

área de reabilitação urbana

BAIRRO N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> DA LUZ

**proposta de delimitação da área de reabilitação urbana ARU Bairro N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Luz**

Novembro 2022



novembro 2022

**ÍNDICE**

CAPITULO I.....	3
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>3</b>
CAPITULO II.....	4
<b>ENQUADRAMENTO TERRITORIAL</b> .....	<b>4</b>
Caracterização do sistema urbano do município de Óbidos .....	4
Modelo de Hierarquia Urbana .....	5
CAPITULO III .....	7
<b>OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU</b> .....	<b>7</b>
CAPITULO IV .....	9
<b>CRITÉRIOS SUBJACENTE À DELIMITAÇÃO DA ARU</b> .....	<b>9</b>
CAPITULO V .....	10
<b>CARACTERIZAÇÃO DE ARU do BAIRRO N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> DA LUZ</b> .....	<b>10</b>
Fig. 4 – Delimitação da Área de Regeneração Urbana.....	11
CAPITULO VI .....	13
<b>APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA</b> .....	<b>13</b>
Conceitos e Definições .....	13
Condições de Acesso.....	14
<b>INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL</b> .....	<b>15</b>
• IMI .....	15
•IMT .....	16
•IRS .....	17
• IVA .....	17
<b>QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS - ARU BAIRRO N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> DA LUZ - BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	<b>18</b>
<b>QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS – BAIRRO N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> DA LUZ - BENEFÍCIOS FISCAIS</b> .....	<b>19</b>
<b>INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA – TAXAS MUNICIPAIS</b> .....	<b>20</b>
<b>QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS</b> .....	<b>22</b>
<b>NORMAS DE OPERACIONALIZAÇÃO</b> .....	<b>23</b>
Instrução do Processo .....	23
<b>ETAPAS</b> .....	<b>24</b>
<b>FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DOS PEDIDOS</b> .....	<b>24</b>
Obras Sujeitas a Controlo Prévio .....	25
<b>DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	<b>26</b>
Tabela síntese do estado de conservação e dos níveis de anomalias e sua contextualização.....	26
<b>ANEXOS I Cartografia</b> .....	<b>27</b>
Planta de Delimitação da ARU.....	27
Planta Comparativa da Delimitação Precedente .....	27

**Planta de Património ..... 27**

## CAPITULO I

### INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), dado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, estabelece que a Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) que podem ser aprovadas através de instrumento próprio.

Nos termos deste regime jurídico, entende-se por reabilitação urbana uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é mantido, no todo ou em parte, e valorizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios, infraestruturas, equipamentos, e espaços urbanos verdes ou de utilização coletiva.

A reabilitação urbana abrange um diversificado leque de objetivos que vão desde a reabilitação física do tecido edificado, à proteção e valorização do património cultural, e sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica, entre outros, que devem ser abordados de forma articulada e integrada no âmbito de Operações de Reabilitação Urbana (ORU), que podem ser simples ou sistemáticas.

O desenvolvimento da reabilitação urbana exige uma abordagem de planeamento estratégico, ou seja, um processo contínuo e flexível que pressupõe um ciclo de avaliações e reajustamentos, não terminando na elaboração de um plano ou programa.

O planeamento estratégico consiste na definição de futuros desejáveis e possíveis para o território, fundamentados em diagnósticos prospetivos, para os quais contribuem não apenas os técnicos e governantes locais, mas também os diversos atores sociais. É entendido como um projeto que formula uma ambição global e partilhada de um futuro desejado a longo prazo, desenvolvida em linhas estratégicas ou domínios prioritários de ação para se tornar operacional.

O planeamento estratégico constitui-se ainda como um processo de descentralização da decisão e da implementação das ações, para as quais convergem os interesses públicos e privados, procurando promover parcerias para a prossecução de objetivos concretos, quer entre entidades públicas e privadas, quer entre os diferentes níveis da administração pública local e central.

Assim procedeu-se à redelimitação dos limites da ARU, nos termos no n.º 6 do Artº 13º do RJRU, em instrumento próprio, competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

**CAPITULO II****ENQUADRAMENTO TERRITORIAL****Caracterização do sistema urbano do município de Óbidos**

O sistema urbano do Município de Óbidos é formado por um conjunto relativamente disperso de pequenos aglomerados urbanos, apresentando uma maior concentração na proximidade dos principais eixos viários, principalmente ao longo do eixo definido pelas N114 e N8. Os aglomerados possuem identidades próprias bem definidas, com graus de centralidade pouco diferenciados, embora exista uma hierarquia relativamente ao sistema urbano.

**Fig. 1 - Sistema Urbano do Município de Óbidos**

Fonte :Estudo da Paisagem de Óbidos, 2020

Destaca-se a Vila de Óbidos, sede do concelho à qual se associa o elevado valor do seu património arquitetónico, arqueológico e urbanístico, de relevância ao nível regional e nacional.

Destaca-se ainda, do ponto de vista da concentração de população, a Vila das Gaeiras, em resultado da conjugação de boas acessibilidades com a proximidade relativamente a Caldas da Rainha.

O tipo de povoamento dos aglomerados difere em função da área do concelho onde se inserem, sendo mais concentrado nas áreas “baixas”, junto às várzeas, e linear, ocupando os festos, na área a sudeste do concelho. Verifica-se, não só nas vilas com carácter mais urbano, mas também nos restantes aglomerados urbanos do concelho, a existência de uma “área central”, a que corresponde o núcleo edificado mais antigo, e onde se localizam os equipamentos de utilização coletiva de âmbito local, nomeadamente culturais e de

novembro 2022

apoio social, bem como alguns serviços e comércio. Dentro destas áreas centrais, os espaços públicos agregadores mais significativos correspondem geralmente a um largo central, que agrupa ou reúne os elementos funcionais mais importantes.

### **Modelo de Hierarquia Urbana**

O estudo de Caracterização dos Aglomerados Urbanos, elaborado no âmbito do processo de Revisão do PDM, caracteriza de forma sistemática os aglomerados urbanos do concelho de Óbidos, abordando a evolução do povoamento urbano, a organização funcional, identificando os seus recursos territoriais e culminando na definição da hierarquia da rede urbana.

A avaliação dos fatores e respetivos subfactores adotados na referida análise permitiu constatar o seguinte:

- A vila de Óbidos constitui o centro convergente do sistema urbano do concelho ao reunir funções especializadas, centralidade e atratividade;
- A vila das Gaeiras é o aglomerado com mais população residente e possui uma relevante importância em termos funcionais;
- Existência de um eixo urbano principal definido por Gaeiras / Óbidos / Pinhal e Bairro dos Arcos / A da Gorda / Amoreira / Olho Marinho, aglomerados bem definidos territorialmente, com maior relevância a nível funcional e classificados nos níveis hierárquicos mais elevados, interligados através do eixo viário formado pela N8, EN 115 e N114;
- Existência de dois eixos urbanos secundários, transversais ao eixo urbano principal, com um elevado potencial de desenvolvimento: o eixo Vau / Sobral da Lagoa / A-da-Gorda / Usseira, constituído por aglomerados bem definidos territorialmente, classificados nos níveis hierárquicos intermédios, e o eixo constituído pelo Arelho / Carregal / Trás-de-Outeiro / Bairro Senhora da Luz, aglomerados bem definidos territorialmente, semelhantes a nível funcional e classificados no mesmo nível hierárquico.

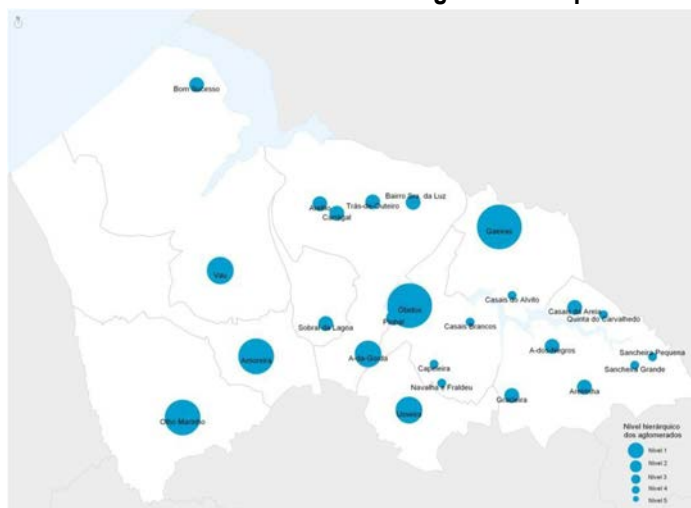
Neste sentido, o modelo de hierarquia urbana mais ajustado ao desenvolvimento territorial do concelho de Óbidos deverá encaminhar-se para a estruturação equilibrada do território, privilegiando um sistema urbano polinuclear com base nos seguintes princípios estratégicos:

- Apostar no eixo urbano Gaeiras / Óbidos / Pinhal e Bairro dos Arcos / A da Gorda / Amoreira / Olho Marinho que beneficia de ótimas condições de acessibilidade e tem demonstrado um elevado dinamismo, especialmente nos últimos anos;

novembro 2022

- Desenvolver os eixos urbanos Vau / Sobral da Lagoa / A da Gorda / Usseira, e Arelho / Carregal / Trás-de-Outeiro / Bairro Senhora da Luz, promovendo relações de complementaridade;
- Reforçar A-dos-Negros como centro urbano polarizador dos aglomerados envolventes, de menor dimensão e menos acessíveis, localizados na parte ocidental do concelho, diluindo a forte dependência destes relativamente à Vila de Óbidos.

**Fig. 2 - Hierarquia Urbana**



Fonte: MO 2021

**Fig. 3 - Eixos Urbanos**



Fonte: MO 2021

## CAPITULO III

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA ARU

A presente proposta de delimitação de ARU, articulada numa rede de âmbito municipal, visa explorar as potencialidades do concelho e contribuir significativamente para a concretização da estratégia de desenvolvimento e afirmação territorial do município, que tem como desígnio tornar Óbidos um território sustentável e criativo.

A estratégia de desenvolvimento e de afirmação territorial do Município de Óbidos procura responder de forma integrada às diferentes funções e atividades humanas de habitação, trabalho, cultura/conhecimento, lazer e mobilidade, atendendo à inter-relação que se estabelece entre aquelas, respeitando as condições específicas do território, em termos físico-ambientais e socioculturais. Insere-se no conceito global de desenvolvimento sustentável procurando definir um cenário de integração equitativa das componentes económica, social e ambiental que objetiva a melhoria da qualidade de vida, assegurando a salvaguarda dos recursos naturais e culturais.

É neste contexto que a reabilitação do parque urbano se assume como uma das grandes prioridades não só no ordenamento do território, como nos planos social e económico.

Em conclusão, de acordo com a estratégia claramente assumida pelo município, assente em quatro eixo – Identidade, Inovação, Criatividade e Sustentabilidade - que visam promover medidas de reforço da identidade e dos locais de referência que integram os diferentes núcleos urbanos do concelho, a delimitação de uma ARU para o Bairro Senhora da Luz assume-se como essencial e enquadra-se nos seguintes objetivos estratégicos definidos para o território municipal:

- definição de uma ação de reabilitação urbana orientada para o aumento de população residente, promovendo a competitividade do concelho de Óbidos;
- promover a coesão social e territorial ao nível do investimento no concelho;
- reforçar a sustentabilidade do sistema urbano, travando o declínio demográfico e o abandono, reforçando o uso habitacional;
- revitalizar os centros dos aglomerados urbanos;
- mitigar o impacto territorial dos eixos viários de maior capacidade;
- potenciar o valor identitário dos lugares de referência, garantindo a preservação da sua integridade e autenticidade física e social;
- Definir e aplicar um quadro de incentivos, fiscais, eficazes e mobilizadores;
- Dinamizar o mercado de arrendamento;



novembro 2022

- Assegura uma coordenação adequada entre os diferentes intervenientes, públicos e privados;
- Consagrar o direito à habitação, entendendo a habitação num sentido global que inclui o fogo e todo ambiente urbano, importa melhorar a qualidade das habitações, dos espaços e equipamentos públicos;
- Promover o desenvolvimento sustentável, conceito que consiste na possibilidade de satisfação das necessidades atuais sem prejuízo da satisfação das necessidades futuras.

**CAPITULO IV****CRITÉRIOS SUBJACENTE À DELIMITAÇÃO DA ARU**

A delimitação da ARU do Bairro Nª Sª da Luz tem como ponto de partida a anterior delimitação da ARU, sobre a qual, volvidos seis anos da sua aprovação, e da avaliação dos impactes sobre a área delimitada anteriormente, constatou-se que o tecido urbano mantém fortes evidências do nível de degradação, pelo que a proposta de redelimitação consubstancia-se em acertos pontuais tendo em conta áreas homogêneas de rua ou aglomerado que não foram considerados na versão anterior.

De acordo com o previsto no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, as áreas de reabilitação urbana podem abranger designadamente, áreas e centros históricos, património cultural, imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O RJRU prevê, no seu artigo 7º a possibilidade de os municípios desenvolverem ARU de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da ARU e o segundo referente à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana ORU.

Neste caso, será primeiramente desenvolvida a redelimitação da ARU e, posteriormente a ORU.

A delimitação de uma ARU consubstancia a parcela de território sobre a qual irá incidir uma intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos e de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano. Ou seja, estruturar uma ORU.

Assim, a redelimitação da ARU, assenta em critérios e pressupostos que resultam da identificação dos vários núcleos históricos urbanos existentes, que possuem património edificado, cultural, natural que importa reabilitar, conservar e valorizar.

**CAPITULO V****CARACTERIZAÇÃO DE ARU do BAIRRO N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> DA LUZ**

A área de Reabilitação Urbana de Bairro Sra. da Luz, sita a Norte da Vila de Óbidos, centra-se no seu núcleo mais antigo pertencendo este território à freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa. A sua área de intervenção, num total de aproximadamente de 6,24 hectares, foi redefinida com base na anterior delimitação, procedendo-se a ajustes no limite nascente, com a supressão de uma área sem edificado e com a inclusão de um pequeno conjunto edificado, a poente, que se considerou possuir características semelhantes ao tecido urbano central, e que contribui para colmatar a estrutura edificada.

Os limites da Área de Reabilitação Urbana são definidos por:

- A Norte, limites de propriedades;
- Sul, rua da Sancheira, limite de propriedade e Estrada do Outão.
- Este, limite de propriedades e rua das Várzeas;
- Oeste, pela rua do Relveiro, travessa Duque de Wellington e limites de propriedade;

O edificado habitacional apresenta-se pouco consolidado, de um a dois pisos, de forma geral em razoável estado de conservação, carecendo de colmatação do edificado e estruturação da malha edificada

Os edifícios inseridos na ARU carecem essencialmente de intervenções com vista ao suprimento das deficiências de solidez, segurança e salubridade, melhoria das condições de funcionalidade, acessibilidade e eficiência energética, e correção de dissonâncias.

As principais carências ao nível dos equipamentos surgem essencialmente na componente de espaço público relativa a espaços verdes, de recreio e de lazer, e outros espaços públicos de proximidade com dimensão adequada.

Este aglomerado urbano, em função da sua proximidade e equidistância geográfica dos eixos urbanos de maior dimensão, tem assistido ao longo dos últimos anos, a uma crescente procura por parte de comunidades nacionais e estrangeiras, fixando-se neste território de forma permanente, o que tem contribuído para um crescimento e revitalização do tecido urbano.

Fig. 4 – Delimitação da Área de Regeneração Urbana



Neste sentido é indispensável a delimitação desta ARU com vista a:

Garantir a proteção, conservação, reabilitação e valorização do Património Arquitetónico, Arqueológico, Urbanístico e Paisagístico, garantindo a preservação da sua integridade e autenticidade física e social, com repercussões diretas na melhoria da qualidade de vida da população;

novembro 2022

Reabilitar e requalificar o tecido urbano;

Compatibilizar a conservação e reabilitação do edificado proporcionando boas condições de habitabilidade e segurança;

Consolidar uma prática local de reabilitação que garanta a autenticidade do conjunto urbano, com particular atenção à recuperação de materiais e de técnicas tradicionais, respeitando os princípios da intervenção mínima, compatibilidade, reversibilidade e durabilidade, elaborando um código de “boas-práticas” de intervenção;

Fazer uma avaliação dos riscos e da degradação do património edificado, que conduza a medidas de carácter preventivo;

Promover a diversificação funcional

Promover a dinamização cultural;

Promover a simplificação dos procedimentos de gestão urbanística;

Para que, através da reabilitação urbana surja uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é mantido, no todo ou em parte, e valorizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios; na conjuntura de uma operação de reabilitação urbana simples, dirigida à reabilitação do edificado devendo ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários, não havendo necessariamente uma componente de investimento público.

**CAPITULO VI****APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA**

No âmbito da delimitação da ARU do Bairro N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Luz, o município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos seus limites e apresentar mecanismos de apoio à reabilitação que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida. São assim apresentados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor, e outros incentivos financeiros, complementares, de iniciativa municipal. As alterações que vierem a verificar-se à legislação própria relacionada com incentivos fiscais e financeiros são aplicáveis à ARU do Bairro N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Luz com as devidas adaptações.

**Conceitos e Definições**

Os conceitos e definições constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação e pelo Regime Jurídico de Urbanização e Edificação – RJUE, do DL n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação.

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 -lhe 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. (DL 307/2009 23/10, artigo 2 alínea i)

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. (DL 307/2009 de 23/10, artigo 2 alínea J)

**Condições de Acesso**

Obras Isentas de Controlo Prévio, nos termos do artigo 6º do RJUE

1. As obras de conservação, isto sem prejuízo das condições incertas no âmbito da licença (obras sujeitas a controlo prévio);
2. Obras de alteração no interior ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cêrceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou cobertura.

Licença Administrativa, nos termo do n.º 2 do artigo 4.º do RJUE

1. Obras de construção, de alteração ou de ampliação - Imóveis localizados em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
2. Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição – Imóveis classificados ou em vias de classificação, de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação ou de imóveis situados em zonas proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
3. Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição
4. Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
5. Obras de reconstrução das quais resulte o aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
6. Obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
7. Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição - Imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação específica sobre estas matérias;
8. Demais obras que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo.

Comunicação Prévia, nos termo do n.º 4 do artigo 4.º do RJUE

1. Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
2. Obras de construção, de alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
3. Obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado;

novembro 2022

4. Autorização de utilização das edificações ou suas frações, bem como as alterações de utilização das mesmas.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

## **INSTRUMENTOS DE NATUREZA FISCAL**

O artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece isenção de IMI e IMT aplicáveis a imóveis que reúnam as seguintes características:

- que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos; [nº1 do artigo 45º do EBF]
- que sejam objeto de 'intervenções de reabilitação de edifícios' nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, ou do Regime Excepcional, do Decreto - Lei nº 53/2014, de 8 de abril, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [a) do nº1 do artigo 45º do EBF]
- que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível 'Bom' nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]
- que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de Setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril; [b) do nº1 do artigo 45º do EBF]

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem usufruir:

### **• IMI**

Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação aplicável a imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria



novembro 2022

permanente. Esta isenção poderá ser renovada por um período adicional de 5 anos mediante apresentação de requerimento por parte do interessado;

[a) do n.º 2 do artigo 45º do EBF]

#### •IMT

Isenção de IMT 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 da aquisição;

[b) do n.º 2, do artigo 45º do EBF]

Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração autónoma reabilitado, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente;

[c) do n.º 2 do artigo 45º do EBF]

O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, por seu lado, estabelece igualmente alguns benefícios relativos a deduções/ isenções de impostos, como o IRS e IRC, no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias digam respeito a imóveis que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”

[a) do n.º23 do artigo 71º do EBF]

Os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel são definidos nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um edifício, objeto de ação de reabilitação, é realizada pelos serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, e utiliza como referência os critérios e níveis de conservação constantes na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro.

[c) do n.º23 e n.º 24º do artigo 71º do EBF]

Nestas circunstâncias, os incentivos consagrados no artigo 71.º do EBF são os seguintes:

• **IRS**

Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

[n.º 4, n.º 18.º e n.º 23.º do artigo 71.º do EBF]

Tributação à taxa de 5% nas mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóvel localizado em ARU; [n.º 5 e n.º 23 do artigo 71.º do EBF] - Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos inteiramente decorrentes do arrendamento de prédios localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

[a) do n.º 7 e n.º 23 do artigo 71.º do EBF]

• **IVA**

A alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do Código do IVA vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás explanados a aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos legais.

### QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS - ARU BAIRRO Nª Sª DA LUZ - BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	<b>Isenção por 3 anos</b>  Nota: a contar do anos, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação	Prédios os frações autónomas, localizadas em ARU, objeto de intervenção de reabilitação nos termos do RJRU e do DL n.º 95/2019, de 18.06	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificação de intervenção de reabilitação pela CMO;</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível &gt;= BOM;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.º 1, artº 45º EBF;</li> <li>• n.º 2, al. a), art. 45º EBF;</li> </ul> Procedimentos: n.º 4, art. 45º EBF
	<b>Renovação por + 5 anos</b>  Nota: - a requerimento do interessado - Dependente de deliberação da AM		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.º 1, artº 45º EBF;</li> <li>• n.º 2, al. a), art. 45º EBF;</li> </ul>
IMT	<b>Isenção</b>	Prédios os frações autónomas, localizadas em ARU, objeto de intervenção de reabilitação nos termos do RJRU e do DL n.º 95/2019, de 18.06	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prazo de 3 anos para início das obras a contar a data de aquisição;</li> <li>• Certificação de intervenção de reabilitação pela CMO;</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível &gt;= BOM;</li> <li>• Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.º 1, artº 45º EBF;</li> <li>• n.º 2, al. b), art. 45º EBF;</li> </ul> Procedimentos: n.º 4, art. 45º EBF
	<b>Isenção</b>  Nota: Na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.º 1, artº 45º EBF;</li> <li>• n.º 2, al. c), art. 45º EBF;</li> </ul> Procedimentos: n.º 4, art. 45º EBF

**QUADRO DE INCENTIVOS FISCAIS – BAIRRO Nª Sª DA LUZ - BENEFÍCIOS FISCAIS**

IMPOSTO	BENEFÍCIO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IRS	<b>Dedução à coleta até um limite de 500Euros de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:</b>	Prédios os frações autónomas, localizadas em ARU, objeto de intervenção de reabilitação nos termos do RJRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificação de intervenção de reabilitação pela CMO;</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação.</li> </ul> OU <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nível de conservação &gt;= BOM, após a conclusão das obras desde que:</li> </ul> 1. Obras decorrentes nos 2 anos anteriores à data do requerimento para a correspondentes avaliação: e 2. O custo das obras (incluindo o IVA) corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.º 4, al.a) artº 71º EBF;</li> <li>• n.º 23, art. 71º EBF;</li> </ul> Procedimentos: n.º 18, art. 71º EBF n.º 24, art. 71º EBF
IRS	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos de:</b>	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objeto de ações de reabilitação nos termos do RJRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificação de intervenção de reabilitação pela CMO;</li> <li>• Sujeitos passivos de IRS residentes em território português;</li> <li>• Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação.</li> </ul> OU <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nível de conservação &gt;= BOM, após a conclusão das obras desde que:</li> </ul> 1. Obras decorrentes nos 2 anos anteriores à data do requerimento para a correspondentes avaliação: e 2. O custo das obras (incluindo o IVA) corresponda a pelo menos 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• n.º 5, 7 e 23, artº 71º EBF;</li> </ul> Procedimentos: n.º 24, art. 71º EBF
IVA	<b>Taxa reduzida a 6%</b>	Empreitadas de reabilitação realizadas em imóveis ou em espaços localizados em ARU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empreitadas tal como definidas do RJRU</li> <li>• Realização de contrato de empreitada entre empreiteiro e dono de obra</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 18º do Código do IVA.</li> <li>• Lista I, verba 2.22, anexa ao CIVA</li> </ul>

**INSTRUMENTOS DE NATUREZA FINANCEIRA – TAXAS MUNICIPAIS**

Para além dos instrumentos de natureza fiscal previstos na lei como incentivos à reabilitação, cabe também aos municípios propor outros mecanismos de apoio financeiro com vista à promoção da reabilitação de áreas consideradas estratégicas.

O Município de Óbidos possui uma estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana a constar do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais.

O Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas, preços e Outras Receitas do Município de Óbidos em vigor, publicado em Diário da República, 2<sup>a</sup> série, n<sup>o</sup> 72, de 13 de abril de 2020, determina que “Estão isentas de pagamento de taxas todas as operações urbanísticas necessárias à execução da reabilitação urbana, nomeadamente as taxas previstas no Anexo III — Tabela de preços e Taxas municipais nos seus seguintes Capítulos e/ou Secções: no Capítulo II — Urbanização e Edificação, e na Secção II do Capítulo III — Ocupação do espaço pública, obras no espaço público, enquadráveis no conceito de reabilitações de edificações (Decreto -Lei n.º 307/2009, 23 de outubro, na sua atual redação conjugado com o artigo 2.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de agosto, e dos requisitos constantes da sua redação atual, independentemente de ser efetuado ou não candidatura a benefícios fiscais).” [ artigo 23º do Reg. Municipal de Taxas e Outras Receitas de Óbidos.]

Os apoios e incentivos (entre os quais os benefícios fiscais) tem de ter por base obras que se enquadrem no conceito de "ações de reabilitação".

Podem concorrer aos apoios e incentivos todos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações incluídos no perímetro da área de reabilitação urbana.

Assim, e em conformidade com o artigo 23º do Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas, preços e Outras Receitas do Município de Óbidos propõe-se que sejam salvaguardadas, para a ARU do Bairro N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Luz, as seguintes reduções/isenções:

- Isenção total das taxas devidas pela licença para realização para obras construção nova, desde que a pré-existência se encontre em estado de ruína, técnica e economicamente inviável de recuperação e sem valor arquitetónico.

A pré existência pode ter sido objeto de demolição ocorrido até 2 anos antes, desde que comprovado o estado de ruína e a data da demolição;

novembro 2022

•Isenção total das taxas devidas pela licença para realização para as obras de reabilitação de edifícios no âmbito da conservação e da alteração interior ou suas frações e que não sofram modificações, da cércea, da forma das fachadas ou do telhado.

As obras referidas no parágrafo anterior que necessitem de ampliações e/ou demolições parciais desde que, mantenham no seu todo ou parte substancial do edifício original de forma a garantir a melhoria das condições de uso.

novembro 2022

**QUADRO SÍNTESE TAXAS MUNICIPAIS**

TAXA	REDUÇÃO	AMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
<b>Taxas Ocupação/Utilização do espaço publico</b>	100%	Prédios os frações autónomas, localizadas em ARU, objeto de intervenção de reabilitação/conservação	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Projetos para construção nova, desde que a pré-existência se encontre em estado de ruína, técnica e economicamente inviável de recuperação e sem valor arquitetónico. A pré existência pode ter sido objeto de demolição ocorrido até 2 anos antes, desde que comprovado o estado de ruína e a data da demolição.</li> <li>•As obras de reabilitação de edifícios no âmbito da conservação e da alteração interior ou suas frações e que não sofram modificações, da cércea, da forma das fachadas ou do telhado.</li> </ul> <p>As obras referidas no parágrafo anterior que necessitem de ampliações e/ou demolições parciais desde que, mantenham no seu todo ou parte substancial do edifício original de forma a garantir a melhoria das condições de uso.</p>	art 23º do RTTMO art 23º do RTTMO
<b>Licença para obras de edificação</b>	100%	Prédios os frações autónomas, localizadas em ARU, objeto de intervenção de reabilitação/conservação		
<b>Autorização de Utilização</b>	100%			
<b>TMU</b>	100%			
<b>Taxas afeta a vistoria de certificação do estado de conservação</b>	100%			

## **NORMAS DE OPERACIONALIZAÇÃO**

### **Instrução do Processo**

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Óbidos.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal — RTTMO ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

Obras Isentas de Controlo Prévio:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, na sua atual redação, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

Obras Sujeitas a Controlo Prévio:

A instrução do processo é efetuada mediante o procedimento aplicável, Licença ou Comunicação Prévia, em função da obra a executar, de acordo os elementos constantes no Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos (RUMO) e na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.;



novembro 2022

Preenchimento do requerimento de Candidatura a Benefícios Fiscais, sendo que a candidatura inclui o pedido de visita técnica e a elaboração de relatório técnico.

## ETAPAS

### FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DOS PEDIDOS

#### Obras Isentas de Controlo Prévio

<p><b>1. CANDIDATURA</b> (apresentação de requerimento)</p>	<p>Apresentação de candidatura através do requerimento, a disponibilizar no sítio do Município, acompanhado dos elementos de instrução do pedido.</p>
<p><b>2. VISTORIA TÉCNICA</b> (prévia)</p>	<p>A Equipa para efetuar visita técnica de avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração previamente à execução das obras, é constituída por elementos da comissão de vistorias. Marcação da visita técnica e realização da mesma.</p>
<p><b>3. RELATÓRIO TÉCNICO</b></p>	<p>Elaboração de relatório técnico. Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.</p>
<p><b>4. INICIO E EXECUÇÃO DOS TRABALHOS</b> (obra)</p>	<p>O requerente solicita redução das taxas de ocupação de via pública (caso seja aplicável).</p>
<p><b>5. CONCLUSÃO DO TRABALHOS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos.</p>
<p><b>6. VISTORIA TÉCNICA FINAL</b> (relatório técnico)</p>	<p>Marcação e realização de vistoria técnica final. Relatório técnico final com verificação da subida de dois níveis na avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração.</p>
<p><b>7. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.</p>

novembro 2022

## Obras Sujeitas a Controlo Prévio

<p><b>1. CANDIDATURA</b> (apresentação de requerimento)</p>	<p>Apresentação de candidatura através do requerimento a disponibilizar no sítio do Município, acompanhado dos elementos de instrução do pedido e fazendo referência ao n.º de processo de obras associado.</p>
<p><b>2. VISTORIA TÉCNICA</b> (prévia)</p>	<p>A Equipa para efetuar visita técnica de avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração previamente à execução das obras, é constituída por elementos da comissão de vistorias. Marcação da visita técnica e realização da mesma.</p>
<p><b>3. RELATÓRIO TÉCNICO</b></p>	<p>Elaboração de relatório técnico. Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.</p>
<p><b>4. DEFERIMENTO DO PROCESSO DE OBRAS</b> (obra)</p>	<p>Aprovação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, que deverão considerar a aplicação do Regime Excepcional Reabilitação Urbana (RERU) estatuído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
<p><b>5. EMISSÃO DO TÍTULO OU ALVARÁ</b></p>	<p>O requerente ao solicitar a emissão de Alvará de Licença de Obras (no caso de se tratar de um processo de Licenciamento) ou Comprovativo de entrega (caso se trate de um processo de Comunicação Prévia) deverá solicitar redução das Taxas Municipais, referindo a Admissão da Candidatura.</p>
<p><b>6. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos.</p>
<p><b>7. VISTORIA TÉCNICA FINAL</b> (relatório técnico)</p>	<p>Marcação e realização de vistoria técnica final.  Relatório técnico final com verificação da subida de dois níveis na avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração.</p>
<p><b>8. AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO</b></p>	
<p><b>9. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)</p>	<p>Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.</p>

## DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;
- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma têm direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

### Tabela síntese do estado de conservação e dos níveis de anomalias e sua contextualização

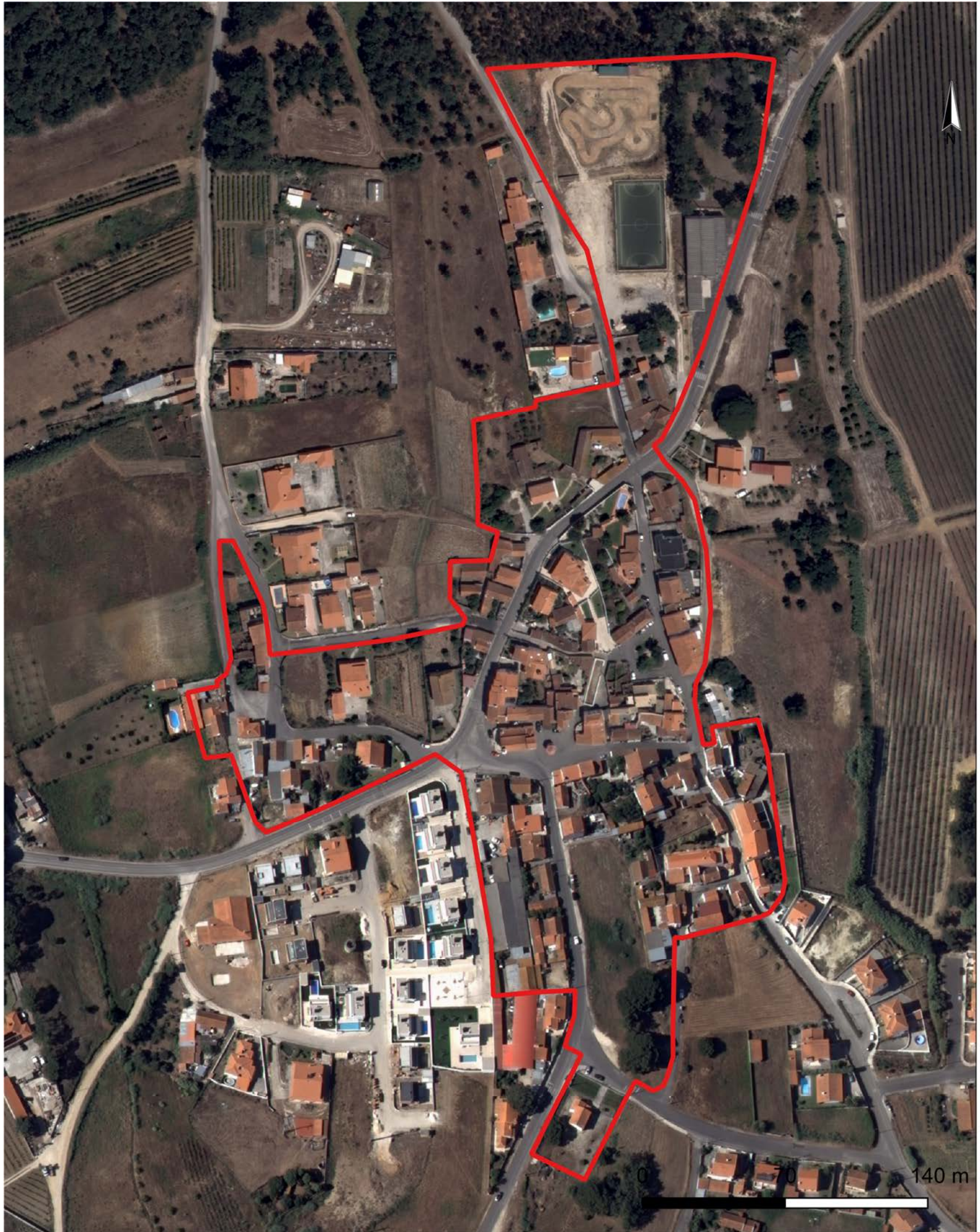
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NÍVEIS DE ANOMALIA	
<b>Excelente</b>	<b>Nível 5</b>	▪ Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
<b>Bom</b>	<b>Nível 4</b>	▪ Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
<b>Médio</b>	<b>Nível 3</b>	▪ Anomalias que prejudicam o aspeto e que trabalhos de correção de difícil execução ou; ▪ Anomalias que requerem prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução
<b>Mau</b>	<b>Nível 2</b>	▪ Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; ▪ Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
<b>Péssimo</b>	<b>Nível 1</b>	▪ Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; ▪ Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou; ▪ Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.

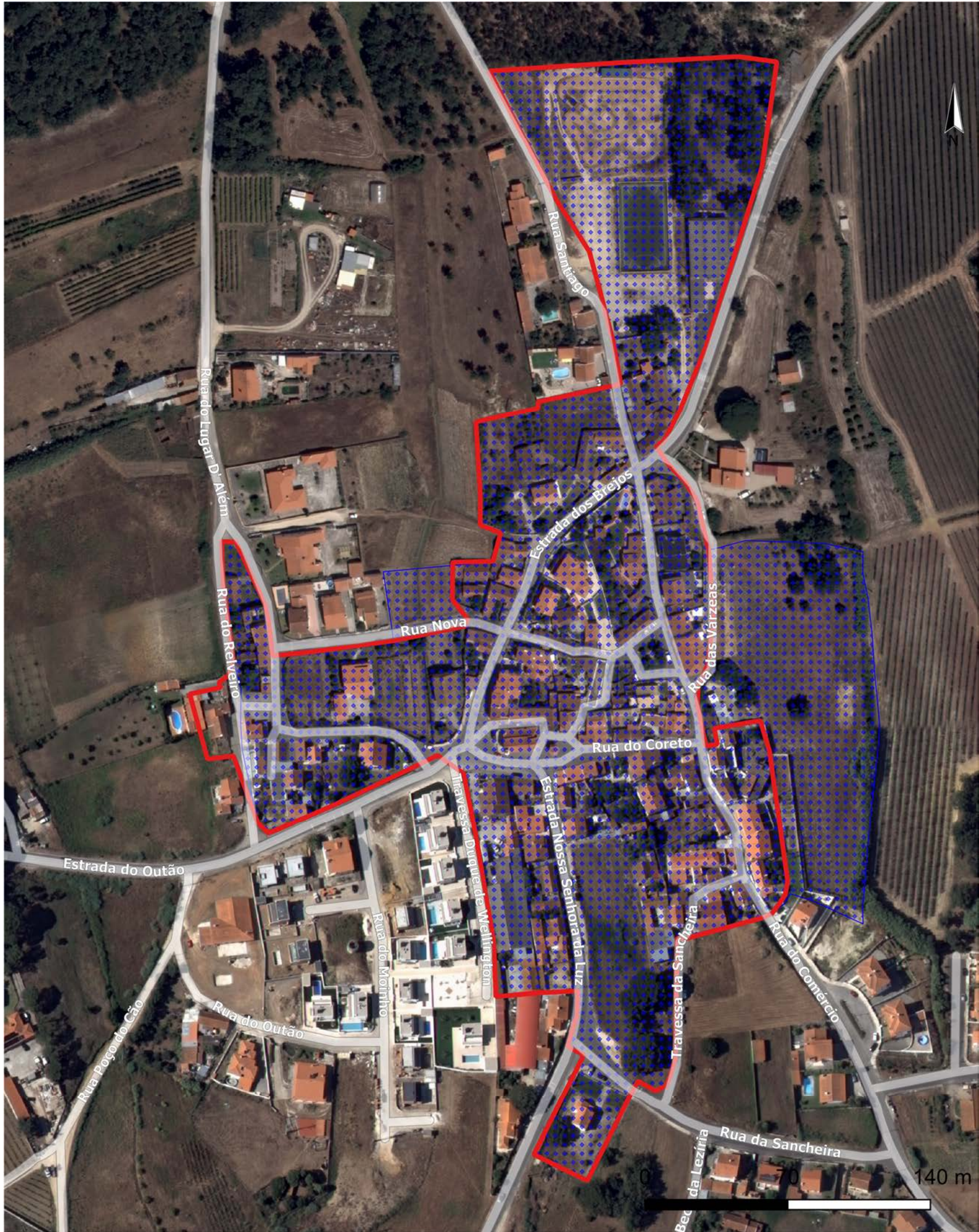
**ANEXOS I Cartografia**


Planta de Delimitação da ARU

Planta Comparativa da Delimitação Precedente







 ARU (Proposta)

 Áreas Reab. Urbana (precedente)