

## MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

### Aviso (extrato) n.º 13507/2024/2

**Sumário:** Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vau.

#### **Redelimitação da Área de Reabilitação Urbana do Vau**

Filipe Miguel Alves Correia Daniel, Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, torna público, nos termos do n.º 1 e 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que a Assembleia Municipal em sessão ordinária realizada no dia 30 de abril de 2024, deliberou por maioria, sob proposta desta Câmara Municipal, aprovar a redelimitação da área de Reabilitação Urbana do Vau.

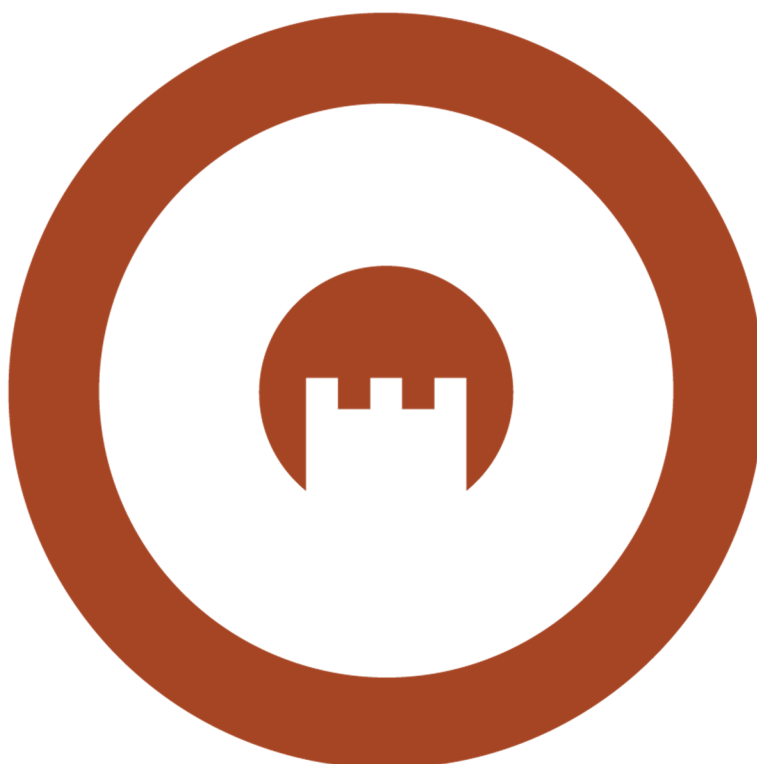
Mais se informa que, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, os elementos que acompanham a proposta de delimitação da área de reabilitação, poderão ser consultados no sítio da Internet do Município de Óbidos ([www.cm-obidos.pt](http://www.cm-obidos.pt)).

2024/05/13. – O Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, Eng. Filipe Miguel Alves Correia Daniel.

317751007

# ARU VAU

Proposta de redelimitação da Área de Reabilitação Urbana



<b>Índice</b>	
Índice.....	1
INTRODUÇÃO .....	2
ENQUADRAMENTO TERRITORIAL .....	4
Caracterização do sistema urbano do município de Óbidos .....	4
Modelo de Hierarquia Urbana .....	5
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	6
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA .....	8
Critérios subjacentes à delimitação da ARU .....	8
Caracterização da ARU do VAU .....	10
BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS .....	13
Conceitos e Definições.....	13
Condições de Acesso.....	13
Benefícios Fiscais.....	15
.....	15
Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) .....	15
Isenção do Imposto Municipal Sobre Transições Onerosas de Imóveis (IMT).....	16
Imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) - dedução à coleta dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação .....	17
.....	17
Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) - redução da taxa do iva nas empreitadas.....	17
Instrumentos de natureza financeira – taxas municipais.....	18
NORMAS DE OPERACIONALIZAÇÃO .....	18
Instrução do Processo.....	18
ETAPAS.....	20
Fluxograma da tramitação dos pedidos.....	20
DA AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL .....	22
Tabela síntese do estado de conservação e dos níveis de anomalias e sua contextualização.....	22

## INTRODUÇÃO

O presente documento consiste na memória descritiva para a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Vau, elaborada de acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na atual redacção, 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, em que as áreas de reabilitação urbana correspondem *“a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;”* (alínea b) do n.º2 do RJRU).

A presente proposta de novo limite geográfico da ARU do Vau, surge no contexto de redelimitação das ARU do concelho e vem consolidar a intervenção que o Município de Óbidos tem vindo a desenvolver, nomeadamente, através da sua estratégia de regeneração urbana focada na sustentabilidade económica, social e ambiental, assim como na valorização territorial.

Nos termos do RJRU, 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, infra-estruturas, equipamentos, e espaços urbanos verdes ou de utilização coletiva.

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política dos municípios.

A legislação portuguesa tem vindo a valorizar, direta ou indiretamente, o tema da reabilitação urbana face às diversas propostas legislativas, numa clara e assumida alteração de paradigma.

Desta forma, no contexto atual a reabilitação urbana é vista como uma tendência das políticas públicas visando contrariar o paradigma de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana evitando uma perdas territoriais, ambientais, sociais e financeiras, que a caracterizam.

Os lugares foram assentindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, dos seus edifícios e dos seus espaços exteriores. Uma degradação decorrente do próprio envelhecimento, a sobrecarga de usos, ou ainda do desajuste a novos modos de vida. Por isso, torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispensas que possam revelar-se contraditórias.

Uma verdadeira política urbana, que envolve fatores de natureza social, económica e cultural, tem de estar devidamente integrada na política urbanística municipal sendo determinante aferir a aplicabilidade do RJRU enquanto indicador da orientação e capitação dos municípios tanto ao nível da estratégia como da operacionalização.

Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

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.

A reabilitação é um setor em franco crescimento e importa agarrar e acentuar esta tendência, tornando o investimento nesta área ainda mais atrativo e seguro, através de incentivos legalmente previstos, particularmente para intervenções em área de reabilitação urbana.

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.

No processo de redelimitação das áreas de reabilitação urbana mantêm-se sobretudo as categorias referidas no Plano Diretor Municipal como “Espaço Urbano” e “Espaço Urbanizável” e ainda áreas que, pela sua natureza e dinâmicas previstas ao nível dos investimentos públicos e privados, justificam a adoção de mecanismos de alavancagem, designadamente, através de acesso ao quadro de benefícios fiscais, tendo em consideração os seguintes critérios:

- a. Identificar as áreas mais antigas, consolidadas, com funções de centralidade através da concentração de atividades terciárias, integrando zonas residenciais que se pretendem densificar;
- b. Incluir os conjuntos urbanos homogéneos na sua tipologia, morfologia, época e imagem que se pretendem salvaguardar e valorizar como referências da identidade histórica e patrimonial do concelho;
- c. Tratar os tecidos urbanos com maior risco ou evidências ao nível da degradação dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de solidez, segurança, estética, salubridade e de eficiência energética e que justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação;
- d. Áreas fortemente caracterizadas por um espaço público, quer ao nível do desenho, quer ao nível da necessidade de modernização e reforço das suas infraestruturas, de modo a torná-lo inclusivo e acessível para todos, promovendo os percursos pedonais e os lugares de estadia.

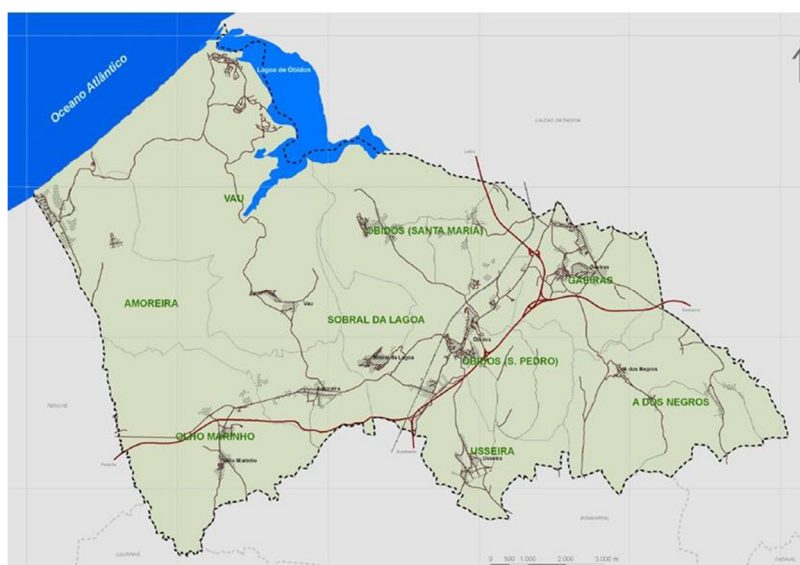
## ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

### 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.

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.

Fig. 1 - Sistema Urbano do Município de Óbidos



Fonte: Estudo da Paisagem de Óbidos, 2020

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 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.

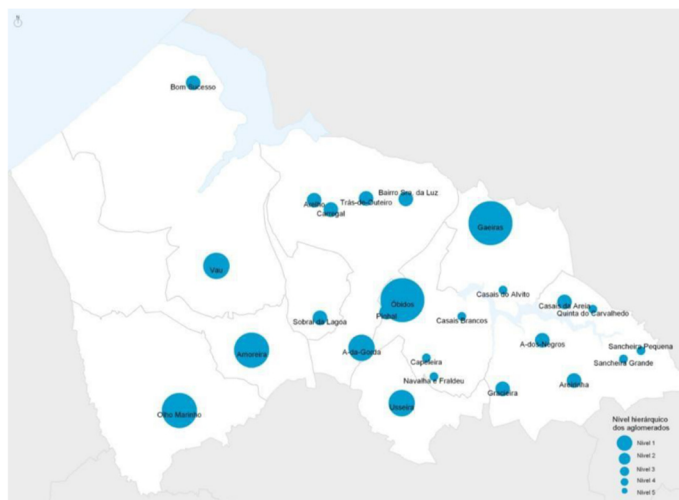
### Modelo de Hierarquia Urbana

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:

Fig. 2 - Hierarquia Urbana (Fonte: MO 2021)

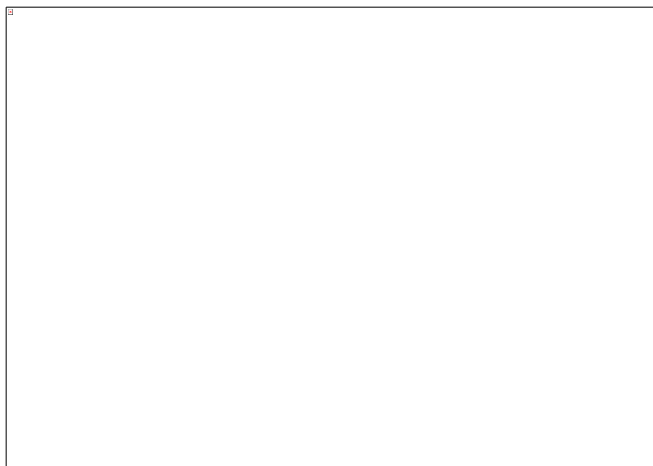
- A vila de Óbidos constitui o centro convergente do sistema urbano do concelho ao reunir funções especializadas, centralidade e atratividade;
- A vila das Gaeiras é o aglomerado com mais população residente e possui uma relevante importância em termos funcionais;
- Existência de um eixo urbano principal 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:

**Fig. 3 - Eixos Urbanos** (Fonte:MO 2021)

- 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;
- 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.



## OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos definidos na presente redelimitação da ARU são comuns às 22 ARU do concelho a serem redelimitadas.

Reconhecendo um conjunto de necessidades ligadas à melhoria das condições habitacionais das famílias, à captação de investimento, ao ordenamento e gestão urbanística bem como ao reforço da sustentabilidade ambiental e demográfica, a definição das ARU enquanto instrumentos de promoção e incentivo que privilegia a reabilitação urbana consubstanciam a continuidade do trabalho do Município e a prossecução dos objetivos estipulados para o seu desenvolvimento futuro, que 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 assumida pelo município, assente em quatro eixos – 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 redelimitação das ARU de Óbidos pretendem reforçar as políticas públicas municipais já iniciadas, e enquadram-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, captando residentes mais jovens, capazes de fundar novas sociabilidades, vivências e consumos;
- 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, que contribuam para incentivar a dinamização do mercado imobiliário
- Dinamizar o mercado de arrendamento;
- 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;
- Fomentar a sustentabilidade do edificado e o bom desempenho energético-ambiental alavancando dinâmicas positivas de transformação do tecido urbano, criando valor e singularidade;
- Reforçar a identidade territorial dos conjuntos urbanos, testemunhos singulares da memória coletiva e palcos privilegiados da expressão comunitária, enquanto estratégia para a (re)construção de espírito de lugar, fator de diferenciação competitiva numa Pólis cada vez mais globalizada.

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### Critérios subjacentes à delimitação da ARU

De acordo com o previsto no RJRU, 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 as ARU's de forma faseada, sendo o primeiro momento referente à aprovação da delimitação da ARU e o segundo referente à aprovação da ORU. Neste caso, será primeiramente desenvolvida a delimitação da ARU e, posteriormente, a ORU.

Assim, a delimitação 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.

A estratégia de reabilitação das ARU do Concelho de Óbidos passa pela consolidação da malha urbana existente, constituindo-se como prioridade a reabilitação do parque edificado, dotando-o de melhores valências e aumentando a oferta do mercado de arrendamento e aquisição para reabilitação.

Após décadas de expansão dos aglomerados urbanos através de novas construções e urbanizações, muitas vezes numa lógica suburbana, o processo inicial de delimitação das ARU pretendeu reforçar as políticas públicas municipais já iniciadas, através da introdução de novos mecanismos para o desenvolvimento territorial, que se pretendem agora aperfeiçoar.

Estes mecanismos, já referidos na estratégia subjacente à delimitação inicial, assentam na promoção e valorização dos tecidos urbanos mais antigos e consolidados, os quais apresentam um conjunto de patologias urbanísticas ao nível do edificado e do espaço público, sobre o qual urge intervir.

A reabilitação urbana afirma-se assim, como uma das grandes prioridades não só do ponto de vista do ordenamento do território, como nos planos social e económico. Por outro lado, a revitalização das áreas mais degradadas, através da qualificação do parque habitacional e do espaço público, assim como uma política de usos adequada, contribuem para o combate à desertificação dos centros, constituindo ações essenciais que convergem para o importante desígnio relativo ao desenvolvimento harmonioso e sustentável dos nossos aglomerados.

Tendo por base os objetivos estratégicos a prosseguir, foi efetuada uma avaliação da configuração geográfica das ARU que resultou numa proposta com diferenças e ajustamentos.

Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

A redelimitação teve por base:

- Critérios físicos, administrativos e cadastrais;
- A configuração da estrutura viária principal
- 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.

A nova delimitação corresponde a uma área de 31,23ha, a qual representa um acréscimo de 13ha, resultantes na unificação dos limites das ARU do Vau e dos Casais do Rio, e da expansão para o aglomerado urbano compreendido entre as ruas das Eiras Velhas, das Escola e dos Moinhos, a sul.

A norte foi incluído um núcleo habitacional da Rua do Barreiro, assim como o núcleo compreendido entre a rua do Alto da Charneca e a Rua dos Ganhões.

É apresentada Planta de delimitação da ARU do Vau, no Anexo.

## Caracterização da ARU do VAU

A Área de Reabilitação Urbana da Freguesia de Vau, que surge da fusão das anteriores ARU do Vau e Casais do Rio, corresponde ao perímetro desta freguesia que se situa no extremo poente do território do Município de Óbidos junto ao Oceano Atlântico e à Lagoa de Óbidos, mas só abrange os seus aglomerados urbanos, nomeadamente as localidades de Bom Sucesso, Casal da Lapinha, Casais do Rio, Casalinho e Vau.

Tem uma área de intervenção de aproximadamente de 31,23ha.

O Vau juntamente com o Arelho eram as duas principais aldeias de leito da Lagoa de Óbidos, provavelmente habitadas quer por agricultores, quer por pescadores, que dividiam o seu tempo entre a agricultura e a pesca na lagoa e no mar, a partir do Porto de Salir.

A partir do século XII, o lugar do Vau começou a despertar os interesses das rainhas e seus herdeiros, do próprio rei, assim como de algumas instituições eclesíásticas, nomeadamente os mosteiros de Santa Maria e Alcobaça e das Donas de Chelas, testemunhados nas diversas aquisições de propriedades.

O Vau não possuía, em termos demográficos, um papel relevante no cômputo geral do concelho de Óbidos e só em 1747 ganhou o estatuto de freguesia.

Os principais aglomerados urbanos, Vau e Casais do Rio, dois núcleos que nos anos 40 do século passado se distinguiam facilmente, separados por um pequeno vale, confundem-se hoje em resultado do seu crescimento.

A moderada expansão urbana, entre a década de 40 e 70, decorreu na envolvente do parque edificado já existente. A partir desta data, verificou-se algum crescimento na periferia da área urbanizada e ao longo de estradas e caminhos secundários.

O Vau apresenta um núcleo mais antigo, de desenvolvimento linear e coeso ao longo do eixo principal. A partir deste, surgem dois eixos secundários, com ocupação mais recente e mais dispersa em termos de expansão urbana.

A malha urbana apresenta uma estrutura irregular, de elevada densidade nas zonas mais centrais, com ruas estreitas, que acompanharam o crescimento orgânico dos aglomerados urbanos originários, onde predominam edifícios habitacionais unifamiliares de 1 ou 2 pisos e ausência de espaços verdes.

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. Será dada prioridade aos edifícios em ruína ou em eminência de ruir que constituem perigo para a segurança de pessoas e bens, bem como aqueles cuja localização e visibilidade contribuem para a desqualificação urbana.



Fig. 4 – (Re)delimitação da Área de Regeneração Urbana

Neste sentido a delimitação da ARU visa os seguintes objetivos:

- Garantir a proteção, conservação, reabilitação e valorização do património arquitetónico, arqueológico e urbano, preservando a sua integridade e autenticidade física e social, com repercussões diretas na melhoria da qualidade de vida;
- Reabilitar e requalificar o tecido urbano;
- Incentivar 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;
- Promover a diversificação funcional;
- Promover a simplificação dos procedimentos de gestão urbanística.

Em resumo, pretende-se que através da reabilitação urbana surja uma intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é preservado, no todo ou em parte, e valorizado através de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios; realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários, podendo haver uma componente de investimento público.

## **BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS**

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados na Lei, configurando um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana. O presente quadro elaborado nos termos do disposto na alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, é aplicável às 22 ARU do concelho de Óbidos, sendo composto por quatro partes:

- Benefícios fiscais (IMI, IMT, IRS e IVA);
- Incentivos financeiros (taxas municipais e programa municipal de recuperação de imóveis);
- Acesso aos benefícios fiscais e aos incentivos financeiros;

### **Conceitos e Definições**

Os conceitos e definições são as constantes no RJRU, 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 Decreto-Lei 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. (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, artigo 2º 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. (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, artigo 2º alínea j).

### **Condições de Acesso**

Os benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU's do concelho de Óbidos são atribuídos mediante requerimento dos interessados que assinalam o pedido de atribuição através do preenchimento de formulário próprio.

Os benefícios fiscais à reabilitação apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem nas definições legais de reabilitação de edifícios e de reabilitação urbana, não se aplicando designadamente, a construções a edificar em lotes

Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

Também não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desenquadrada do tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cêrcea ou altura da construção.

Os proprietários podem usufruir dos incentivos financeiros, nomeadamente as isenções e reduções de taxas, desde que promovam obras de reabilitação dos seus imóveis, nos termos das definições constantes do RJRU.

Para efeitos da obtenção dos benefícios fiscais e incentivos financeiros é necessária a confirmação da localização do imóvel numa área delimitada de reabilitação urbana do concelho de Óbidos.

Os benefícios fiscais e incentivos financeiros à reabilitação nas ARU do concelho, serão concedidos mediante vistoria a efetuar pelos serviços competentes da Câmara Municipal, antes do início e, novamente, após a conclusão das obras de reabilitação.

As vistorias são requeridas através do preenchimento de formulário próprio e são realizadas em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Da vistoria há lugar à emissão de um relatório e à atribuição do nível de conservação do imóvel.

Nas operações urbanísticas das obras de reabilitação que carecem de controlo prévio nos termos do RJUE, é obrigatória a instrução de um processo administrativo de reabilitação e o cumprimento do procedimento previsto no referido regime legal.

Os benefícios fiscais à reabilitação urbana só serão concedidos após a boa conclusão das obras que será atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal após vistoria solicitada pelo requerente, através de preenchimento de formulário próprio, para verificar a sua conclusão nos exatos termos do projeto aprovado pela Câmara Municipal e para comparar os níveis de conservação obtidos antes e depois da obra.

Os benefícios e incentivos à reabilitação cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado ou que foram executadas demolições não autorizadas.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes (vistoria prévia) e após as obras (vistoria final) compreendidas nas ações de reabilitação, considerando-se como "Ações de Reabilitação" as intervenções das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.





Em resultado da vistoria final é emitida certidão comprovativa da reabilitação do imóvel que conterà o grau de confirmação do cumprimento da subida de, pelo menos, 2 níveis do estado de conservação, ou da classificação alcançada pelo mesmo.

Poderão candidatar-se aos benefícios fiscais e incentivos financeiros não só as grandes intervenções de reabilitação de edifícios, mas também as obras de menor dimensão, incluindo as isentas de controlo prévio, nomeadamente as obras de reparação e conservação de fachadas.

Para efeitos da atribuição de benefícios fiscais e incentivos financeiros, às obras de reabilitação é aplicada toda a legislação constante do quadro legal para a reabilitação urbana em vigor, sem prejuízo da atualização que venha a ser produzida na matéria.

As alterações ou revogações que se vierem a verificar à legislação própria, no âmbito dos benefícios fiscais, bem como, nomeadamente, as alterações ou revogações dos programas de incentivos financeiros à reabilitação urbana e dos incentivos ao arrendamento habitacional a custos acessíveis, de âmbito nacional ou europeu, são imediatamente aplicáveis às sete ARU durante o seu período de vigência, com as devidas adaptações, sendo também imediatamente aplicados os benefícios fiscais e apoios ou incentivos financeiros que venham a ser aprovados em data posterior à entrada em vigor das ARU e Operações de Reabilitação Urbana (ORU) do concelho de Óbidos.

### **Benefícios Fiscais**

Nas ARU do concelho de Óbidos são aplicáveis os benefícios fiscais à reabilitação urbana previstos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, com a sua atual redação, bem como no artigo 18.º n.º 1 alínea a) e Lista I do Código do IVA, Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a sua atual redação:

#### **ARTIGO 45º do EBF**

### **Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)**

*“Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).”*

artigo 45.º n.º 1, n.º 2 alínea a), n.º 4 e n.º 6 do EBF



Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Condições:

Isenção por 3 anos:

Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal;

Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação Nível  $\geq$  BOM; Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

Renovação por +5 anos:

A requerimento do interessado;

Dependente de deliberação em Assembleia Municipal;

Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente.

#### **Isenção do Imposto Municipal Sobre Transições Onerosas de Imóveis (IMT)**

*“Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).”*

artigo 45.º n.º 1 e n.º 2 alínea b) do EBF

Condições:

Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição;

Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal;

Subida de 2 níveis no estado de conservação do prédio ou fração após a conclusão da obra de reabilitação Nível  $\geq$  BOM;

Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica.

*“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 (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12).”*

artigo 45.º n.º 1 e n.º 2 alínea c) do EBF



Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Condição para isenção [na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração reabilitados]:

Prédios ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação nos termos do disposto no artigo 45º n.º 1 do EBF;

Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente.

#### ARTIGO 71º do EBF

**Imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) - dedução à coleta dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação**

*“Dedução à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:*

*a) Imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;*

*ou*

*b) 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.“*

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

#### ARTIGO 18º DO CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO (CIVA) E LISTA I DO CIVA

**Imposto sobre o valor acrescentado (IVA) - redução da taxa do iva nas empreitadas**

*“As empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, 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 realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.*

artigo 18.º n.º 1 alínea a) do Código do IVA e verba 2.23 da LISTA I - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida



Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

Condições:

Empreitadas de reabilitação de edifícios e as empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública,

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

Realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

### **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 às ações de reabilitação urbana no âmbito das suas taxas municipais.

O Regulamento e Tabela de Taxas, Tarifas, Preços e Outras Receitas do Município de Óbidos (RTTMO) em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, n.º 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 2º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de agosto, e dos requisitos constantes da sua redação atual.

### **NORMAS DE OPERACIONALIZAÇÃO**

#### **Instrução do Processo**

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidas 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.

Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

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:

**Para as 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).

**Para as 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 71-A/2024, de 27 de fevereiro;

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



Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

## ETAPAS

Fluxograma da tramitação dos pedidos

Para as obras isentas de controlo prévio:

<b>1. CANDIDATURA</b> (apresentação de requerimento)	Apresentação de candidatura através do requerimento, a disponibilizar no sítio do Município, acompanhado dos elementos de instrução do pedido.
<b>2. VISTORIA TÉCNICA</b> (prévia)	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.
<b>3. RELATÓRIO TÉCNICO</b>	Elaboração de relatório técnico.  Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.
<b>4. INICIO E EXECUÇÃO DOS TRABALHOS</b> (obra)	O requerente solicita redução das taxas de ocupação de via pública (caso seja aplicável).
<b>5. CONCLUSÃO DO TRABALHOS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)	Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos.
<b>6. VISTORIA TÉCNICA FINAL</b> (relatório técnico)	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.
<b>7. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)	Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.

Abril 2024

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística

**Para as obras sujeitas a controlo prévio:**

<b>1. CANDIDATURA</b> (apresentação de requerimento)	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.
<b>2. VISTORIA TÉCNICA</b> (prévia)	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.
<b>3. RELATÓRIO TÉCNICO</b>	Elaboração de relatório técnico.  Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.
<b>4. DEFERIMENTO DO PROCESSO DE OBRAS</b> (obra)	Aprovação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, que deverão considerar a aplicação do Regime Excecional Reabilitação Urbana (RERU) estatuído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.
<b>5. EMISSÃO DO TÍTULO OU ALVARÁ</b>	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.
<b>6. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS</b> (requerimento a disponibilizar pelo Município)	Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos.
<b>7. VISTORIA TÉCNICA FINAL</b> (relatório técnico)	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.
<b>8. UTILIZAÇÃO</b>	
<b>9. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.



## 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	DESCRIÇÃO
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias sem significado
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução
Médio	Nível 3	Anomalias que prejudicam o aspeto e que trabalhos de correção de difícil execução ou; Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução
Mau	Nível 2	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
Péssimo	Nível 1	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



ARU: Vau  
Área: 312349 m<sup>2</sup>

