

# Proposta de alteração da delimitação da ARU

## 2018

**Centro da Cidade de Estarreja**



*junho de 2018*

Esta página foi deixada em branco propositadamente

## ÍNDICE

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO DA CIDADE DE ESTARREJA	2
1_ INTRODUÇÃO	3
2_ ENQUADRAMENTO	5
3_ PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	6
3.1_ CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	12
3.2_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS	15
4_ BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS	18
5_ ANEXO	23



## Proposta de alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja

- 1\_ Introdução
- 2\_ Enquadramento
- 3\_ Proposta de delimitação
  - 3.1\_ Critérios subjacentes à delimitação
  - 3.2\_ Objetivos estratégicos e operacionais
- 4\_ Benefícios fiscais e incentivos financeiros
- 5\_ ANEXO [Planta da proposta de alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja]

## 1\_ INTRODUÇÃO

No quadro de uma estratégia de desenvolvimento do concelho, o Município de Estarreja tem vindo a promover, ao longo dos últimos anos, um conjunto de iniciativas focadas na melhoria da qualidade de vida da população, na valorização do seu contexto ambiental e na captação e retenção de investimento.

Consciente da importância do território, encarado como um recurso essencial para o desenvolvimento sustentável, o Município tem sido um agente ativo na valorização dos recursos ambientais e no equilíbrio necessário à correta apropriação dos espaços mais sensíveis, nomeadamente as áreas de interseção da ocupação humana com a ria de Aveiro. No alcance deste desígnio de desenvolvimento sustentável, o Município tem apostado numa rede de mobilidade suave acessível a toda a população e visitantes, numa rede de equipamentos e infraestruturas de qualidade e num apoio de proximidade a toda a população e tecido económico.

A aposta da valorização da qualidade de vida é uma prioridade concelhia, tendo o Município delineado como desafio atual o domínio da regeneração e reabilitação urbana, complementar às iniciativas e domínios de desenvolvimento já no terreno.

Neste contexto o Município de Estarreja pretendeu lançar as bases para a realização de um conjunto de intervenções integradas para a reabilitação do centro da cidade de Estarreja. Justificou-se, nesta fase, a delimitação desta área visto que é este o principal polo de vivência urbana, concentrando funções e serviços que têm impacto em todo o território municipal.

Desta forma, e nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto – foi delimitada uma ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU): Centro da Cidade de Estarreja, submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015 e publicada no Aviso nº11999/2015 - Diário da República nº204/2015, Série II de 2015/10/19.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU do Centro da Cidade de Estarreja (é possível proceder a alterações nessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação [nº 6 do artigo 13º]), sobre a qual incidirá a Operação de

Reabilitação Urbana (ORU) consequente. Esta corresponde ao conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU [nº 4 do artigo 7º].

No caso do centro da cidade de Estarreja, a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

Dado que a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo com aprovação da respetiva ORU [nos 2 e 3 do artigo 7º], junto com a presente proposta de alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, segue o respetivo PERU do Centro da Cidade de Estarreja.

## **2\_ ENQUADRAMENTO**

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei 32/2012, de 14 de agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito à área geográfica que se apresenta em planta anexa e visa assegurar a extensão a esta nova zona, da implementação da estratégia de requalificação e revitalização, apresentada no documento inicial de fundamentação da ARU de abril de 2015, e as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redefinição desta ARU, é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação a atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros (segundo o mais recente quadro legislativo), mantendo-se na sua totalidade as propostas iniciais relativas às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, que se entendem atuais e fundamentais para o estabelecimento de um processo regenerador e [re]qualificador, cujos efeitos se pretende sejam estendidos ao centro urbano de Estarreja, no seu todo.

Sendo que, para este efeito, se entende manter o essencial do conteúdo estratégico definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 30 de Setembro de 2015 e publicada no Aviso nº11999/2015 - Diário da República nº204/2015, Série II de 2015/10/19, à exceção da planta de delimitação, que agora é alterada e apresentada em anexo.

### **3\_ PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

A área de intervenção agora proposta encontra-se definida a norte pelos núcleos construídos limítrofes à Avenida Visconde de Salreu, Rua Dr. Joaquim Manuel Ruela, Rua Desembargador Correia Teles, Rua Eça de Queirós e Rua Caetano Ferreira; a Nascente e Sul pela Rua dos Bombeiros Voluntários e Avenida 25 de Abril, articulando com o Parque do Antuã e integrando a margem sul do Rio Antuã e a Poente pela Rua Dr. José Justiniano, linha do Caminho-de-ferro e pela Rua e Largo do Esteiro de Estarreja.

Na ARU concentram-se os principais equipamentos de utilização coletiva, atividades comerciais e serviços que constituem fatores de atração da população de Estarreja. Destes destacam-se o Edifício dos Paços do Concelho, o Mercado Municipal, o Tribunal, a Biblioteca, o Cineteatro e a Estação de Caminho-de-ferro. O espaço público apresenta-se em bom estado nas zonas adjacentes aos grandes equipamentos, dos quais se salientam a Praça Francisco Barbosa, o Largo dos Heróis da Grande Guerra e o Parque do Antuã. No entanto existem vários arruamentos, no núcleo mais antigo da cidade, que apresentam necessidades de manutenção e requalificação, como são os casos da Rua Dr. Manuel Barbosa, Rua Dr. Dionísio de Moura e Rua Dr. José Justiniano, ruas que se desenvolvem para poente da Praça Francisco Barbosa e que estabelecem ligação com a artéria urbana principal, a Av. Visconde de Salreu e com a estação de Caminho-de-Ferro. Outros casos prendem-se com troços de ruas para as quais se pretende promover maior mobilidade urbana, através da requalificação dos seus atravessamentos pedonais, como sejam a Rua dos Bombeiros Voluntários e a Av. 25 de Abril, eixo a sul da Praça Francisco Barbosa e que estabelece a ligação ao Parque Urbano da Cidade.

As principais debilidades identificadas na ARU são:

- a) Existência de edifícios desocupados e devolutos;
- b) Número crescente de edifícios em mau estado de conservação;
- c) Intervenções no edificado que descaracterizam os edifícios;
- d) Utilização de materiais de revestimento dissonantes;



- e) Estacionamento desorganizado;
- f) Espaços públicos sem condições para a circulação de pessoas com mobilidade condicionada;
- g) Desordenamento do estacionamento nalguns arruamentos urbanos e arruamentos com perfis transversais estreitos, com passeios reduzidos ou inexistentes e estacionamento efetuado ao longo da via;
- h) Descaraterização de alguns espaços públicos;
- i) Tecido comercial debilitado, pouco diversificado e pouco atrativo.

Na área de reabilitação proposta verifica-se a existência de problemas que interferem com a qualidade do ambiente urbano da Cidade. A proposta de delimitação que se apresenta, integra o núcleo tradicional, estratégico e estruturante da Cidade, classificado na Planta de Ordenamento do PDM, como Espaço Urbano Central Nível 1 e que integra a área de intervenção do Plano de Urbanização da Cidade de Estarreja, nas categorias funcionais do solo urbano em “Espaço Residencial” (Núcleo a preservar), Espaço de Uso Especial e “Espaços Verdes”.

A ARU proposta reflete a ponderação estratégica municipal, na valorização de um melhor urbanismo, de contenção, sustentável e social, privilegiando uma intervenção integrada, de reabilitação física do edificado e requalificação dos espaços públicos envolventes, numa área central e emblemática do espaço urbano existente, que promova sua atratividade, pela melhoria das condições socioeconómicas e pela promoção da mobilidade sustentável, atuando nas várias dimensões da vida urbana, ambientais, económicas, sociais e culturais. Desde a sua adesão à Rede Nacional de Cidades e Vilas Com Mobilidade Para Todos (REDE) que o município de Estarreja evidencia preocupações em promover uma melhoria na mobilidade urbana, com vista a uma mobilidade mais sustentável, tendo vindo a promover Estudos e Planos de requalificação do espaço público, eliminando barreiras que de forma generalizada se espalham pela Cidade.

Com efeito, analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal, é possível constatar a continuidade das preocupações e práticas nas políticas

já assumidas em matéria de acessibilidade com o objetivo de promover um território para todos.

Nesta matéria, salienta-se, o diagnóstico das situações de imobilidades existentes/Plano de Intervenção (REDE), o Plano Municipal de Promoção da Acessibilidade (RAMPA - Regime de Apoio aos Municípios para a Acessibilidade) e a uma escala regional, o Plano Intermunicipal de Mobilidade e Transportes da Região de Aveiro, com objetivos claros de promover opções de repartição modal mais sustentáveis, privilegiando-se intervenções que garantam a adequada acessibilidade em modos de deslocação suave. Tendo por base, os princípios acima mencionados, a atualidade daqueles instrumentos, e atendendo ao conjunto das problemáticas já referidas, as quais se pretendem reverter e/ou pelo menos não adensar, a proposta de delimitação da ARU de Estarreja orienta-se, fundamentalmente, por razões de urbanidade e corresponde em termos gerais, a uma expansão para sudoeste da área de adesão do município de Estarreja à REDE, integrando alguns arruamentos do núcleo mais antigo da Cidade e estabelecendo a ligação com o esteiro de Estarreja, espaço a poente do caminho-de-ferro.

Em síntese, a delimitação da ARU do centro da Cidade de Estarreja baseia-se fundamentalmente nos seguintes critérios de urbanidade:

- a) A inclusão de um número significativo de edifícios com necessidade de obras de reabilitação ou manutenção (devido ao seu estado de conservação e condições de habitabilidade), ocupados e devolutos;
- b) A concentração nesta área dos elementos patrimoniais mais relevantes;
- c) A necessidade de requalificação dos espaços públicos de modo a consolidar o tecido urbano e melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, privilegiando-se os modos suaves de deslocação;
- d) A indução de padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis;
- e) A potencialidade para a atração e fixação de novos residentes e de atividades comerciais e de serviços atrativos (necessidade de conversão de espaços obsoletos);

f) A promoção acessibilidade enquanto fator de inclusão e justiça social.

A proposta de alteração da ARU do centro da Cidade de Estarreja integra um conjunto urbano que carece de um processo de recomposição urbana, tanto ao nível do edificado, e das suas tipologias funcionais, como do espaço público.

Pretende-se um processo de transformação territorial que preserve a identidade do núcleo central da cidade, uma cidade aprazível, equitativa e acessível a todos, melhorando as suas condições de mobilidade e fruição, adaptadas às necessidades atuais, adequando-se estruturalmente ao desenvolvimento sustentável, assumindo a Cidade de Estarreja como um polo de atração na região.

Em conformidade com o RJRU, com os princípios estratégicos de reabilitação urbana apresentados no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade de Estarreja (PERU), com a consideração dos projetos municipais recentemente desenvolvidos e com a ponderação dos contributos no âmbito da participação dos vários serviços municipais, propôs-se a seguinte alteração da delimitação da ARU e consequente aprovação da área que se pretende ser alvo de intervenção prioritária.

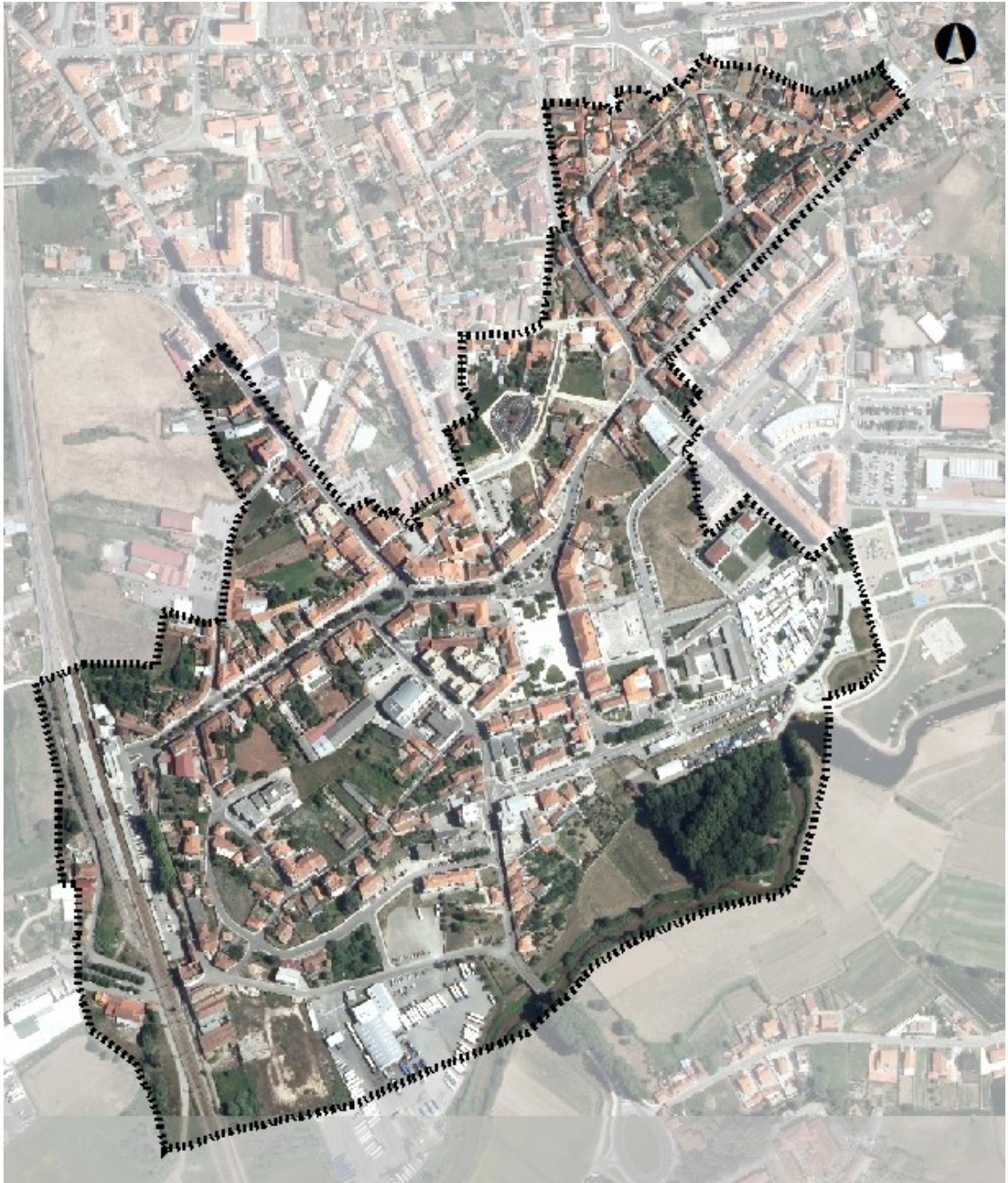


Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja

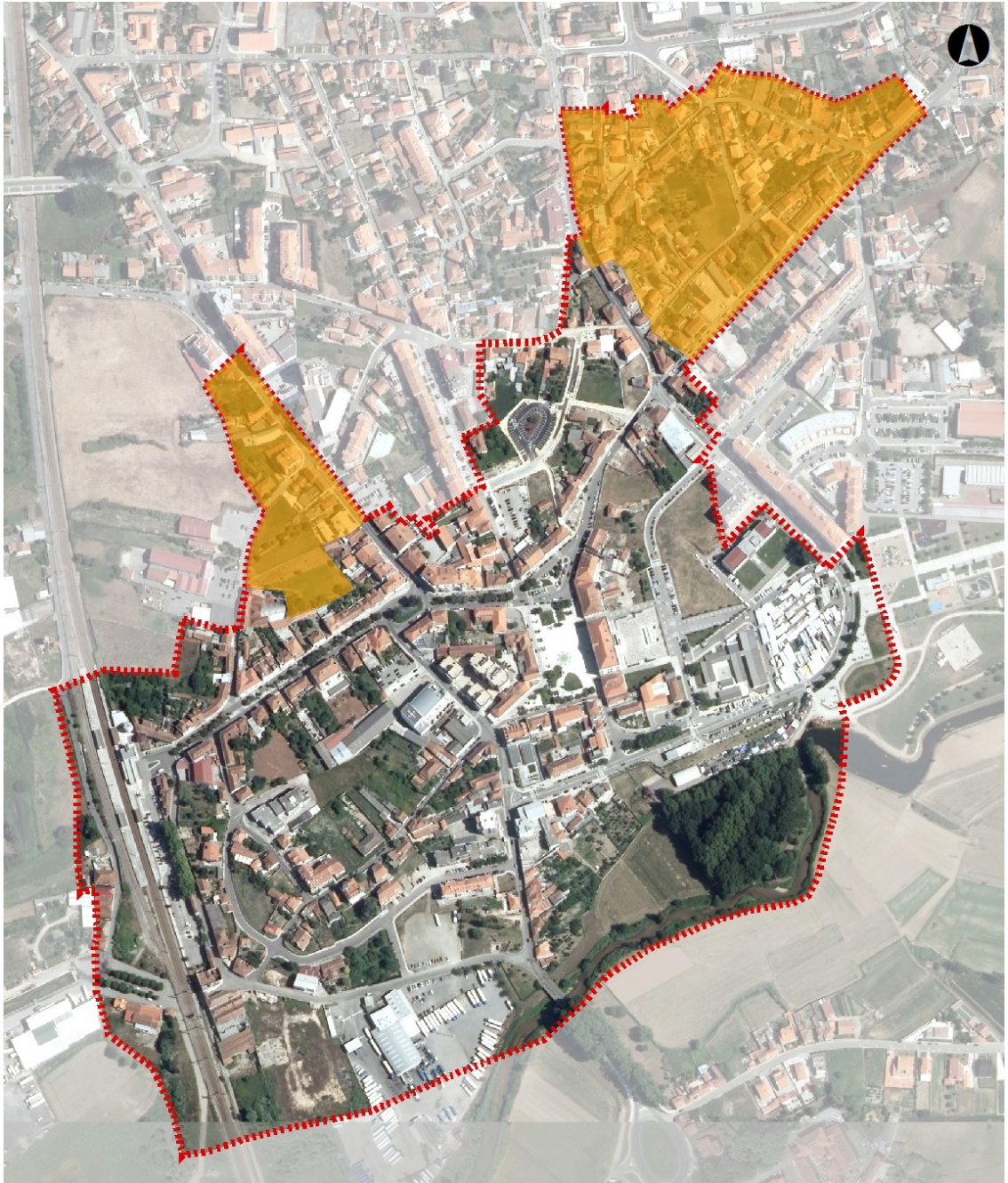


Figura 2 – Áreas de expansão (laranja) da delimitação proposta em relação à delimitação anterior da ARU

### 3.1\_ CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Conforme exposto, a presente proposta de alteração à delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, resulta do âmbito do desenvolvimento do PERU. Desta forma, consubstanciada por uma análise crítica do contexto urbanístico e socioeconómico e das dinâmicas territoriais do aglomerado, foi formulada uma estratégia de intervenção, cuja operacionalidade implicava a expansão territorial da ARU previamente aprovada.

Neste processo, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU e por outro lado que elementos urbanos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos previamente estabelecidos não estavam integrados. Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, através do:

**1. Prolongamento para noroeste**, permitindo incluir o núcleo construído limítrofe à Rua Caetano Ferreira, Rua Eça de Queirós e Rua Jornal de Estarreja. A inclusão deste território justifica-se pela:

- a) Existência de edificado degradado/obsoleto e funcionalmente desadequado;
- b) Existência de edificado com valor patrimonial arquitetónico e histórico-social que urge preservar;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade (reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas);
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano (infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas);
- e) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais (articulação com ações de investimento público propostas).



Figura 3 – Perspetiva da Rua Jornal de Estarreja

**2. Prolongamento para nordeste**, permitindo incluir a totalidade do quarteirão conformado pela Avenida Visconde de Salreu, Rua Dr. Joaquim Manuel Ruela e Rua Desembargador Correia Teles. A inclusão deste território justifica-se pela:

- a) Existência de edificado degradado/obsoleto e funcionalmente desadequado;
- b) Existência de edificado com valor patrimonial arquitetónico e histórico-social que urge preservar;
- c) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de mobilidade (reformulação da rede viária, áreas de estacionamento e articulação com ações de investimento público propostas);
- d) Importância para a abrangência e coerência da estratégia da qualificação do ambiente urbano (infraestruturas, espaço público e articulação com ações propostas);
- e) Importância para a abrangência e coerência da estratégia de reforço das dinâmicas sociais (articulação com ações de investimento público propostas).



Figura 4 – Perspetiva da Rua Comendador Correia Teles



### **3.2\_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS E OPERACIONAIS**

[Fonte: Proposta de delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, 2015]

Conforme foi já evidenciado, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) compromete o Município à necessária congregação de um conjunto de intervenções e investimentos integrados, com vista a garantir, nessa área, a salvaguarda/recuperação do património edificado, a requalificação do espaço público, a revitalização do comércio tradicional e a implementação de novas dinâmicas sociais promotoras do emprego e de novas atividades económicas.

Em suma, visando a reabilitação/regeneração urbana e o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Pretende-se assim, que esta aposta de qualificação/revitalização dos espaços integrantes da ARU, seja catalisadora de uma dinâmica municipal de motivação, geradora de iniciativa e confluência de interesses conducentes a níveis de atratividade e qualidade urbana que contribuam para a permanência de residentes e instalação de atividades.

A proposta de delimitação de ARU é acompanhada por um conjunto de objetivos estratégicos e operacionais a prosseguir e que constituíram a base metodológica para a concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) através do Plano Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Tendo como referência os grandes eixos estratégicos para o desenvolvimento de Estarreja, aprovados pelo município e consubstanciados nas Grandes Opções do Plano (GOP), nomeadamente o n.º 2 - "Reabilitação Urbana e Valorização do Território" e as áreas de ação estabelecidas em torno deste vetor, definiram-se os seguintes objetivos a alcançar com a presente intervenção:

- a) Fomentar a reabilitação dos edifícios degradados e de qualificação do tecido urbano existente (degradado ou em processo de degradação);
  
- b) Incrementar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário e dos espaços não edificados;

- c) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- d) Promover a valorização do património edificado e cultural, nomeadamente através da preservação dos edifícios que traduzem a história do município;
- e) Garantir índices mais elevados de qualidade de vida urbana através da requalificação dos espaços verdes, dos espaços urbanos e dos equipamentos de utilização coletiva;
- f) Assumir a estruturação de uma rede de espaços públicos que qualifiquem o centro da cidade e valorizem o tecido urbano;
- g) Promover a melhoria da mobilidade, através da gestão da via pública e dos espaços de circulação ciclável e pedonal e a promoção/potenciação de espaços com acessibilidade para todos;
- h) Revitalizar a atividade económica, designadamente do tecido comercial, da restauração e dos serviços e melhorar a relação entre os diferentes usos e a mobilidade;
- i) Garantir a qualidade urbana através da integração funcional e da diversidade económica e sociocultural do tecido urbano;
- j) Modernizar/qualificar a rede de infraestruturas urbanas;
- k) Desenvolver capacidades competitivas que permitam a atração de mais visitantes e a fixação de população nesta área central da cidade, consolidando uma posição de maior centralidade administrativa do concelho;
- l) Afirmer a imagem da zona central da Cidade como lugar agradável, solidário e socialmente mais democrático, fortalecendo a sua importância no sistema urbano regional;

Ao promover a delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, o Município compromete-se assim, com os objetivos de valorizar o conjunto edificado, desenvolver grandes ações de

reabilitação com uma forte componente ambiental, de promover ações de valorização/qualificação do espaço público e de criar condições para a implementação de novas dinâmicas sociais geradoras de emprego e de vitalidade económica.

Na prossecução desta opção estratégica e enquanto entidade gestora, o município assumirá a coordenação e gestão das diversas ações de reabilitação urbana, fazendo uso das seguintes instrumentos de atuação:

- a) Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais e apoios municipais;
  
- b) Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos de controlo prévio com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.

#### **4\_ BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS**

[Fonte: Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro da Cidade de Estarreja, 2018]

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

b) '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;

j) 'REABILITAÇÃO URBANA', a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

i) 'REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários

edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);

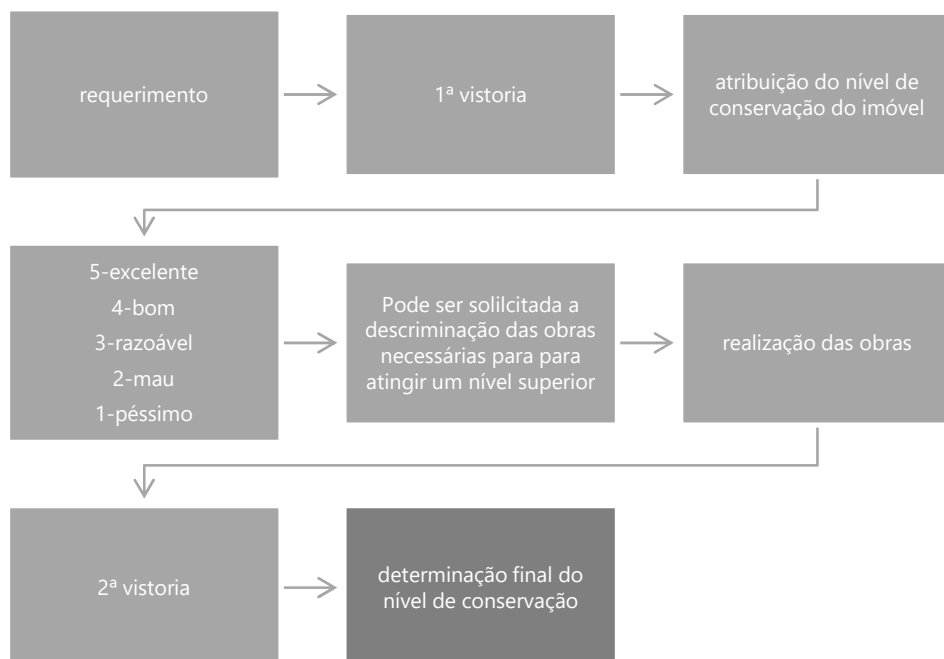


Figura 5 – Esquema de procedimento para atribuição do nível de conservação

3. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Estarreja.

## **Benefícios fiscais**

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

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

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);
3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

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

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

### **IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)**

1. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

3. Tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

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

1. Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

## Incentivos municipais

O Regulamento Municipal de Taxas, Licenças e outras Receitas do Município de Estarreja, prevê a isenções e reduções que visam o incentivo da atividade económica na área do Município, a dinamização do espaço público e o apoio às atividades com fins de interesse público municipal (segundo o ponto 2, Artigo 8º, Secção I, Capítulo II).

Aqui, se enquadra a possibilidade de aplicar condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população.

Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:

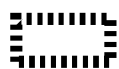
- 1) Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração;
- 2) Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas;
- 3) Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas;
- 4) Isenção do pagamento das taxas municipais pela realização de vistorias;
- 5) As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.



## **5\_ ANEXO**

[Planta da proposta de alteração da delimitação da ARU do Centro da Cidade de Estarreja]



ARU do Centro da Cidade de Estarreja

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU  
1:5000