º, n.º 7 (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados.

Artigo 112.º, n.º 12 (CIMI)

Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem fixar uma redução até 50 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural, nos termos da respetiva legislação em vigor, desde que estes prédios não se encontrem abrangidos pela alínea n) do n.º 1 do artigo 44.º do EBF.

- IMT

Artigo 45.º (EBF) - Prédios urbanos objeto de reabilitação

- 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;

- 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;
- Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação

Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as adquisições de imóveis situados nas áreas de localização empresarial, efetuadas pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.
- Isenção de imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 10 anos, os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que neles se instalarem.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

- **IRS**

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.

- **IRC**

Artigo 59.º- I (EBF) - Prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história

Na determinação do lucro tributável dos sujeitos passivos de IRC que exerçam a título principal uma atividade comercial, industrial ou agrícola, bem como na determinação dos rendimentos empresariais e profissionais não abrangidos pelo regime simplificado dos sujeitos passivos de IRS, são considerados em 110 % do respetivo montante os gastos e perdas do período relativo a obras de conservação e manutenção dos prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

Os gastos previstos no n.º 7 do artigo 41.º do Código do IRS são considerados em 110 % quando respeitem a prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas

pelo município como estabelecimentos de interesse histórico e cultural ou social local e que integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social, nos termos previstos na Lei n.º 42/2017, de 14 de junho.

- **MAIS-VALIAS**

Artigo 71.º (EBF) - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis

- 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.

- **IVA**

Lista I - Bens e Serviço sujeitos a taxa reduzida (6%) (CIVA)

Verba	Aplicação
2.19	As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro.
2.23 ³	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.

C. Apoios municipais

- **TAXAS MUNICIPAIS**

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

- **MADE 2IN**

Instrumento para atração de investimentos de interesse municipal com incentivos fiscais e outros apoios.

³ De acordo com a Informação Vinculativa da ATA, referente ao processo n.º 21440, de 01-07-2021, informa que, além da obra se localizar em ARU, deve fazer referência ao seu enquadramento em ORU publicada.

8.2.2 ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS – OBRAS DE CONSTRUÇÃO

A. Programas

- **IFRRU 2020**

Este programa- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) - disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Este instrumento de política pública tem por objetivo contribuir para a revitalização dos centros urbanos em todo o território nacional, através da criação de emprego e da promoção da habitação atraindo novos residentes.

Pode candidatar-se ao IFRRU 2020 qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que cumpra os critérios de elegibilidade.

B. Benefícios fiscais

- **IMI**

Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de imóveis situados nas áreas de localização empresarial, efetuadas pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

- Isenção de imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 10 anos, os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

- **IMT**

Artigo 69.º (EBF) - Prédios situados nas áreas de localização empresarial (ALE)

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de imóveis situados nas áreas de localização empresarial, efetuadas pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

- Isenção de imposto municipal sobre imóveis, pelo período de 10 anos, os prédios situados nas áreas de localização empresarial, adquiridos ou construídos pelas respetivas sociedades gestoras e pelas empresas que nelas se instalarem.

O regime vigora para os imóveis adquiridos ou concluídos até 31 de dezembro de 2016.

C. Apoios municipais

• TAXAS MUNICIPAIS

Redução ou isenção de acordo com o estabelecido no Código Regulamentar de Taxas Municipais ou outra regulamentação municipal em vigor.

• MADE 2IN

Instrumento para atração de investimentos de interesse municipal com incentivos fiscais e outros apoios.

Tabela 7- Quadro parcial de incentivos: Atividades económicas

ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções (prédios classificados)		Isenção	Concelho
	IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação		Isenção (3 anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3 anos)	ARU
	IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial		Isenção (10 anos)	ALE
	IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados e c/ valor municipal		Redução 50%	Concelho
	IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação		Isenção (3 anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3 anos)	ARU
	IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial		Isenção (10 anos)	ALE
	IRS (EBF) Artigo 71.º - Reabilitação de imóveis		Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
	Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Intervenção em imóveis		Tributação à taxa autónoma de 5 %	ARU
IVA - Lista I do CIVA Verba 2.23		Redução para 6%	ARU	
Apoios municipais:	Taxas municipais		De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
	MADE 2IN		Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	
	OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	Programas:	IFRRU 2020	Financiamento	ARU
Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial		Isenção (10 anos)	ALE
	IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial		Isenção	ALE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

	Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
		MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	
	ARRENDAMENTO	IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 6 - Prédios urbanos arrendados	Redução (20%)	Freguesias ou zonas delimitadas

9. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

As soluções de financiamento assentam nos programas, benefícios e apoios referidos anteriormente. Importa sublinhar que as fontes de financiamento indicadas são as existentes à data da realização deste documento, ou seja, não dispensa a consulta integral na fonte nem da legislação aplicável atualizada. Aguarda-se, também, a tradução em concreto do Plano de Recuperação e Resiliência, assim como de programas do novo quadro comunitário, o que permitirá robustecer as opções de financiamento e adequar às operações.

A tabela que se segue, apresenta um conjunto de ações que se prevê desenvolver ao longo do âmbito temporal previsto para esta ORU. A mesma, será alvo de atualização sempre que se justifique, fruto de outras ações e instrumentos de financiamento que se revelem convenientes ao prosseguimento dos objetivos estabelecidos ou se escale para outro tipo de ORU.

Tabela 8- Ações a implementar na ORU

Componente	Cód	Ação	Promotor	Tipo de financiamento ou benefício	Calendarização														
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Ações territoriais	1	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	Capitais próprios Fundo ambiental, IFRRU, Outros IF															
	2	Reabilitação do parque edificado público	MVNF	Orçamento municipal Outros IF															
	3	Colmatação de frentes urbana em consolidação	MVNF	Capitais próprios Fundo ambiental, IFRRU, Outros IF															
	4	Implementação da ELH	MVNF, Proprietários e investidores	IHRU, Outros IF															
Ações imateriais de ação municipal	5	Levantamento de edifícios em mau estado de conservação	MVNF	Orçamento municipal															
	6	Levantamento de edifícios em ruína	MVNF	Orçamento municipal															
	7	Atualização do levantamento de edifícios com valor cultural	MVNF	Orçamento municipal															
	8	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE	MVNF	Orçamento municipal															
	9	Divulgação de informação sobre eficiência energética em reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal															
	10	Elaboração e monitorização da Carta Municipal de Habitação	MVNF	Orçamento municipal															
	11	Elaboração de um guia de boas práticas para a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal															
	12	Prémio Januário Godinho	MVNF	Orçamento municipal															
	13	Ações de divulgação das ORU	MVNF	Orçamento municipal															

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

	14	Acompanhamento e monitorização das ORU	MVNF	Orçamento municipal																			
Instrumentos de natureza fiscal	15	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do EBF	MVNF	Orçamento municipal																			
	16	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do IVA	MVNF	Orçamento municipal																			
	17	Implementação e divulgação das penalizações fiscais decorrentes IMI	MVNF	Orçamento municipal																			
Instrumentos de natureza regulamentar	18	Adoção de um regime especial de taxas municipais	MVNF	Orçamento municipal																			
	19	Contributos para regulamentação municipal conexas com a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																			

O investimento privado, previsto nas ações territoriais, por ser de difícil confirmação e depender, em última análise, da vontade e disponibilidade do respetivo proprietário, tende a distribuir-se de modo homogéneo ao longo destes quinze anos. As medidas de divulgação, levantamentos e monitorização, que compete ao município serão realizadas de acordo com o enquadramento legal, quando assim se aplicar, ou mediante a necessidade de reforço e informação por parte de privados e investidores.

10. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Determina o artigo 54.º do RJRU que a entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respetiva ORU, instrumentos de execução. No caso de uma ORU simples os instrumentos de execução que se aplicam são os seguintes:

- **Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas**

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

- **Empreitada única**

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

- **Demolição de edifícios**

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica -se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização

da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

- **Direito de preferência**

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana.

Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce -se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- a. O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando-se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- b. O direito de preferência na primeira alienação do bem.

- **Arrendamento forçado**

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º do RJUE.

Neste sentido o RJUE foi alterado, introduzindo o conceito de “arrendamento forçado” e as suas condições ((p) do art.º 2.º).

Entende-se por 'arrendamento forçado', o arrendamento de edifícios ou frações autónomas, assumido por uma entidade administrativa, pelo prazo estritamente necessário para o efeito, com o objetivo de garantir o ressarcimento das despesas incorridas com a realização de obras coercivas, através do recebimento das rendas relativas a contrato previamente existente à intervenção que se mantenha em vigor ou, quando este não exista ou tenha cessado a sua vigência, pela celebração de novo contrato.

Hoje é claramente injustificada, para além de lesiva do interesse público, a persistência de edifícios degradados, mais ainda quando estes estão habitados ou comportam riscos para segurança de pessoas e bens.

Neste contexto, e no quadro das soluções e respostas de política pública prosseguidas pela NGPH, aperfeiçoou-se o RJUE relativamente à determinação da execução de obras coercivas necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade das edificações, nos casos em que os proprietários não cumpram o seu dever legal.

A verdade é que, os municípios, atualmente, quando confrontados com situações que colocam em risco a segurança de pessoas e bens e que determinam a notificação de um proprietário para executar uma obra, muitas vezes não o conseguem fazer, seja porque os proprietários são incertos ou o seu paradeiro é desconhecido.

De igual modo, surgem dificuldades na notificação para a tomada de posse administrativa do imóvel, com vista à execução das obras por parte da câmara municipal, nos casos em que as mesmas não são realizadas pelo proprietário, quando intimado.

Quando a câmara municipal executa, em substituição do proprietário, as obras necessárias, e quando não haja pagamento voluntário por parte deste, têm surgido dificuldades em acionar os respetivos mecanismos de ressarcimento, assumindo ainda os municípios indevidamente os custos com o realojamento definitivo dos inquilinos.

Ou seja, todo o procedimento para a execução de obras coercivas acaba por não ser eficaz e, nessa medida, não alcança o seu potencial como um mecanismo de garantia da manutenção do edificado e da segurança, salubridade e condições mínimas de habitabilidade das populações. É, pois, urgente criar mecanismos que permitam aperfeiçoar este instrumento legal, tornando-o verdadeiramente operacional e um meio efetivo de intervenção pública nestes casos, pese embora se trate de uma mera faculdade, de que o município poderá lançar mão.

11. REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

A importância de reabilitar edifícios prende-se, além doutros fatores (identidade e valor, por exemplo), com o facto dos edifícios serem responsáveis por cerca de 50% de todos os recursos naturais extraídos, 25% do consumo de água e 40% do consumo total de energia, resultando, em média, na produção de um terço das emissões globais de gases de efeito estufa e num terço de todos os resíduos gerados.

Este é um impacto negativo muito acentuado que resulta da tradicional economia linear, ainda predominante no setor, mas que começa a dar lugar a práticas mais sustentáveis para garantir o futuro e valorização da construção como a escolha das matérias-primas, o design dos componentes dos edifícios e o aproveitamento dos resíduos.

Uma das formas de reduzir o impacto é através da reabilitação de edifícios que além de manter a identidade dos lugares e a valorização do património existente, contribui para a sustentabilidade ambiental, através da redução de recursos, energia e tratamento de resíduos.

Tendo em conta o acima descrito, as ações de reabilitação consubstanciam 3 princípios fundamentais, previstos no Decreto-Lei n.º 95/2019 de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas, a saber:

- **Princípio da proteção e valorização do existente**

A atuação sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação. A proteção e valorização das construções existentes assenta no reconhecimento dos seus valores:

- a) Artísticos ou estéticos;
- b) Científicos ou tecnológicos; e
- c) Socioculturais.

Os valores a que se refere o presente artigo assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como no seu reconhecimento pela comunidade.

- **Princípio da sustentabilidade ambiental**

A atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do seu impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos.

A reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução da produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis.

No fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva.

- **Princípio da melhoria proporcional e progressiva**

A melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção.

As intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas:

- a) Curto e longo prazo;
- b) Financeira, social e cultural;
- c) Individual e coletiva;
- d) Comunidade local e de uma visão global, considerando a região, país e o planeta.

Determina o artigo 89.º - A do RJUE a proibição de deterioração, ou seja, O proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético.

Para tal, presume-se, salvo prova em contrário, existir violação pelo proprietário do disposto no número anterior nas seguintes situações:

- a) Quando o edifício, encontrando -se total ou parcialmente devoluto, tenha apenas os vãos do piso superior ou dos pisos superiores desguarnecidos;
- b) Quando estejam em falta elementos decorativos, nomeadamente cantarias ou revestimento azulejar relevante, em áreas da edificação que não sejam acessíveis pelos transeuntes, sendo patente que tal falta resulta de atuação humana.

Quer para esta situação, quer para a avaliação do estado de conservação de edifícios é necessário a realização de uma vistoria para aferição do nível de anomalias existentes no edificado. Mediante a aferição do estado de conservação é que se identifica o nível em que se encontra o edifício ou fração.

11.1 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Para efeito do acima referido, mas também para efeitos de benefícios fiscais em sede de IMI e IMT ao abrigo do EBF, nomeadamente da aplicação do artigo 45.º, é estabelecido que o “estado de conservação” de um edifício ou fração seja determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. De acordo com esta legislação, a análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), estando aí definidos os critérios de avaliação e as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada (37 elementos funcionais), e consubstanciada no preenchimento de uma ficha de avaliação (modelo este também publicado no diploma legal referido no parágrafo anterior), não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens. Considera-se que apenas com a vistoria é possível realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação. O modelo de ficha de avaliação do estado de conservação de prédio ou frações urbanas a aplicar neste tipo de processos é apresentada em anexo ao presente documento.

Para efeitos da aplicabilidade dos benefícios fiscais descritos anteriormente, esta avaliação tem como objetivo verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial, sendo necessário obter a classificação mínima de “bom”, de acordo com os níveis de conservação indicados no quadro seguinte (cf. artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro).

Tabela 9- Níveis de estado de conservação de edifícios

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

Para que os proprietários possam de facto usufruir deste conjunto significativo de benefícios fiscais, importa que a estrutura técnica e política da CMVNF esteja capacitada para responder às solicitações.

O primeiro pressuposto é o de que o Município, enquanto entidade gestora da ORU, tome conhecimento efetivo do estado de conservação do prédio antes e depois da ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo proprietário, mediante requerimento /

comunicação à Câmara Municipal. Assim, cabe ao proprietário comunicar à entidade gestora as obras que pretende efetuar, iniciando para o efeito um processo para a reabilitação de prédios urbanos ou frações de prédios urbanos.

No âmbito do artigo 45.º do EBF, 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 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Para efeitos artigo 71.º do EBF, considera-se:

'Ações de reabilitação' são as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, ou seja, recorre-se à definição da alínea i) do artigo 2.º:

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

As operações urbanísticas de reabilitação são as previstas no Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação (RMUE), tal e qual definidas pelo RJUE:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de reconstrução;
- c) Obras de alteração;
- d) Obras de ampliação;

e) Obras de demolição, desde que seja comprovada a irreversibilidade estrutural do edifício e a obra de substituição cumpra o disposto nos artigos seguintes.

Pretende-se que estes processos sejam simples, flexíveis, prioritários e céleres, contribuindo assim de forma decisiva para eliminar as demoras e os custos de contexto em matéria de aprovação de projetos e para incutir uma dinâmica relevante nesta matéria.

Uma vez que o foco neste tipo de ORU aponta para a reabilitação de edifícios, é desejável que a condução do processo de licenciamento ou de comunicação prévia da operação urbanística, intercale as vistorias com o desenvolvimento do projeto, seguindo os passos seguintes:



Figura 17- Condução processual de licenciamento de obras de reabilitação

01. Reunião prévia com o Requerente e/ou autor ou coordenador do processo;
02. Visita ao local onde se pretende a realização da pretensão (pode ser em simultâneo com o ponto 3);
03. Elaboração da Ficha de Inventário do Património Cultural e realização da 1.ª avaliação nos termos do MAEC - Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios (pode ser em simultâneo com o ponto 2);
04. Comunicação da Ficha de Inventário do Património Cultural e da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
05. Instrução do processo de Reabilitação de Edifício e apreciação da arquitetura de Reabilitação de Edifício segundo os procedimentos previstos do RJUE;
06. Comunicação do início dos trabalhos;
07. Comunicação do fim dos trabalhos;
08. Realização da 2.ª avaliação nos termos do MAEC - Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios;
09. Emissão de Certidão e comunicação ao Serviço de Finanças.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente

comunicar esse 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.

A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

A prorrogação da isenção prevista IMI está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela Câmara Municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. O regime previsto no artigo 45.º do EBF não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

11.2 PENALIZAÇÃO DE IMI

Sendo evidente que o conjunto de benefícios fiscais anteriormente descritos, e em vigor desde a publicação desta ARU em Diário da República, se revela atrativo para os proprietários e promotores que pretendam investir no mercado imobiliário, considera-se oportuno equacionar ir mais além nesta política de incentivo à reabilitação urbana, não só beneficiando os proprietários que façam obras de reabilitação (discriminação positiva), mas também penalizando os proprietários que descurem a manutenção do seu património edificado (discriminação negativa).

Deste modo, propõe-se um conjunto de majorações e minorações em sede do IMI previstas no CIMI (dependentes de iniciativa municipal e que carecem de deliberação em sede de Assembleia Municipal), especificamente:

Tabela 10- Quadro geral de benefícios e penalizações de âmbito fiscal decorrentes do CIMI

Enq. Legal	Benefício ou penalização
Artigo 112º (n.º 3)	O património imobiliário público sem utilização, nos termos definidos em diploma próprio, as taxas do imposto municipal sobre imóveis são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio; b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.
Artigo 112º (n.º 6)	Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que

	sejam objeto 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
Artigo 112.º (n.º 8)	Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
Artigo 112.º - B (n.º 1)	Os prédios urbanos ou frações autónomas que se encontrem devolutos há mais de dois anos, os prédios em ruínas , bem como os terrenos para construção inseridos no solo urbano e cuja qualificação em plano municipal de ordenamento do território atribua aptidão para o uso habitacional , sempre que se localizem em zonas de pressão urbanística , como tal definidas em diploma próprio, estão sujeitos ao seguinte agravamento, em substituição do previsto no n.º 3 do artigo 112.º: a) A taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º é elevada ao sêxtuplo , agravada, em cada ano subsequente, em mais 10 %; b) O agravamento referido tem como limite máximo o valor de 12 vezes a taxa prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 112.º As receitas obtidas pelo agravamento acima, na parte em que as mesmas excedam a aplicação do n.º 3 do artigo 112.º, são afetas pelos municípios ao financiamento das políticas municipais de habitação .

12. INFORMAÇÃO SÍNTESE DA ORU

Tabela 11- Quadro resumo da ORU

Designação da ARU	Área de Reabilitação Urbana de Ribeirão/Lousado
Publicação em Diário da República	
Designação da ORU	Estratégia de Reabilitação Urbana de Ribeirão/Lousado
Área	623,74 ha
Entidade gestora	Câmara Municipal de Vila Nova de Famalicão
Âmbito temporal	15 anos
Tipo de ORU	ORU simples - instrumento próprio

Tendo em conta as ações previstas e tudo o demais referido, propõe-se que para a monitorização e avaliação desta ORU sejam considerados os seguintes indicadores:

Tabela 12- Quadro de indicadores para monitorização e avaliação da ORU

Indicadores:
Número de ações imateriais
Número de edifícios habitacionais reabilitados
Número de edifícios com incorporação de sistemas de sustentabilidade ambiental
Número de edifícios reabilitados com classificação energética A ou superior
Número de casos que recorreram a programas, benefícios ou apoios (interferência do município)

O presente documento, sobretudo no que respeita a programas, benefícios ou apoios não dispensa a consulta integral da legislação aplicável ou respetiva regulamentação. O quadro abaixo indica os links que deverão ser consultados para obtenção integral e atualizada da informação existente no âmbito desta ERU.

Tabela 13- Quadro de informação para consulta em complemento à ORU

Portal do Município:
https://www.famalicao.pt/ifrru-urbanismo
https://www.famalicao.pt/apoio-as-rendas
https://www.famalicao.pt/passe-senior-feliz
https://www.famalicao.pt/portal-famalicao-made-in
Portal da Habitação:
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-acessivel
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/1.%C2%BA-direito
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/arrendamento-apoiado
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/porta-65-jovem
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/nrau
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/o-que-e-rpa-ha
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/casa-eficiente-2020
https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado
https://ifrru.ihru.pt/
Portal das Finanças:
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx
Outros:
https://www.fundoambiental.pt/

ANEXOS

01- PLANTA ARU

02- FICHA MAEC

03- QUADROS DE INCENTIVOS

04- QUANDO DAS AÇÕES A IMPLEMENTAR

01- PLANTA ARU

02- FICHA MAEC



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

_____	_____
código do técnico	número da ficha

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua / Av. / Pc.: _____

Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____

Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____

Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício _ _	N.º de unidades do edifício _ _	Época de construção _ _	Tipologia estrutural _ _	N.º de divisões da unidade _ _	Uso da unidade _ _
----------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	------------------------------	------------------------------------	------------------------

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
Edifício								
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)

E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do localo é:

Excelente <input type="checkbox"/>	Bom <input type="checkbox"/>	Médio <input type="checkbox"/>	Mau <input type="checkbox"/>	Péssimo <input type="checkbox"/>
------------------------------------	------------------------------	--------------------------------	------------------------------	----------------------------------
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes:

Sim <input type="checkbox"/>	Não <input type="checkbox"/>
------------------------------	------------------------------

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)
 Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o localo acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação: _____
 Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/rau)

03-QUADROS DE INCENTIVOS

Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de reabilitação

HABITAÇÃO	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
	HABITAÇÃO	Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito			Financiamento	Concelho
Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível (RPA-HA)			Financiamento	Concelho
Casa eficiente 2020			Empréstimo	Concelho
Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)			Fundo de investimento	Concelho
Fundo Ambiental			Financiamento	Concelho
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções (prédios classificados)	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 44.º- B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução (5 anos, 25%)	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3+5anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3+5anos)	ARU
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Redução taxas de vistoria	ARU
		IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isenção (3 anos)	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 6 - Operações de reabilitação urbana	Majoração ou minorar 30%	Freguesias ou zonas delimitadas
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados e c/ valor municipal	Redução (50%)	Concelho
		IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução (varia mediante n.º de dependentes)	Concelho
		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção	ARU
			Redução taxas de vistoria	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Redução taxas de vistoria	ARU
IRS (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU		
Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Tributadas à taxa autónoma de 5 %	ARU		
IVA - Lista I do CIVA	Redução para 6%			
Verba 2.18		Concelho		
Verba 2.19		Concelho		

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

		Verba 2.23		ARU
		Verba 2.24		Concelho
		Verba 2.25		Concelho
		Verba 2.26		Concelho
		Verba 2.27		Concelho
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio.		
	Casa Feliz - apoio a obras			

Quadro parcial de incentivos - Habitação - Obras de construção

HABITAÇÃO	OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
1.º Direito	Financiamento		Concelho	
Habitação a Custos Controlados (HCC)	Financiamento		Concelho	
IMI (EBF) Artigo 44.º - B - Outros benefícios com carácter ambiental atribuídos a imóveis	Redução (5 anos, 25%)		Concelho	
IMI (EBF) Artigo 46.º - Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação	Isonção (3 anos)		Concelho	
IMI (CIMI) Artigo 112.º - A - Habitação própria e permanente	Redução (varia mediante n.º de dependentes)		Concelho	
IVA - Lista I do CIVA	Redução para 6%			
Verba 2.18			Concelho	
Verba 2.19			Concelho	
Verba 2.23			ARU	
Verba 2.25			Concelho	
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento		

Quadro parcial de incentivos - Habitação - Arrendamento

HABITAÇÃO	ARRENDAMENTO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	Arrendamento acessível	preços compatíveis com os rendimentos
1.º Direito	Financiamento		Concelho	
Arrendamento apoiado	preços compatíveis com os rendimentos		Concelho	
Porta 65 jovem	Apoio financeiro		Concelho	
NRAU	Atualização de rendas		Concelho	
Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isonção (3 anos + 5anos)	Concelho (prédios + 30 anos)	
			ARU	

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

		Artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis	Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Concelho (prédios + 30 anos)
				ARU
			Isenção de tributação em IRS, (arrendamento habitacional a custos acessíveis)	ARU
			São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados.	ARU
			Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %	ARU
			Isenção de tributação em IRC (programas municipais de oferta para arrendamento habitacional a custos acessíveis)	ARU
	IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 7	Redução 20% - prédios urbanos arrendados	Freguesias ou zonas delimitadas	
Apoios municipais:	Casa Feliz - Apoio à renda	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data do pedido.		

Quadro parcial de incentivos - Atividades económicas

ATIVIDADES ECONÓMICAS E EQUIPAMENTOS	OBRAS DE REABILITAÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
		Programas:	IFRRU 2020	Financiamento
Benefícios fiscais:		IMI (EBF) Artigo 44.º - Isenções (prédios classificados)	Isenção	Concelho
		IMI (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3 anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3 anos)	ARU
		IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção (10 anos)	ALE
		IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 12 - Prédios classificados e c/ valor municipal	Redução 50%	Concelho
		IMT (EBF) Artigo 45.º - Prédios urbanos objeto de reabilitação	Isenção (3 anos)	Concelho (prédios c/ + 30 anos)
			Isenção (3 anos)	ARU
		IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção (10 anos)	ALE
		IRS (EBF) Artigo 71.º - Reabilitação de imóveis	Dedução à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos	ARU
		Mais-valias (EBF) Artigo 71.º - Intervenção em imóveis	Tributação à taxa autónoma de 5 %	ARU
IVA - Lista I do CIVA Verba 2.23	Redução para 6%	ARU		
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio		

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE RIBEIRÃO/LOUSADO

	MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	
OBRAS DE CONSTRUÇÃO	Designação	Incentivo	Área territorial abrangida
Programas:	IFRRU 2020	Financiamento	ARU
Benefícios fiscais:	IMI (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção (10 anos)	ALE
	IMT (EBF) Artigo 69.º - Prédios situados nas áreas de localização empresarial	Isenção	ALE
Apoios municipais:	Taxas municipais	De acordo com a regulamentação municipal em vigor à data de entrada de pedido de licenciamento ou do pedido de apoio	
	MADE 2IN	Regulamento de Projetos de Investimento de Interesse Municipal	
ARRENDAMENTO	IMI (CIMI) Artigo 112.º, n.º 6 - Prédios urbanos arrendados	Redução (20%)	Freguesias ou zonas delimitadas

04- QUANDO DAS AÇÕES A IMPLEMENTAR

Componente	Cód	Ação	Promotor	Tipo de financiamento ou benefício	Calendarização																										
					2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2028	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037											
Ações territoriais	1	Reabilitação do parque edificado privado	Proprietários e investidores	Capitais próprios Fundo ambiental, IFRRU, Outros IF																											
	2	Reabilitação do parque edificado público	MVNF	Orçamento municipal Outros IF																											
	3	Colmatação de frentes urbana em consolidação	MVNF	Capitais próprios Fundo ambiental, IFRRU, Outros IF																											
	4	Implementação da ELH	MVNF, Proprietários e investidores	IHRU, Outros IF																											
Ações inateriais de ação municipal	5	Levantamento de edifícios em mau estado de conservação	MVNF	Orçamento municipal																											
	6	Levantamento de edifícios em ruína	MVNF	Orçamento municipal																											
	7	Atualização do levantamento de edifícios com valor cultural	MVNF	Orçamento municipal																											
	8	Identificação e diagnóstico de possíveis edifícios públicos a incluir no FNRE	MVNF	Orçamento municipal																											
	9	Divulgação de informação sobre eficiência energética em reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																											
	10	Elaboração e monitorização da Carta Municipal de Habitação	MVNF	Orçamento municipal																											
	11	Elaboração de um guia de boas práticas para a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																											
	12	Prémio Januário Godinho	MVNF	Orçamento municipal																											
	13	Ações de divulgação das ORU	MVNF	Orçamento municipal																											
	14	Acompanhamento e monitorização das ORU	MVNF	Orçamento municipal																											
Instrumentos de natureza fiscal	15	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do EBF	MVNF	Orçamento municipal																											
	16	Divulgação dos incentivos fiscais que decorrem do IVA	MVNF	Orçamento municipal																											
	17	Implementação e divulgação das penalizações fiscais decorrentes IMI	MVNF	Orçamento municipal																											
Instrumentos de natureza regulamentar	18	Adoção de um regime especial de taxas municipais	MVNF	Orçamento municipal																											
	19	Contributos para regulamentação municipal conexa com a reabilitação de edifícios	MVNF	Orçamento municipal																											

