

# PROJETO DE ALTERAÇÃO DA ARU DE BRAGA SUL: 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 SUL: UMA “PONTE” COM O FUTURO**
- 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”.*

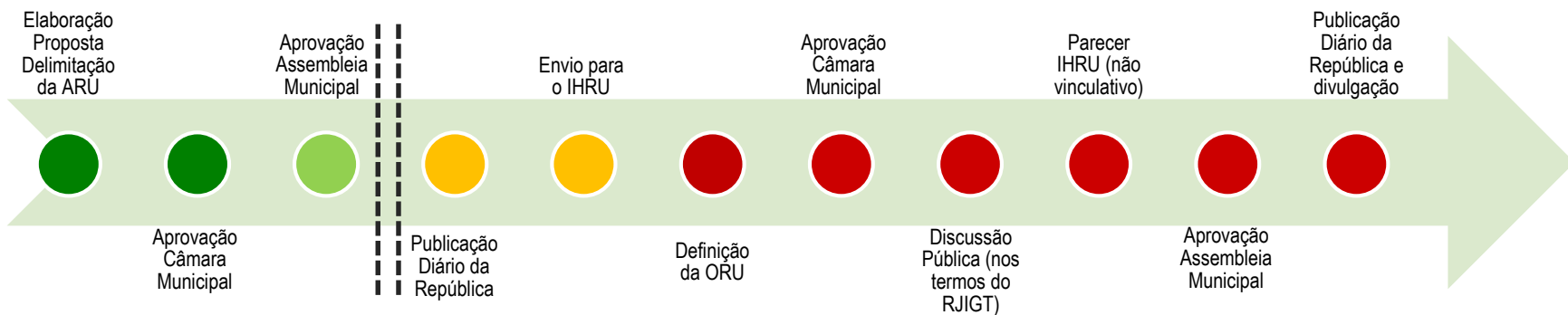
O mesmo diploma legal define uma **Área de Reabilitação Urbana [ARU]** como uma:

*“**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):

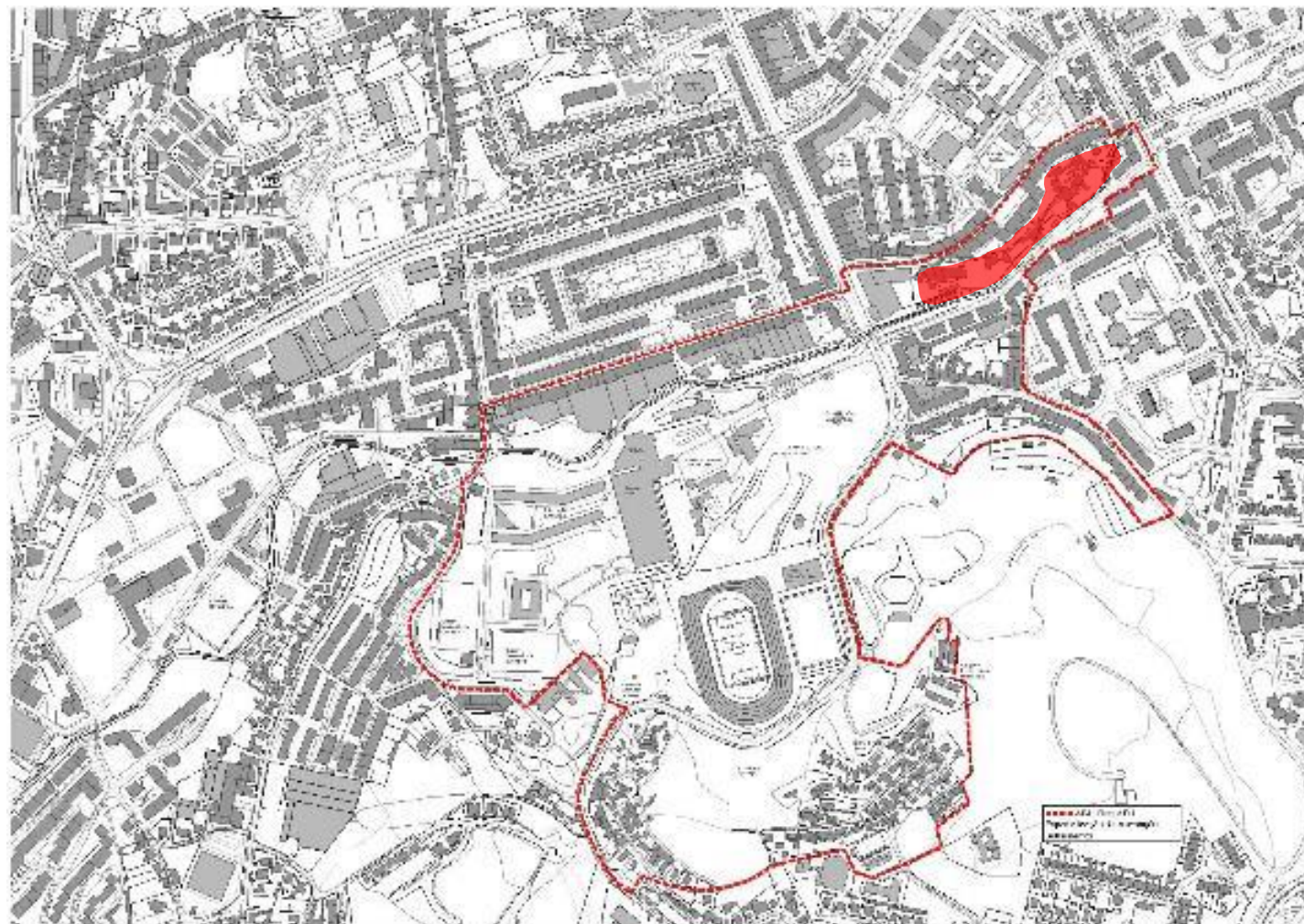
- **mais de metade dos edifícios foram construídos há mais de 35 anos (54%),** evidenciando um parque edificado envelhecido e, por esse facto, com as consequentes necessidades de manutenção ou reabilitação;
- **quase 40% dos edifícios apresenta algum tipo de necessidade de intervenção de manutenção ou 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 SUL: *UMA “PONTE” COM O FUTURO***



**Ponto de partida: da ACRRU do Sítio dos Galos à ARU ainda em vigor**



***Pressupostos de base e critérios subjacentes à proposta de alteração da ARU*****Pressupostos de base à proposta de alteração da ARU de Braga Sul:**

- A necessidade de regenerar o eixo da Avenida da Liberdade, enquanto elemento de prolongamento da dinâmica do CH à área sul da cidade;
- Continuar a aposta na valorização do Sítio dos Galos, com forte carga histórica e simbólica, marcada por uma morfologia peculiar e pela presença de um conjunto de vestígios com interesse histórico e arqueológico;
- Potenciar a estrutura ecológica urbana da cidade, abarcando três elementos de relevância urbana significativa – o Rio Este e as suas margens, o Parque de S. João da Ponte e o Parque do Monte do Picoto;
- Abarcar o conjunto de grandes equipamentos em presença, com destaque para o PEB, o Estádio Municipal 1º de Maio, o Pavilhão Flávio Sá Leite, a Piscina Municipal, o Parque de Campismo Municipal, a AlMinho, o Polo do IPCA e o Campo da Feira;



***Pressupostos de base e critérios subjacentes à proposta de alteração da ARU***

(cont.) **Pressupostos de base** à proposta de alteração da ARU de Braga Sul:

- Abranger o significativo 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;
- Englobar loteamentos e urbanizações de iniciativa privada, das décadas de 70-90, com défices de qualificação e integração ao nível do espaço público e ambiente urbano;
- Assegurar a união entre os limites da ARU do Centro Histórico e a nova ARU de Braga Sul, não excluindo nenhuma área urbana adjacente à primeira, possibilitando a qualificação e melhoria das articulações entre as várias áreas;
- Abarcar edifícios industriais devolutos em presença na área Sul da cidade;
- Abarcar todo o complexo industrial e empresarial de Ferreiros, com perspetiva de crescimento (alavancado pelo investimento previsto pela BOSCH para 2018).

## **Critérios técnicos adicionais:**

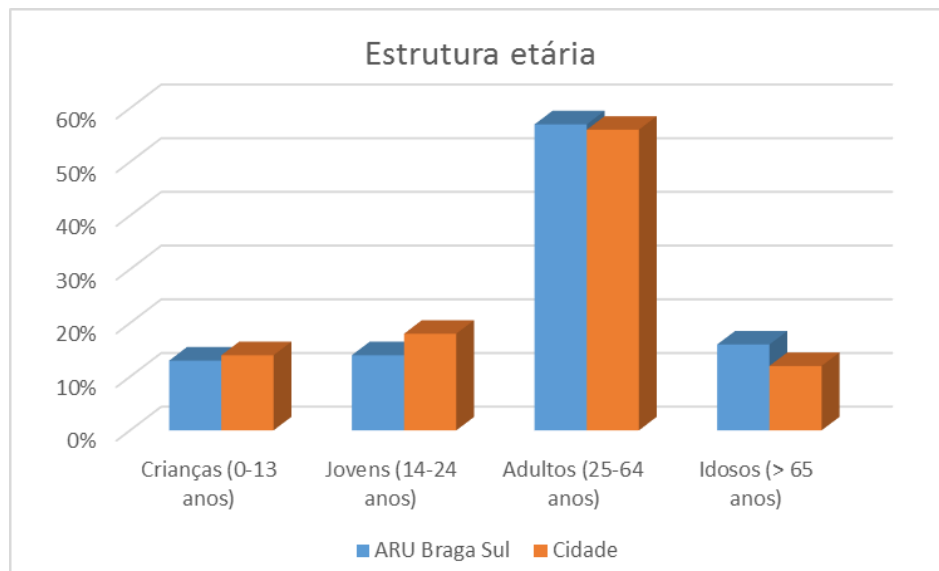
- Respeito pela estrutura cadastral e conjuntos urbanísticos existentes;
- Utilização de elementos físicos estruturantes da topografia e da paisagem;
- Consideração dos arruamentos enquanto eixos facilmente percetíveis para o processo de delimitação, permitindo assim acentuar a tónica da preocupação com a requalificação do espaço público;
- Utilização 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 alteração da ARU de Braga Sul*



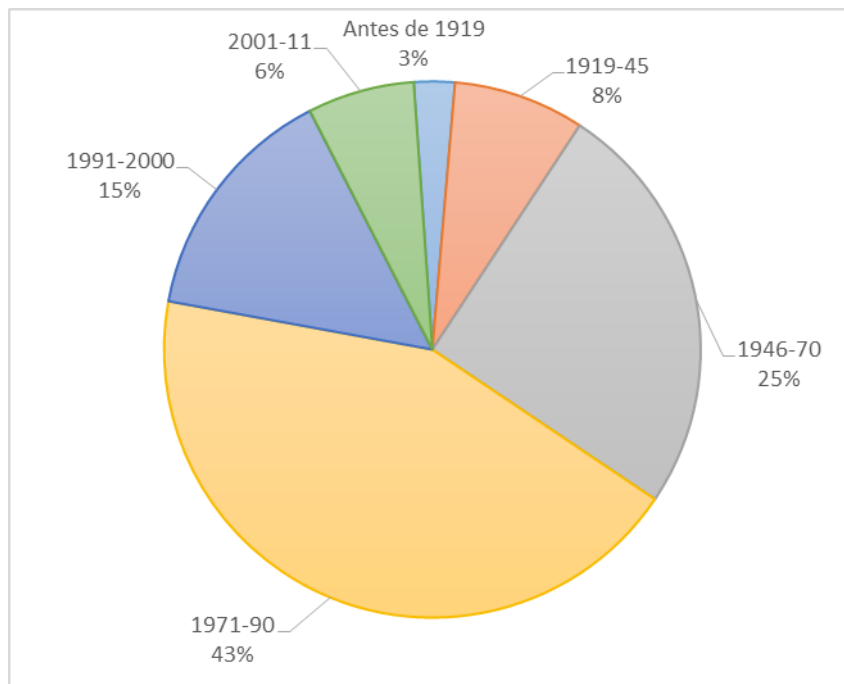
## Situação territorial de base:

- **28.824 residentes** (21% da cidade), distribuídos por **11.055 famílias**
- **Redução da dimensão média da família:** de 3,0 para 2,1 indivíduos
- **Dinâmica demográfica regressiva**, em contraciclo com a cidade (-5% vs 17%), apesar do crescimento do número de famílias (8,5% vs 31% na cidade)
- População **mais envelhecida** do que na cidade
- **Desemprego** a rondar os 8% (ligeiramente superior à média da cidade)
- Predomínio do emprego no **setor terciário: 77%**



Situação territorial de base:

- **2.923 edifícios** (14% do total da cidade)
- **14.632 alojamentos**, dos quais 74% são de residência habitual
- **13,5% de alojamentos vagos** (igual à média da cidade): 1.981 alojamentos!
- **Dinâmica de arrendamento superior à média da cidade** (28% vs 26%)
- Do tecido edificado em presença, **apenas 11% é anterior a 1945!**
- Evidência das **décadas de 70 e 80 como período áureo da expansão urbana** do primeiro anel cidade
- **Cidade densa**: 29% de edifícios com 5 ou mais pisos (12% cidade)





Extrato das Carta Militares nº 56 e 70, de 1952



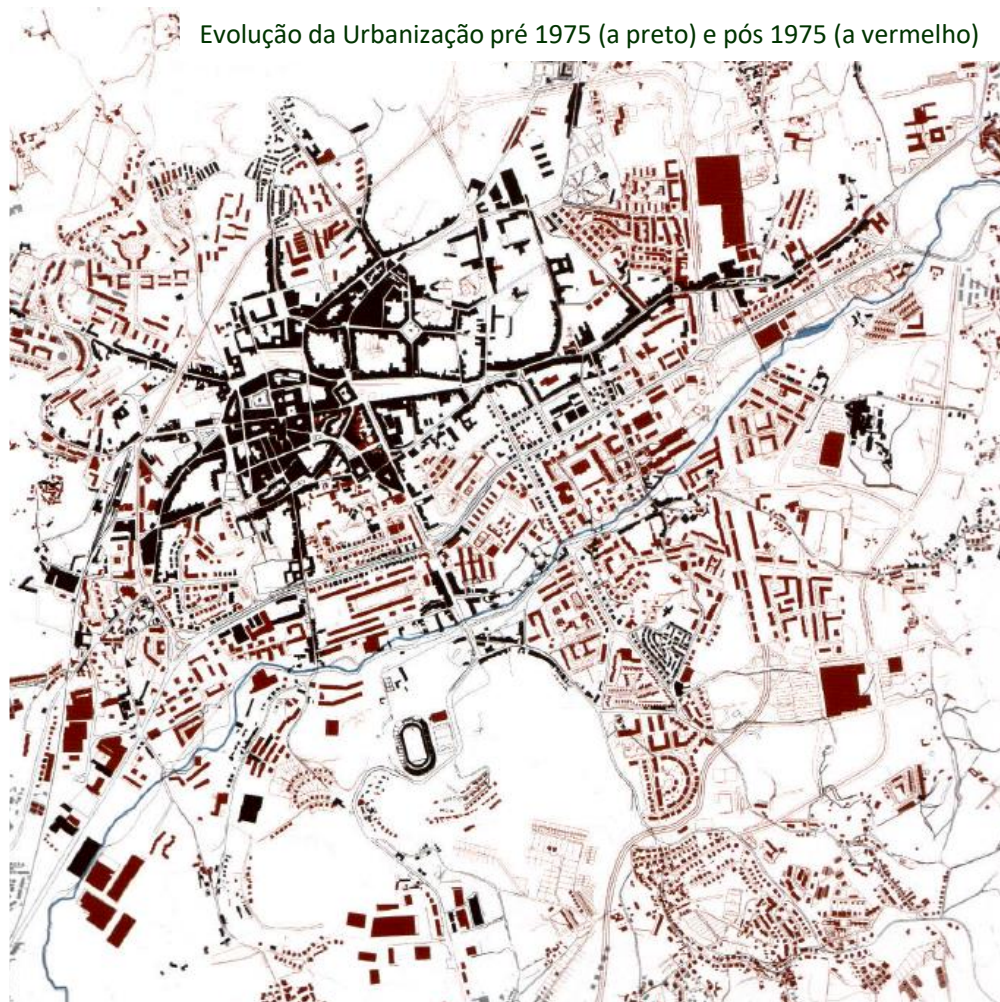
**Evolução urbana.** A lógica de expansão do CH para Sul:

- Plano Geral de Urbanização de 1934
- Plano de Alargamento, Extensão e Embelezamento da Cidade de Braga, (Étienne De Gröer) de 1941
- Urbanização da área sul apoiada em 4 vias estruturantes: Rua de São Geraldo, Av. da Liberdade, Rua 31 de Janeiro e Rua Bernardo Sequeira

**Diagnóstico sumário da ARU de Braga Sul**

**Evolução urbana.** Impacto da alteração da Lei de Solos no pós-25 de Abril:

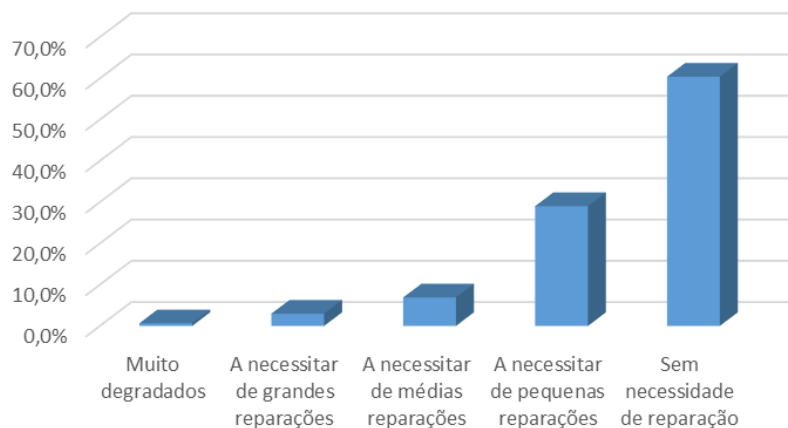
- Primeiros processos de loteamento intensivos: Fajal, Carandá, Quinta de Sotto Mayor
- Habitação de matriz social: Nogueira da Silva, Imaculada Conceição, Santa Tecla, Pte. Falcões
- Continuidade do processo de urbanização intensivo: Quinta de Santa Tecla, Quinta da Capela, Quinta de Sto. Adrião e Fumbral



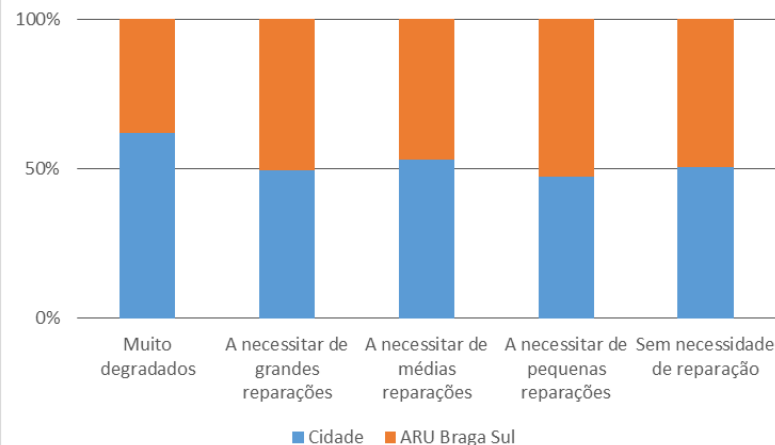
## Situação territorial de base. O potencial de reabilitação:

- **40% dos edifícios carecem de algum tipo de obras de reparação ou manutenção (38% na cidade): 1.157 edifícios**

ARU Estado de conservação do parque edificado



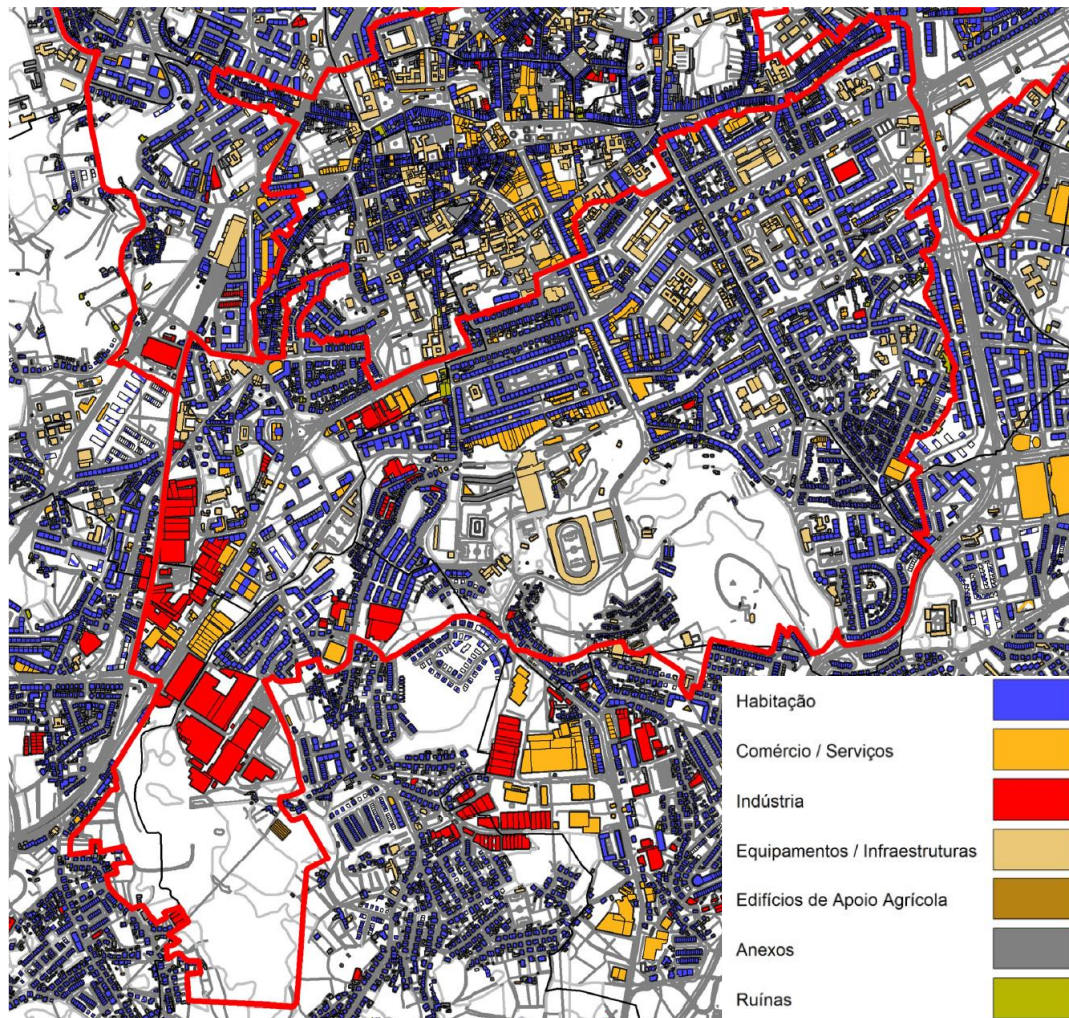
Estado de conservação do parque edificado





## Estrutura funcional:

- Cidade consolidada, apresentando **variedade funcional**, diversidade de serviços e infraestruturação típicas de centro urbano, **mas com predomínio da função residencial** – 78% dos edifícios são exclusivamente residenciais



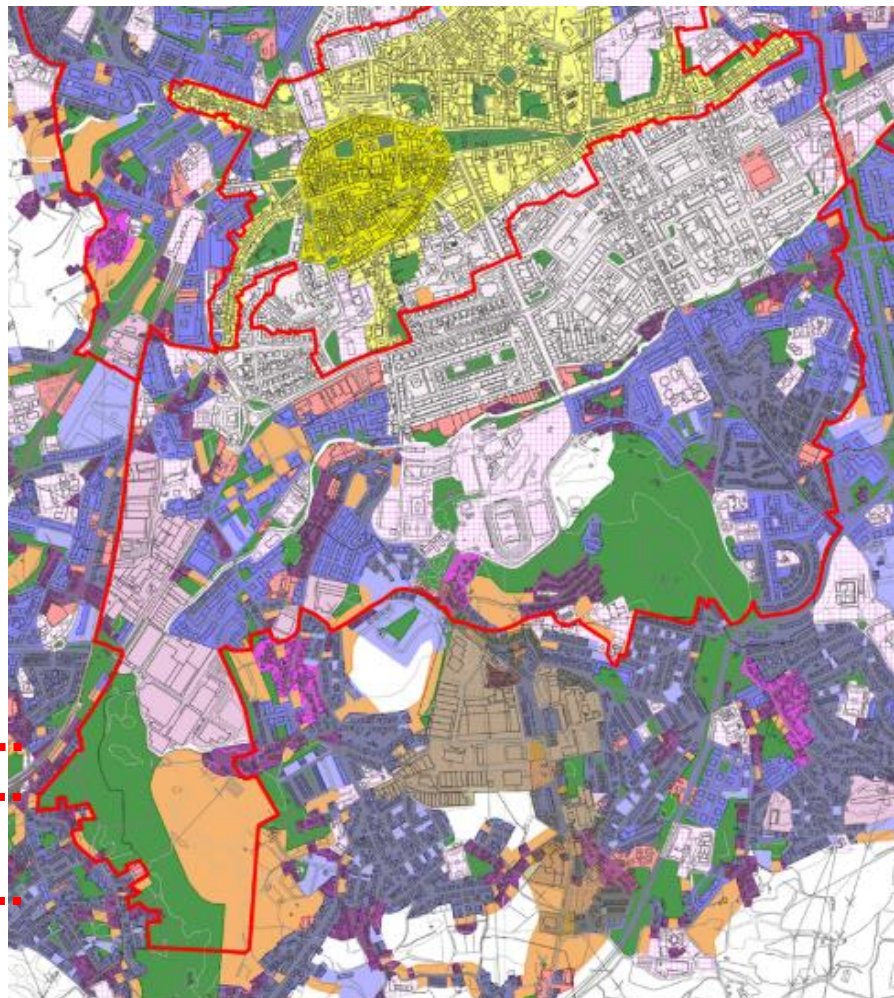


## Estrutura morfotipológica:

- Evidência de diversidade e do primeiro anel de expansão urbano da cidade (“cidade consolidada 2”)

### MORFOTIPOLOGIAS

	Linearidades		Actividades Economicas
	Linearidades Secundárias		Loteamentos Vagos
	Núcleo Medieval		Elementos Rur-Urbanos
	Cidade Consolidada		Núcleos Rurais
	Cidade Consolidada 2		Equipamentos
	Monotipos		Espaço Verde
	Habitação Unifamiliar		Infra-Estruturas
	Habitação Multifamiliar		Tecidos Emergentes
			Variantes





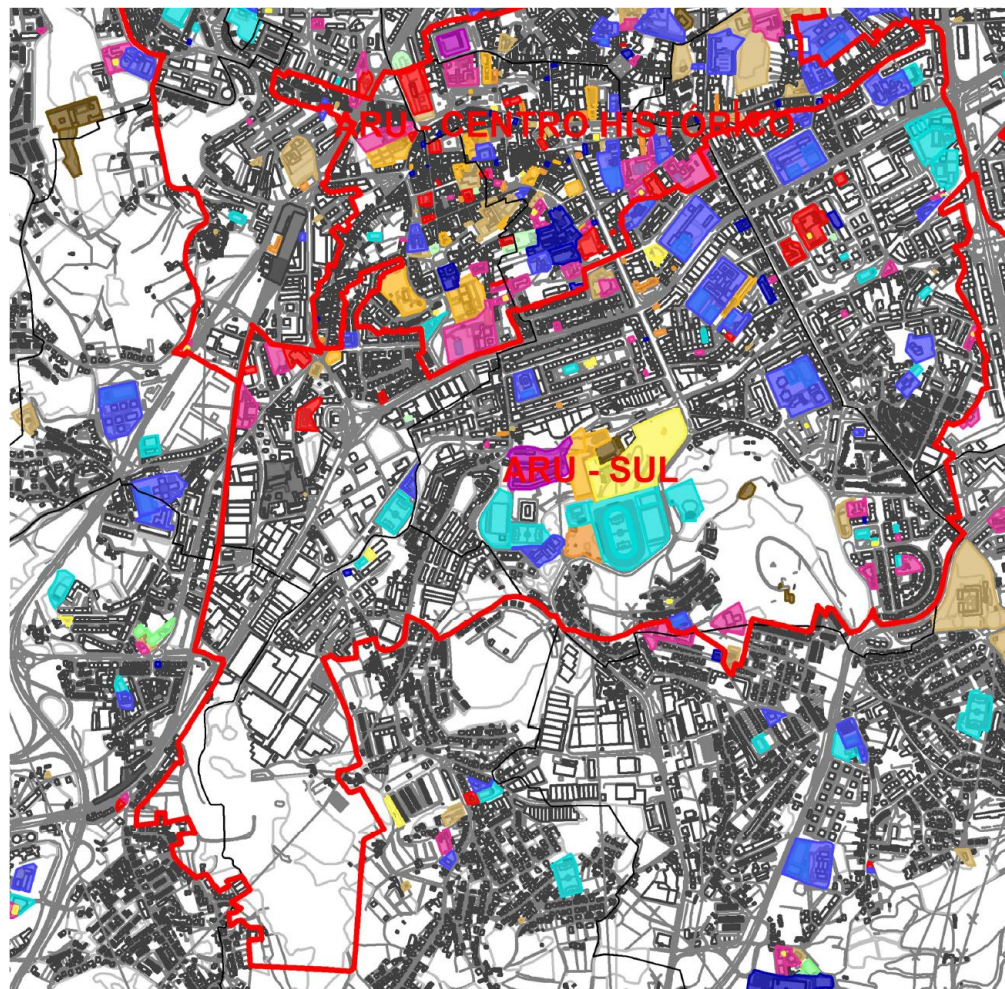
Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- **Conjunto de equipamentos de abrangência regional** (PEB, AIMinho, IPCA, Palácio da Justiça, Segurança Social, Estádio 1º de Maio, Pavilhão Flávio Sá Leite, EPB)





## Diagnóstico sumário da ARU de Braga Sul



Principais sistemas que estruturam este território:

- Equipamentos de diversa índole com menor capacidade de polarização (Mercado Cultural do Carandá, Piscina da Ponte, Parque de Campismo, Complexo de Piscinas da Rodovia e diversas escolas da rede pública)

EDUCATIVO
MERCADO E FEIRA
RECREIO E LAZER
SAÚDE
PREVENÇÃO E SEGURANÇA
CEMITÉRIOS
ADMINISTRATIVO E JUDICIAL
SOLIDARIEDADE E SEGURANÇA SOCIAL
CULTURA
DESPORTO
RELIGIOSO
TURISMO

## *Diagnóstico sumário da ARU de Braga Sul*

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- **Ativos ambientais** (envolvente naturalizada do Rio Este, Parque de São João da Ponte e Parque do Monte Picoto)





Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- **Conjuntos habitacionais de promoção pública** (Bairro de Santa Tecla, Complexo Habitacional do Picoto, Bairro Ponte dos Falcões)

Bairro Ponte dos Falcões



Bairro Social de Santa Tecla



Complexo habitacional do Picoto

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- Núcleos residenciais de baixa densidade, planeados e espontâneos



Residência de baixa densidade (zona "acacos")

Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- **Núcleos residenciais resultantes de processos de urbanização intensivos**  
(Fujacal, Carandá, Quinta da Capela, Quinta de Santa Tecla e Fumbral)



Urbanização Quinta da Capela



Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- **Zonas de concentração industrial e de atividades económicas** (Parque empresarial e industrial de Ferreiros, grandes retalhistas)



Parque empresarial e industrial de Ferreiros



Zona de concentração de retalhistas



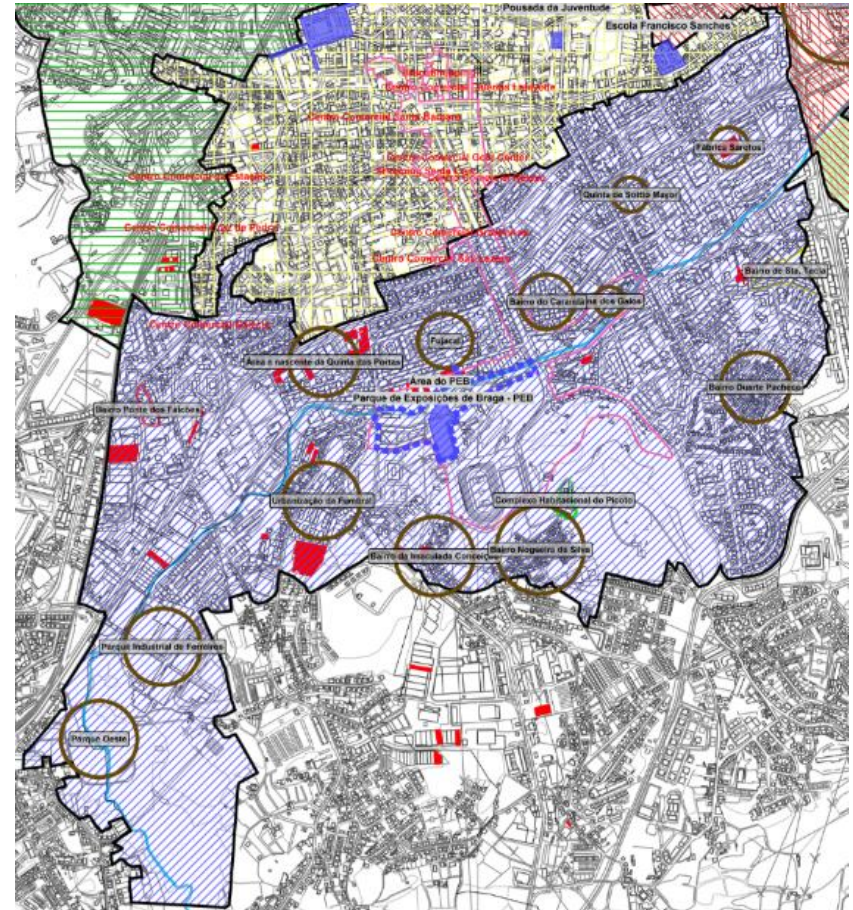
## Diagnóstico sumário da ARU de Braga Sul

### Principais sistemas que estruturam o território de Braga Sul:

- **Unidades industriais abandonas**  
(Fábrica Sarotos e Fundação da Fumbral)
- **e zonas comerciais obsoletas**  
(armazéns-loja devolutos e deteriorados,  
centros comerciais de 1ª geração)



CC Rechicho



**Objetivos estratégicos a prosseguir com a ORU de Braga Sul**

Em função dos pressupostos de base subjacentes à proposta de alteração da ARU apresentados e em consonância com as orientações estratégicas plasmadas nos diversos instrumentos de planeamento e gestão territorial, fixaram-se para este território **objetivos específicos** que constituem um compromisso a prosseguir:

- Qualificar e melhorar a acessibilidade e fruição das estruturas ecológicas presentes na zona, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas consolidadas;
- Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos (internos e de articulação com o exterior), adequando-os aos seus usos diferenciados;
- Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, beneficiando do efeito de atratividade atual de alguns desses equipamentos;
- Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação ou revitalização das frentes urbanas que impactem de forma mais significativa as estruturas ecológicas e o sistema de equipamentos coletivos, contribuindo para atrair novas atividades económicas urbanas;

***Objetivos estratégicos a prosseguir com a ORU de Braga Sul***

(cont.):

- Valorizar e dinamizar os ativos culturais e simbólicos que configuram o interesse patrimonial do Sítio dos Galos;
- Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais no setor sul da área, nomeadamente reforçando as condições de habitabilidade e a qualidade do espaço público intersticial;
- Incentivar a reabilitação e refuncionalização de grandes unidades industriais abandonadas, com capacidade para induzirem uma dinâmica local de reabilitação urbana;
- Promover a reabilitação do parque edificado, favorecendo a dinamização do mercado de arrendamento habitacional na cidade;
- Promover a regeneração urbana da Avenida da Liberdade potenciando a relação entre o Centro Histórico e o Parque da Ponte, Monte do Picoto e Parque de Exposições de Braga.

## Ações estruturantes de iniciativa pública e privada programadas

O PEDU identifica um conjunto relevante de compromissos públicos, assumindo-se alguns destes como verdadeiros **projetos-âncora** que permitirão transformar este território:

- a **reabilitação do PEB**
- a **requalificação de Bairros Sociais**
- a **requalificação** de um conjunto muito significativo de **espaços públicos**
- **acesso ao IFRRU 2020** (investimento público e privado)

Designação	Investimento Total	Investimento Público	Investimento Privado
Reabilitação do Parque de Exposições de Braga	7.950.000 €	7.950.000 €	
Reabilitação de blocos habitacionais no Bairro do Picoto	900.000 €	900.000 €	
Equipamentos locais no Bairro do Picoto	27.000 €	27.000 €	
Requalificação de espaço público no Bairro do Picoto	540.000 €	540.000 €	
Reabilitação de blocos habitacionais no Bairro de Santa Tecla	2.300.000 €	2.300.000 €	
Equipamentos locais no Bairro de Santa Tecla	440.000 €	440.000 €	
Reordenamento e requalificação de espaços públicos no Bairro de Santa Tecla	1.810.000 €	1.810.000 €	
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 destinar 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 de expansão da BOSCH**, no Parque Industrial de Ferreiros, num total de 142 M€ (até 2020) - novas linhas de Montagem Final e Testes, adaptação dos edifícios para novas necessidades e tecnologias inerentes aos novos produto e processos, aquisição de novas instalações e melhoria das condições de trabalho e de lazer para os colaboradores;
- Projetos em parceria com a Universidade do Minho (**INNOVCATIVE CAR HMI** e **IFACTORY**) que representam um volume de investimento de cerca de 54,7M€;
- **Reabilitação da Quinta das Portas**, junto à rotunda Santos da Cunha, projeto imobiliário que visa reestruturar e colmatar um vazio urbano com algum relevo nesta zona da cidade;
- Programa de **revitalização dos centros comerciais de 1ª geração**, que assumem alguma importância nesta ARU de Braga Sul e que necessitam de intervenção urgente.

## **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

***Instrumentos de natureza FISCAL (EBF) – em vigor após aprovação das ARU***

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:

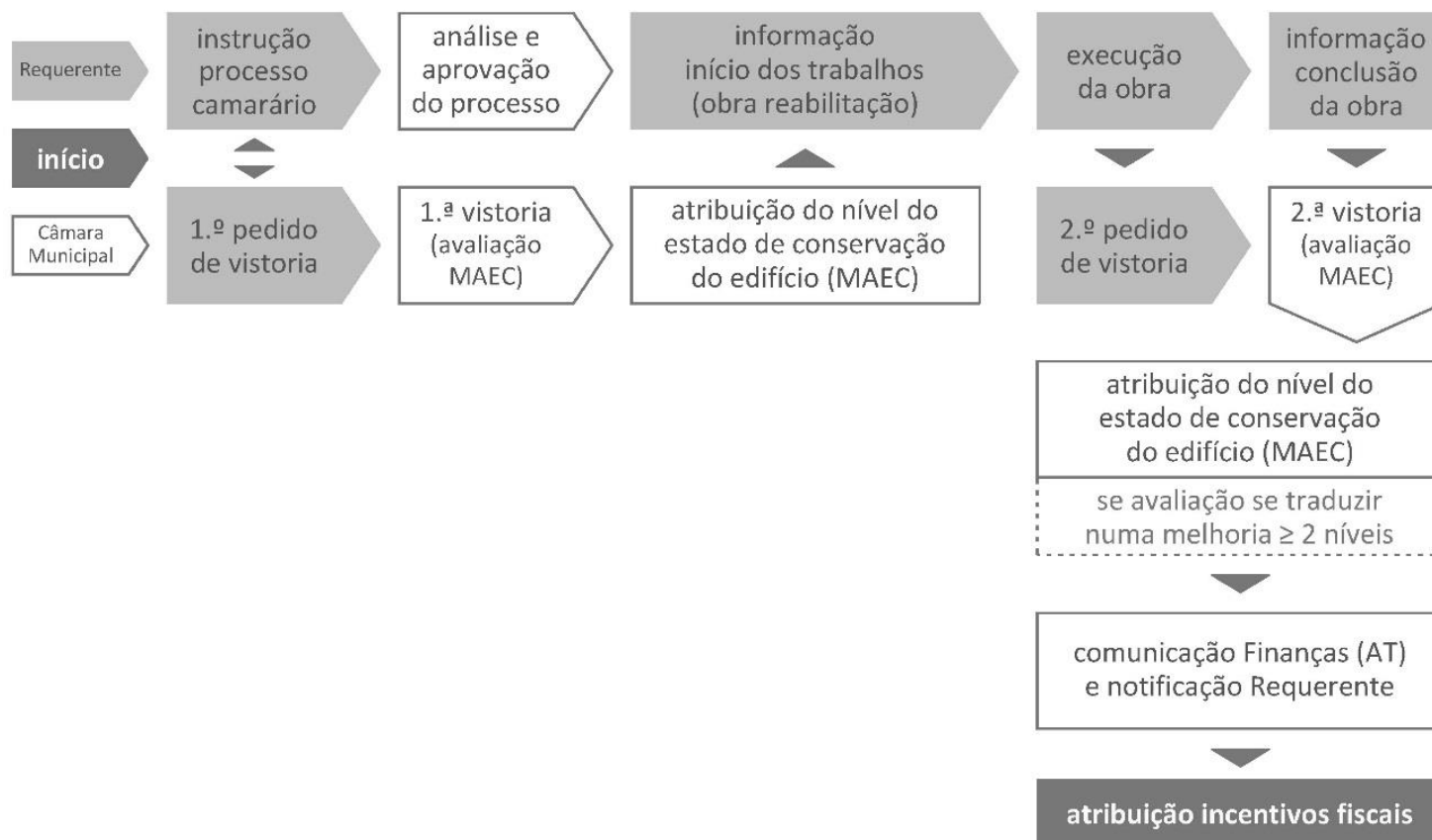
- Conceito de “**ações de reabilitação**”: intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a 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](mailto: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](mailto:lisboa@quaternaire.pt)

[www.quaternaire.pt](http://www.quaternaire.pt)  
[www.facebook.com/QuaternairePortugal](https://www.facebook.com/QuaternairePortugal)

