

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TOLOSA



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	5
3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS .....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TOLOSA .....	7
4.1 ENQUADRAMENTO .....	7
4.2 CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS FÍSICOS E ELEMENTOS ESTRUTURANTES DA URBANIDADE .....	8
5. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO.....	9
6. OBJETIVOS .....	10
6.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	11
6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	12
7. PROGRAMA DE AÇÕES .....	13
8. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS - APOIOS E INCENTIVOS .....	15
8.1 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL .....	15
8.2 INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA .....	18
8.3 OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	18
8.4 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO ..	19

## 1. INTRODUÇÃO

O atual e progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos, leva a que a reabilitação urbana se assuma como uma componente indissociável da política dos espaços urbanos e da habitação, na medida em que reúne objetivos de requalificação e revitalização urbana, em particular nas áreas mais degradadas, procurando-se uma qualificação do parque habitacional e um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável. Com essa regeneração urbana pretende-se promover a recuperação do parque edificado para a diversificação de usos, revitalização do comércio tradicional, aumento da capacidade de captação de novas atividades económicas e rejuvenescimento económico.

Conforme o instituído no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe é dada pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, refere, na alínea e) do Artº3, a necessidade de “*Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana*” como um dos interesses a prosseguir, reforçando a reabilitação urbana como mecanismo mais eficaz para contrariar a degradação de áreas urbanas consolidadas e permitindo que o edificado e os espaços livres recuperem uma funcionalidade adequada às necessidades presentes do núcleo urbano em que se inserem. A delimitação de ARU revela-se, por conseguinte, uma forma integrada de modernização das infraestruturas urbanas.

O objetivo genérico destas áreas consiste em contribuir para a reabilitação do edificado e dos tecidos urbanos degradados, melhorando as condições de habitabilidade e de usufruto do espaço público, numa intencional valorização do património cultural, garantindo a sustentabilidade e principalmente o desenvolvimento urbano, potenciando a criação de emprego e o crescimento da economia.

Muito embora o Município de Nisa tivesse, anteriormente, concretizado a delimitação de duas ARU, as áreas que visavam restringiam-se à sede de concelho, verificando-se todo o interesse numa maior abrangência, pelo que se considerou da maior importância alargar a outros aglomerados.

Na Hierarquia Urbana do Concelho definida no PDM, Tolosa foi classificado como um núcleo urbano que se pretende reestruturar (Classe-A). Esta posição na Hierarquia deve-se ao facto de ser um núcleo urbano estruturado, de importância urbana relevante integrando sedes de equipamentos sociais e serviços de importância concelhia, bem como lugar de fixação de indústria extrativa e agroalimentar, para além de ser sede de Freguesia.

Para defesa da integridade do núcleo e na salvaguarda do valor histórico, cultural e urbano, deve-se, de acordo com as Linhas de Orientação Estratégicas definidas para o Município, promover a qualificação do espaço público e recuperação do edificado.

Como acontece no geral também se passa com Tolosa, em que a deslocação das áreas habitacionais para a periferia do aglomerado, onde as condições de habitabilidade melhoraram, desenvolveu um processo de envelhecimento das zonas mais antigas, traduzindo-se num abandono progressivo do edificado e uma desqualificação do espaço público. Da mesma forma se verifica, que essas franjas periféricas, consequência desse “movimento” por vezes concretizadas de forma imediatista e sem um conceito urbano claramente definido e interiorizado, contribuíram para a existência de espaços expectantes descaracterizados e sem consistência urbana.

Incumbe por isso ao Estado e mais concretamente às Autarquias Locais, promover a reabilitação urbana através da delimitação de “Áreas de Reabilitação Urbana” (ARU) e “Operações de Reabilitação Urbana” (ORU) a desenvolver em área delimitada, através de instrumentos próprios.

A Câmara de Nisa, assumindo o seu papel no processo enquanto entidade promotora das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam, propõe para aprovação a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana para Tolosa, com vista à realização posterior de uma ORU.

A delimitação da ARU de Tolosa conduz à valorização do aglomerado urbano, assente na reabilitação do edificado e qualificação do espaço público, permitindo reforçar o papel do aglomerado no contexto concelhio e enquanto sede de freguesia. A composição da ARU é fundamental para a concretização de uma ORU, que pela sua própria natureza integrada, se destina a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social nesse território. Neste sentido, na delimitação da ARU de Tolosa são tidos em consideração os seguintes pressupostos:

- Coerência com a configuração e evolução da estrutura urbana do aglomerado urbano;
- Coerência com os instrumentos de gestão do território, de planeamento estratégico e de programação de investimentos públicos mais recentes e em vigor, com destaque para o Plano Diretor Municipal de Nisa;
- Integração dos espaços e tecidos urbanos mais degradados que carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada (com a recuperação do edificado).

A recente alteração ao regime jurídico da reabilitação urbana possibilita aos municípios agilizar os processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada em que, numa primeira fase se desenvolve a aprovação da delimitação da ARU e numa segunda fase a aprovação da ORU a desenvolver num prazo máximo de três anos após a aprovação/publicação da ARU.

Neste sentido, inicia-se o procedimento de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Tolosa, permitindo disponibilizar desde já, benefícios e incentivos fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Posteriormente, avançar-se-á para os trabalhos subjacentes à ORU, com a definição do tipo de operação e a estratégia ou programa estratégico a desenvolver.

## 2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A presente ARU de Tolosa enquadra-se legalmente no estabelecido no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, onde se estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e a 54ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Para efeitos de aplicação do RJRU entende-se por “*Área de Reabilitação Urbana - a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana*” (alínea b do artigo 2º). “*As Áreas de Reabilitação Urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. Podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*” (artigo 12º).

“*A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana*” (número 1 do artigo 7º) “*é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:*

a) *Da delimitação de áreas de reabilitação urbana;*

*b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

A aprovação da delimitação da ARU e da ORU pode ter lugar em simultâneo, ou em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver nessa área, sendo neste caso a opção tomada.

### **3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

É da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, a aprovação da delimitação da ARU.

A proposta é devidamente fundamentada, contendo:

1. A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
2. A planta com a delimitação da área abrangida;
3. O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012.

O ato de aprovação da delimitação é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

Não sendo a aprovação da delimitação da ARU simultânea à aprovação da ORU a desenvolver nessa área, como é o caso, a delimitação caduca se no prazo de três anos não for aprovada a correspondente operação de reabilitação (ORU), de acordo com o estipulado no Art.º 15º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE TOLOSA

### 4.1 ENQUADRAMENTO

A Vila de Tolosa é sede de freguesia no Concelho de Nisa e considera-se como um núcleo urbano em que é de esperar continuidade da dinâmica e pressão urbanística, é ainda considerado um centro de articulação e distribuição da rede principal de acessibilidades dado que aí se articulam e distribuem as vias da rede principal e ligações do Concelho com os concelhos vizinhos de Castelo de Vide, Crato, Portalegre e com a rede nacional - IP2, com ligação direta aos concelhos limítrofes da Beira Baixa.

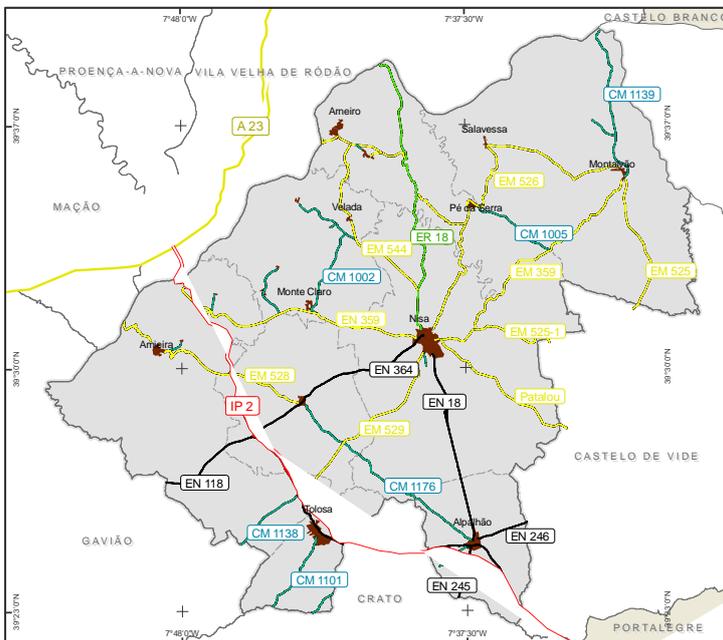


Figura 1 – Enquadramento de Tolosa

O núcleo urbano de Tolosa situa-se numa pequena elevação integrada na peneplanície que caracteriza o sul do Concelho. Tendo implantada a antiga Estrada Nacional no dorso dessa elevação, o núcleo desenvolveu-se sobretudo na encosta orientada a Sudoeste.

Relativamente à rede de acessibilidades, Tolosa está numa posição privilegiada, quer concelhia quer regional, devido ao traçado do IP2, que estabelece o atravessamento longitudinal de Tolosa, que liga a Alpalhão através de Gáfete.

Tolosa sendo um dos três núcleos com mais habitantes no Concelho de Nisa, com maior dimensão e dinâmica urbanística, a desempenhar um papel de lugar central complementar dada a existência de serviços e equipamentos estruturantes com atividades empresariais implantadas, inclusive na área da indústria alimentar, é de esperar continuidade da dinâmica e pressão urbanística, equacionando-se a estruturação de uma expansão urbana.

Com as áreas de qualificação urbana procura-se promover o desenvolvimento do núcleo e elevar o seu nível de atratividade como lugar de fixação. Tal justifica a necessidade de implantar uma piscina municipal, enquanto equipamento coletivo necessário à qualidade de vida da população.

## 4.2 CARACTERIZAÇÃO DOS ELEMENTOS FÍSICOS E ELEMENTOS ESTRUTURANTES DA URBANIDADE

De acordo com o Estudo Urbanístico para os Núcleos Urbanos da FAUP realizado em 2007, Tolosa possuía 1124 edificações reconhecidas e registadas no trabalho de campo, no que respeita ao estado de conservação, 239 encontram-se em bom estado, 774 em estado razoável, e 82 em mau estado, encontrando-se ainda 12 edificações em obras e 17 em ruína.

Objetivando-se uma decisão com base em dados reais e atuais, fez-se uma nova abordagem para detetar as edificações degradadas, registando-se 77, das quais 63 estão inseridas na área morfológica mais antiga, o “*Centro Antigo*”.

Ainda com base no Estudo da FAUP atrás referido e relativamente à utilização funcional, identificaram-se 759 edificações destinadas a uso habitacional 51 das quais em mau estado de conservação, 30 a comércio / serviços e 14 a equipamento.

No que respeita aos pavimentos das ruas que servem o núcleo de Tolosa há muita diversificação sem homogeneidade, existindo no núcleo central mais antigo, a utilização de calçada irregular em pedra, sendo esta unidade interrompida apenas pelo pavimento de asfalto na via de atravessamento principal. Tendo-se desenvolvido trabalhos de requalificação que irão contribuir para a homogeneização dos pavimentos e assim promover o reforço da unidade formal do centro do núcleo. Identificam-se ainda pavimentos em terra batida, nos caminhos que estabelecem a relação com os terrenos envolventes ao núcleo.

Tolosa dispõe de rede de abastecimento de água e rede de saneamento, contudo esta, tem uma complexidade superior às de outros núcleos do Concelho devido às características topográficas. Por outro lado, a eficácia do tratamento dos efluentes não se encontra plenamente assegurada, já que, para a mesma rede, são conduzidos efluentes industriais sem tratamento específico, não compatíveis com as capacidades do sistema de tratamento existente.

Em Tolosa o número de edificações com um piso é de mais de metade do total das edificações, verificando-se a existência de 16 edificações com mais de dois pisos. Sobre esta característica das edificações pode referir-se que o núcleo central é constituído maioritariamente por edificações com um ou dois pisos, contribuindo deste modo para a afirmação da sua unidade formal, escala e carácter urbano.

Não se reconheceram grupos de edificações que possam revelar elevado valor de conjunto, salientando-se a heterogeneidade da localização de edificações classificadas quanto à sua autenticidade, sendo atribuído ao conjunto do núcleo, o grau médio de autenticidade.

## 5. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A vila de Tolosa apesar de não ser sede de concelho, mas sim de freguesia, desempenha um papel importante no território municipal, como centro humano, social e económico, sendo fundamental assegurar o seu bom funcionamento e a resiliência dos espaços público e edificado, utilizados por todos.

A análise da situação de conservação e de vitalidade dos espaços urbanos, juntamente com levantamentos no terreno e a análise do estado de conservação dos edifícios são ferramentas fundamentais no processo de intervenção, sejam elas no sentido do restauro, da reabilitação, da regeneração ou da requalificação. Este conhecimento permitiu concluir que a reabilitação deste território é perentória para articular as relações internas da vila, entre os vários espaços de diferente cariz que a compõem, e fundamentalmente as suas relações externas com a envolvente.

Além dos levantamentos efetuados para efeitos de delimitação da presente ARU, foi também considerada a idade das construções habitacionais, como fator importante na necessidade de reabilitação das mesmas. Neste sentido foi assumido como prioritária a integração da área dos espaços em que a morfologia urbana corresponda ao núcleo primitivo da vila e como tal o edificado mais antigo e com maior número de casos a necessitar de reabilitação. Porém, além da análise efetuada, foi necessário extravasar um pouco de forma a integrar uma área de equipamentos coletivos, com vista à inclusão do projeto de Piscina Municipal a desenvolver.

Assim, a delimitação da ARU foi desenvolvida com base em várias componentes estruturantes, assente no seguinte conjunto de critérios de ordem:

- **Culturais e patrimoniais** – interesse na preservação e qualificação do património cultural;
- **Coerência morfológica** – de acordo com a época urbana e as características morfológicas que marcam os espaços e arruamentos;
- **Idade média dos edifícios** – com base nas subsecções estatísticas do INE (Censos 2011);
- **Degradação dos edifícios** – mediante levantamento *in loco*

A análise urbana de suporte à conformação de uma ideia de desenvolvimento urbano, permitiu classificar as unidades tipo-morfológicas urbanas (com apoio na classificação definida pela Faculdade de Arquitetura do Porto nos Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos), resultando na identificação das seguintes unidades tipo-morfológicas: *Centro Antigo* (a norte); *Área de ocupação linear apoiada em arruamento principal* (a este-sudeste); *Área de ocupação apoiada em arruamento secundário com agregação de novos arruamentos* (na zona oeste-sudoeste do núcleo).

O limite da ARU proposta é de 14,8 ha e abrange a parte mais a norte da povoação. Contempla as unidades *Centro Antigo*, e uma pequena *Área de ocupação linear apoiada em arruamento principal*, devido à necessária integração de equipamentos coletivos, com vista ao projeto de Piscina Municipal a desenvolver.

Objetivando-se uma decisão com base em dados reais e atuais, fez-se uma nova abordagem para detetar as edificações degradadas, registando-se 77, das quais 63 estão inseridas na área morfológica mais antiga, nomeadamente *Centro Antigo*, sendo essas as principais áreas selecionadas para a delimitação da ARU de Tolosa.

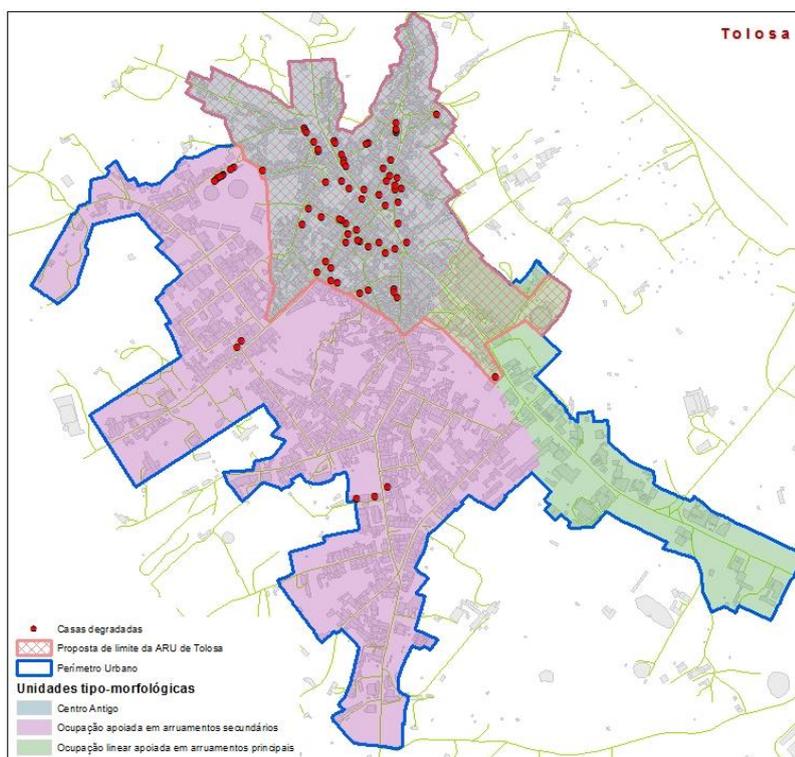


Figura 2 – Proposta de ARU de Tolosa enquadrada nas unidades tipo-morfológicas e na inventariação das casas degradadas

## 6. OBJETIVOS

A resolução de muitos dos problemas de índole urbana passa pela definição de uma estratégia adequada, que aborde as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, mediante uma intervenção integrada que poderá ser concretizada através da delimitação de uma ARU.

Uma ARU é um importante contributo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, mas para além disso é a partir da mesma que será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

## 6.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A ARU de Tolosa tem como objetivo central a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas. Há todo um intuito de criar uma dinâmica geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, que por sua vez levem à permanência e instalação de residentes e atividades económicas.

Compete assim, ao Município ter um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto) potenciando vários objetivos estratégicos.

Os objetivos devem ser claros, enquanto base orientadora para a definição da estratégia integrada de reabilitação urbana da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município identificam-se os seguintes objetivos:

- **Objetivo 1 | Coesão urbana**  
Reabilitar o núcleo urbano, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local. Conjugam ainda com o desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo;
- **Objetivo 2 | Estimular e apoiar a reabilitação de edifícios degradados**  
Devido ao elevado número de edificado degradado, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção, física e funcional, incentivando parcerias com as instituições particulares e os privados.  
Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados, de forma a incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- **Objetivo 3 | Promover apoio aos privados**  
Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- **Objetivo 4 | Promover a qualificação do espaço público**

Centrar o investimento municipal em ações de qualificação do espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana, promovendo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

Importa potenciar a maior fruição do espaço público, atraindo a população e atividades. Ainda através da requalificação desses espaços, espera-se estimular a reabilitação do edificado por parte das entidades privadas;

- **Objetivo 5 | Preservar e valorizar os elementos patrimoniais e a memória**

Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana, promovendo, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes,

Tolosa possui elementos patrimoniais, que remontam à sua história e cultura, que importa preservar e valorizar, consolidando a identidade do aglomerado urbano. As medidas de preservação e valorização do património cultural (material e imaterial) deverão ser acompanhadas de uma aposta na requalificação do espaço público, de forma a garantir a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional;

- **Objetivo 6 | Reforçar a coesão territorial e a oferta de equipamentos no espaço público**

O aglomerado de Tolosa é escasso em oferta de equipamentos desportivos e de lazer, sendo importante o incremento da qualidade de vida às populações, permitindo-lhe o acesso aos serviços básicos e assim contribuir para promover a fixação populacional;

- **Objetivo 7 | Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental**

Para o desenvolvimento sustentável de Tolosa, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica e o equilíbrio ecológico do aglomerado. Para tal, é de grande importância reforçar a aproximação do meio natural envolvente ao tecido urbano, através do reforço e valorização de espaços verdes no interior da malha urbana.

## 6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

As opções estratégicas passam pela realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, aquando de uma ação de reabilitação urbana;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.
- Assegurar um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também *a posteriori* durante a vigência da operação de reabilitação.

Na formalização da ARU, interessa assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar produza não só efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território. A intenção é criar condições para o desenvolvimento, no futuro, de uma operação de reabilitação urbana capaz, à sua escala, de conferir sustentabilidade ao processo de reabilitação e revitalização urbana do aglomerado.

Assim, a operacionalidade desta estratégia, obriga à formulação de alternativas de desenho urbano, que integrem a visão prospetiva delineada, assim como as definições programáticas e a qualificação urbana. Este processo de planeamento definirá as diretrizes para a negociação com os vários “atores”, que o sucesso da sua implementação e viabilidade implica e deverá conduzir à concretização dos estudos urbanísticos anteriormente elaborados, como figura de Instrumento de Planeamento.

Objetivamente pretende-se o desenvolvimento urbano estruturando, consolidando e valorizando o tecido urbano, recuperando a polaridade urbana que já possuiu, através da:

- 6.2.1 Valorização e clarificação da malha urbana, realçando os princípios inerentes ao seu traçado planeado, realçando o valor histórico, patrimonial e cultural;
- 6.2.2 Requalificação de grandes espaços abertos – com carácter de espaço público – valorizando a sua identidade própria;
- 6.2.3 Recuperação do edificado, valorizando técnicas, saberes e materiais construtivos de modo a permitir também a fixação de habitação;
- 6.2.4 Incentivo da atividade comercial, preferencialmente ligada às atividades tradicionais, quer por via do artesanato, quer pela indústria agroalimentar;
- 6.2.5 Consolidação da atividade institucional e de apoio social;

## 7. PROGRAMA DE AÇÕES

No desenvolvimento da análise urbana identificaram-se áreas com apetência para a expansão urbana e outras onde interessa promover a contenção expansiva. Pretende-se com esta intenção canalizar a pressão urbanística para zonas já estruturadas, evitando assim o crescimento urbano ao longo de vias ou o que se apoia em arruamentos que não oferecem condições para o fomento da qualidade urbana.

Conflui ainda para a Estratégia de Desenvolvimento Urbano a pretensão de dotar de qualidade de vida a população, nomeadamente com o melhoramento da rede de equipamentos coletivos. Assim, em área central de Tolosa, já com outros equipamentos instalados (desportivos e culturais), considera-se a mais indicada para o desenvolvimento de uma Piscina Pública, enriquecendo a oferta desportiva e de recreio.

Com base nestes pressupostos é objetivo central da constituição desta ARU promover a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e atividades económicas.

## **Ações fundamentais de reabilitação**

### **7.1 Promoção da recuperação do edificado degradado**

Com a situação social que tem vindo a ocorrer verifica-se um duplo envelhecimento (aumento da esperança média de vida e diminuição da natalidade, o número de fogos devolutos e/ou degradados tem vindo a aumentar consideravelmente. Assim, assume-se este como um dos principais problemas dos aglomerados dos territórios de baixa densidade, sobretudo nas zonas mais antigas e de mais difíceis acessos.

Deste modo, pretende-se com as ARU criar mecanismo de incentivo e apoio à reabilitação do edificado, através das quais e de acordo com os seus objetivos, se estabelece um conjunto de condições favoráveis à reabilitação urbana.

### **7.2 Projeto de Piscina Pública**

Num espaço onde coabitam outros equipamentos, refira-se uma praça de touros, um pequeno campo de jogos (polidesportivo) e um campo de jogos de grande dimensão, será proposta uma intervenção com o objetivo de enquadrar e valorizar os elementos referidos, com a instalação de uma Piscina Pública.

São ainda de considerar outras ações basilares para a reabilitação:

### **7.3 Remodelação das infraestruturas de saneamento público, eletricidade e telecomunicações**

### **7.4 Reabilitação e consolidação de pavimentos**

## 8. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS - APOIOS E INCENTIVOS

O RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), refere que a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

Com a aprovação da delimitação da ARU para a vila de Tolosa, ficam os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) habilitados a usufruir de uma discriminação positiva em termos de impostos sobre o património, consagrada no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, com diversas alterações, sendo a última através do Decreto-Lei n.º 45/2018 de 19 de junho). De facto, o Artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Tolosa são de natureza fiscal mas também financeira.

### 8.1 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

A reabilitação urbana em ARU permite um conjunto de benefícios fiscais consagrados nos Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF) com a última redação que lhe é dada pelo DL 45/2018 de 19 de junho, sobretudo no Artigo 71º, embora antes seja de considerar os Artigos 44º, 45º e 46º. Ficam, no entanto, estes benefícios sujeitos às posteriores atualizações que venham a decorrer da legislação.

#### A) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável. *(artigo 44.º do EBF)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
  - a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*
- Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e

permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário. *(números 1, 2, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*

- Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. *(números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*

### **B) Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)**

- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. *(alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
  - b) Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
  - c) Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*

### **C) Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

- Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6 %:
  - “Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.
  - “As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU”.

*(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)*

#### **D) Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)**

- Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)*

#### **E) Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos em D), pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excetuando as situações referidas no EBF. *(n.º 2 do artigo 71.º do EBF)*
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. *(n.º 3 do artigo 71.º do EBF)*
- São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação. *(n.º 4 do artigo 71.º do EBF)*
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. *(n.º 5 do artigo 71.º do EBF)*
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. *(n.º 6 do artigo 71.º do EBF)*

## 8.2 INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Além dos incentivos de natureza fiscal referidos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como:

- Redução em 50% do valor da taxa referente ao licenciamento (prazo para execução dos trabalhos), quando se junte prova de que o prédio a construir se destina a habitação própria e permanente e nenhum dos proprietários tenha mais de 35 anos ou se trate da recuperação de prédio em ruínas (alínea e) do nº 2 do artº 39º da Tabela de Taxas, licenças e preços em vigor no Município).
- Isentos do pagamento de taxas: - os procedimentos relativos ao exercício do direito à informação; - a ocupação da via pública motivada por obras de simples conservação; a ocupação da via pública em área onde a mesma seja devida a outras entidades do Estado (artº 20º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas). Para além destas isenções pode a Câmara Municipal, caso a caso, reduzir ou isentar do pagamento das taxas todas as situações previstas no artº 7º do Regulamento e Tabela de Taxas Municipais.
- Taxa Municipal de Urbanização (  $TMU = V \times (\sum abc \times k1) \times K2 + K3$ ), em que o fator K2, assume valores consoante as zonas do concelho, por forma a incentivar a construção e recuperação de prédios fora da sede, sendo que: Nisa, Alpalhão e Tolosa -0,65; Amieira do Tejo, Arez, Montalvão e Arneiro – 0,25; Monte Claro, Pé da Serra e restantes localidades – 0,10 ( artº 19º do Regulamento Municipal de Operações Urbanísticas).

## 8.3 OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além dos apoios e incentivos fiscais municipais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, dos quais se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos, designadamente:

- Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, por serem normas orientadas para a construção nova e não para a reabilitação. Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária, sendo também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021;

- Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada;
- Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) (RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho), assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

#### **8.4 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
  - ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

Para o devido enquadramento ao regime, previsto nos incentivos à reabilitação urbana, deverá o promotor obter junto da Câmara Municipal comprovativo do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação, mediante realização de vistoria. O pedido para atribuição do

estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma. No âmbito da certificação do estado do imóvel é determinado o seu nível de conservação. *(n.º 24 do artigo 71.º do EBF)*

Após as ações de intervenção e verificando-se as condições expostas, será emitido um certificado de estado de conservação que deverá ser apresentado junto da autoridade tributária que aplicará as isenções e benefícios fiscais.

Nisa, abril 2019

---

João Rosado Baptista, Arquiteto

---

Maria João Alexandre, Engenheira