



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO DO TEJO



HUGO PEGADO
CONSULTOR INDEPENDENTE
URBANISMO E PLANEAMENTO URBANO

AGOSTO 2024



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	8
3. ENQUADRAMENTO NA 1.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PDM DE VILA VELHA DE RÓDÃO.....	11
4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO.....	17
5. CARATERIZAÇÃO DA ARU.....	18
6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU.....	23
7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	26
7.1 FLUXOGRAMA DE PROCEDIMENTOS, BENEFÍCIOS FISCAIS E MATRIZ DE UNIFORMIZAÇÃO DE CONCEITOS.....	33
8. ANEXO I - PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	35

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Limites da ARU do Porto do Tejo.....	5
Figura 2: Enquadramento da ARU do Porto do Tejo na Planta de Ordenamento da 1.ª Alteração da 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Ródão.....	16

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Foto 1: Rua da Estrada.....	12
Foto 2: Rua da Estrada.....	12
Foto 3: Rua 25 de Abril.....	12
Foto 4: Rua do Porto do Tejo.....	12
Foto 5: Rua da Estrada.....	13
Foto 6: Rua da Estrada.....	13
Foto 7: Rua Primeiro de Maio.....	13
Foto 8: Rua da Estrada.....	13
Foto 9: EN18.....	14
Foto 10: Posto de combustível.....	14
Foto 11: Zona Industrial 2.....	14
Foto 12: Zona Industrial 2.....	14
Foto 13: Campos de Ténis.....	15
Foto 14: Piscinas e Ginásio Municipal.....	15
Foto 15: arque de Campismo Rural do Tejo.....	15
Foto 16: Recinto das Festas.....	15
Foto 17: Espaço verde do Cais do Ródão.....	16
Foto 18: Área envolvente à Ribeira de Enxarrique.....	16
Foto 21: Capela de Nossa Senhora da Alagada.....	20

Foto 22: Casa particular no n.º 776 da Rua da Estrada	20
Foto 23: Fluxograma de Procedimentos e benefícios fiscais	33

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1: Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual) – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)	27
Quadro 2: Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual) – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÃO ONEROSA DE IMÓVEIS (IMT)	28
Quadro 3: Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual) – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (IRS)	30
Quadro 4: CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – CIMI (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual)	31
Quadro 5: CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO – CIVA (Decreto-Lei n.º 102/2008 de 20 de junho, na sua redação atual)	32
Quadro 6: Matriz de uniformização do conceito de reabilitação urbana	34

1. INTRODUÇÃO

Em 24 de outubro de 2016, foi publicado na 2.ª série do Diário da República, o Aviso n.º 13029/2016 que tornou pública a aprovação pela Assembleia Municipal, em reunião de 30 de setembro de 2016, sob proposta da Câmara Municipal (aprovada na reunião ordinária de 17 de junho de 2016), a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Porto do Tejo, em Vila Velha de Ródão.

Decorridos aproximadamente oito anos da aprovação pela Assembleia Municipal, considera-se que ainda se mantêm genericamente válidos os pressupostos de partida e os fundamentos contidos no documento então elaborado e aprovado pela Câmara Municipal.

Não obstante, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), no seu artigo 15.º – Âmbito Temporal – determina a sua caducidade se, decorrido o prazo de três anos após a respetiva aprovação, não tiverem sido aprovadas as correspondentes operações de reabilitação.

Neste contexto, tendo também presente o tempo decorrido, considera-se pertinente proceder à revisão da delimitação da ARU do Porto do Tejo, que, reportando-se ao anterior enquadramento estratégico, atualize a sua incidência em linha com o que entretanto tem vindo a ser impulsionado e apoiado pelo município nesta vertente da reabilitação urbana. Aproveitando esta oportunidade, foi também revista a delimitação, ajustando-a, sempre que possível a limites físicos da base cartográfica e estendendo os seus limites sudoeste e nordeste, ao longo da Rua da Estrada/N18 de forma a abranger as ligações às duas pontes existentes sobre o rio Tejo (a sudoeste) e a ribeira do Açafal (a nordeste). A delimitação proposta poderá sofrer pequenos ajustes no decorrer do levantamento, com a aferição exata dos limites prediais.

Importa também considerar que o que se encontra plasmado na alteração à 1.ª revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), recentemente publicada, no que respeita às estratégias de consolidação, colmatação, reabilitação, regeneração e reconversão urbana, assim como ter em linha de conta as alterações legislativas entretanto produzidas (com implicação direta, designadamente no quadro de apoio e incentivos) decorrentes quer da entrada em vigor quer da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (que aprova medidas no âmbito da habitação) quer do Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria).

Figura 1: Limites da ARU do Porto do Tejo



A 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vila Velha de Ródão, publicada pelo Aviso n.º 25335/2023, de 29 de dezembro¹, foi elaborada à luz do Regime Jurídico do Instrumentos de Gestão do Território em vigor (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na atual redação) e dos critérios definidos pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, ambos muito limitadores da classificação de solo como urbanos, condicionando a delimitação de novas áreas de expansão dos aglomerados, designadamente para fins habitacionais.

Assim sendo e tendo presente o conjunto de medidas recentemente aprovadas no âmbito do programa Mais Habitação, como as previstas na Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro, assim como a reforma do Regime Jurídico do Licenciamento Urbanístico, o *Simplex* Urbanístico (Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro), a reabilitação urbana afirma-se cada vez mais como uma forma dar

¹ O Aviso n.º 8411/2024/2 de 19 de abril procedeu à correção material da Legenda da Planta de Ordenamento — Classificação e Qualificação do Solo (folhas 1.1.1 e 1.1.2); Legenda da Planta de Ordenamento — Zonamento acústico (folhas 1.2.1 e 1.2.2) e tabelas integradas nos artigos 18.º, 21.º, 24.º e 27.º da versão completa do regulamento (Anexo II do Aviso) do Regulamento do Plano.

resposta à carência de habitação, designadamente o acesso à habitação a custos acessíveis, possibilitando, através da reabilitação do parque edificado, a entrada no mercado de alojamentos vagos e disponíveis.

O presente documento consiste na memória descritiva da alteração da delimitação da ARU do Porto do Tejo, elaborada de acordo com o RJRU, publicado na Lei nº 32/2012², de 14 de agosto, que veio alterar o Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro.

A presente proposta de delimitação dá continuidade a uma estratégia de remodelação urbana em que o município tem vindo a trabalhar, pretendendo-se conseguir a promoção da valorização do ambiente urbano e natural e o fomento da atividade turística, tirando partido das condições excecionais existentes, bem como garantir a participação e o envolvimento dos proprietários na preservação e requalificação dos bens patrimoniais.

A ARU visa dar sequência aos objetivos de requalificação do edificado, que poderão ser complementados através de um conjunto de intervenções qualificadoras do espaço público, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva, incentivando, através de um conjunto de apoios e benefícios fiscais, a reabilitação do parque edificado.

Desta forma, através da delimitação desta ARU, pretende-se incrementar, no aglomerado de Vila Velha de Ródão, a atratividade e qualidade da paisagem urbana, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.

O município assume-se responsável pela gestão e coordenação da definição da área de reabilitação urbana e do desenvolvimento do conseqüente programa estratégico/operação, adotando uma atitude proactiva, quer nos investimentos próprios, quer no enquadramento da iniciativa dos particulares, nomeadamente nos âmbitos técnico e fiscal, de informação e acompanhamento.

² Alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (que procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação), pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho (que altera o regime das sociedades de reabilitação urbana), pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio (que altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva), pela Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (que aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas) e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria).

O presente documento inclui um breve enquadramento legal, desenvolvendo de seguida o enquadramento regulamentar da área da ARU na 1.ª Alteração da 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Ródão, assim como a apresentação dos critérios subjacentes à sua delimitação.

Segue-se uma sucinta caracterização da Área de Reabilitação Urbana, integrando aspetos relacionados com o edificado, as atividades económicas, os equipamentos, o património cultural, as redes de equipamentos e as infraestruturas urbanas.

Finalmente, e cumprindo os requisitos do RJRU, são apresentados os Objetivos Estratégicos e Específicos e o Quadro de Apoios e Incentivos previstos para esta ARU, assim como a respetiva Delimitação.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A significativa degradação de muitas áreas urbanas mais antigas levou à reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. O novo Regime veio definir medidas que agilizem e dinamizem a reabilitação urbana, respondendo assim à necessidade urgente de renovar e revitalizar zonas degradadas dos aglomerados.

O RJRU estabelece um conjunto de regras e procedimentos que facilitam a reabilitação dos edifícios e espaços urbanos, promovendo a melhoria da qualidade de vida dos habitantes e a valorização do património urbano, destacando-se, de forma sucinta:

- **Simplificação dos processos administrativos:** Redução da burocracia envolvida na aprovação de projetos de reabilitação urbana, tornando mais rápida e eficiente a obtenção de licenças e autorizações necessárias;
- **Incentivos fiscais e financeiros:** Concessão de benefícios fiscais, como a isenção de alguns impostos e taxas, e facilitação do acesso a financiamentos específicos para projetos de reabilitação urbana;
- **Envolvimento das comunidades locais:** Promoção da participação dos moradores e demais interessados na definição e implementação de projetos de reabilitação, garantindo que as intervenções atendam às necessidades e expectativas da população;
- **Sustentabilidade e eficiência energética:** Incentivo à incorporação de práticas sustentáveis e eficientes em termos energéticos nos projetos de reabilitação, contribuindo para a redução da pegada ecológica das cidades;
- **Proteção e valorização do património histórico e cultural:** Estabelecimento de critérios para a preservação e valorização de edifícios e áreas de interesse histórico e cultural, assegurando que a reabilitação respeite e celebre o património existente.

Estas medidas visam não só a recuperação física das áreas urbanas, mas também a revitalização económica e social das zonas intervencionadas, promovendo o desenvolvimento sustentável e a coesão social dos aglomerados.

O desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana passaram a constituir uma prioridade das políticas públicas nacionais e locais, pelo que a reforma do RJRU, representa um esforço significativo para enfrentar os desafios da degradação urbana e transformar áreas devolutas em espaços atrativos para viver, trabalhar e visitar.

.A legislação define que as ARU *"incidem sobre espaços urbanos 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"*³. *"Podem abranger (...) 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"*.⁴

A delimitação da ARU circunscreve a necessidade de desenvolver um conjunto de intervenções e investimentos integrados, no decurso de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Com o progressivo abandono e desinteresse em habitar os centros históricos e zonas antigas dos aglomerados, a reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política de desenvolvimento urbano e da política de habitação. Em ambas convergem objetivos de requalificação e revitalização dos aglomerados urbanos, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

A regeneração urbana contribui para a recuperação do parque edificado, para a diversificação de usos, para a revitalização do comércio tradicional, para o aumento da capacidade de captação de novas atividades económicas, assim como para a instalação de equipamentos sociais e culturais e também para o rejuvenescimento económico.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de alteração da delimitação da ARU do Porto do Tejo deve contemplar os seguintes procedimentos:

- Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;

³ N.º 1 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

⁴ N.º 2 do artigo 12.º do Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

- Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

3. ENQUADRAMENTO NA 1.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO PDM DE VILA VELHA DE RÓDÃO

A ARU do Porto do Tejo integra-se no único aglomerado urbano de primeiro nível do sistema urbano do concelho de Vila Velha de Ródão – Centro complementar principal, estando sujeita à regulamentação da 1.ª Alteração da 1.ª Revisão do PDM de Vila Velha de Ródão, sendo este o único plano vinculativo dos particulares nesta área.

Relativamente às categorias de uso do solo urbano previstas no PDM observa-se que a ARU do Porto do Tejo integra Espaços centrais, Espaços Habitacionais do Tipo I, Espaços Habitacionais do Tipo II, Espaços de atividades económicas, Espaços de Usos Especial, Espaços Verde de Recreio e Lazer e Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento. Embora que de forma residual, em solo rústico, integra Espaços Naturais do tipo II (junto ao limite nascente, próximo da ponte e na área central, correspondente ao seu atravessamento pela Ribeira de Enxarrique)

Os **Espaços centrais** localizam-se na zona central da ARU, junto ao seu limite norte, desenvolvendo-se ao longo a Rua da Estrada e das suas perpendiculares: Rua 25 de Abril, Rua das Pescueiras e início da Rua das Forças Armadas (para norte) e Rua do Porto do Tejo para Sul.

Correspondem aos núcleos que apresentam características de centralidade, associadas à maior consolidação urbanística, estabilização de infraestruturas e espaços públicos, maior interesse histórico/patrimonial e maior concentração de atividades terciárias, em conjugação com as funções residenciais. Nestes espaços dever-se-á preservar as características gerais da malha urbana e das tipologias de ocupação, prever a qualificação do espaço público, o reordenamento da circulação viária e o incremento de funções comerciais e de serviços, sem prejuízo da indispensável manutenção da função habitacional. Destinam-se a habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados e turismo, admitindo-se ainda estabelecimentos industriais e outras atividades compatíveis com o uso dominante. São interditas intervenções que descaracterizem o conjunto edificado existente, sendo dada prioridade à utilização de soluções arquitetónicas, metodologias e materiais tradicionais de construção. É admitida a ampliação de edifícios e a construção de novas edificações, privilegiando-se as intervenções que visem a proteção dos valores culturais existentes.

Foto 1: Rua da Estrada



Foto 2: Rua da Estrada



Foto 3: Rua 25 de Abril



Foto 4: Rua do Porto do Tejo



Fonte: HP, Julho 2024

Quanto aos **Espaços habitacionais** correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos, desde que compatíveis com a utilização dominante. Caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à edificação.

Localizam-se, a nascente, ao longo da Rua da Estrada (Espaços habitacionais de tipo I, os quais correspondem às situações de maior densidade e volumetria) e também a nascente nas ruas do Cabeço do Salvador, Primeiro de Maio e Senhora da Alagada e a poente na Rua de Santana e prolongamento pela Rua da Estrada (nestes casos Espaços habitacionais de tipo II, os quais correspondem a situações de densidade e volumetria intermédia).

São espaços onde devem ser preservadas as características gerais da malha urbana, mantidas as características de ocupação, valorizado o espaço público e o reordenada a circulação viária.

Apesar de predominarem usos habitacionais, comércio e serviços, são ainda permitidos usos como equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, turismo e estabelecimentos industriais tipo.

Foto 5: Rua da Estrada



Foto 6: Rua da Estrada



Foto 7: Rua Primeiro de Maio



Foto 8: Rua da Estrada



Fonte: HP, Julho 2024

Os **Espaços de atividades económicas** destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais, bem como outras com funções complementares. Localizam-se junto do limite nordeste da área da ARU integrando a área ocupada pela Zona Industrial 2 e a estação de abastecimento de combustíveis.

Nestes espaços são admitidos estabelecimentos industriais, atividades empresariais, de armazenagem e logísticas, atividades relativas a operações de gestão de resíduos, bem como comércio, serviços, estabelecimentos hoteleiros, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Foto 9: EN18



Foto 10: Posto de combustível



Foto 11: Zona Industrial 2



Foto 12: Zona Industrial 2



Fonte: HP, Julho 2024

Os **Espaços de Uso Especial** são áreas onde se localizam equipamentos, infraestruturas estruturantes ou outros usos específicos, nomeadamente turismo, recreio e lazer, onde são prestados serviços à população, no âmbito da saúde, da educação, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil, do desporto e da cultura, bem como aqueles entendidos como essenciais para o desenvolvimento turístico do concelho, tais como empreendimentos turísticos e atividades complementares.

Dentro dos limites da ARU, identificam-se duas áreas distintas: uma na proximidade do Cais de Vila Velha de Ródão que integra o Parque de Campismo Rural do Tejo, a Área de Serviço de Autocaravanas e o Posto de Turismo, etc. e outra, mais a nascente, em torno da Rua Comendador João Martins, da Rua de Nossa Senhora da Alagada e da Rua do Açafal onde se localizam as Piscinas Municipais, o Ginásio Municipal, Campos de Ténis, o Rupestre Arts Hotel Ródão, o Campo de Feiras, o Recinto de Festas e a capela da Sr.^a da Alagada.

São espaços que se encontram maioritariamente afetos a equipamentos de utilização coletiva ou à atividade turística, designadamente empreendimentos turísticos e outras atividades de recreio e lazer. São admitidos, nestes espaços, usos complementares de apoio às funções urbanas instaladas, nomeadamente zonas verdes, comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso dominante.

Foto 13: Campos de Ténis



Foto 14: Piscinas e Ginásio Municipal



Foto 15: arque de Campismo Rural do Tejo



Foto 16: Recinto das Festas



Fonte: HP, Julho 2024

Os **Espaços verdes** são áreas integradas na estrutura urbana que, atendendo às suas características e valor natural, contribuem para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano.

Dentro do limite da ARU, predominam os **Espaços verdes de proteção e enquadramento**, os quais correspondem a áreas *non aedificandi* com funções de elevada importância ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos. Desenvolvem-se ao longo do limite da ARU adjacente à margem do Tejo, estendendo-se para a área central da ARU ao longo da ribeira do Enxarrique e terrenos adjacentes maioritariamente ocupados por olivais.

Foto 17: Espaço verde do Cais do Ródão

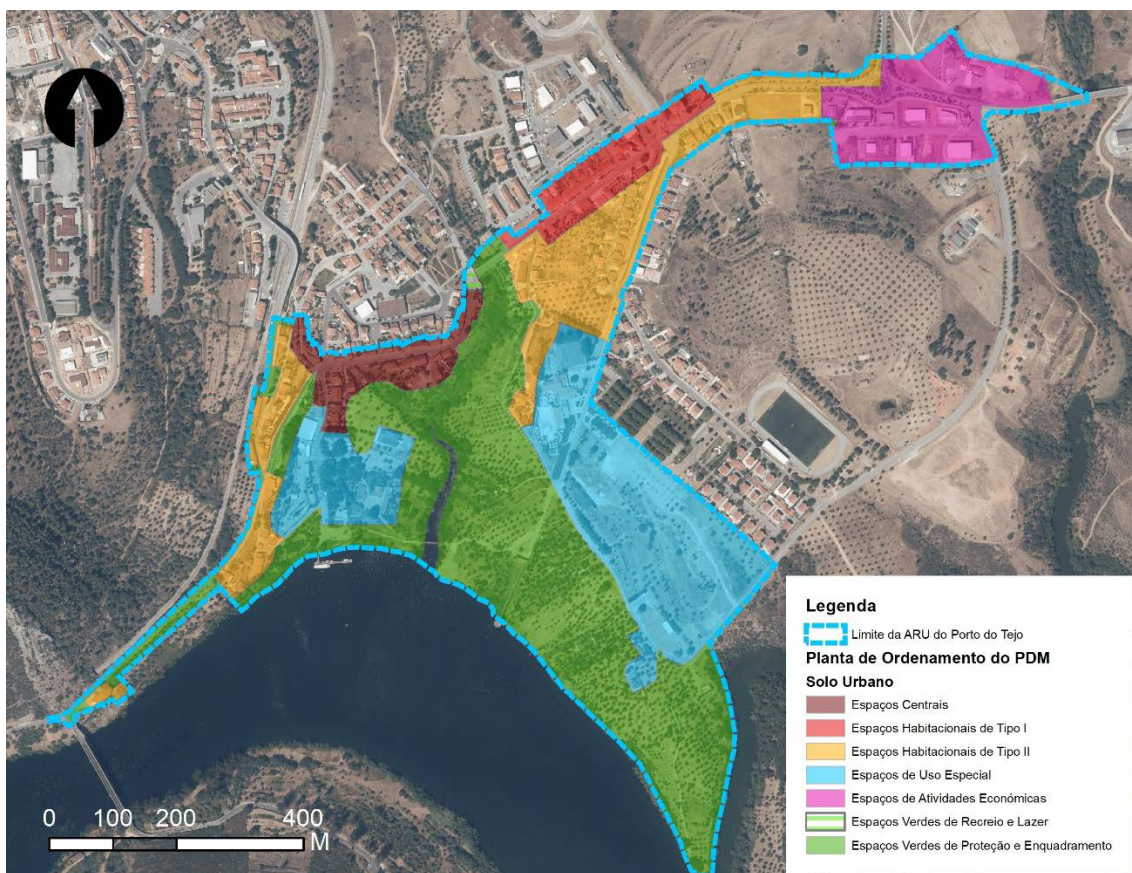


Foto 18: Área envolvente à Ribeira de Enxarrique



Fonte: HP, Julho 2024

Figura 2: Enquadramento da ARU do Porto do Tejo na Planta de Ordenamento da 1.ª Alteração da 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Ródão



Fonte: 1ª Alteração à 1ª Revisão do PDM de Vila Velha de Ródão, Câmara Municipal de Vila Velha de Ródão

Quanto ao **regime de edificabilidade**, respetivos índices e parâmetros urbanísticos, aplica-se o disposto no Regulamento do PDM de Vila Velha de Ródão.

4. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da ARU do Porto do Tejo teve em consideração um conjunto de critérios, que se passa a citar:

- **Culturais**, correspondentes à preservação e qualificação do património cultural;
- **Urbanísticos e Morfológicos** que consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam o património edificado, os espaços públicos e arruamentos;
- **Acessibilidade e Mobilidade** cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- **Funcionais**, respeitantes às funções (equipamentos, serviços e comércio). Estes são determinantes para garantir a sua autossuficiência e a sua devida articulação com outros territórios;
- **Dinâmicos**, relativos às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar.

Esta delimitação, a que corresponde uma área de **48,75 hectares** é apresentada na Planta de delimitação da ARU do Porto do Tejo no Anexo I.

5. CARATERIZAÇÃO DA ARU

Vila Velha de Ródão, localizada junto ao rio Tejo, tem sido habitada desde tempos muito antigos, como comprovam os numerosos vestígios arqueológicos encontrados na área.

Foi fundada no final do século XIII e recebeu seu foral em 1296. O pelourinho manuelino na área antiga confirma a autonomia municipal, que se acredita ter sido alcançada a partir do século XIII.

A região tinha uma posição estratégica importante, delimitando as fronteiras entre cristãos e muçulmanos. Durante essa época, era essencial defender o território das aspirações árabes e dos reinos de Toledo/Leão e, posteriormente, Castela e Leão.

A importância e utilidade do rio Tejo foram fundamentais para a economia da região, facilitando o transporte de madeira, cortiça, azeite, vinho, sal, lã, entre outros. No século XIX, o intenso movimento comercial dos portos fluviais e o volume significativo de transações levaram à criação de um Posto Fiscal em 1872, localizado junto à casa da Alfândega, para controlar os bens e a circulação. No entanto, o movimento comercial no porto do Tejo cessou por volta de 1924.

Até o final do século XIX, a construção das primeiras estradas em macadame, a ponte metálica em 1888 e a linha de caminho-de-ferro da Beira Baixa em 1891 estabeleceram importantes vias de comunicação para pessoas e bens, facilitando a ligação entre a Beira Baixa e o Alentejo.

As vias terrestres da Beira para Lisboa eram tortuosas, sendo o melhor percurso entre Castelo Branco e Lisboa aquele que passava pelo Alentejo. A ponte sobre o rio e a linha férrea contribuíram significativamente para o desenvolvimento do concelho. A Estrada Nacional 18 (antiga estrada real) estabeleceu-se há muito tempo como a principal via de ligação entre os distritos de Portalegre e Castelo Branco, influenciando a morfologia do tecido urbano da vila.

A área da ARU (Área de Reabilitação Urbana) inclui uma variedade de espaços urbanos, com foco em atividades ligadas à natureza, defesa e valorização do património cultural e natural, recreação, lazer e suporte ao turismo, além de áreas residenciais.

Destaca-se, neste contexto, a relação com o plano de água da albufeira do Fratel/rio Tejo, que possui uma dimensão significativa junto a Vila Velha de Ródão.

Em termos urbanos, a relação entre a EN18 e a vila impacta a morfologia do tecido urbano, com o crescimento urbano ocorrendo ao longo desta via. Não se espera uma expansão significativa da

função residencial dentro dos limites da ARU, pois esse tipo de espaço está limitado a três zonas principais.

- Uma zona predominantemente residencial, correspondendo à Rua da Estrada, desde o cruzamento da Celtejo até à ponte sobre o ribeiro do Enxarrique, incluindo a Rua 1º de Maio e a Rua Sr.ª da Alagada, onde se localizam parte das funções de comércio e serviços da vila. Excetuando um conjunto habitacional junto à rua da Estrada, destinado originalmente a habitações de assalariados agrícolas, esta zona é ocupada por construções relativamente recentes. Nesta zona pretender-se-á principalmente valorizar e integrar os espaços edificados, beneficiando a sua imagem, numa perspetiva de conjunto, bem como dotar os espaços exteriores de utilização pública de melhores características funcionais e estéticas;
- Uma segunda zona que corresponde a uma ocupação mais antiga, igualmente com funções residenciais, de comércio e serviços, cuja ocupação originalmente terá estado relacionada com a atividade do antigo porto fluvial, com referências importantes na rua da Estrada (onde outrora terão coexistido usos e funções como armazéns, serviços de hospedagem, restauração e habitação principalmente de trabalhadores relacionados com a atividade económica do porto), no Beco da Alfândega (onde terão sido instalados alguns edifícios com serviços alfandegários, incluindo armazéns, hoje abandonados) e no Largo da Administração (onde terão funcionado os serviços administrativos do antigo porto). Nesta zona pretender-se-á principalmente a reabilitação dos espaços edificados existentes, valorizando e requalificando os edifícios mais interessantes, do ponto de vista histórico e cultural, e recuperando/reconvertendo os que se encontram em pior estado de conservação ou inadaptados funcionalmente;
- A terceira zona integra um conjunto de espaços verdes e de equipamento, com relação visual e física com o plano de água da albufeira do Fratel/Rio Tejo. Nesta área localizam um conjunto de equipamentos coletivos com expressão significativa na vivência da população local e na dinâmica social e económica concelhia, sendo intenção do Município o aproveitamento das condições existentes para a promoção do desenvolvimento de mais investimentos nestes domínios, especialmente no que respeita à dinamização do setor turístico.

O património cultural, segundo a legislação em vigor, integra *“todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devem ser objeto de especial proteção e valorização”*, designadamente por possuírem interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, sendo particularmente notáveis pela sua antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade, e por isso devem ser objeto de especial proteção e valorização.

No que respeita ao património classificado identificou-se na ARU a Estação arqueológica da Foz de Enxarrique, estação de ar livre do paleolítico médio, freguesia de Vila Velha de Ródão (Decreto n.º 29/90 de 17 de julho), classificada como Imóvel de Interesse Público.

Embora não classificados importa referir a presença de outro património cultural designadamente um exemplar de arquitetura religiosa, a capela de Nossa Senhora da Alagada e dois exemplares de arquitetura civil privada, duas casas particulares, uma situada no n.º 776 da Rua da Estrada e outra no n.º 127 da Rua da Senhora Alagada.

Importa também salientar três sítios arqueológicos, todos localizados na proximidade da Estação arqueológica: Porto do Tejo (Estação de ar livre/Paleolítico); Senhora da Alagada (Capela/Moderno) e Senhora da Alagada (Anta/Neocalcolítico).

Também dentro dos limites da ARU do Porto do Tejo, localiza-se o Geossítio⁵ designado Estação Zoológica da Foz do Enxarrique, assim como se encontra delimitado na Planta de Valores Culturais do PDM de Vila Velha de Ródão um Sítio⁶ correspondente ao Recinto da Nossa Senhora da Alagada e olival secular.

Foto 19: Capela de Nossa Senhora da Alagada



Foto 20: Casa particular no n.º 776 da Rua da Estrada



Fonte: HP, Julho 2024

⁵ Áreas reconhecidas pelo Município, no contexto da definição atribuída pelo regime jurídico da conservação da natureza e da biodiversidade, como áreas de ocorrência de elementos geológicos com reconhecido valor científico, educativo, estético e cultural, devendo assim ser sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

⁶ Áreas consideradas pelo Município como de interesse natural ou paisagístico, onde se verifica uma associação equilibrada entre obras do homem e da natureza, cujo valor cultural, natural ou social, muitas vezes atribuído empiricamente, lhes confere uma considerável relevância patrimonial, devendo assim, por tal, ser sujeitos a medidas especiais de proteção e valorização.

A rede de equipamentos existente e o seu considerável estado de conservação e manutenção potenciam a regeneração urbana, atraem turistas e fixam população oferecendo condições e modos de vida modernos e atrativos.

Dentro dos limites da ARU de Porto do Tejo existem alguns equipamentos, maioritariamente em bom estado de conservação, não obstante de alguns poderem carecer de obras de manutenção.

Foram contabilizadas 5 valências as quais correspondem aos seguintes equipamentos:

- **Solidariedade e Segurança Social**
 - Cento de Atividade de Tempos Livres
 - Centro Local de Desenvolvimento Social
- **Cultura**
 - Conjunto museológico do Lagar de Varas do Enxarrique
 - Estação arqueológica da Foz do Enxarrique (espaço museológico de ar livre)
- **Recreio e Lazer**
 - Cais Fluvial
 - Centro Náutico
 - Piscinas Municipais
 - Passeio do Enxarrique
 - Zona de Lazer do Cais fluvial do Porto do Tejo
- **Desporto**
 - 2 Campos de ténis
- **Associativismo**
 - Núcleo do Sporting Clube de Portugal de Vila Velha de Ródão

Importa ainda referir a existência, no interior dos limites da ARU, de 3 estabelecimentos comerciais (Minimercado “Amanhecer”, casa de artigos de pesca e centro ótico), 5 estabelecimentos de restauração, um estabelecimento de bebidas, 3 estabelecimentos de prestação de serviços (seguros, esteticista e cabeleireiro), duas unidades de alojamento local, o parque de campismo e a área de pernoita de autocaravanas.

Relativamente aos espaços urbanos de utilização coletiva, o tecido urbano presente na ARU do Porto do Tejo divide-se entre o edificado e o espaço público essencialmente composto por ruas e pontualmente largos e becos, fundamentais para a sua boa articulação.

Enquanto espaços urbanos de utilização coletiva com condições adequadas ao seu uso e permanência destaca-se toda a frente ribeirinha entre a zona do Cais de Ródão e a Estação Arqueológica do Enxarrique.

Relativamente à rede de circulação viária e pedonal, de um modo geral, a estrutura viária caracteriza-se por vias com um perfil tipo que inclui a faixa de rodagem e o passeio, com exceção de algumas vias como por exemplo o troço final da Rua da Estrada, junto ao limite sudoeste da área de intervenção, na proximidade da ponte sobre o rio Tejo, a Rua Primeiro de Maio, parte da Rua das Pesqueiras e a Rua 25 de Abril, as quais, não apresentam passeios.

Trata-se de uma rede viária desimpedida, sem grandes problemas de congestionamento rodoviário. A Câmara Municipal tem vindo a fazer um conjunto de intervenções no sentido de melhorar as acessibilidades, encontrando-se a decorrer intervenções ao longo da rua da Estrada. Presentemente encontram-se em cursos intervenções nos troços da Rua da Estrada junto das duas pontes.

No entanto, embora de forma pontual, observam-se constrangimentos na circulação viária e pedonal, especialmente em ruas estreitas, sem passeio e com pavimento mais irregular, verificando-se também a presença de algumas barreiras arquitetónicas associadas por exemplo a situações de estacionamento irregular, fatores que comprometem a mobilidade urbana.

Assim, existe ainda a necessidade de intervenção a nível da circulação no espaço público, nomeadamente, melhoramento de pavimentos, construção de alguns passeios, eliminação de barreiras arquitetónicas e adoção de novas soluções de estacionamento que ofereçam aos residentes e visitantes boas condições de mobilidade e acessibilidade.

Em termos de infraestruturas, a área da ARU está coberta de infraestruturas urbanas essenciais, designadamente, abastecimento de água, drenagem e tratamento de águas residuais, bem como o abastecimento elétrico, telecomunicações e recolha de resíduos sólidos. Os constrangimentos identificados referem-se a situações de ordem funcional e estética que importa corrigir, de forma a contribuir para a melhoria da imagem urbana e assegurar boas condições e qualidade de vida.

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA DELIMITAÇÃO DA ARU

A delimitação da ARU determina a assunção, pelo Município, da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.

Adaptar os recursos existentes, públicos e privados, incentivando a população e entidades locais a participarem no processo de regeneração de forma coordenada é, sem dúvida, um objetivo a atingir.

A regeneração urbana deve basear-se numa visão global, atuando na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Promover a Reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados, fomentando a fixação de mais população;
- Estabelecer regras para a intervenção que garantam a homogeneidade de tratamento e o respeito pela linguagem tradicional;
- Potenciar o desenvolvimento e a qualidade urbana;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução, com intervenções de natureza social e económica;
- Integrar funcionalmente os núcleos construídos e consolidação da malha urbana
- Diversificar e potenciar a imagem urbana de Vila Velha de Ródão;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Valorizar o património edificado como fator de identidade, competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico cultural;

- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Intervir e qualificar espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva, potenciando, novas dinâmicas urbanas;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Requalificar o espaço público urbano e o ambiente urbano para um maior equilíbrio funcional;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Criar uma bolsa de arrendamento municipal, com imóveis públicos e privados;
- Programar o investimento municipal;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado;
- Atrair e fixar novas empresas no Município para criação de novos postos de trabalho.

A delimitação desta ARU apresenta também um conjunto de objetivos específicos e de medidas a implementar:

1º MELHORIA DO SISTEMA URBANO

- Promover uma vivência dinâmica e de qualidade no aglomerado;
- Cezir a malha urbana mais recente com a malha urbana antiga;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Aumentar as dinâmicas e vivências da área a reabilitar, bem como a condições de segurança da sua permanente utilização;

2º REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO DO PARQUE EDIFICADO EXISTENTE

- Reabilitar o edificado com graus diversificados de intervenção;

- Reforçar a articulação e diálogo entre os espaços ocupados e os espaços livres, por forma a integrarem a volumetria e arquitetura dos edifícios existentes;
- Reabilitar os edifícios degradados e funcionalmente desadequados.

3º QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

- Intervir nos espaços públicos tendo em vista um efeito multiplicador de influência na recuperação de edifícios no perímetro envolvente;
- Introduzir mobiliário urbano adequado e/ou reposicionar o existente;
- Requalificar e reperflar passeios;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços públicos urbanos.

4º QUALIFICAÇÃO DE INFRAESTRUTURAS, ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE

- Potenciar a rede de fibra de telecomunicações;
- Intervir no edificado construído para melhoramento das acessibilidades, preservando o valor patrimonial dos edifícios;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Adaptar os edifícios existentes e adequar os novos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Adaptar os espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade (através da criação e redefinição de passeios, com rampas, e passarelas sobre-elevadas);
- Pavimentar com revestimentos adequados à acessibilidade de pessoas com mobilidade reduzida.

5º ESTACIONAMENTO E CIRCULAÇÃO VIÁRIA

- Criar e definir bolsas de estacionamento distribuídas ao longo da ARU, de modo a que haja parqueamento automóvel que cubra o território na sua totalidade tornando-o atrativo à fixação de população;
- Colocar sinalização horizontal e vertical;
- Introduzir elementos que visem a segurança do tráfego, dando prioridade à segurança nos percursos preferenciais da população;
- Melhorar o acesso pedonal e permitir o acesso automóvel a todo o edificado.

6º APOIO AOS PARTICULARES

- Criar um programa de apoio à reabilitação e ao arrendamento urbano;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário que possa permitir a entrada de novos atores.

7º POTENCIAR O DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Apostar na produção de produtos regionais;
- Reforçar a divulgação e integração do património cultural e natural nos roteiros regionais, nacionais e internacionais.

7. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

Ao promover a delimitação da ARU o Município compromete-se com o objetivo de valorizar o património urbano existente. A opção estratégica passa pela possibilidade de realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação de edifícios, através de benefícios fiscais, aquando de uma ação de reabilitação urbana;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio.

O facto da aprovação da ARU do Porto do Tejo constituir a primeira etapa do processo, o qual poderá ser concluído através da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU), considera-se oportuno avançar desde já com o conjunto de incentivos de natureza fiscal, nomeadamente, os associados aos impostos municipais sobre o património e outros que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor, relativa à matéria de reabilitação urbana, remetendo, para o âmbito da ORU, uma ponderação mais consistente sobre o alcance destes, nomeadamente em função das unidades territoriais e modelos de intervenção, bem como a atribuição de outro tipo de incentivos, nomeadamente de natureza administrativa e procedimental.

Nos quadros seguintes identificam-se os seguintes benefícios fiscais a aplicar à ARU:

- Estatutos dos Benefícios Fiscais
 - Imposto Municipal Sobre Imóveis (IMI)
 - Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)
 - Imposto Sobre o Rendimento (IRS)
- Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI)
- Código do Imposto Sobre o Valor Acrescentado (CIVA)

**Quadro 1: Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual)
– IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)**

BENEFÍCIO	Isenção IMI - 3 anos
NORMA	45.º, n.º 2, al. a)
PRESSUPOSTOS	<p>Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <ol style="list-style-type: none"> Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril; Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
CONDICIONANTES	<p>O prazo conta-se do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.</p>
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística. Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. O benefício não prejudica a liquidação e cobrança do respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>

Quadro 2: Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual)
– IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÃO ONEROSA DE IMÓVEIS (IMT)

BENEFÍCIO	Isenção IMT - Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação.
NORMA	45.º, n.º 2, al. b)
PRESSUPOSTOS	<p>1. Aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação;</p> <p>2. Adquirente tem de iniciar as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;</p> <p>3. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p>b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
CONDICIONANTES	Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.
RECONHECIMENTO	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMI, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>
<p>É isenta de IMT a 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</p>	
BENEFÍCIO	Isenção IMT - 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.
NORMA	45.º, n.º 2, al. c)

<p>PRESSUPOSTOS</p>	<p>1. Primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, a habitação própria e permanente;</p> <p>2. Prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:</p> <p>a. Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;</p> <p>b. Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
<p>CONDICIONANTES</p>	<p>Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.</p> <p>A 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 fica sem efeito se:</p> <p>a) Aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; ou</p> <p>b) Os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou</p> <p>c) Os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.</p>
<p>RECONHECIMENTO</p>	<p>O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística.</p> <p>Cabe à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar o referido reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.</p> <p>O benefício não prejudica a liquidação e cobrança dos respetivo IMT, nos termos gerais, sendo a anulação das liquidações do imposto e as correspondentes restituições efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação do reconhecimento da intervenção de reabilitação, efetuada pela câmara municipal competente ou, se for o caso, pela entidade gestora da reabilitação urbana.</p>

**Quadro 3: Estatuto dos Benefícios Fiscais (Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual)
– IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO (IRS)**

BENEFÍCIO	Dedução à coleta, em sede de IRS, e até ao limite de €500, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação
NORMA (1)	71.º, n.º 4
PRESSUPOSTOS	Encargos relacionados com a reabilitação de: <ul style="list-style-type: none"> a. Imóveis, localizados em "áreas de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou b. Os imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
CONDICIONANTES	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na alínea ii) supra.</p> <p>Área de reabilitação urbana é a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.</p>
RECONHECIMENTO	<p>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.</p> <p>O órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos, deve remeter à AT a certificação dos encargos.</p>

Notas: (1) os benefícios fiscais que constavam dos n.ºs 5 e 7 do artigo 71º deixaram de produzir efeitos com a revogação desses dois números deste artigo

Quadro 4: CÓDIGO DO IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS – CIMI (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual)

BENEFÍCIO	Minorar até 30% da taxa de IMI que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
NORMA	112.º, n.º 6.
PRESSUPOSTOS	1. Definição de áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação; 2. Decisão de minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto.
CONDICIONANTES	Decisão dos municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, que define as áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias onde é fixada a redução. Redução cumulativa com a definida no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI. (1) Em áreas territoriais que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação.
RECONHECIMENTO	A deliberação da assembleia municipal deve ser comunicada à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, para vigorarem no ano seguinte, aplicando-se a taxa mínima de 0,3%, caso as comunicações não sejam recebidas até 31 de dezembro.

Notas: (1) O n.º 7 estabelece o seguinte: “7 - 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, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior.”

Quadro 5: CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO – CIVA (Decreto-Lei n.º 102/2008 de 20 de junho, na sua redação atual)

BENEFÍCIO	Taxa reduzida 6%.
NORMA	18.º, n.º 1, al. a) - Lista I 2.23
PRESSUPOSTOS	1. Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico; 2. Empreitadas realizadas em imóveis ou em espaços público; 3. 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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.
RECONHECIMENTO	A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da AT, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida.
ENTENDIMENTOS AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIRA	Informações vinculativas n.ºs 256, 728, 8323, 12402 e 12432.

Considerar, ainda:

BENEFÍCIO	Taxa reduzida 6%.
NORMA	18.º, n.º 1, al. a) - Lista I 2.24
PRESSUPOSTOS	Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam: a. Contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), b. Realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I. P..

Paralelamente, para além dos benefícios fiscais apresentados nos quadros anteriores, o município prevê a isenção de taxas de licenciamento nas Áreas de Reabilitação Urbana, para intervenções de reconstrução e reabilitação.

7.1 FLUXOGRAMA DE PROCEDIMENTOS, BENEFÍCIOS FISCAIS E MATRIZ DE UNIFORMIZAÇÃO DE CONCEITOS

Foto 21: Fluxograma de Procedimentos e benefícios fiscais



Quadro 6: Matriz de uniformização do conceito de reabilitação urbana⁷

Edificado com qualidade arquitetônica relevante	Edificado integrado em conjunto urbano de características diferenciadoras	Edificado com condições adequadas de segurança estrutural e sísmica	Estado de conservação	Soluções possíveis
Não	Não	Não	Mau estado/ Devoluto	- Reconstrução, ampliação, alteração ou demolição dos edifícios
Indiferente	Sim	Indiferente	Indiferente	- Alteração ou reconstrução, reproduzindo as características arquitetônicas quando a qualidade for relevante, no caso de não possuir adequadas condições de segurança - Ampliação, conservação, caso tenha condições de segurança
Sim	Sim	Indiferente	Indiferente	- Ampliação, alteração, conservação
Sim	Não	Não	Indiferente	- Alteração ou reconstrução, reproduzindo, pelo menos em parte, as características arquitetônicas diferenciadoras e marcantes da época da construção original - Ampliação, conservação, fazendo reforço estrutural
Indiferente	Indiferente	Não	Indiferente	- Alteração ou reconstrução, reproduzindo as características arquitetônicas quando a qualidade for relevante - Ampliação, conservação, fazendo reforço estrutural
Indiferente	Indiferente	Sim	Mau Estado/ Devoluto	- Ampliação, alteração, conservação mantendo características arquitetônicas quando a qualidade for relevante

⁷ Situações que eventualmente não se enquadrem na matriz apresentada, ou que ainda se mantenham dúbias após a análise pelos serviços técnicos municipais, serão encaminhadas para Reunião de Câmara para apreciação e decisão

8. ANEXO I - PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU

