



Memória Descritiva e  
Justificativa da  
Delimitação

ARU 14 – Casal de  
Além

# FICHA TÉCNICA

## Título

Memória Descritiva e Justificativa da Delimitação  
ARU 14 – Casal de Além

## Promotor

Câmara Municipal de Azambuja

## Elaboração



**TERRISIRGA**  
TERRITÓRIOS & REDES

Com o apoio da Câmara Municipal de Azambuja

Julho 2023

# Índice.

Ficha técnica .....	2
Nota introdutória .....	4
1. Delimitação da ARU 14 de Casal de Além .....	5
2. Caracterização do território da ARU .....	9
3. Quadro de apoio e incentivos fiscais .....	17
4. Instrumentos e programas de financiamento .....	21
5. Guia de apoio para privados .....	27
6. Planta de delimitação .....	29

# Nota introdutória

O presente documento corresponde à memória descritiva e justificativa Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o núcleo de Casal de Além (ARU 14), que inclui os critérios subjacentes à sua delimitação e os benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A delimitação da ARU 14 tem por base o enquadramento do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), publicado no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, alterado, especificamente nos artigos 13.º a 15.º, quanto ao procedimento de aprovação, efeitos da delimitação e âmbito temporal.

O Município de Azambuja dá, assim, continuidade ao conjunto de apostas no âmbito de anteriores programas, tendo a autarquia concluído em 2012 o processo de delimitação da ARU 1 de Azambuja e, em 2016, da ARU 2 de Azambuja e da ARU 3 de Manique do Intendente, com aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU).

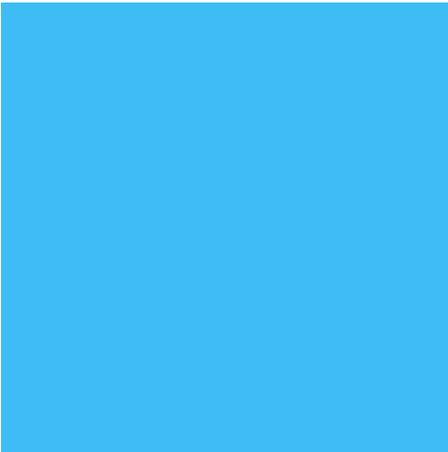
O presente documento reitera, assim, o compromisso do Município de Azambuja para com revitalização dos seus principais núcleos urbanos, aproveitando as oportunidades criadas pela entrada em vigor da recente redação do RJRU. Este novo regime aposta num paradigma de desenvolvimento urbano e de ordenamento do território focado em 'cidades' com sistemas coerentes e bairros dinâmicos. Além da promoção da reabilitação do edificado (público e privado), o RJRU estabelece, também, os fundamentos para a melhoria da qualidade ambiental e paisagística do espaço urbano, incluindo espaços públicos, verdes e culturais.

É neste quadro que se desenvolvem os elementos regulamentarmente necessários à aprovação da ARU, nos termos do n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, encontrando-se o presente documento organizado de acordo com os seguintes pontos:

- **Delimitação da ARU**, em que se explicita a reabilitação urbana no contexto da política municipal, se apresentam os critérios subjacentes à delimitação da ARU e respetiva planta de delimitação;
- **Caracterização do território da ARU**, em que é apresentado a plana de delimitação da área de intervenção e onde se efetua uma análise

demográfica, socioeconómica e habitacional da ARU;

- **Quadro de apoio e incentivos fiscais**; onde se apresentam os benefícios fiscais, os incentivos de natureza regulamentar e as penalizações previstas;
- **Instrumentos e programas de financiamento**; onde se identificam as fontes de financiamento atualmente em vigor e
- **Guia de apoio para privados**. onde são descritos um conjunto de orientações procedimentais destinadas aos privados interessados em reabilitar as suas propriedades localizadas na ARU.



# 1. Delimitação da ARU 14 de Casal de Além



# Reabilitação urbana no contexto da política municipal

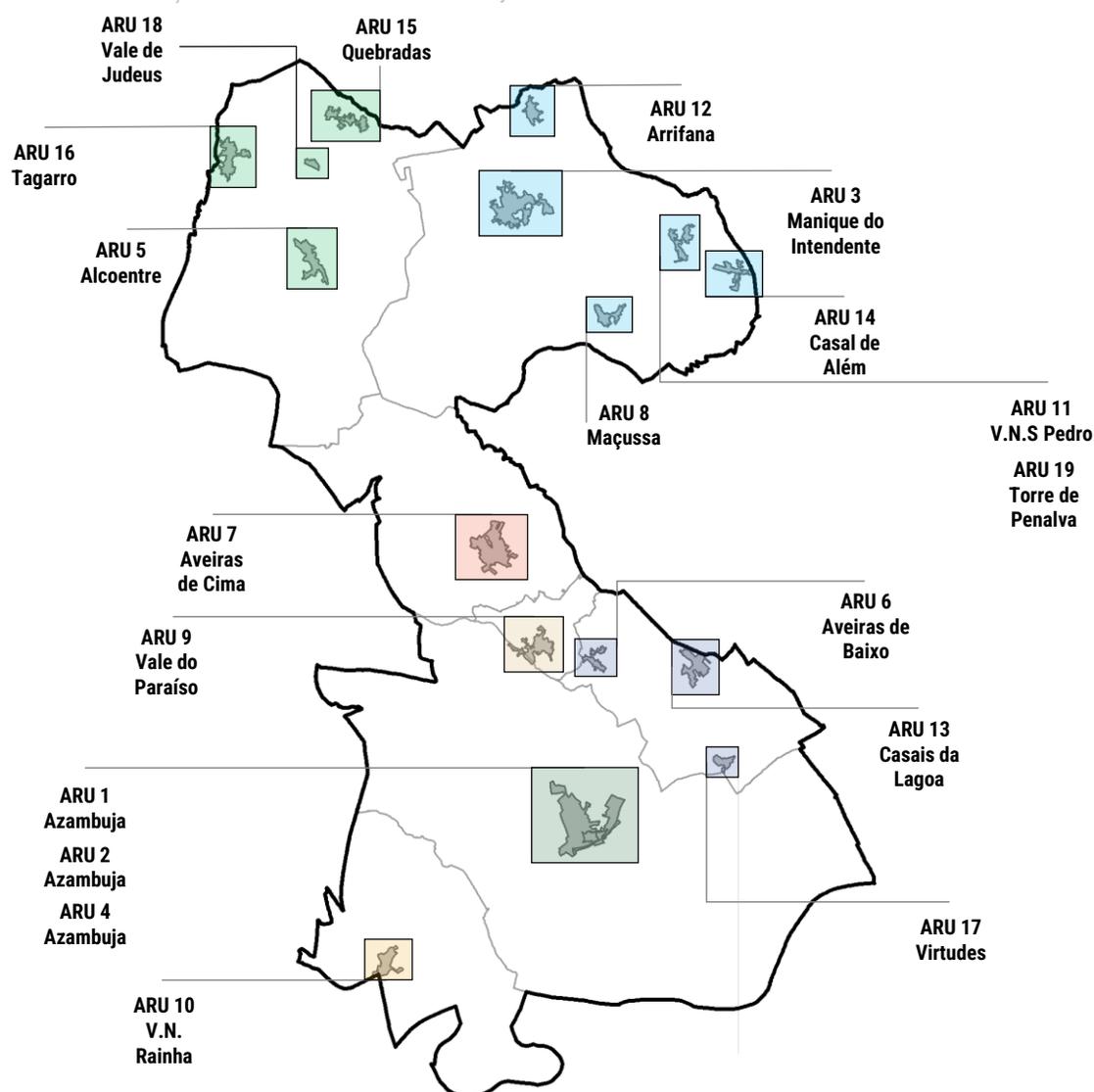
A aposta municipal na reabilitação físico-funcional dos principais núcleos urbanos conduziu à criação e aprovação de 3 ARU, sendo que duas delas (ARU 1 e ARU 2) coincidem com o núcleo antigo da vila de Azambuja e a terceira (ARU 3) abrange o núcleo antigo de Manique do Intendente.

Estas iniciativas vieram criar um quadro de incentivos e benefícios fiscais mais favorável para as intervenções de reabilitação urbana. No entanto, apesar da dinâmica positiva gerada, muito do seu potencial está ainda por concretizar, sobretudo nos restantes aglomerados urbanos do concelho.

Consciente da necessidade de alargar os incentivos e benefícios fiscais a todo o território concelhio, o Município de Azambuja pretende delimitar 16 novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e aprovar as respetivas operações de reabilitação urbana que as concretizam.

Estas áreas delimitam um tecido urbano com grande peso na identidade histórico-cultural do concelho, mas que em virtude da degradação e obsolescência de uma parte significativa do seu tecido urbano, justificam uma intervenção integrada de reabilitação, onde a mobilização dos privados assumirá um papel decisivo.

Áreas de reabilitação urbana no concelho de Azambuja



# Critérios subjacentes à delimitação da ARU 14 de Casal de Além

O princípio da reabilitação pretende contrariar o abandono e a degradação dos recursos físicos, culturais e socioeconómicos e torná-los fatores de diferenciação e qualificação do território, do sistema urbano e da paisagem natural e construída.

Nas disposições do RJRU é clara a necessidade de promover espaços urbanos mais qualificados e sustentáveis, o que também é assumido pelo Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT). Adicionalmente, é declarada a necessidade de conter a dispersão urbana e direcionar esforços para a concentração de população e dinamização dos aglomerados urbanos consolidados.

As recentes disposições do RJRU vêm valorizar a intervenção das autoridades locais, disponibilizando aos municípios um conjunto de mecanismos fundamentais para a tomada de decisão em matéria de reabilitação urbana. Incluem-se neste regime a agilização dos processos urbanísticos, um novo regulamento e a criação de um enquadramento fiscal mais favorável ao investimento privado na reabilitação urbana.

O Município de Azambuja dá, assim, continuidade ao conjunto de apostas no âmbito dos anteriores programas, tendo a autarquia concluído em 2013 o processo de delimitação da ARU 1 de Azambuja e, em 2016, da ARU 2 de Azambuja e da ARU 3 de Manique do Intendente, com aprovação das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU) na forma de Programa Estratégico.

A Município têm, igualmente, recorrido a fundos europeus dedicados à reabilitação urbana, no edificado e no espaço público, nomeadamente, na vila de Azambuja. Refira-se, a título de exemplo, o Programa Pólis, que decorreu entre 2004 e 2008, que possibilitou a requalificação de importantes espaços públicos e infraestruturas do concelho, e o mais recente - Plano de Ação para a Reabilitação Urbana (PARU) -, do qual fazem parte a requalificação da cobertura e fachadas do edifício do Serviço de Urbanismo e Atendimento ao Público e da requalificação total da Casa da Juventude e do Posto de Apoio ao Visitante, bem como as intervenções de requalificação do Largo de Palmela e das Ruas Eng.º Moniz da Maia/Vitor Córdon recentemente concluídas.

A delimitação da ARU, enquadra-se numa estratégia mais alargada que contempla uma intervenção nos

principais aglomerados urbanos do concelho, estando programadas, para o efeito, a alteração de 2 ARUs já existentes – ARU1 de Azambuja e ARU 3 de Manique do Intendente - e o desenvolvimento de 16 novas ARUs, ajustando as opções estratégicas de reabilitação a novas realidades urbanas e a novas oportunidades no quadro das políticas públicas para a reabilitação urbana e habitação.

Os critérios de delimitação das ARUs do município, têm por base, os princípios inerentes à reabilitação urbana e às políticas de ordenamento do território em vigor, a promoção do sentimento de pertença, atratividade e da coesão territorial. É igualmente relevante, afirmar a cultura e a salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais, inverter o fenómeno de despovoamento e aumentar a disponibilização de habitação qualificada como desígnios do Município,

A delimitação procura reforçar a coerência e homogeneidade territorial do aglomerado, foi desenvolvida atendendo aos limites do atual aglomerado urbano, à Carta de Ocupação do Solo (COS), à integração de instalações ou equipamentos públicos, com o objetivo de reforçar a centralidade e a consolidação do território construído.

A ARU que agora se propõe, alarga a área de intervenção à globalidade do espaço urbano consolidado, na procura de um “funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna” desejo que o RJRU proclama.

Os princípios e critérios elencados resultam, na generalidade das disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e legislação complementar, nomeadamente do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, bem como das orientações plasmadas na Política Nacional de Ordenamento do Território e no Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e vale do Tejo, nomeadamente as Normas Específicas de Ordenamento do Território e os Critérios de Qualificação do Solo Urbano, seu Anexo II.

# Critérios subjacentes à delimitação da ARU 14 de Casal de Além

Apoiado nestes princípios, objetivos e critérios, foi aplicada a seguinte metodologia no processo de delimitação da ARU :

- Consideração da Carta de Ocupação do Solo (COS);
- Integração do centro/núcleo histórico;
- Integração da área urbanizada consolidada, a estruturar e a reconverter;
- Integração da área urbanizada de atividades económicas;
- Garantia da coerência dos aglomerados urbanos existentes e contenção da fragmentação territorial
- Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados;
- Integração dos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as necessidades coletivas fundamentais da população residente;
- Incorporação de áreas contíguas a equipamentos públicos;
- Inclusão de edifícios obsoletos e funcionalmente desadequados;
- Inclusão de edifícios com carácter identitário;
- Incorporação de jardins, parques infantis e outras parcelas para espaços verdes e de utilização coletiva;
- Promoção da articulação e do equilíbrio entre a preservação da tecnologia construtiva tradicional e as novas tipologias construtivas;
- Integração dos conjuntos relevantes de espaços degradados, com potencial para desempenhar novas funcionalidades a atrair novos investimentos;
- Integração de áreas ou elementos que possam ser objeto de projetos, eventualmente, enquadráveis nos apoios financeiros comunitários e nacionais;
- Regeneração do tecido urbano, potenciando a adoção de critérios de eficiência energética.

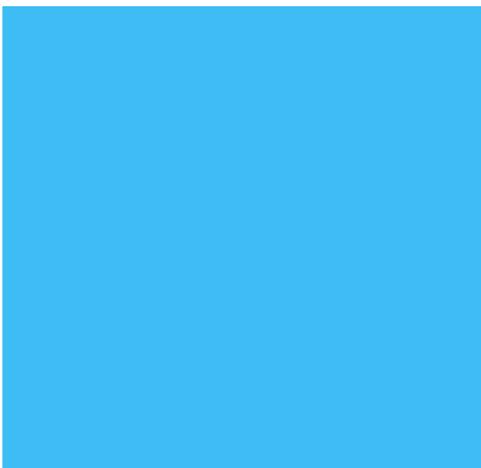
○ Outros princípios e critérios “específicos” de delimitação da ARU:

- O contorno do perímetro da ARU é, sempre que possível, adaptado ao cadastro, seguindo os limites dos prédios ou parcelas, proporcionando, assim, a regularização da sua forma, evitando reentrâncias injustificadas;
- Compactação das áreas já infraestruturadas nos espaços urbanizados, sempre que não estejam afetadas a uso agrícola ou florestal ou sujeitas a condicionantes;
- O limite da ARU deverá abranger para além da área de implantação da construção, os espaços não edificados contíguos ao edifício, que estejam na dependência e ao serviço do prédio urbano, tais como: jardins, terreno de horta ou logradouros, até uma distância 25 metros às edificações (critério proveniente do PROT-OVT). Sempre que essa distância ultrapasse o limite da parcela ou do prédio, a delimitação far-se-á pelo limite cadastral.

Esta metodologia assegura a continuidade e coerência territorial da ARU, considerando a área com maior densidade de edificado com necessidade de reparação e reutilização/reconversão e permite o estabelecimento de benefícios fiscais.



## 2. Caracterização do território da ARU



# Enquadramento

Casal de Além (ARU 14) é uma localidade de pequena dimensão localizada a este da União de Freguesias de Manique do Intendente, Vila Nova de São Pedro e Maçussa, sendo a sua freguesia, antes da reforma administrativa, Vila Nova de São Pedro. A ARU 14 partilha um segmento da sua delimitação com o município de Santarém.

A delimitação da ARU 14 abrange todo o espaço urbano de Casal de Além, totalizando uma área de 0,219 km<sup>2</sup>, sendo a sua envolvente marcadamente agrícola, à semelhança das restantes ARUs existentes na União de Freguesias. Adicionalmente, encontra-se a poucos quilómetros de Vila Nova de São Pedro (ARU 11) e Torre de Penalva (ARU 19). O seu espaço urbano é sobretudo de baixa densidade residencial, existindo alguma atividade económica direcionada sobretudo para responder à procura local.

Do centro urbano ao acesso à A1, em Aveiras de Cima, são necessários 16 minutos, embora o nó de autoestrada mais próximo (também integrado na A1) esteja a 11 minutos, através da N114-2, no Cartaxo. Encontra-se, ainda, a 22 minutos da estação de

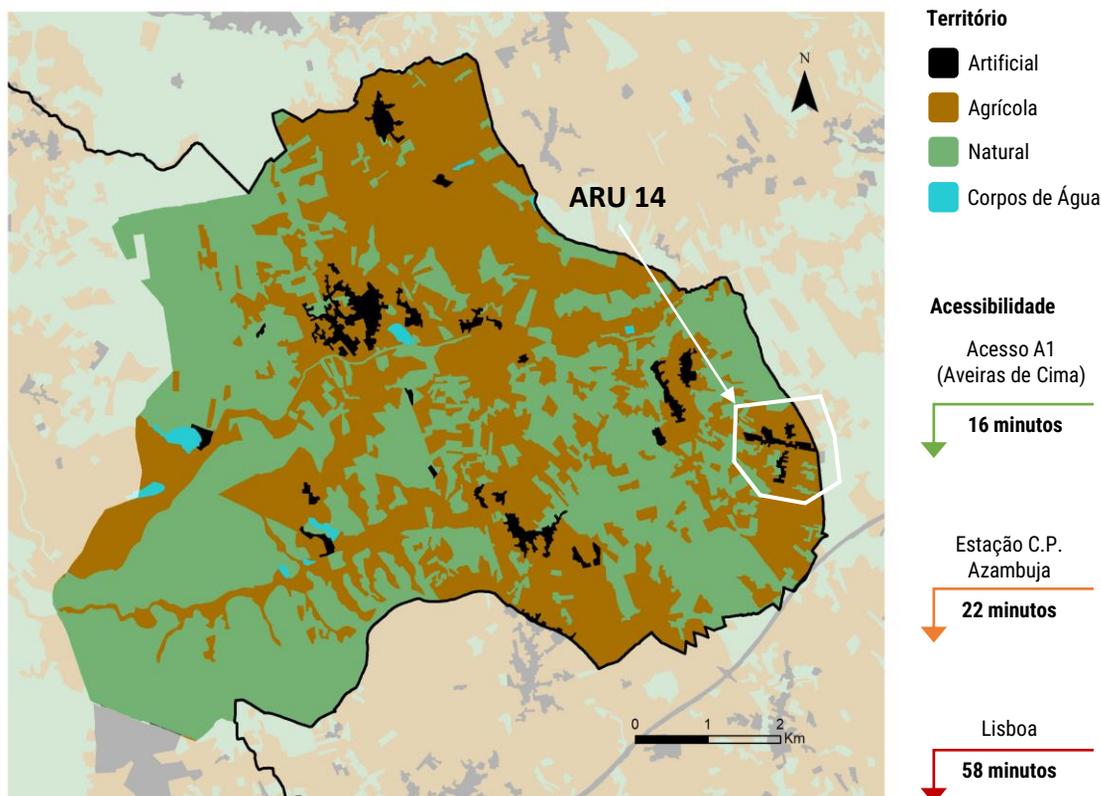
comboio de Azambuja e a 58 minutos do centro de Lisboa.

Ao contrário das restantes ARUs na União de Freguesias, a ARU 14 conseguiu manter a sua população entre 1991 e 2011, assumindo-se como a única ARU entre as que integram a União de Freguesias a não registar um declínio demográfico neste período.

O enquadramento do foco territorial da intervenção será desenvolvido nos pontos seguintes, onde se realizará uma caracterização mais aprofundada do território abrangido pela ARU, nomeadamente a nível demográfico, urbano, económico e patrimonial.

## Enquadramento da ARU

Fonte: Carta de Ocupação do Solo 2018



# Época de construção e estado de conservação do tecido edificado

A estrutura urbana da ARU 14 caracteriza-se por ter um tecido edificado pouco envelhecido, com 51% dos edifícios a terem sido construídos entre 1970 e 1990 e 22% entre 1990 e 2011, apresentando um parque habitacional relativamente mais recente face à União de Freguesias e ao do concelho de Azambuja.

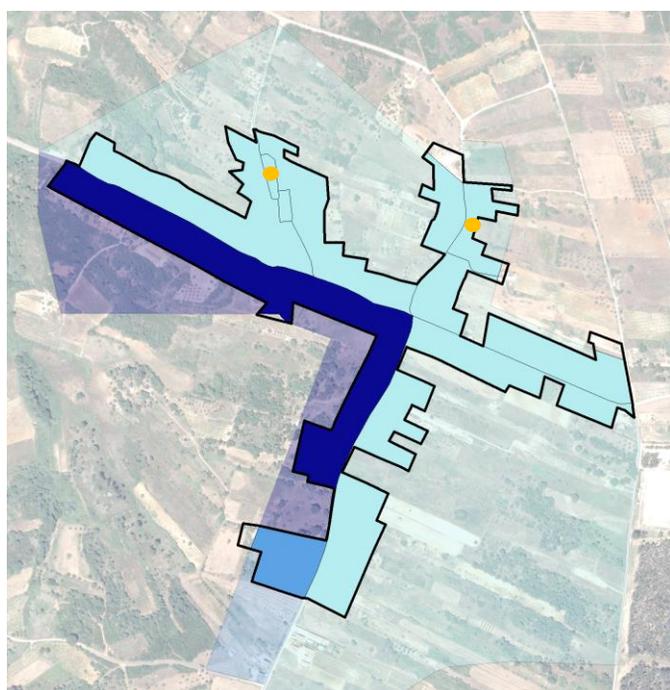
Este fenómeno é praticamente transversal em todo o espaço urbano da ARU 14, com um baixo índice de envelhecimento dos edifícios, com exceção de duas subsecções localizadas a oeste do seu território.

Em consequência, o edificado a ARU 14 não carece de significativas reparações, visto que essa necessidade apenas se estende 13,3% dos seus edifícios, um valor semelhante ao da União de Freguesias (15,5%) e bastante inferior ao registado no concelho de Azambuja (27,4%).

Espacialmente, existem apenas duas subsecções onde as necessidades de reparação, em 2011, são mais prementes (com entre 25% e 50% dos edifícios a necessitarem de reparação) localizando-se estas a norte da ARU 14.

Importa, contudo, ressaltar que a estratégia de reabilitação do edificado deverá considerar as boas práticas e tendências atuais no que diz respeito à adaptação dos edifícios e alojamentos de acordo com os novos padrões de conforto habitacional (isolação acústica e térmica).

Edifícios da ARU por época de construção e estado de conservação  
Fonte: INE, Censos 2011



## % Edifícios com Necessidade de Reparação

Azambuja	27,4
UF	15,5
ARU	13,3

- 25% a 50%
- > 50%

## Índice de Envelhecimento (Edifícios)

Azambuja	170
UF	280
ARU	56

- 0 a 50
- 50 a 100
- 100 a 200
- > 200

Índice de envelhecimento dos edifícios:  
(Edifícios construídos até 1960 / Edifícios construídos após 2001) X 100

# Forma de ocupação dos alojamentos

Em 2011, a ARU 14 registava uma elevada proporção de alojamentos ocupados como residência habitual (61%), superior ao da União da Freguesia (56%) e semelhante ao concelho de Azambuja (68%).

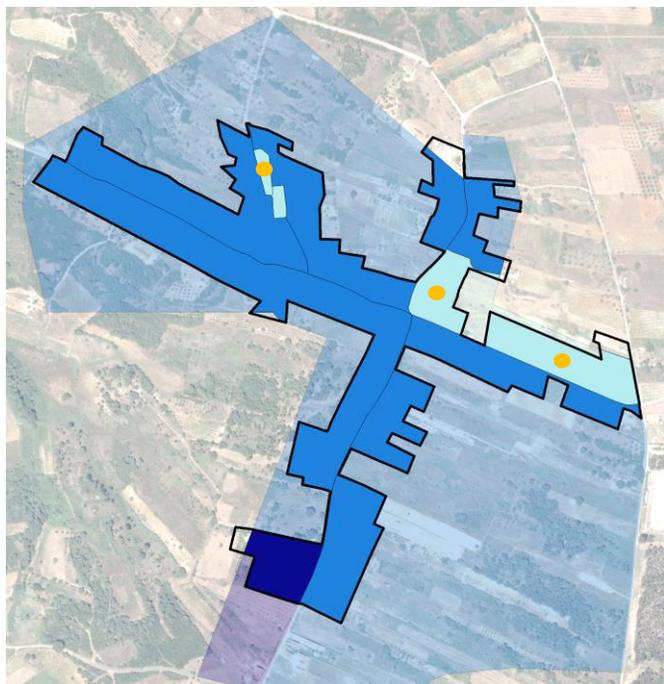
A distribuição espacial da proporção de alojamentos usados como residência habitual é bastante homogénea, observando-se apenas três subsecções onde a proporção é inferior a 50% - a norte da ARU - e onde a maioria dos alojamentos são usados como residência secundária.

O cenário atual mostra a ARU 14 como um aglomerado urbano resiliente, com uma dinâmica demográfica estável e um perfil etário relativamente jovem, mantendo ainda a sua função principal de residência habitual.

A existência de um conjunto significativo de alojamentos vagos ou usados como residência secundária (4 em 10 alojamentos), se introduzidos no mercado de arrendamento ou de aquisição, poderá melhorar a resiliência de Casal de Além e ter efeitos positivos no quadro mais alargado da promoção de um desenvolvimento mais equilibrado do concelho de Azambuja.

Alojamento na ARU em 2011

Fonte: INE, Censos 2011



## Alojamentos vagos e de residência secundária (mais de 50%)

Azambuja	32,0
UF	44,0
ARU	39,0

- > 50% vagos
- > 50% residência secundária

## Alojamentos de residência habitual (%)

Azambuja	68,0
UF	56,0
ARU	61,0

- 0 a 50
- 50 a 75
- 75 a 100

# Visita de campo

No dia de 16 de Dezembro foi realizada uma visita de campo ao território de Casal de Além no âmbito de uma visita alargada às freguesias de Alcoentre e União de Freguesias do concelho de Azambuja.

O objetivo da visita de campo foi aprofundar o conhecimento e a análise de cada ARU com o intuito de construir ações estruturantes mais eficazes e adequadas ao território em questão.

Casal de Além situa-se na fronteira com o concelho de Santarém e a poucos quilómetros das ARUs de Vila Nova de São Pedro e de Torre de Penalva. O percurso efetuou-se desde o cruzamento entre as principais vias (1 e 2) e seguiu para sul (3), com término ao longo da rua de Santo António (4, 5 e 6).

Nos locais assinalados podem observar-se vários exemplos de edifícios degradados (1, 4 e 5) e da necessidade de melhorar o espaço urbano em geral, com especial destaque para os arruamentos (2 e 3). De assinalar o potencial do Largo da Fonte (6) como uma componente importante na criação de centralidades

necessárias à estruturação do espaço urbano em comunidade, algo aparentemente ausente de Casal de Além.

A visita a Casal de Além decorreu ao final da tarde tendo-se verificado a existência de algum tráfego rodoviário, individual e coletivo e quase nenhum pedonal. A rede viária encontra-se em bom estado mas desadequada à mobilidade pedonal com a existência de poucos passeios ou outros corredores que permitam um percurso pedonal com conforto e segurança, independentemente da idade e capacidade das pessoas.

Através de uma estratégia de valorização urbana, de baixo custo, existirá o potencial de obter resultados prometedores, não só através da reabilitação urbana privada de alojamentos vagos e abandonados mas também através de intervenções em vias e espaços públicos, com foco na mobilidade sustentável e criação de lugares atraentes para atividades culturais, lúdicas e criativas.



# Visita de campo

1



2



3



# Visita de campo

4



Edifício degradado

5



Edifício degradado

6



Ponto central - Largo da Fonte

# Grandes números



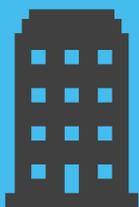
**21,9 ha**

Densidade populacional de 1,235 hab./km<sup>2</sup>



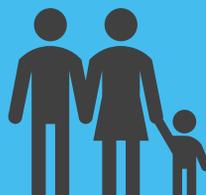
**271 residentes**

Representa uma estagnação populacional face a 1991



**180 edifícios**

Representam 1,9% dos edifícios do concelho



**114 famílias**

Correspondem a 1,4% das famílias que residem no concelho



**185 alojamentos**

Representam 1,6% dos edifícios do concelho



**28%**

Da população tem 65 ou mais anos



**Mais de 73%**

Da população residente não detém mais que o 3.º ciclo do Ensino Básico



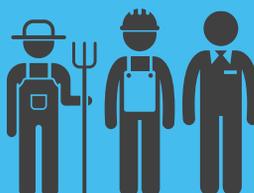
**13%**

Da população tem menos de 15 anos



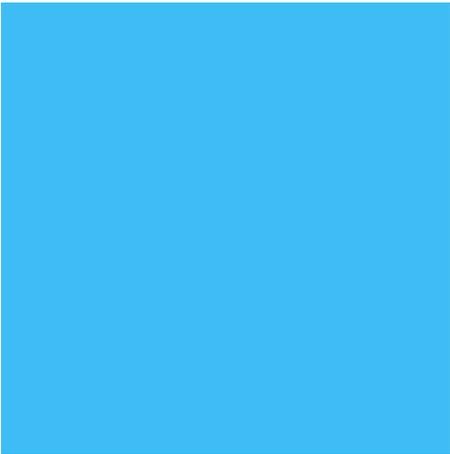
**76%**

Da população residente empregada trabalha no setor terciário

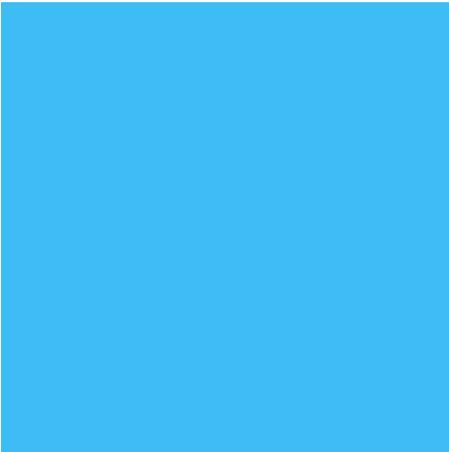


**56%**

Da população residente está empregada trabalhando fora do concelho



### 3. Quadro de apoio e incentivos fiscais



# Benefícios fiscais, apoios e incentivos municipais

Nos termos da Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, artigo 13º, ponto 2, alínea c), deve ser parte integrante do projeto de definição da ARU “o quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º”.

A definição dos benefícios tem como objetivo sistematizar e propor instrumentos e mecanismos estimulantes e mobilizadores da reabilitação urbana que incentivem as entidades privadas, empresariais e individuais a aderir ao programa.

Ao aprovar a ARU de Casal de Além, a Câmara Municipal de Azambuja está ainda a habilitar os proprietários de prédios urbanos ou frações a usufruir de uma discriminação positiva acerca dos impostos sobre o património e a simplificar o acesso a outros benefícios e programas de apoio à reabilitação urbana.

Os benefícios fiscais associados à ARU de Casal de Além encontram a sua fundamentação nas seguintes disposições legais:

- Artigos 45º (Prédios urbanos objeto de reabilitação), 46º Prédios urbanos construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados a habitação) e 71º (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional) do Estatuto de Benefícios fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, cuja última atualização é a Lei nº 20 Lei n.º 2/2020, de 31 de março (orçamento de estado)
- Nº 6, 7 e 8 do artigo 112 do Código de Imposto Municipal sobre Imóveis, referente a majorações, minorações e penalizações nas taxas de IMI, mediante deliberação da assembleia municipal
- Nº 2 do artigo 16º do Regime financeiro das autarquias e das entidades intermunicipais, na redação conferida pela Lei nº 73/2013 de 4 de setembro, que atribui à assembleia municipal, por proposta da câmara municipal, através de deliberação fundamentada que inclui a estimativa da respetiva despesa fiscal, a possibilidade de conceder isenções totais ou parciais, objetivas ou subjetivas, relativamente aos impostos e outros tributos próprios;
- Alínea a) do nº 1, art.º 18 do Código do Imposto de Valor Acrescentado, que aplica a taxa reduzida a

empregadas de reabilitação urbana.

Deste modo, passa-se a sintetizar no quadro da página seguinte os incentivos e benefícios à reabilitação urbana para imóveis abrangidos pela ARU de Casal de Além.

# Quadro síntese

Imposto	Medida	Descrição	Base Legal
Imposto Municipal sobre Imóveis [IMI]	Isenção	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;"	EBF al. a), n.º 2, art.º 45
		Isenção de IMI em 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 (euro) 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, devendo o pedido de isenção ser apresentado pelos sujeitos passivos até ao termo dos 60 dias subsequentes àquele prazo, exceto nas situações constantes da alínea a) do n.º 6.	EBF n.º 1, do art.º 46
		Apoio municipal a pequenas obras em imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, através de isenções de IMI por períodos diferenciados em função da tipologia das intervenções	Lei das finanças locais n.º 2 do art.º 16
	Redução	Redução de (até 30%) da taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados na ARU (de acordo com o previsto no mas que não se encontrem em ruína, degradados ou devolutos, sendo para o efeito necessário deliberação municipal que comprove a sua localização	CIMI n.º 6 do art.º 112
	Majoração/ Penalização	Majorar (até 30%) a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens	CIMI n.º 6 do art.º 112
Imposto Municipal sobre Transações [IMI]	Isenção	"Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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	EBF al. b), n.º 2, art.º 45
		Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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;"	EBF al. c), n.º 2, art.º 45
Imposto Rendiment o Singular [IRS]	Deduções à Coleta	"São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;"	EBF n.º 4, art.º 71
		"As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento."	EBF n.º 5, art.º 71
		"Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;"	EBF n.º 7, art.º 71
Imposto sobre o Rendiment o Coletivo [IRC]	Isenções	Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos 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".	EBF al. b), n.º 2, art.º 45
Imposto de Valor Acrescenta do [IVA]	Reduções	"Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I do diploma, à taxa 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 (código do IVA n.º 2.23 da Lista I)"	CIVA al. a), n.º 1, art.º 18

# Condições de acesso aos benefícios fiscais e apoio administrativo

Para efeitos da aplicação do incentivo fiscal de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), importa definir que, de acordo com o Artigo 71º, número 22 do EBF, as Ações de Reabilitação são “as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos, ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

Os níveis acima referidos escalonar-se-ão do seguinte modo:

Figura 15 | Estado de conservação dos edifícios

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

De modo a perceber o nível atingido após a intervenção, serão utilizados dois métodos:

## Aplicação primária (de avaliação física)

Consiste na realização de uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o Artigo 71º do EBF.

Para esta análise será utilizada a “Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios” do Novo Regime do Arrendamento Urbano, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro e segue as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

## Aplicação secundária (de avaliação funcional e de desempenho)

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade; este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

## Crítérios funcionais de desempenho

Na avaliação destes critérios será obrigatória a obtenção de 1 crédito por tema, acrescido de mais 2 créditos, totalizando um mínimo de 5 créditos dos seguintes:

### Tema I – Valorização Territorial

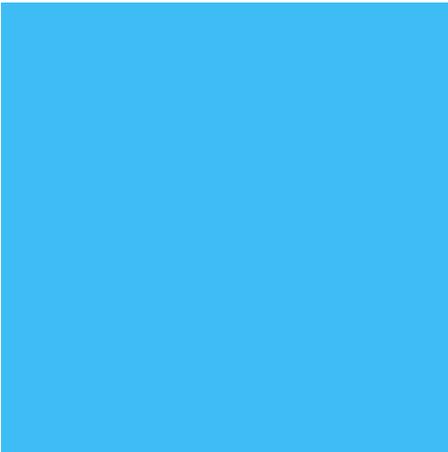
- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas tradicionais;
- Alteração (usos e/ou tipologia) que permitem ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

### Tema II – Valorização Energética e Ambiental

- Certificação energética (mínimo de classe “B-” para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1 m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais, de águas domésticas, com ligação à rede pública.

### Tema III – Melhoria das Condições de Habitabilidade e Conforto

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidades), de acordo com o DL 163/2006, de 8 de agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RGEU;
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.



# 4. Instrumentos e programas de financiamento



# Instrumentos e programas de financiamento

## A reabilitação urbana no contexto do Portugal 2020

O acordo de parceria (AP) 2014-2020, adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, reúne a atuação dos cinco fundos estruturais e de Investimento Europeus (Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, Fundo de Coesão, Fundo Social Europeu, Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural e o Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e Pescas), no qual se definem os princípios de programação que consagram a política de desenvolvimento económico, social e territorial para promover, em Portugal, no referido período temporal.

A programação e implementação do Portugal 2020 organiza-se nos seguintes domínios temáticos:

1. **Competitividade e Internacionalização;**
2. **Inclusão Social e Emprego;**
3. **Capital Humano;**
4. **Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.**

Destes domínios, destaca-se o domínio temático da Sustentabilidade e Eficiência no Uso dos Recursos, que tem como principais prioridades de investimento o fomento da eficiência energética, o incremento da utilização das energias renováveis e a promoção de estratégias de baixo carbono.

Estes investimentos podem ser efetuados na reabilitação urbana, que constitui uma operação que permite responder, sobretudo, aos desafios elencados pelo 3.º vetor deste domínio: "A proteção do ambiente e a promoção da eficiência de recursos, estruturada em torno das áreas de intervenção: gestão de resíduos; gestão da água (ciclo urbano da água e gestão dos recursos hídricos); gestão, conservação e valorização da biodiversidade; recuperação de passivos ambientais; e qualificação do ambiente urbano".

## Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH)

Ligada à reabilitação urbana, a Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018,

consiste numa estratégia nacional de habitação que definiu um conjunto de objetivos e instrumentos que visam:

- "Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público";
- "Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas".

Esses objetivos são:

1. Dar resposta às famílias que vivem em situação de grave carência habitacional;
2. Garantir o acesso à habitação a todos os que não têm resposta por via do mercado;
3. Criar as condições para que a reabilitação seja a principal forma de intervenção ao nível do edificado e do desenvolvimento urbano;
4. Promover a inclusão social e territorial e as oportunidades de escolha habitacionais.

Para cumprir os objetivos através da reabilitação urbana, a NGPH estabeleceu os seguintes instrumentos:

- **1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;**
- **Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE)** (que permite cumprir o 2º objetivo);
- **Reabilitar para Arrendar;**
- **Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020;**
- **Casa Eficiente 2020.**



**FNRE**  
FUNDO NACIONAL DE  
REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

O Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) é um fundo que tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para posterior arrendamento, em especial, para arrendamento habitacional a custos acessíveis, tendo em vista a regeneração urbana, o repovoamento dos centros urbanos, assim como o aumento da oferta habitacional para arrendamento.

Na fase inicial podem candidatar-se os municípios, as Instituições Particulares de Segurança Social (IPSS), a administração central e os institutos públicos. Numa fase posterior prevê-se a abertura à participação de outras entidades, públicas e privadas, incluindo pessoas singulares.

O FNRE permite aos participantes promoverem a reabilitação dos seus imóveis, sem recurso a endividamento, bem como investirem num fundo de baixo risco com expectativas de rentabilidade apelativas, contribuindo em simultâneo para objetivos de política pública ao nível da habitação e reabilitação.



O programa “Reabilitar para Arrendar: Habitação Acessível” 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, sobretudo, a arrendamento em regime de renda condicionada.

O programa conta 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.



O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU) 2020 é um instrumento que pretende facilitar o acesso a financiamento por parte dos promotores de investimentos na área da reabilitação urbana, disponibilizando condições de financiamento mais adequadas às circunstâncias e especificidades dos projetos e mais favoráveis do que as disponíveis no mercado.

O IFRRU 2020 pretende potenciar o investimento na reabilitação urbana por forma a revitalizar as cidades e contribuir para a revitalização física dos espaços dedicados às comunidades desfavorecidas e para a eficiência energética das habitações.

O IFRRU 2020 reúne diversas fontes de financiamento, quer fundos europeus do PORTUGAL 2020, quer fundos provenientes de outras entidades como o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, conjugando-os com fundos da banca comercial.

Podem candidatar-se a este instrumento qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada, desde que demonstre a titularidade do imóvel, que lhe confira poderes para realizar a intervenção. Para aceder a estas condições de financiamento, o edifício tem de estar localizado num território definido pelo município como Área de Reabilitação Urbana (ARU) ou com um Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU).

Podem ser financiadas com este instrumento as seguintes operações:

- 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 (DL n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

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



## EDIFÍCIOS + SUSTENTÁVEIS

 REPÚBLICA PORTUGUESA | AMBIENTE E AÇÃO CLIMÁTICA | FUNDO AMBIENTAL

O Programa de Apoio a Edifícios mais Sustentáveis integra o Programa de Estabilização Económica e Social, lançado a 6 de Junho de 2020, com o objetivo de melhorar a sustentabilidade energética dos edifícios e potenciar a própria reabilitação energética. O programa entrou em vigor em 2020 e terá continuidade em 2021, sendo operacionalizada pelo Fundo Ambiental (FA).

Este programa prevê apoios financeiros a candidaturas que podem incluir mais do que uma das seguintes categorias:

- “Substituição de não eficientes por janelas eficientes, de classe igual ou superior a «A+»”;
- “Requalificação do isolamento térmico segundo o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação (REH), envolvente interior e exterior”;
- “Sistemas de aquecimento e/ou arrefecimento ambiente e de águas quentes sanitárias (AQS) que recorram a energia de fonte renovável, de classe A+ ou superior”;
- “Instalação de painéis fotovoltaicos e outros equipamentos de produção de energia renovável para autoconsumo”;
- “Intervenções que visem a eficiência hídrica, incluindo a substituição de equipamentos por equipamentos mais eficientes”;
- “Intervenções que promovam a incorporação de biomateriais, materiais reciclados, soluções de base natural, fachadas e coberturas verdes e soluções de arquitetura bioclimática, sobre prédios urbanos ou suas frações autónomas existentes”.

Os beneficiários incluem as pessoas singulares proprietárias de edifícios de habitação ocupados, sejam unifamiliares ou frações autónomas de edifícios multifamiliares, construídos até ao final de 2006.

A dotação do incentivo é de 1,750,000 € em 2020 e 2 750 000 € em 2021, estando cada candidato limitado a um total máximo de incentivo de 15 000 € e a 7 500€ por edifício unifamiliar ou fração autónoma.



TURISMO DE  
**PORTUGAL**



O Programa "Casa Eficiente 2020" consiste num instrumento desenvolvido pelo governo português que faz a concessão de empréstimos em condições favoráveis a operações que pretendam dinamizar a realização de obras de reabilitação e de melhoria do desempenho ambiental dos edifícios destinados à habitação, dando ênfase à eficiência energética/hídrica e à gestão dos resíduos urbanos. Os edifícios a reabilitar podem localizar-se em qualquer parte do país.

O desenvolvimento deste programa teve como finalidades:

- "Contribuir para o cumprimento do Acordo de Paris, enquanto marco no reforço da ação coletiva a nível global";
- "Contribuir para o cumprimento das metas e orientações europeias, no horizonte de 2020, em matéria de redução dos Gases com Efeito de Estufa - GEE, de redução do consumo de energia primária, de produção de energia a partir de fontes de origem renovável, de redução da deposição de resíduos em aterro, de aumento da preparação para reciclagem e de gestão eficiente da água";
- "Contribuir para a transição de Portugal para uma sociedade descarbonizada e resiliente às alterações climáticas".

Este programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) e pelos bancos comerciais presentes no mercado nacional e aderentes ao programa. Para o período de 2018 a 2021, o programa disponibiliza um total de 200 milhões de euros.

A este instrumento de reabilitação pode candidatar-se qualquer pessoa ou entidade, desde que seja proprietária de prédio ou fração destinado a habitação, assim como também os arrendatários (desde que autorizados pelos proprietários) e os condomínios dos edifícios, no caso de obras em partes comuns.

O Programa Valorizar é um programa do Turismo de Portugal de apoio ao investimento na promoção da qualificação do destino turístico Portugal, cujo objetivo se pauta por dotar os agentes públicos e privados que atuam na área do turismo de um instrumento financeiro que permita potenciar e melhorar a experiência turística.

Este programa prevê apoios financeiros a projetos de investimento e a iniciativas que tenham em vista:

- A regeneração e reabilitação dos espaços públicos com interesse para o turismo;
- A valorização turística do património cultural e natural do país, promovendo condições para a desconcentração da procura;
- A redução da sazonalidade;
- A criação de valor.

Os projetos e iniciativas apoiadas por este programa são financiadas através das seguintes linhas de financiamento específicas:

- Linha de apoio à valorização turística do interior;
- Linha de apoio à sustentabilidade;
- Programa de apoio financeiro à realização e captação de congressos e eventos;
- Linha de apoio ao turismo acessível;
- Linha de apoio à disponibilização de redes wi-fi.

Com estes instrumentos, a reabilitação urbana adquiriu uma importância estratégica para a qualificação do espaço público e para a melhoria da qualidade de vida dos centros urbanos.

# 2030 PORTUGAL

O contexto atual, marcado pelos efeitos, ainda incertos, da pandemia da Covid-19 sobre a economia à escala global, coloca desafios, não antecipados, à definição da estratégia e das prioridades e, em particular, à operacionalização do próximo quadro comunitário de apoio para o período 2021-2027. Não obstante, é possível identificar um conjunto de objetivos para o Política de Coesão que orientam a ambição estratégica dos estados-membros, definidos antes do atual contexto pandémico:

1. Uma Europa mais inteligente;
2. Uma Europa mais verde;
3. Uma Europa mais conectada;
4. Uma Europa mais social; e
5. Uma Europa mais próxima dos cidadãos.

Da mesma forma, foram definidos, no documento Portugal Pós 2020 – Futuro da Política de Coesão: Elementos para reflexão, quatro eixos/agendas temáticas para o período 2021-2027 para o país, a saber:

1. As pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade;
2. Inovação e Qualificações como motores do desenvolvimento;
3. Um país competitivo externamente e coeso internamente;
4. Sustentabilidade e valorização dos recursos endógenos.

As agendas temáticas estruturam a proposta de estratégia para o período 2021-2027, traduzido num modelo de intervenção composto por **objetivos transversais**, de **natureza horizontal** (Inovação e Conhecimento; Qualificação, Formação e Emprego; e Sustentabilidade Demográfica) e de **natureza territorial** (Energia e alterações climáticas; Economia do Mar; Redes e Mercados Externos; Competitividade e coesão dos territórios de baixa densidade; e Agricultura e Florestas).

Os objetivos transversais elencados refletem a ambição em termos nacionais e fornecem o quadro de intervenção estratégica para as NUTSII. No âmbito da região do Alentejo, foram definidos cinco desafios estratégicos que, por sua vez, enquadram as prioridades e desafios à escala das NUTSIII e dos municípios que as integram:

## Desafios estratégicos | Alentejo 2030

1. Revitalização demográfica e mitigação dos efeitos penalizadores do duplo envelhecimento;
2. Sustentabilidade do desenvolvimento regional – mitigação de riscos ambientais e gestão da água;
3. Consolidação do Sistema Regional de Inovação e Ajustamento dinâmico da oferta de competências para um novo paradigma produtivo;
4. Alargamento da base territorial da competitividade, combinando a valorização económica integrada de recursos e ativos estratégicos; e
5. Reforço do sistema urbano regional e da integração dos recursos/ativos urbanos e rurais de excelência ambiental.

Assim, o quadro comunitário de apoio para o período 2021-2027, poderá constituir-se como um instrumento fundamental para a operacionalização das intervenções do Município de Azambuja no âmbito da regeneração urbana, na medida em que esta se assume como um desafio estratégico da região do Alentejo, que, previsivelmente, será vertido no contexto mais específico da estratégia para a NUTSIII Lezíria do Tejo, onde o município se integra.

Embora ainda não estejam maturadas as prioridades de investimento e definidas as tipologias de intervenção, bem como os programas dirigidos ao desenvolvimento urbano, por via de apoios à regeneração urbana, como o IFRRU 2020 no atual quadro de apoio, o Município de Azambuja pretende, com a delimitação de ARU nos principais aglomerados urbanos do território, demonstrar o seu firme compromisso para com o reforço do sistema urbano, explorando as oportunidades de financiamento que possam vir a ser criadas no próximo quadro, nomeadamente os Planos de Ação de Regeneração Urbana ou instrumentos similares, para a reabilitação do tecido edificado (público e privado) e para a qualificação do espaço público e equipamentos de utilização coletiva.



# 5. Guia de apoio para privados



# Acesso dos privados aos benefícios e incentivos fiscais

Os proprietários/investidores de imóveis privados, para usufruírem dos benefícios e incentivos fiscais disponíveis na ARU, devem efetuar os seguintes procedimentos:

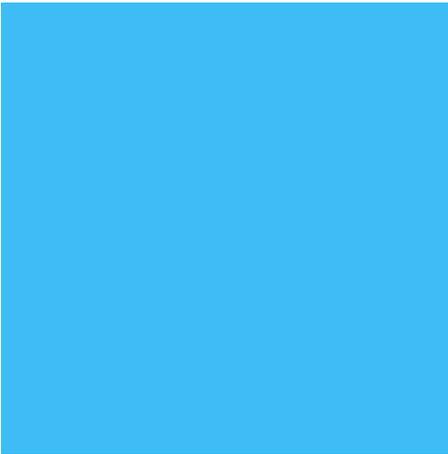
1. Verificar se o imóvel em causa se localiza no interior do perímetro da ARU;
2. Requerer à Câmara Municipal uma vistoria prévia de aferição do estado de conservação, antes de quaisquer obras e melhoramentos;
3. Executar a obra de reabilitação por empreitada única, com as devidas autorizações, licenças e alvarás;
4. Após a conclusão da obra, requerer nova vistoria do imóvel para constatação da realização de obras de beneficiação do imóvel e aferição do estado de conservação após a intervenção.

Para obtenção da isenção de IMI/ IMT, o proprietário terá de comprovar que o imóvel se destina a habitação própria e permanente, ou a arrendar para esse fim (quando aplicável) e requerer os documentos respetivos junto da Câmara Municipal, para submeter à Autoridade Tributária.

Para obtenção de redução de IRS, o proprietário terá de comprovar, no caso da redução da taxa sobre as mais valias, que estas resultam da primeira alienação do imóvel após intervenção; e requerer junto da Câmara Municipal os documentos respetivos, para submeter à Autoridade Tributária.

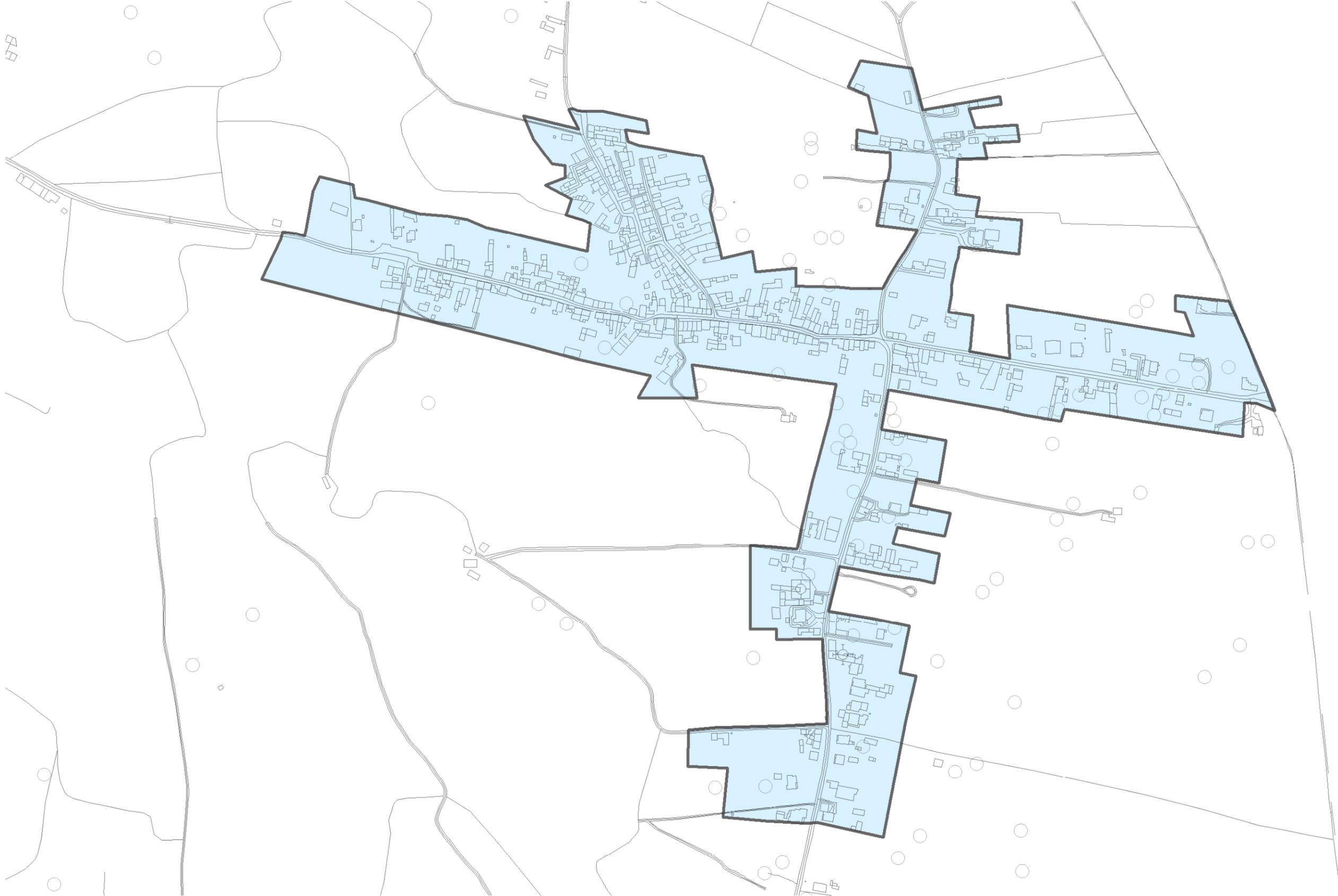
Para obtenção da redução de IVA, o proprietário terá de requerer a declaração devida, junto da Câmara Municipal, antes de iniciar a obra de reabilitação.

A pedido do interessado, a Câmara Municipal atesta a reabilitação do imóvel e certifica o facto.



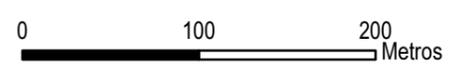
## 6. Planta de delimitação

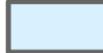




**ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA**

**Delimitação da ARU 14 - Casal de Além**



 ARU 14 - Casal de Além

1:4 000