

PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE BRAGA NORTE: DELIMITAÇÃO, ESTRATÉGIA E INCENTIVOS

SESSÃO DE ESCLARECIMENTO

Daniel Miranda

- I. CONTEXTUALIZAÇÃO**
- II. O NOVO MAPA DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE BRAGA**
- III. ARU DE BRAGA NORTE: O DESPERTAR DOS ITINERÁRIOS DO CÁVADO**
- IV. INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU**

I. CONTEXTUALIZAÇÃO

Quadro legal: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [RJRU] - Decreto-Lei 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012

O conceito de reabilitação urbana (cf. RJRU):

*“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”.*

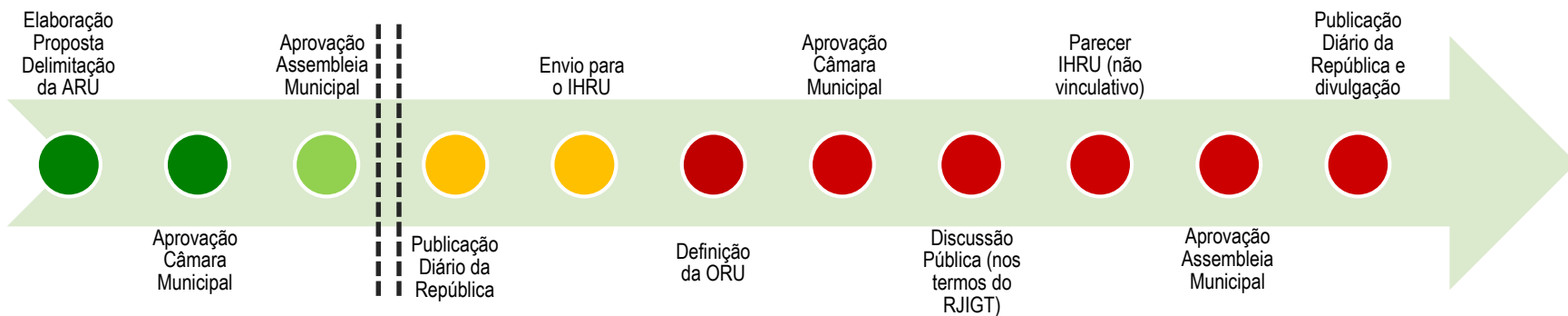
O mesmo diploma legal define uma **Área de Reabilitação Urbana [ARU]** como uma:

*“**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...**”*

Processo de delimitação das novas ARU da cidade de Braga elaborado de forma faseada e em linha com os pressupostos estabelecidos no **RJRU**:

- **1ª Fase** – Delimitação da ARU
- **2ª Fase** – Definição da ORU (num prazo máximo de 3 anos após a aprovação da ARU)

Em que fase do processo nos encontramos:



Conteúdos

A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém (cf. Artigo 13.º do RJRU):

- a) A **memória descritiva e justificativa**, que inclui os **critérios** subjacentes à delimitação da área abrangida e os **objetivos estratégicos** a prosseguir;
- b) A **planta** com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos **benefícios fiscais** associados aos impostos municipais.

II. O NOVO MAPA DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DE BRAGA

Nova política municipal de reabilitação urbana: motivações

Decorridos quatro anos da entrada em vigor dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga (Aviso n.º 259/2012) e de Braga Sul (Aviso n.º 24880/2011), e tendo ainda em consideração a dinâmica instalada no centro histórico e as perspetivas e requisitos do acesso do Município aos mecanismos de financiamento do Portugal 2020 em matéria de política de cidade, o Executivo considerou ser **oportuno prosseguir de forma mais alargada a política municipal de estímulo à reabilitação urbana, determinando a delimitação de duas novas ARU na cidade e a alteração de uma das ARU existentes, a de Braga Sul.**

Esta decisão advém, fundamentalmente de quatro motivos:

1. Da necessidade de dar maior **coerência aos territórios abrangidos por políticas específicas em matéria de reabilitação e regeneração urbanas**, procurando abranger o tecido urbano consolidado da cidade de Braga (centro histórico e o primeiro anel de expansão urbana), alargando a base dos potenciais beneficiários (públicos ou privados) dos instrumentos que permitirão consubstanciar estas políticas;

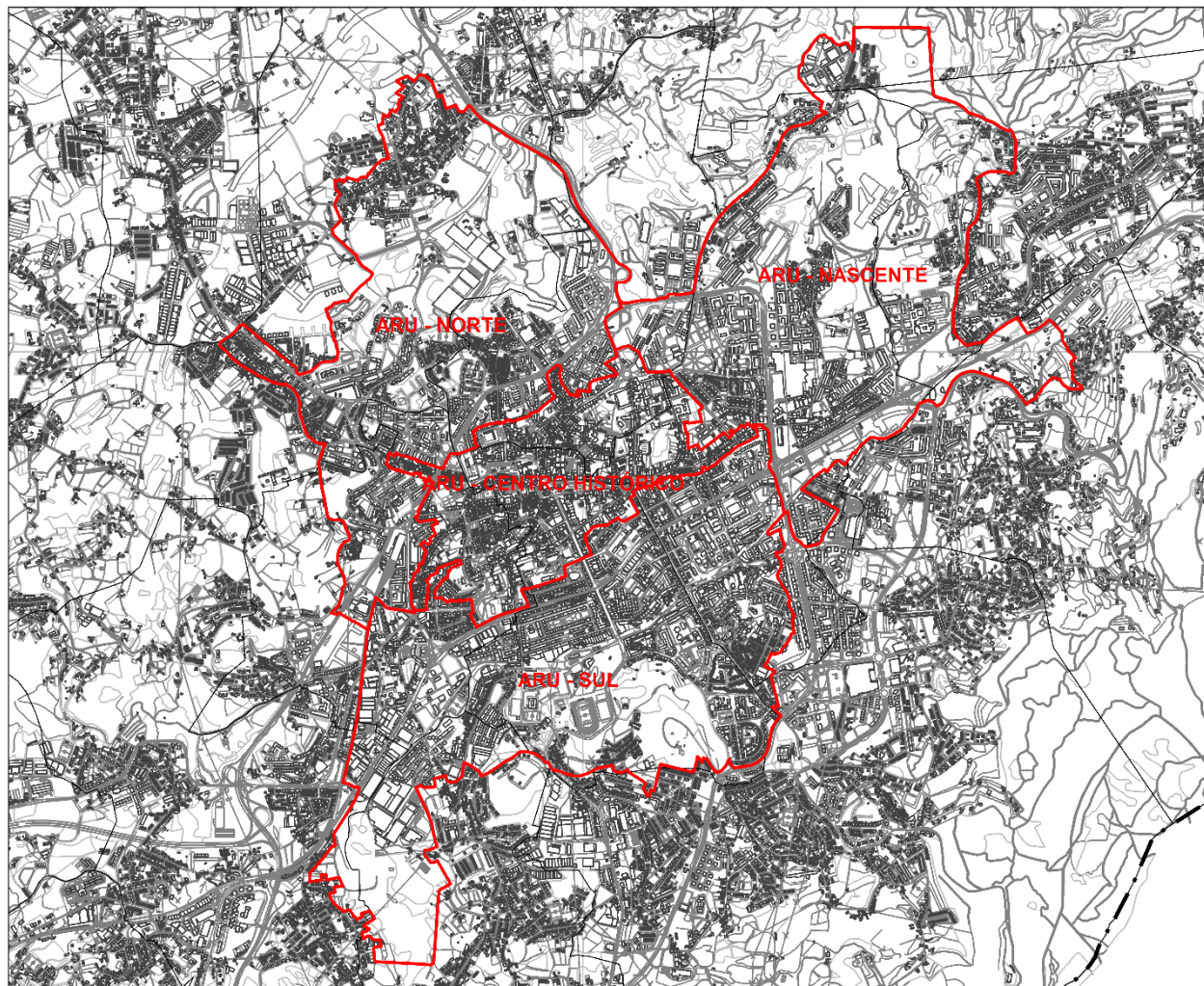
Nova política municipal de reabilitação urbana: motivações

2. Da necessidade de **abarcар um conjunto de investimentos estruturantes em matéria de reabilitação urbana**, essencialmente de natureza pública, mas também privada, permitindo deste modo o acesso aos mecanismos de financiamento da política de cidades previstos no Portugal 2020 (com destaque para o **PEDU**);
3. Da ambição de, a médio prazo, se **estender a dinâmica privada recente de revitalização económica e de reabilitação urbana** (no sentido mais restrito da reabilitação do parque edificado) para lá dos limites do centro histórico da cidade, favorecendo o surgimento e afirmação de novas centralidades com potencial de atração e de transformação;
4. Da imprescindível **coerência e articulação entre este processo e os restantes instrumentos de planeamento territorial e orientações estratégicas** em matéria de desenvolvimento urbano.

A proposta de um **novo mapa das ARU da cidade de Braga** resulta:

- do interesse de se manter a delimitação atual da ARU do Centro Histórico, território objeto de um regulamento municipal específico e em vigor, e sobre o qual existe um capital de conhecimento e de regulação urbanística;
- da necessidade de não existirem “vazios” entre os limites da ARU do Centro Histórico e os limites das ARU na envolvente imediata;
- da pertinência de englobar um número significativo de edifícios abandonados e/ ou em ruína, quer sejam de natureza industrial, comercial ou habitacional;
- da importância de abarcar áreas urbanizadas que evidenciem níveis de degradação física do edificado e revelem maior potencial de transformação;
- da necessidade de salvaguardar a inclusão da principal rede de espaços verdes urbanos (existentes ou a criar) em presença na cidade - Parque do Monte Picoto, do Parque Norte e do Parque das Sete Fontes;
- do interesse em abarcar instituições relevantes no panorama da cidade e região, com intenção e capacidade de transformação de setores da cidade e de criação de novas dinâmicas económicas, sociais e culturais.

O novo mapa das ARU da cidade de Braga



Alguns números relativos à globalidade destes territórios (Censo 2011):

- território que abarca quase metade da população residente no concelho (45%) e 60% do total dos residentes na cidade: **82.030 residentes**, distribuídos por **31.199 famílias**;
- **9.829 edifícios**, representando 25% do total dos edifícios em presença no concelho e 46% na cidade;
- apesar do número de **edifícios com 5 ou mais pisos** representar somente 23,3% do total de edifícios em presença, eles representam **86,8% do total dos edifícios com 5 ou mais pisos existentes na cidade**;
- número de alojamentos vagos significativo: **6.466 alojamentos vagos** (15% do total dos alojamentos existentes nas quatro ARU vs 12,6% no concelho);
- maior dinamismo do mercado de arrendamento: quase **30% dos alojamentos** familiares de residência habitual em situação de arrendamento, proporção maior do a que se regista na cidade e no concelho (25,9% e 23,4%);

(cont.) Alguns números relativos à globalidade destes territórios (Censo 2011):

- **mais de metade dos edifícios foram construídos há mais de 35 anos (54%),** evidenciando um parque edificado envelhecido e, por esse facto, com as consequentes necessidades de manutenção ou reabilitação;
- **quase 40% dos edifícios apresenta algum tipo de necessidade de intervenção de manutenção ou reabilitação (3.728 edifícios),** percentagem que desce para os 27% no concelho;
- **11,8% destes edifícios necessitam de obras de reabilitação médias ou profundas (num total de 1.155 edifícios),** o que representa um potencial de reabilitação muito significativo.

Indicador	Concelho	Total ARUs	ARU Centro Histórico	ARU Braga Sul	ARU Braga Norte	ARU Braga Nascente
Edifícios muito degradados	464	104	32	19	36	17
Edifícios a necessitar de grandes reparações	930	286	109	87	60	30
Edifícios a necessitar de médias reparações	2.447	765	242	202	200	121
Edifícios a necessitar de pequenas reparações	6.647	2.573	575	849	516	633
Edifícios sem necessidade de reparação	28.404	6.101	1.386	1.766	1.851	1.098

III. ARU DE BRAGA NORTE: *O DESPERTAR DOS ITINERÁRIOS DO CÁVADO*

Pressupostos de base e critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU**Pressupostos de base à proposta de delimitação da ARU de Braga Norte:**

- Abarcar os grandes equipamentos desportivos em presença, com destaque para o Estádio e a sua envolvente natural e ambiental;
- Envolver o conjunto patrimonial constituído pela Capela de São Frutuoso (Monumento Nacional), Igreja e Convento de São Francisco, incluindo a Quinta Pedagógica e algumas quintas privadas associadas à linha de água existente;
- Englobar o aglomerado histórico de Dume, que apresenta significativas mais-valias patrimoniais (públicas e privadas) e representa um património fundamental da construção da paisagem urbana desta região;
- Abarcar o núcleo mais antigo de Real, a necessitar de obras de requalificação e reabilitação, possibilitando a reconstrução da memória de ligação entre o centro histórico e este importante satélite urbano de matriz;
- Abranger o conjunto de bairros de matriz social, de épocas, volumetrias, tipologias e estado de conservação distintos, mas que necessitam de melhorias ao nível das condições de habitabilidade e de inserção urbana (Misericórdia, São Martinho e Andorinhas);

Pressupostos de base e critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU

(cont.) **Pressupostos de base** à proposta de delimitação da ARU de Braga Norte:

- Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 80 e 90 do século anterior, que avançaram sobre terrenos agrícolas localizados nas franjas do centro histórico e que intermediavam a cidade consolidada dos núcleos suburbanos mais relevantes – Real e Dume;
- Abranger áreas residenciais mais recentes e de elevada densidade, com défice de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano e presença de edifícios inacabados e devolutos;
- Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Norte, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, e que possibilite equacionar soluções para “suavizar” o efeito barreira que a circular urbana constitui e melhorar a articulação do centro com a zona norte;
- Incluir duas importantes infraestruturas do sistema de transporte público da cidade de Braga, perspetivando uma melhor integração com a envolvente e favorecendo a captação de novos públicos: a Estação Ferroviária e o Centro Coordenador de Transportes de Braga.

Critérios técnicos adicionais:

- Respeito, quando possível, pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;
- Utilização, quando possível, de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;
- Consideração, quando possível, dos arruamentos enquanto eixos facilmente perceptíveis para o processo de delimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;
- Utilização, sempre que possível, da área territorial correspondente à subsecção estatística da BGRI 2011 (Base Geográfica de Referenciação de Informação dos Censos de 2011), facilitadora da análise e caracterização da estrutura populacional, do parque edificado e das condições de vida.

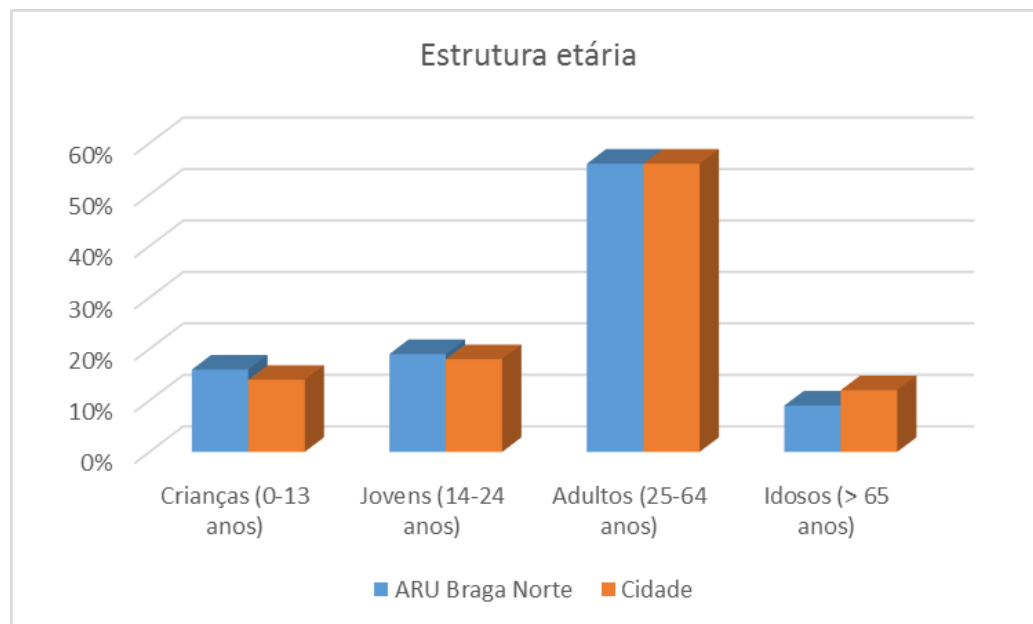
Proposta de delimitação da ARU de Braga Norte



Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

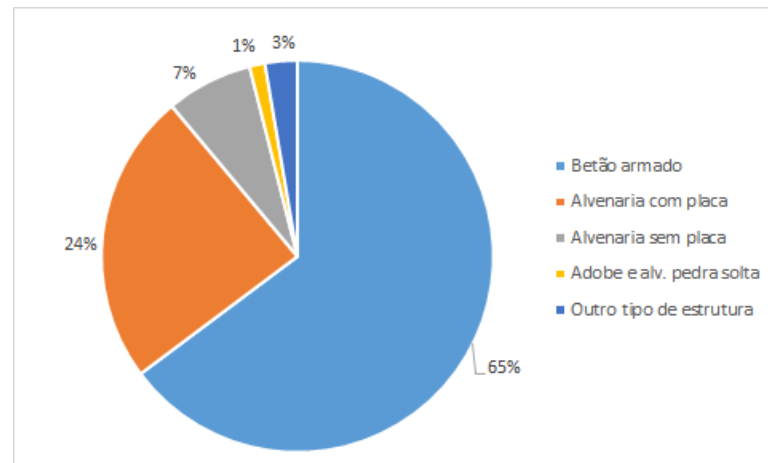
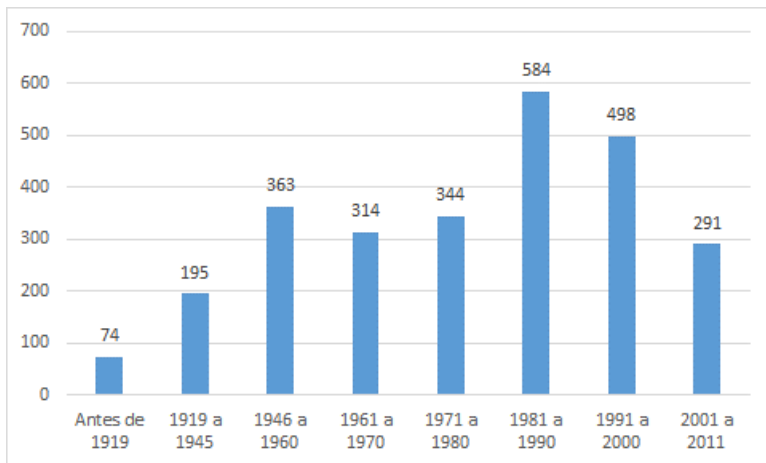
Situação territorial de base:

- **24.486 residentes** (18% da cidade), distribuídos por **8.900 famílias**
- Redução da dimensão média da família: 2,7 indivíduos
- **Crescimento demográfico abaixo da média da cidade** (10% vs 17% de residentes e 22% vs 31% de famílias)
- População **mais jovem** do que na cidade
- Apenas 17% dos residentes têm curso superior completo, valor inferior ao da cidade (23%)



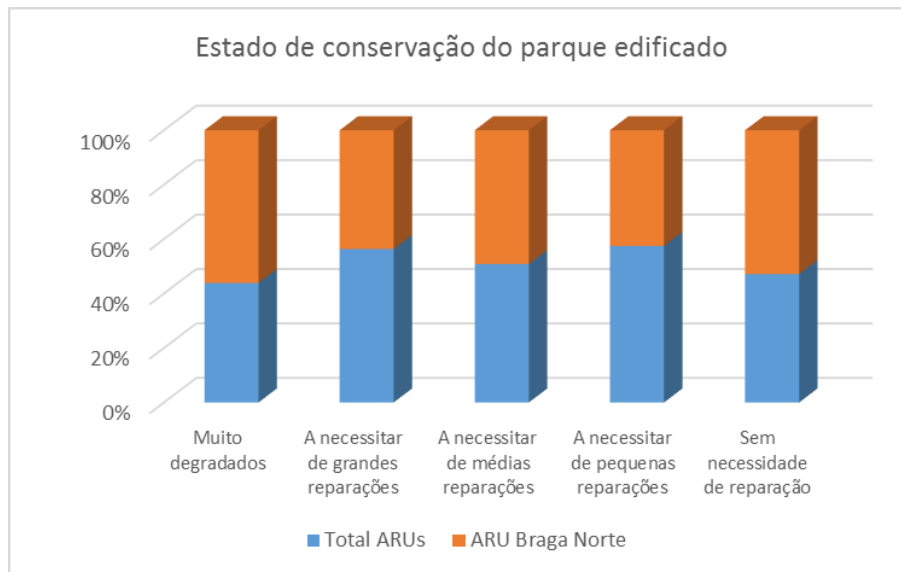
Situação territorial de base:

- **2.663 edifícios** (11.792 alojamentos, dos quais 75% são de residência habitual)
- **13,4% de alojamentos vagos** (13,6% na cidade): 1.572 alojamentos!
- **Dinâmica de arrendamento semelhante à da cidade (26%)**
- Do tecido edificado em presença, **apenas 10% é anterior a 1945**
- O método construtivo reflete esta tendência de construção recente: **predomínio do sistema construtivo em estrutura de betão armado**



Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte**Situação territorial de base:**

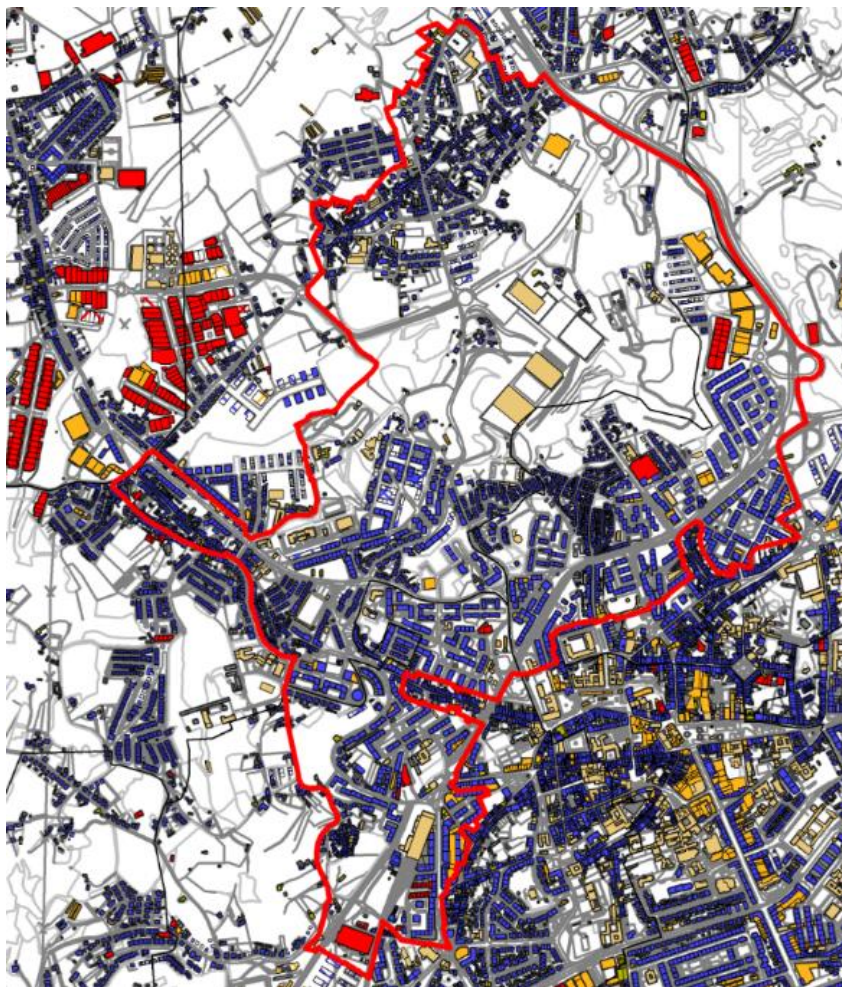
- **30% dos edifícios carecem de algum tipo de obras de reparação ou manutenção (38% na cidade): 1.240 edifícios**
- Apesar de ser a ARU com maior proporção de edifícios sem necessidade de reparação, é a que **evidencia necessidades de intervenção mais profundas**: 11% dos edifícios (296) carecem de reparações médias, grandes ou profundas



Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Planta funcional:

- O **predomínio da função residencial** nesta área é evidenciado pelo número de edifícios exclusivamente residenciais que ascende a 83% do total



EDIFÍCIOS - FUNCIONALIDADE

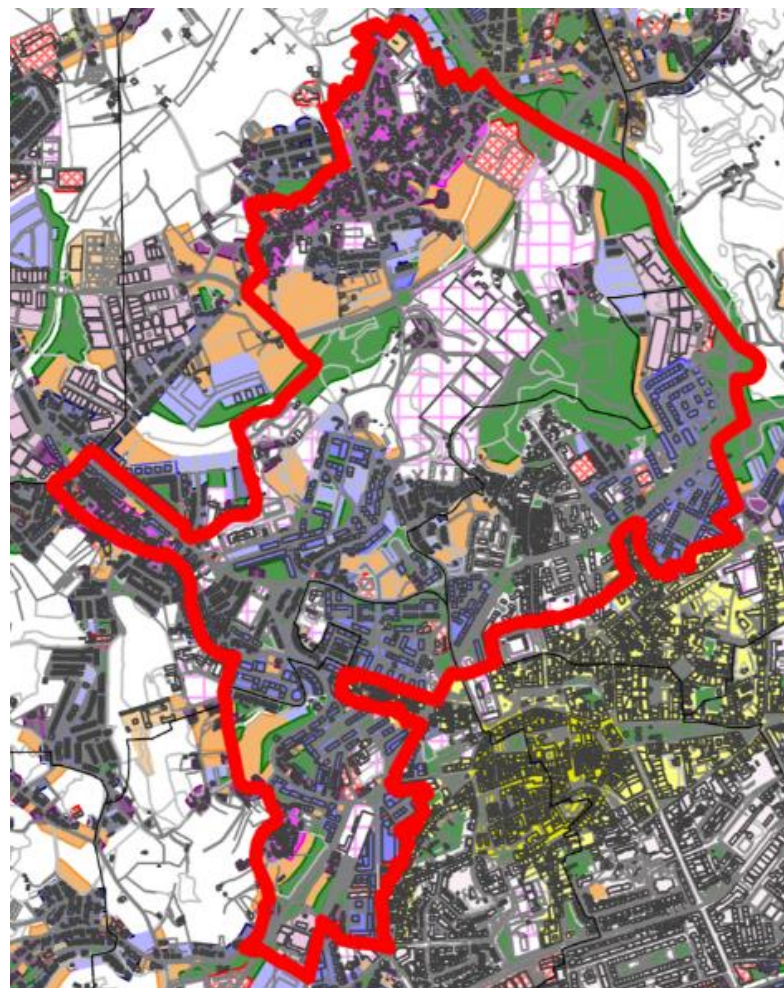
EXISTENTE

Habitação	
Comércio / Serviços	
Indústria	
Equipamentos / Infraestruturas	
Edifícios de Apoio Agrícola	
Anexos	
Ruínas	
	Limite do Concelho (CAOP 2014)
	Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Planta funcional:

- **Diversidade morfotipológica relevante e distintiva**



MORFOTIPOLOGIAS

	Linearidades	
	Linearidades Secundárias	
	Núcleo Medieval	
	Cidade Consolidada	
	Cidade Consolidada 2	
	Monotipos	
	Habitação Unifamiliar	◀
	Habitação Multifamiliar	◀
	Atividades Economicas	
	Loteamentos Vagos	◀
	Elementos Rur-Urbanos	
	Núcleos Rurais	◀
	Equipamentos	
	Espaço Verde	◀
	Infra-Estruturas	
	Tecidos Emergentes	◀
	Variantes	
	Limite do Concelho (CAOP 2014)	
	Limite de Freguesia	
	Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)	

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Conjunto de equipamentos desportivos** (Estádio Municipal de Braga, Complexo das Piscinas Municipais e futura Academia do SCB)



Estádio Municipal de Braga e envolvente

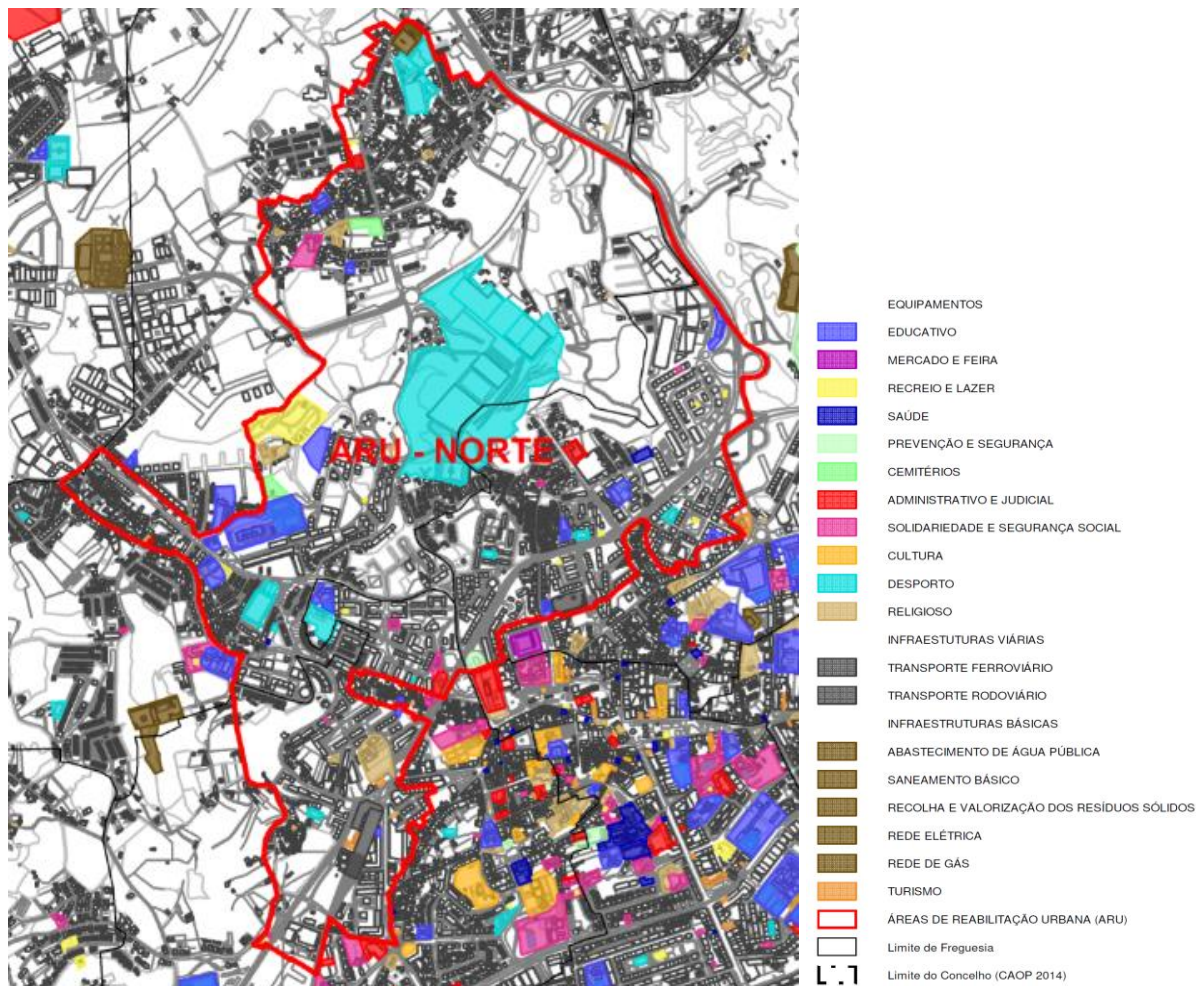


Complexo inacabado das Piscinas Municipais

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Outros equipamentos de diversa índole com menor capacidade de polarização** (ensino, desportivos, proteção civil e segurança)



Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Conjunto patrimonial de São Frutuoso de Montélios e Envolvente** (constituído pela Capela de S. Frutuoso de Montélios -MN, o Convento de S. Francisco de Real e a Quinta Pedagógica) - ligação entre o CH e o núcleo histórico de Dume



Vista conjunta da Capela de S. Frutuoso de Montélios, do Convento de S. Francisco de Real e da Quinta Pedagógica

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Bairros de matriz social** (Andorinhas, Misericórdia e São Martinho)



Bairro das Andorinhas



Bairro da Misericórdia e São Martinhos

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Eixo residencial da Avenida Artur Soares** (relevância e interesse urbanístico, quer pelo valor arquitetónico dos edifícios, quer pelo seu valor de conjunto)

Vista aérea



Edifício na Av. Artur Soares



Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Conjuntos habitacionais de elevada densidade no quadrante sudeste** (resultado de processos de loteamento intensivo nas últimas décadas, com exigências de intervenção pública de requalificação urbanística)



Vista aérea das urbanizações da Quinta de Infias (Bairro das Fontainhas), da Quinta de Cabanelas e o Bairro das Amoreiras

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Zona de expansão urbana do vale de Real** (linguagens arquitetónicas independentes e dissonantes, marcada pela presença de edifícios inacabados e devolutos)

Edifícios inacabados na Urbanização de Montélios



Vista aérea parcial da urbanização de Montélios

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Núcleos de matriz rural de valia patrimonial** (núcleo histórico de Dume, núcleo antigo de Real e o núcleo de Penedo)



Dume



Penedo



Real

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Elementos rur-urbanos** (edifícios isolados de matriz rural, que se misturam com as zonas mais recentemente urbanizadas, de forma desestruturada, contribuindo para uma perceção mais difícil do espaço urbano em expansão)

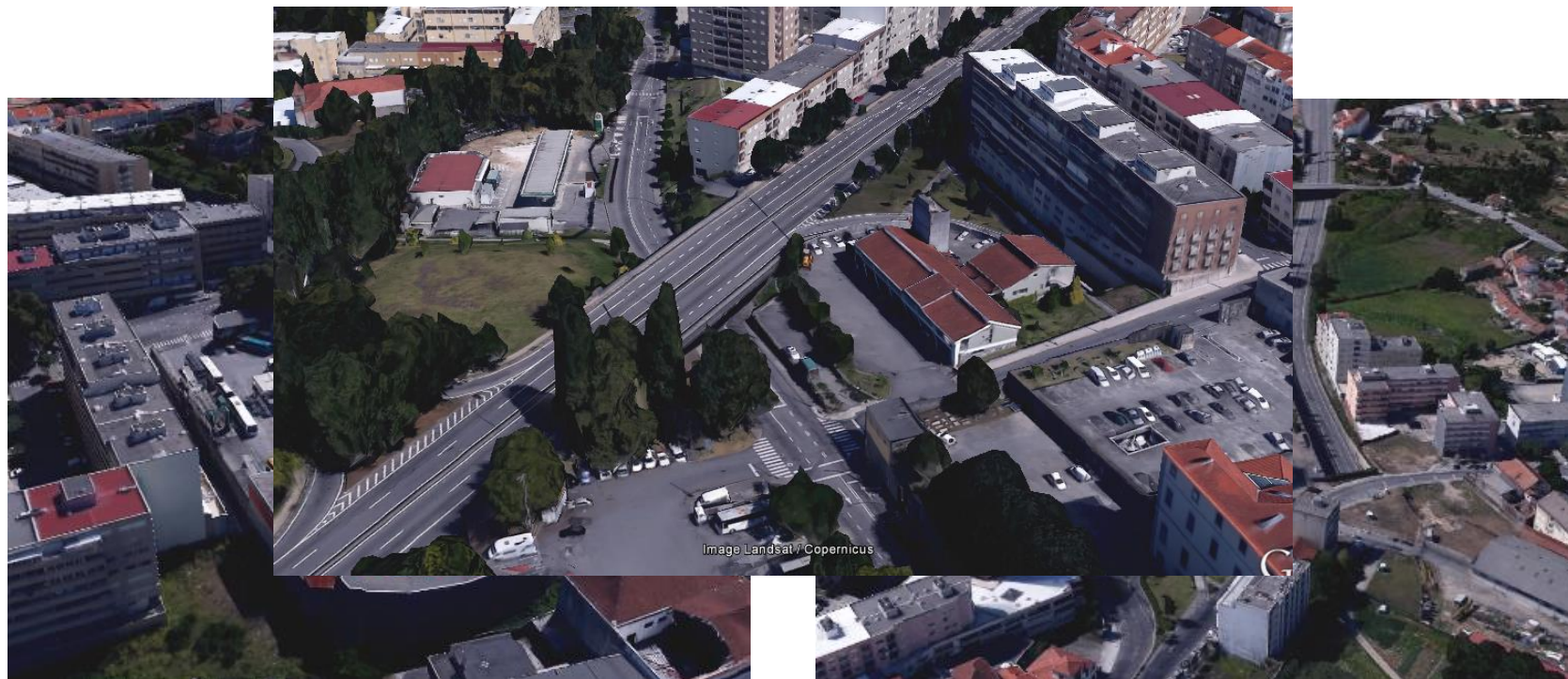


Exemplo de casas agrícolas inseridas em meio urbano

Diagnóstico sumário da ARU de Braga Norte

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Norte:

- **Grandes infraestruturas de transporte e comunicação**



Terminal rodoviário de Braga

Estação ferroviária de Braga

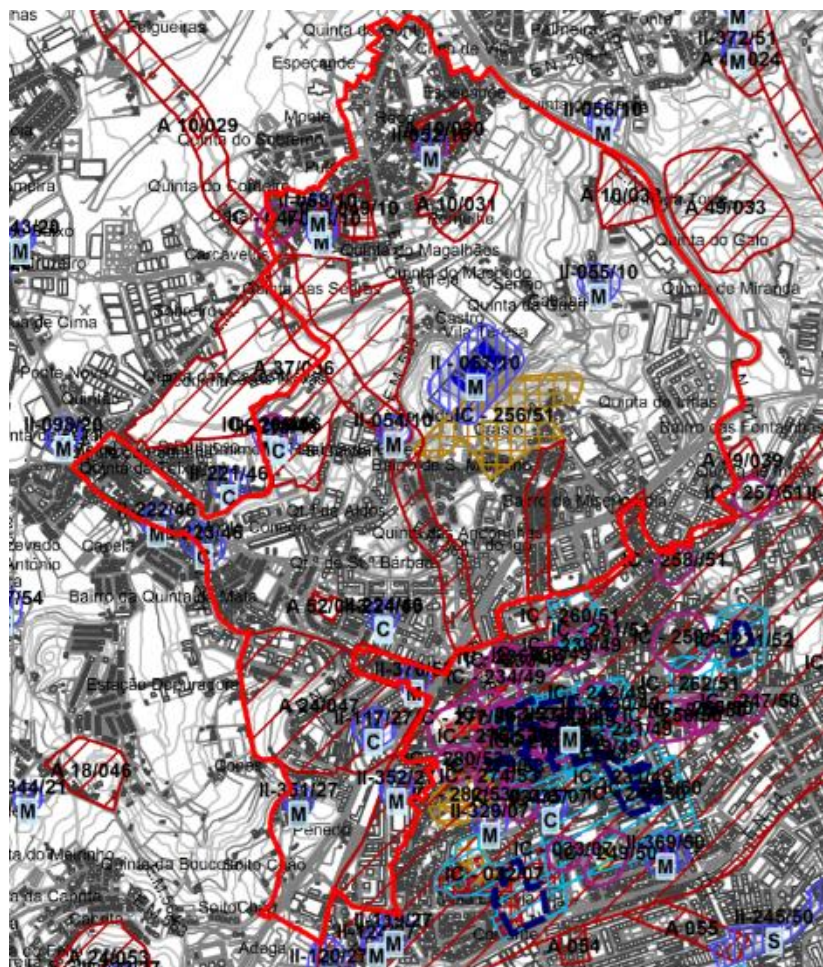
Inventariação do património

PATRIMÓNIO CLASSIFICADO

- Património Arqueológico
- Monumento de Interesse Nacional - Monumento Nacional
- Interv. de Interesse Público
- Interv. de Interesse Municipal
- Interv. em Via de Classificação
- Zona Geral de Proteção
- Zona Especial de Proteção
- Zona Non Aedificandi
- Património Arqueológico
- Zona Especial de Proteção - Monumento Nacional
- Zona Especial de Proteção - Interesse Público

PATRIMÓNIO INVENTARIADO

- M Monumento
- C Conjunto
- S Sítio
- Património Arqueológico
- Interv. Inventariados
- Zona Geral de Intervenção
- Património Arqueológico
- Zona de Proteção
- Unidade de Conselho (Cmap 2014)
- Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)



Monumento de Interesse Nacional

- Capela de S. Frutuoso (MN)
- Ruínas Arqueológicas de São Martinho de Dume (MN)
- Casa da Pereira (IIP)
- Castro Máximo ou Monte de Castro (IIP)

Monumentos Inventariados

- Convento de São Francisco e Fonte de Santo António
- Igreja de São Francisco
- Mosteiro da Visitação
- Capela de São Miguel-o-Anjo
- Capela da Senhora da Agonia
- Capela do Senhor do Bom Sucesso
- Capela de São Lourenço da Ordem
- Casa de Cabanas
- Casas Oitocentistas ou Casas Brasileiras
- Fonte da Alameda
- Estádio Municipal de Braga

Objetivos estratégicos a prosseguir com a ORU de Braga Norte

A estratégia de intervenção para a reabilitação desta área deverá estar norteada pelo seguinte **quadro de objetivos específicos** em matéria de reabilitação urbana:

- Prosseguir com a elaboração do PERU de Braga Norte que permita definir as condições da desejável ocupação das áreas vazias e expectantes, da sua articulação com as áreas envolventes e de consolidação da malha urbana;
- Valorizar os núcleos históricos de matriz rural preservando a integridade remanescente e incentivando a reabilitação do parque edificado privado;
- Requalificar as áreas ocupadas por bairros de matriz social, nas vertentes edificadas e de espaços públicos, conferindo-lhes maior grau de urbanidade;
- Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação de zonas urbanizadas intersticiais sem qualquer identidade e descaracterizadas;
- Salvaguardar mecanismos de gestão e acompanhamento à ocupação dos vazios e áreas expectantes que garantam a coerência, integração e qualidade da área de intervenção no seu todo (utilizações efémeras);
- Reestruturar toda a rede viária interna à área de intervenção e melhorar a sua articulação com o exterior (nas componentes rodoviária, ciclável e pedonal);

Objetivos estratégicos a prosseguir com a ORU de Braga Norte

(cont.):

- Melhorar o sistema de transporte público de passageiros através da construção de um Interface Multimodal junto à estação ferroviária que contribua para desviar o tráfego de pesados de passageiros da cidade, permitindo uma intervenção de refuncionalização e integração urbana da atual Central de Camionagem;
- Valorizar os recursos e equipamentos existentes na área de intervenção, com prioridade para o projeto da piscina municipal e para o Convento de S. Francisco;
- Estruturar soluções de estacionamento na envolvente sul do Estádio Municipal que permitam não colidir com as funcionalidades e os perfis de ocupação da rede viária envolvente, em especial no Bairro da Misericórdia;
- Melhorar a relação e qualificar as fronteiras entre as áreas urbanizadas e as áreas naturalizadas;
- Encontrar soluções qualificadas de inserção de estruturas edificadas e agrícolas ainda existentes na malha urbana envolvente e em consolidação.

Ações estruturantes de iniciativa pública e privada programadas

Investimentos programados no âmbito do PEDU Braga 2020:

- **15 M€** de investimento público em mobilidade sustentável na globalidade da cidade
- **Acesso ao IFRRU 2020** (investimento público e privado)

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Reabilitação do parque edificado privado enquadrado no IFRRU +	10.500.000 €		10.500.000 €
Rede de ciclovias urbanas *	3.900.000 €	3.900.000 €	
Promoção da mobilidade pedonal *	2.000.000 €	2.000.000 €	
Implementação de um corredor prioritário para transportes públicos *	4.600.000 €	4.600.000 €	
Serviço de transporte flexível *	450.000 €	450.000 €	
Requalificação das interfaces de transportes de Braga *	1.500.000 €	1.500.000 €	
Sistema de informação aos utilizadores *	1.000.000 €	1.000.000 €	
Solução tecnológica de controlo de tráfego *	1.600.000 €	1.600.000 €	

+ Este montante corresponde ao total do investimento privado previsto para a reabilitação de edifícios nas quatro ARU da cidade

* O valor destes investimentos engloba a totalidade do investimento previsto para a componente da mobilidade urbana sustentável, não sendo possível destringir o montante para cada uma das ARU.

Ações estruturantes de iniciativa pública e privada programadas

Outros investimentos de iniciativa pública e privada com algum grau de compromisso:

- **Projeto da Academia do S.C. de Braga**, que pretende aproveitar a estrutura inacabada da piscina olímpica e terrenos envolventes para execução de um pavilhão multiusos, uma área residencial com 48 quartos e um pequeno estádio com capacidade para cerca de 1.500 espetadores (SCB - 15M€);
- Instalação da **Unidade de Arqueologia da Universidade do Minho no Convento de São Francisco de Real** (parceria UM, CMB e DRCN);
- **Ampliação da Quinta Pedagógica de Braga, Centro de Formação e Experimentação Ambiental** (CMB);
- **Novo Quartel dos Bombeiros Sapadores de Braga** (+1M€);
- **Requalificação ambiental da Ribeira de Crasto** (CMB).

IV. INSTRUMENTOS DE APOIO E INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA EM ARU

- ✓ O **RJRU** estabelece a necessidade de se definir o **quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o **acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros** à reabilitação urbana.
- ✓ Com a publicação do RJRU o Governo sentiu necessidade de introduzir medidas adicionais e mais duradouras de estímulo às ações de reabilitação urbana. Deste modo, no **Orçamento de Estado** para 2009 (Lei n.º 64-A/2008) foram **consagrados benefícios fiscais e normativos, à realização de ações de reabilitação de prédios urbanos em zonas delimitadas** (artigo 71.º no EBF – regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana).
- ✓ Assim, a aprovação da **delimitação da ARU** implica a **habilitação dos proprietários** de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abarcados por este limite a **usufruir de um conjunto de benefícios fiscais**.

Regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana consagrado no EBF:
incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para **prédios urbanos**
objeto de ações de reabilitação localizados em ARU (até 2020):

- **IMI** – **isenção por um período de cinco anos** para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação (renovável por um período adicional de cinco anos)
- **IMT** – **isenção para aquisição** de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano **destinado exclusivamente a habitação própria e permanente**, na **primeira transmissão** onerosa do prédio reabilitado
- **IRS** – **dedução à coleta de 30%** dos encargos com reabilitação suportados pelo proprietário, até ao **limite 500€**
- **Mais-valias** – **tributação à taxa reduzida de 5%**, quando estas sejam inteiramente decorrentes da **alienação de imóveis reabilitados e recuperados** nos termos da estratégia de reabilitação de urbana
- **Rendimentos Prediais** – **tributação à taxa reduzida de 5%** quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis recuperados** nos termos da estratégia de reabilitação de urbana

Simultaneamente foi criado um conjunto de **benefícios fiscais para Fundos de Investimento Imobiliário** em reabilitação urbana **localizados em ARU:**

- **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação
- **Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC**

O usufruto destes benefícios fiscais pressupõe o cumprimento de um conjunto de procedimentos administrativos:

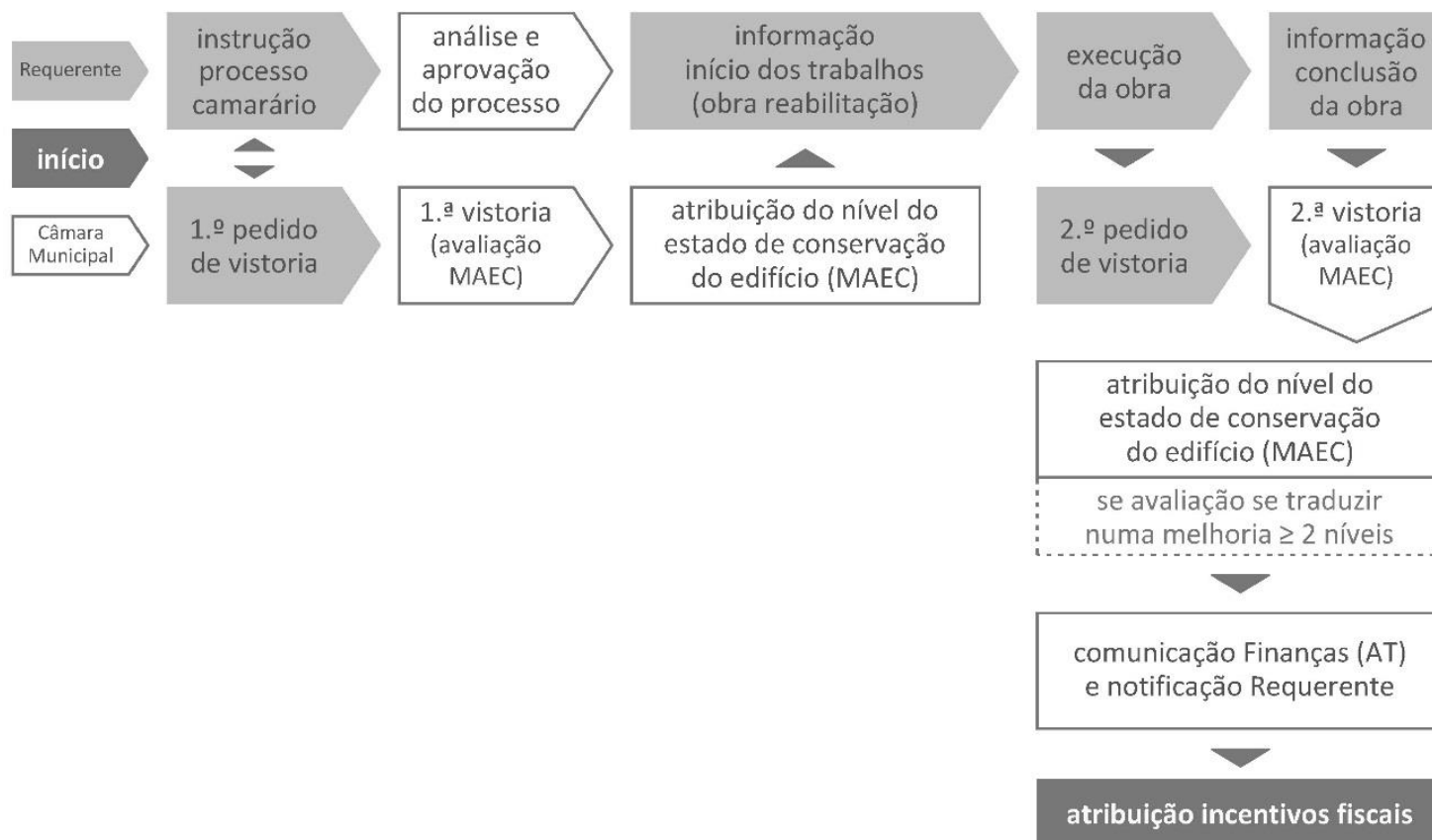
- Conceito de “**ações de reabilitação**”: intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção
- Ou seja, o acesso a estes benefícios fiscais não é concedido de forma indiscriminada e depende necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade
- Esta avaliação é da competência do Município, enquanto entidade gestora da ORU, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias)

Instrumentos de natureza FISCAL (EBF) – condições de acesso

- A análise do estado de conservação terá como base o **Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC)** – Portaria 1192-B/2006 que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação
- A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa **vistoria visual detalhada** (37 elementos funcionais), de modo a realizar uma despistagem das principais anomalias e obter resultados com um grau de rigor adequado ao objetivo de determinação do nível de conservação
- Esta avaliação tem como **objetivo** verificar que as obras de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração contribuam para **uma melhoria de um mínimo de 2 níveis face à avaliação inicial**:

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

Sugestão de **guião de procedimentos** a adotar no âmbito de ações de reabilitação urbana localizadas em ARU:



Instrumentos de natureza FISCAL (CIVA) – em vigor após aprovação e condições de acesso

Outra importante medida de estímulo à reabilitação urbana decorre de uma alteração ao **Código do IVA** - Artigo 18º (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA):

- **IVA** – será aplicada a **taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana** realizadas em imóveis ou em espaços públicos **localizados em áreas de reabilitação urbana** delimitadas nos termos legais.

Condição de acesso a este benefício: requerer uma **certidão**, a emitir pela Câmara Municipal, a atestar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações localizados em ARU. Este benefício será materializado através da aplicação da taxa reduzida do IVA nas faturas respeitantes às obras realizadas.

O legislador remete para o **RJRU** o entendimento de **empreitada de reabilitação urbana**: *“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”.*

Os **mecanismos financeiros** assumem-se como instrumentos decisivos para a concretização de muitas intenções de investimento, sejam de natureza pública ou privada.

De entre os diversos instrumentos e mecanismos existentes e previstos, destacam-se:

- Programas de apoio ao **investimento público** do Portugal 2020:
 - **PEDU** de Braga[PARU (PI 6.5), PMUS (PI 4.5) e PAICD (PI 9.8)]
 - **PDCT-ITI** da CIM Cávado(fundamentalmente a PI 4.3)
 - Linha de financiamento do **Património Cultural** (PI 6.3)

- Produtos financeiros disponibilizados pela banca em condições protocoladas (**iniciativa pública e privada**):
- **IFRRU 2020** - dirigido à administração pública, às empresas e à habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios localizados em ARU, com idade igual ou superior a 30 anos, ou em mau estado de conservação e a requalificação de espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado - dotação inicial de 247 M€ (FEDER)
 - **IFEN 2020** - destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiando os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético - dotação inicial de 366 M€ (FEDER)
 - Fundos de desenvolvimento urbano, no quadro da **Iniciativa JESSICA** - dotação de 500M€ (a reforçar)

- Outros programas de incentivo à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento (**iniciativa pública e privada**):
- **Reabilitar para Arrendar** - destinando-se a projetos localizados em ARU, das seguintes tipologias: (i) reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados ao arrendamento nos regimes de renda apoiada ou condicionada, ou construção nova, tratando-se de intervenções de preenchimento do tecido urbano; (ii) reabilitação ou criação de espaço público desde que no âmbito de ORU sistemática; (iii) reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público - dotação inicial de 50 M€ (IHRU)
 - **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível** - financia a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos destinados a arrendamento – regime de renda condicionada, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total – dotação inicial de 50M€ (IHRU)

- Outros programas de incentivo à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento (**iniciativa pública e privada**):
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado** - orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, estabelecendo como requisito de base um mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média. Estará disponível, primeiramente, para o Estado, os Municípios e entidades do terceiro setor, e numa segunda fase para as entidades privadas – dotação de 1.400M€ (Fundistamo)
 - **Programa Casa Eficiente** - para a melhoria dos imóveis particulares numa perspetiva de eficiência energética, através de intervenções nas fachadas, coberturas, caixilharias ou da instalação de equipamentos mais eficientes - dotação inicial de 100 M€ (Plano Junker) para financiamentos que não excedam os 50.000€ (a uma taxa muito competitiva)

Aplicabilidade do **Regime Excecional e Temporário para Reabilitação Urbana** (D.L. 53/2014, de 8 de abril), em vigência até 2020, que estipula as exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios (localizados em ARU ou com mais de 30 anos e que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional), respondendo aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré-existe. Concretamente:

- as obras de reabilitação urbana passam a estar **isentas de algumas disposições do RGEU** mediante princípios de proteção da propriedade privada adjacente e de segurança de pessoas e bens.
- ao nível dos **projetos de especialidades**, as obras de reabilitação urbana ficam **isentas da aplicação** de requisitos acústicos, da obrigatoriedade de instalação de redes de gás e da obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações.
- permite às operações urbanísticas estarem **dispensadas do cumprimento de normas técnicas** sobre acessibilidades.

Muito obrigado!

QP Matosinhos

Rua Tomás Ribeiro
Nº 412 – 2º
4450-295 Matosinhos Portugal

Tel: (+351) 229 399 150
Fax: (+351) 229 399 159
porto@quaternaire.pt

QP Lisboa

Avenida 5 de Outubro
Nº 77 – 6º Esq.
1050-049 Lisboa Portugal

Tel: (+351) 213 513 200
Fax: (+351) 213 513 201
lisboa@quaternaire.pt

www.quaternaire.pt
www.facebook.com/QuaternairePortugal

