



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA

Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Antigo Sanatório

Estratégia de Reabilitação
Urbana

Agosto de 2019



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

Índice

Conteúdo

Introdução.....	3
Metodologia	4
1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO	5
1.1 – Breve caracterização da ARU do antigo Sanatório Presidente Carmona	6
1.2 – Génese e Evolução Urbana	9
2 – OPÇÕES DE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO	13
2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU	14
3 – MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO	15
4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO	15
5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA.....	18
5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana	19
5.2 - Incentivos de âmbito municipal	20
6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS	20
LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO	24



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA
ANTIGO SANATÓRIO PRESIDENTE CARMONA

Figura 1 – Sanatório Presidente Carmona

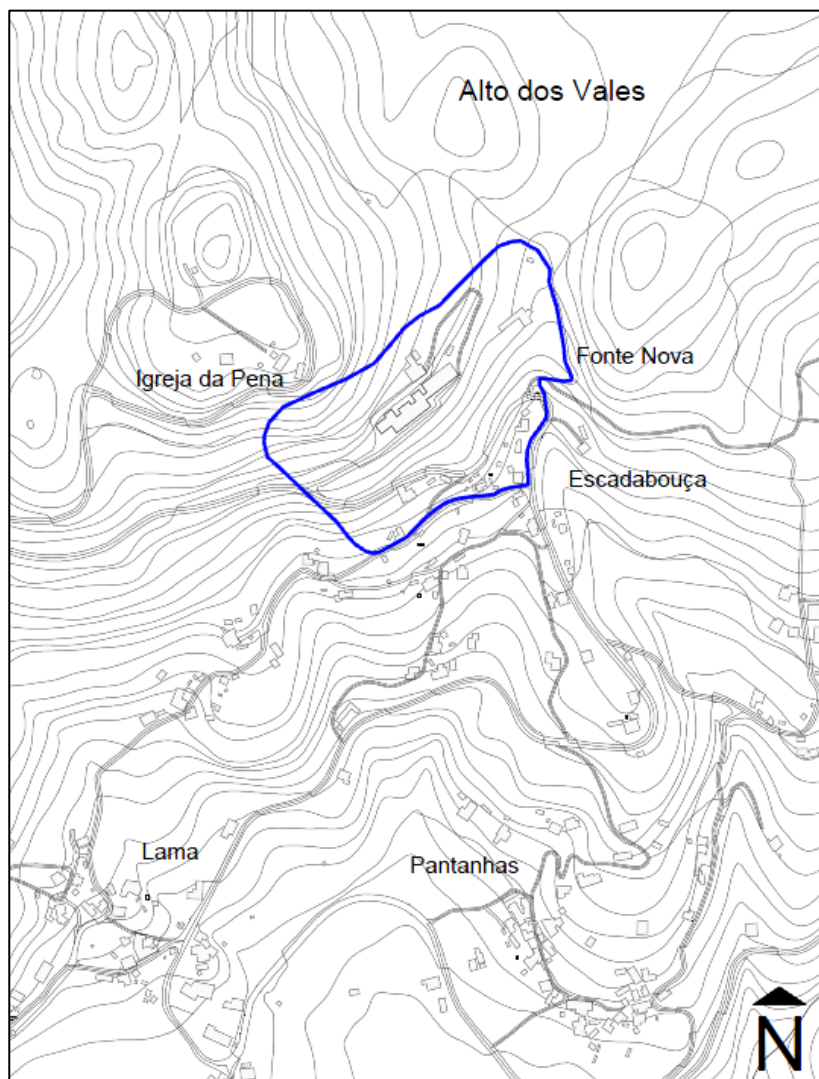


Fonte: http://www.monumentos.gov.pt/site/app_pagesuser/SitePageContents.aspx?id=08a335ea-db85-4fdd-862b-fe6e623e44a8



Introdução

Figura 2 - Delimitação da ARU do Antigo Sanatório



Fonte: CMP Coura, 2016

A presente Estratégia de Reabilitação Urbana permite suportar a Operação Simples de Reabilitação Urbana (ORU) da ARU do Antigo Sanatório Presidente Carmona, uma vez que é efectuada através de instrumento próprio. A ARU foi delimitada e aprovada pela Assembleia Municipal de Paredes de Coura em 30 de setembro de 2016 e



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

publicada pelo Aviso nº 13659/2016, no Diário da República, 2ª série, nº 212, de 04 de novembro.

A área delimitada para a ARU do Antigo Sanatório Presidente Carmona integra não só o antigo Sanatório, na freguesia de Mozelos, mas também o pequeno lugar contíguo à mesma, que coincide com a área habitacional mais antiga e tradicional desta freguesia, assim como três casas que se destinavam ao alojamento dos funcionários (médicos e enfermeiros), numa área total de 60 558 m², cerca de 6,0 ha.

A Operação de Reabilitação Urbana Simples (ORU), enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, elaborada de acordo com o previsto no seu artigo 30º, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado visando a requalificação e revitalização do tecido urbano e visa contribuir para a Regeneração Urbana de Paredes de Coura.

Prevê-se, assim, e na continuidade de uma política de investimento público, que tem ocorrido desde 1999, que a requalificação da área delimitada seja alvo de uma reabilitação urbana de modo a impedir a contínua degradação do edificado, e promova uma regeneração urbana e de uma revitalização dos espaços verdes e de lazer de modo a que se torne num espaço mais atrativo.

Metodologia

Uma vez que os objetivos definidos para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) consistem na intervenção integrada de reabilitação urbana direcionada para a reabilitação do edificado privado, optou-se pela realização de uma **operação de reabilitação urbana simples**, que incide sobre o território identificado.

Deste modo, o presente documento consiste na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana que permite suportar a definição dessa Operação de Reabilitação Urbana Simples. Ou seja, a delimitação da ARU do Antigo Sanatório teve como base a definição de duas fases de trabalho; uma primeira, relativa à delimitação da Área de



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

Reabilitação Urbana é uma segunda, que diz respeito à fase atual, que consiste na definição da Estratégia de Reabilitação Urbana.

1 – ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO

A presente ORU pretende incentivar a reabilitação da área ocupada pelo antigo Sanatório Presidente Carmona uma vez que esta se encontra totalmente em ruína.

O edifício do antigo sanatório de Paredes de Coura, inaugurado em 16 de Setembro de 1934, tendo por missão dar assistência aos ferroviários portugueses, foi convertido posteriormente em hospital psiquiátrico, em meados dos anos noventa do século passado e, desde então, nunca mais foi dada uma outra finalidade ao edifício, que, entretanto, entrou em avançado estado de degradação.

Edifício emblemático da paisagem courense e local privilegiado sobranceiro à vila de Paredes de Coura necessita, urgentemente de uma intervenção que o reabilite e o torne visível pela comunidade.

Figura 3 e 4 – Antigo Sanatório



Fonte: <http://radiogeice.com/fm/wp-content/uploads/2010/04/Mozelos%20ex-sanatorio%20-%20abril%20de%202006%20edc.JPG>.06.06.2016



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório



Fonte: <http://www.panoramio.com/photo/71356477>.06.06.2016

1.1 – Breve caracterização da ARU do antigo Sanatório Presidente Carmona

O presente enquadramento efetua-se através de uma breve caracterização e diagnóstico que incide sobre os limites estatísticos da área de intervenção da ARU.

O hospital inicialmente denominava-se Sanatório Presidente Carmona e foi um dos maiores e melhores hospitais do Norte, no que se referia ao tratamento de doenças pulmonares. Foi inaugurado em 16 de Setembro de 1934 e foi o local escolhido para instalar a unidade hospitalar de assistência aos ferroviários portugueses contaminados pela tuberculose.

Em 1955 o hospital recebe melhoramentos; dos 40 doentes iniciais passa a ter 70. A partir de 1962 tinha 200 utentes, movimentando anualmente 400 doentes. Contava 60 funcionários, sendo que destes, cerca de 65% eram naturais do concelho de Paredes de Coura.

Em meados dos anos noventa do século passado o edifício albergou pessoas com problemas psiquiátricos, recebendo a denominação de Hospital Psiquiátrico de Paredes de Coura e em 2002 foi desativado.

Figura 5 – Sanatório Presidente Carmona



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório



Fonte: https://www.geocaching.com/geocache/GC2DNH1_os-geocachers-devem-estar-loucos?guid=7b6893a2-066c-4e0d-b54e-cb742bf3705a.06.06.2016

Figura 6 e 7 – Estado atual do Sanatório



Fonte: <http://danielmarques.blogs.sapo.pt/52714.html>.06.06.2016

Em 2008, um grupo espanhol demonstrou interesse em transformar a área onde se encontra o antigo hospital psiquiátrico de Paredes de Coura, com 140 hectares, num campo de golfe de montanha.

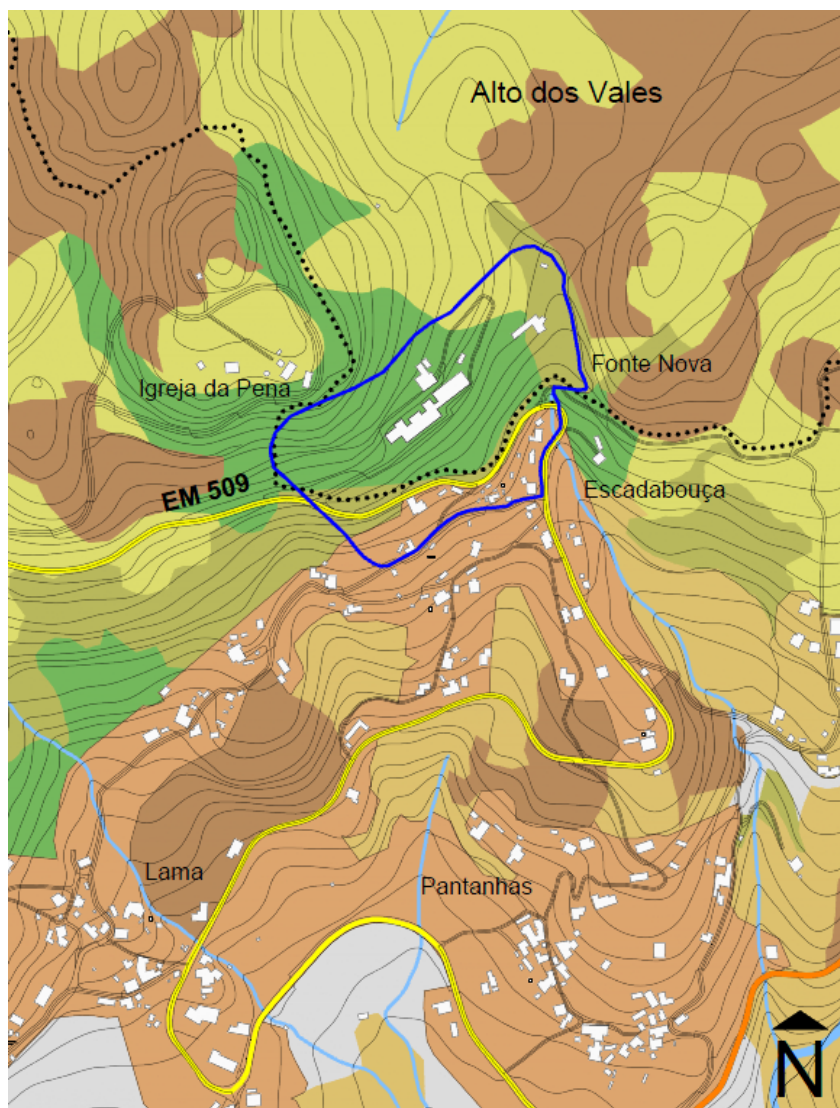
Com este intuito o município definiu, no PDM em vigor, uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG), designada por Campo de Golfe, que prevê o desenvolvimento de um empreendimento turístico, com diversas valências desportivas e de natureza a partir do desenvolvimento de um Campo de Golfe. Esta UOPG,



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

inserida na Rede Natura 2000 e na Estrutura Ecológica Municipal, prevê ainda a salvaguarda e valorização das áreas que integram os valores naturais protegidos.

Figura 8 – Delimitação da UOPG 3 – Campo de Golfe – extrato da Planta de Ordenamento da 1ª Revisão do PDM de Paredes de Coura



Fonte: Câmara Municipal de Paredes de Coura, 2015.

Desta forma, a presente ARU com uma área de 60 558 m² (6,0 ha), insere-se na Planta de Ordenamento do PDM em vigor, nas seguintes categorias de solo: espaço florestal de proteção, de produção e de conservação e em espaços urbanos de baixa densidade, tal como representado na planta da fig. 9.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

1.2 – Génese e Evolução Urbana

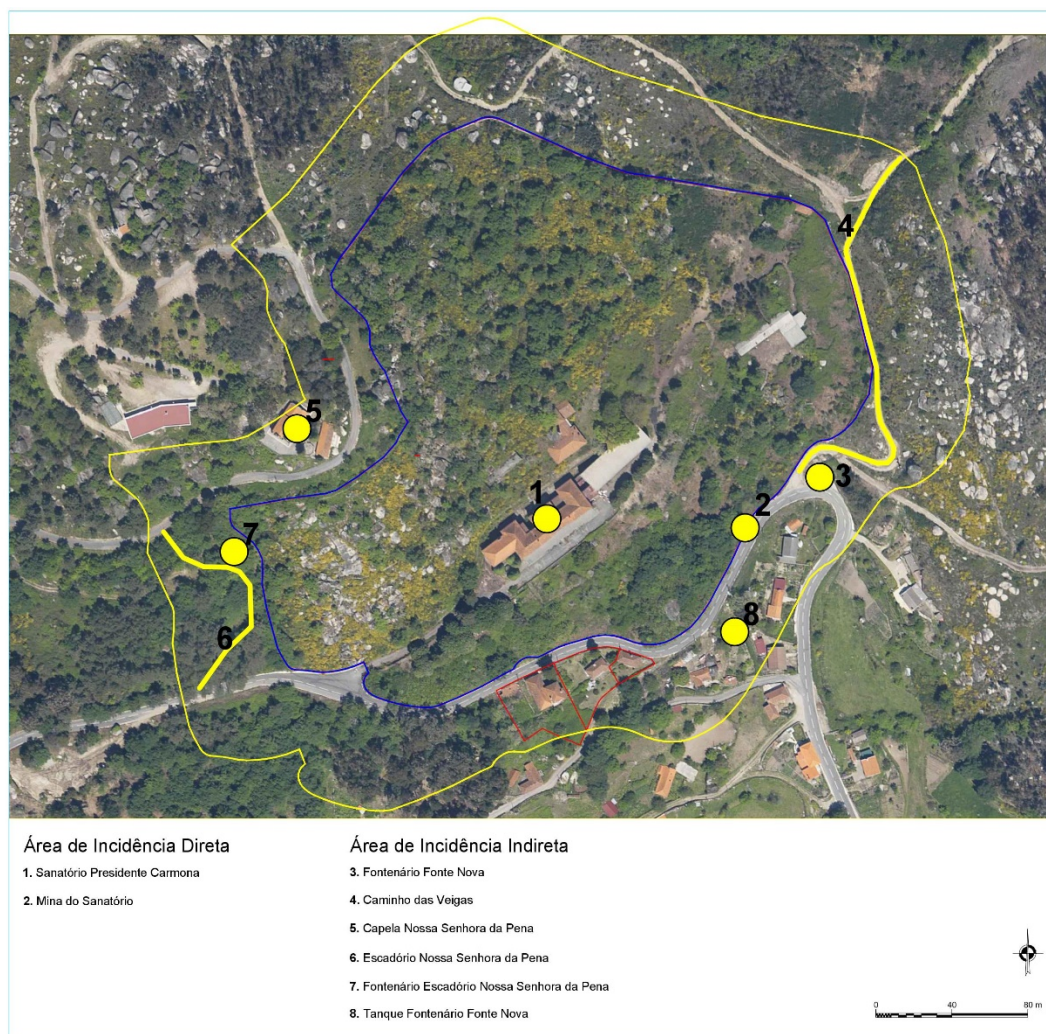
No século XX a freguesia de Mozelos foi dotada de um equipamento público muito importante para a região, estamos a referir-nos ao Sanatório Presidente Carmona que foi inaugurado em 1934. Esta instituição de saúde destinada aos ferroviários permitiu a criação de emprego e desenvolvimento local, tendo sido um marco importante numa freguesia vincadamente rural.

Em relação à área de intervenção, os trabalhos de prospecção revelaram a existência de oito incidências patrimoniais, duas na área de incidência direta e seis na área de incidência indireta. Destas ocorrências nenhuma se constitui como Imóvel Classificado caracterizando-se essencialmente como elementos de cariz histórico e cultural.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

Figura 9 - Localização dos elementos patrimoniais na ARU

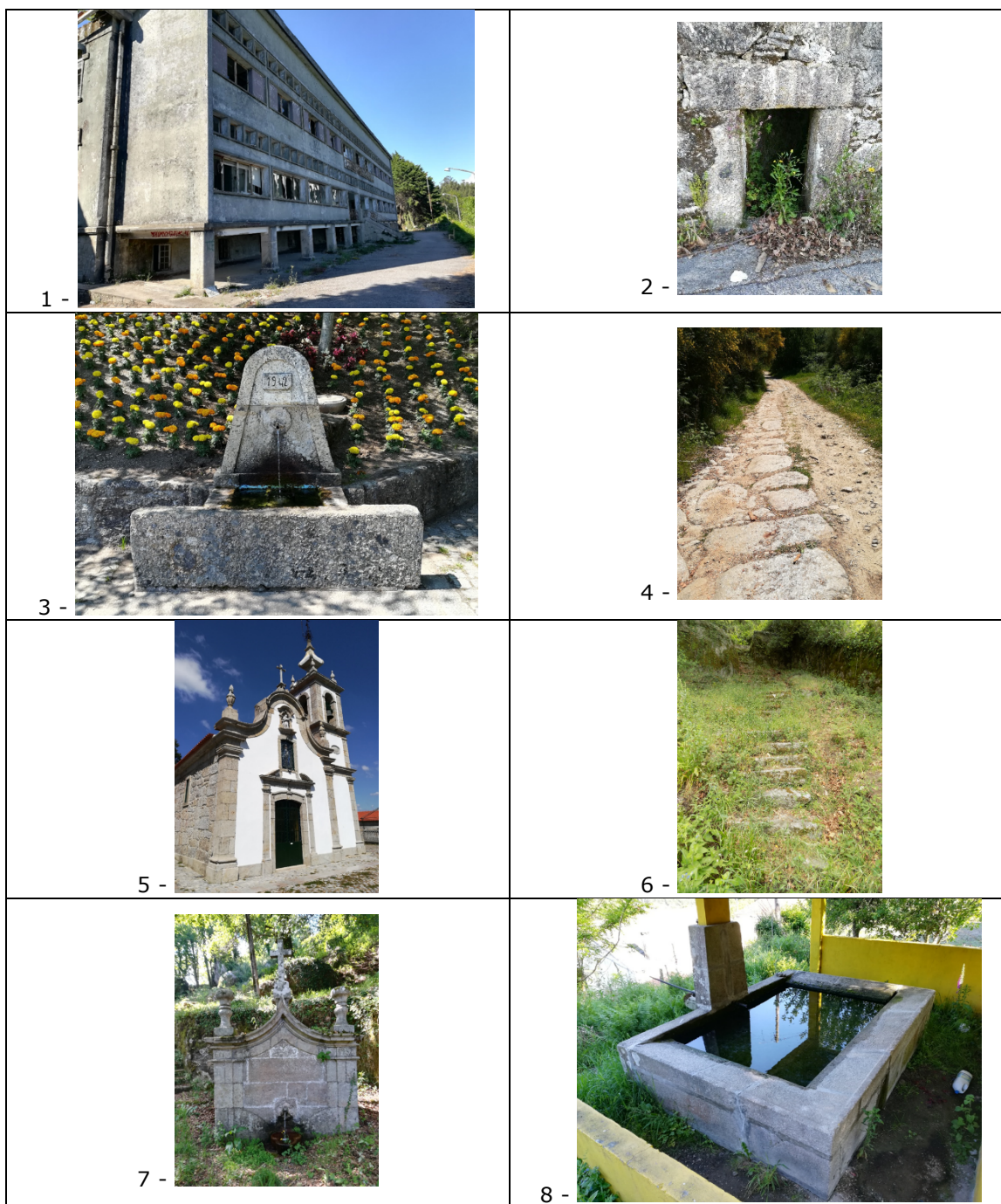


Fonte: Ortofotomapa Googole Earth

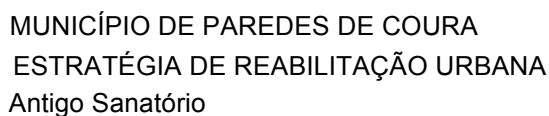
Nº do inventário e tipo de sítio: 1 - Sanatório; 2 – Mina Sanatório; 3 – Fontenário de Fonte Nova; 4 – Caminho das Veigas; 5 – Capela Nossa Senhora da Pena; 6 – Escadório Nossa Senhora da Pena; 7 – Fontenário Escadório Nossa Senhora da Pena; 8 – Tanque Fontenário Fonte Nova.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório



Do ponto de vista planimétrico o terreno possui um perímetro irregular que engloba toda a vertente sul/sudeste e este do Monte da Pena. A área abrangida pelo projeto possui 64965 m² toda delimitada por muros em alvenaria, sendo rasgada a Sudoeste por um portão de acesso a automóveis e por um pequeno portão de acesso pedonal a sul, ambas as entradas se fazem a partir da Estrada Municipal nº 509. O terreno onde



A topografia original do terreno encontra-se parcialmente alterada devido à construção do sanatório e infraestruturas de apoio em 1934. Segundo a planta do sanatório que consta dos arquivos da Direção Geral do Património Cultural terão sido edificados mais três edifícios/anexos a Este do edifício principal numa fase posterior a sua edificação.

SIPA/DES-0018/1222

SANATÓRIO PRESIDENTE CARMONA

PAREDES DE COURA

LEGENDA

1-EDIFÍCIO DO SANATÓRIO
2-LIMENÁRIA
3-DEPÓSITO DE ÁGUA
4-FORNO CREMATÓRIO
5-POÇUAS
6-CANAL DE CRIAÇÃO
7-FOSSA
8-DARADOM E POSTO DE ALTA TENSÃO
9-CASA DO GERENTE
10-CASA DO FISCAL

ESCALA=1/500

Sistema de Informação
para o Património Arquitectónico
FORTE DE SACAVÉM

MOD 000000 700
SIPA

O Sanatório presidente Carmona ou Sanatório de Paredes de Coura, como é mais conhecido, encerra toda uma história que cruza os Caminhos de Ferro Portugueses e a criação de uma arquitetura civil assistencial ligada ao flagelo da tuberculose. O



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

edifício, inaugurado em 16 de setembro de 1934, tinha por missão dar assistência aos ferroviários portugueses, mas em meados dos anos noventa do século passado foi convertido em hospital psiquiátrico até 2002, ano em que foi desafetado, entrando em avançado estado de degradação.

Complexo delimitado por um muro de alvenaria granítica irregular em toda a sua extensão, sendo apenas rasgado no extremo sudoeste por um portão de acesso em ferro a sudoeste e um pequeno portão em ferro de acesso pedonal a sul. Possui 6 áreas edificadas que se subdividem em edifício principal e anexos/estruturas de apoio. O edifício principal possui uma planta proximamente retangular com orientação sudoeste/nordeste, com três pisos e cave, o acesso ao interior do edifício faz-se a partir de uma escadaria localizada na fachada principal. Da construção inicial, 1934, ainda subsistem edifício principal, a lavandaria e depósitos de água tendo sido alvo de ampliação e construção de mais anexos de apoio a este, sendo todos posteriores a 1950 (data das primeiras remodelações documentadas). As obras de ampliação decorreram nos anos de 1956, 1958 e décadas posteriores até 2002, ano da sua desafetação. O edifício de 1934 foi edificado em alvenaria de blocos de granito bem esquadrihados, tendo os alçados sido rebocados. As remodelações/ampliações a partir de 1956 são em cimento, tijolos e ferro. O muro de delimitação de propriedade foi edificado em alvenaria de granito com aparelho bastante irregular.

2 – OPÇÕES DE ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO

Os objetivos estratégicos a prosseguir na presente Área de Reabilitação Urbana são:

- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados.

Pretende-se, assim, a valorização da área do antigo sanatório num total de 6 ha, com vista ao aumento da atratividade do território de Paredes de Coura assegurando a sustentabilidade do mesmo através da qualificação ambiental e urbanística, com o



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

reforço da reabilitação dos edifícios degradados para uma utilização turística. Deste modo elencam-se os seguintes objetivos:

- valorização urbana através da reabilitação do edificado e da sustentabilidade ambiental dos edifícios melhorando a eficiência energética e as acessibilidades;
- revitalização económica criando condições de atratividade e mobilidade na sede do concelho;
- aumentar a atratividade regional e reforçar a centralidade concelhia;
- valorização dos recursos naturais, paisagísticos e culturais.

A elaboração da *Estratégia de Reabilitação Urbana* tem como desígnio principal acelerar a dinâmica do mercado da reabilitação urbana em Paredes de Coura, através de isenções fiscais e com a redução de taxas municipais, atrair investidores e dinamizar a atividade da construção, assim como potenciar o comércio local e o turismo, pelo que este processo não poderá realizar-se sem a participação ativa e financeira dos particulares, numa perspetiva de sustentabilidade dos processos.

O prazo previsto para a execução da **Operação de Reabilitação Urbana é de 15 anos.**

2.1 – Prioridades e Objetivos da ORU

A operação de reabilitação urbana do antigo Sanatório Presidente Carmona tem como prioridade a reabilitação do edificado visando a requalificação e revitalização do edificado e visa contribuir para a Regeneração Urbana do território de Paredes de Coura.

Pretende-se ainda com esta ação contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população e potenciar o desenvolvimento turístico do concelho, através da valorização dos seus valores identitários.

As prioridades de regeneração urbana refletem-se, naturalmente nas opções e na estratégia municipal, no que diz respeito às ações estruturantes previstas e que se concretizam nas seguintes:



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

- assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- promover o turismo cultural no território municipal.

De facto, os objetivos a atingir com a estratégia de reabilitação urbana visam a criação de uma dinâmica de requalificação dos edifícios privados que possibilitem quer a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes, quer melhoria da imagem identitária dos pequenos núcleos reforçando a qualidade paisagística deste território.

3 – MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO

A entidade gestora, definida de acordo com o Artigo 9º e do estabelecido no nº 1 do artigo 10º do RJRU é o município de Paredes de Coura. O prazo de execução definido para a execução da ORU é de 15 anos.

4 – SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO ÀS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Definem-se como soluções, os programas de financiamento público da reabilitação urbana, nomeadamente, os programas nacionais, promovidos pelo IHRU, a saber:

- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020);**
- **Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível;**
- **Casa Eficiente 2020.**

Apresenta-se, deste modo, uma breve apresentação dos programas de financiamento em curso, definidos no âmbito da legislação em vigor.



IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

É um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal podendo vir a ser financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das ARU's de centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2;
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

A utilização a dar aos edifícios poderá ser para habitação, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Serão também apoiados os proprietários, de natureza privada, detentores de frações em edifícios de habitação social que sejam objeto de reabilitação integral no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

O IFRRU 2020 destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios.

As operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

PROGRAMA “REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL”

O Programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa. Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Promove:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

Podem candidatar-se a este programa os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana.

Cada candidatura pode incluir várias intervenções e pode ainda permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitem as tipologias acima definidas.

As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do art.º 77º-A do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

CASA EFICIENTE 2020

Concede empréstimos em condições favoráveis a intervenções que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios, nomeadamente a eficiência energética, utilização de energias renováveis, eficiência hídrica e gestão de resíduos sólidos urbanos.

5 – BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVO À REABILITAÇÃO URBANA

De acordo com o previsto na legislação¹, foi definido pela Câmara Municipal, na fase de delimitação da ARU, enquanto entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, e deliberado pela Assembleia Municipal, o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

¹ De acordo com o previsto na lei em vigor, que introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no que se refere à reabilitação urbana, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revisto em 2012.



Apresentam-se, igualmente um conjunto de incentivos de âmbito municipal.

5.1 – Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana

A Assembleia Municipal aprovou a aplicação, na ARU do Antigo Sanatório, os seguintes benefícios fiscais:

- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)**

Redução do IVA de 23% para 6%, nas *“empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”* (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

- **Imposto municipal sobre imóveis (IMI)**

Estão isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 44º do EBF).

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

- **Transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano (nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).



- **Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)**

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).

- **Taxa sobre Mais-valias**

Tributação à taxa reduzida de 5% sobre mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

- **Rendimentos Prediais**

Tributação à taxa reduzida de 5%, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

5.2 - Incentivos de âmbito municipal

No que diz respeito ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas, a Câmara Municipal **alarga ainda, as políticas de incentivo à reabilitação urbana, durante 5 anos, através da redução das seguintes taxas administrativas:**

- Redução para 30% das taxas de emissão de Alvarás que tutelam as operações referidas;
- Redução para 30% das taxas devidas por ocupação do domínio público;
- Redução para 30% das taxas de publicidade comercial;
- Redução para 30% das taxas pela realização de vistorias.

6 – CONDIÇÕES DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no capítulo 5 carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em anexo, define os critérios



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação.

Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, visando a determinação do cumprimento dos critérios de elegibilidade. De facto, de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através da avaliação).

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel, constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de dois (2) níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação definidos no artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Contudo, é importante referir que este procedimento administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicação do artigo 71º do EBF. Ou seja, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar dizem respeito a imóveis ou frações abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).



MUNICÍPIO DE PAREDES DE COURA
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
Antigo Sanatório

Figura 1 - Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios - NRAU

NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico

número da ficha

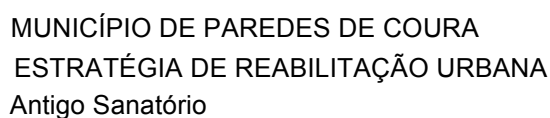
A. IDENTIFICAÇÃO
Rua/Av./Pc.:
Número: Andar: Localidade: Código postal:
Distrito: Concelho: Freguesia:
Artigo matricial: Fração: Código SIG (facultativo):

B. CARACTERIZAÇÃO
N.º de pisos do edifício: N.º de unidades do edifício: Época de construção: Tipologia estrutural: N.º de divisões da unidade: Uso da unidade:

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
6. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
9. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
17. Instalação de evacuação de fumo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
22. Tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
26. Dispositivos de protecção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
27. Dispositivos de protecção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS
Total das pontuações (a)
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)
Índice de anomalias (a/b)

[illegible]

• O estado de conservação do local é: Excelente ☐ Bom ☐ Médio ☐ Mau ☐ Péssimo ☐

• O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida avaliação da totalidade do prédio)

• Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim ☐ Não ☐

.....

.....

.....

.....

Nome do técnico: Data de vistoria: / /

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

agosto/2019



LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

A leitura da presente informação não dispensa a consulta da legislação em vigor:

- **Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho**, na redação em vigor (EBF).

- **Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro** – Orçamento do Estado para 2018.

- **Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto** - Procede à primeira alteração ao DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação

Decreto-lei n.º 88/2017, de 27 de julho - Altera o regime das sociedades de reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para efeitos de (...) reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Lei n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 setembro - Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.