MUNICÍPIO DE REDONDO

Alteração da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo (ARU)

Proposta de Delimitação

Memória Descritiva e Justificativa

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Índice

1. Introdução 3

2. Enquadramento 4

2.1. Enquadramento legal 4

2.2. Enquadramento territorial 5

2.3. Enquadramento histórico e urbanístico 5

3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 8

3.1. Unidades de Intervenção da ARU 8

3.2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana 8

3.3. Objetivos 27

3.4. Efeitos 28

3.5. Proposta de benefícios fiscais 29

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

1. Introdução

"A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna."

In: preâmbulo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

As autarquias locais são um dos principais agentes que têm o dever de promover as medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas degradadas.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Tendo a Câmara Municipal de Redondo consciência da importância da reabilitação urbana, tem vindo a fazer um esforço significativo para melhorar a imagem da vila, quer ao nível do seu espaço público, quer ao nível do edificado, pelo que deu início ao procedimento para a delimitação de uma ARU para a vila de Redondo.

Face às intervenções já executadas e às que se pretende vir a realizar, optou-se por uma"...operação de reabilitação urbana sistemática...", a qual "... consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público."

Numa primeira fase, procedeu-se à delimitação da ARU, propondo-se que a elaboração e a submissão da aprovação da ORU ficasse para uma fase posterior.

A presente memória descritiva e justificativa pretende assim, justificar e apresentar os critérios subjacentes à proposta de alteração da delimitação da ARU, bem como os objetivos estratégicos a prosseguir, e ainda o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

2. Enquadramento

2.1. Enquadramento legal

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa "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."

Este diploma "... aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

2.1.1. Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;

2.1.2. Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;

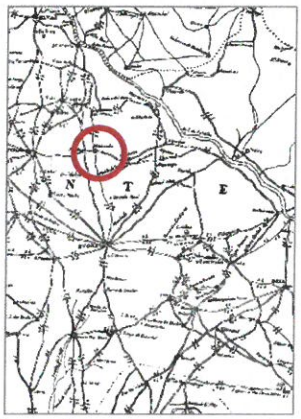
2.1.3. Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de

reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança."

2.2. Enquadramento territorial

De acordo com o diploma atrás referido, as "... áreas de reabilitação urbana 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."

2.3. Enquadramento geo-histórico: uma vila no Alentejo Central



Mesmo sem professarmos os determinismos geográficos, julga-se que a vila de Redondo nasce e se desenvolve derivado, em grande medida, à sua localização central no contexto das povoações circundantes.

Situada sobre uma pequena elevação, na extremidade nascente de uma ampla e fértil planície, a escassa distância da Serra d'Ossa, a vila de Redondo surge no cruzamento de vias naturais de ligação Este-Oeste e Norte-Sul, que interligavam as povoações de Estremoz e Monsaraz, ou a zona de Évora a Vila Viçosa, Alandroal ou Juromenha e daí a Olivença.

A proximidade da cidade de Évora acaba por resultar absolutamente determinante para a vila, constituindo o grande Pólo de atração e relacionamento, e inclusivamente base de apoio económico quando os recursos da região ainda não eram suficientemente vastos para o seu sustento, como veremos.

Nunca foi uma típica vila de fronteira, situando-se o Guadiana ainda a algumas largas dezenas de quilómetros, pelo que sempre desempenhou um papel absolutamente secundário durante as muitas quezílias fronteiriças, as quais, no entanto, não deixaram de afetar diretamente a vivência local, pela contiguidade à frente de guerra.

A forte influência da questão geográfica determinou a estreita ligação à terra e à agricultura, que desempenhou sempre um papel fulcral na economia local.

D. Dinis e a Fundação – contexto global e questões de geo-estratégia interna: o reforço da fronteira

A fundação da Vila de Redondo, 1319, resulta da reorganização da geo-estratégia do reino, levada a efeito por D. Dinis, quando a fronteira meridional do Reino se encontrava já consolidada. O perigo externo vinha agora de Leste, de Castela. Em 1297, o Tratado de Alcanices vinha redefinir todo o espaço fronteiriço, revelando a necessidade de assegurar a fronteira negociada com Castela através de um vasto programa de reforço das linhas de defesa e do repovoamento da raia (Monteiro, 1999, pág. 22).

D. Dinis enceta então uma política de reconversão, restauro e construção de novos castelos junto à fronteira. O Alentejo, em particular o Central, por se encontrar bastante desguarnecido de população constitui uma das áreas que mais intensamente foi objeto de atenção.

A quase totalidade dos castelos da envolvente do Redondo, como Évora, Estremoz, Évora Monte, Borba, Vila Viçosa, Elvas, Juromenha, Alandroal, Terena, Monsaraz, etc., foram criados, ou largamente beneficiados, pela política militar e estratégica de D. Dinis (Matoso, 1993, vol. II, pág. 159).

A povoação de Redondo deverá ter nascido deste impulso povoador, apesar existir a infundada hipótese de um foral de D. Afonso III, instalando-se numa área que se encontraria repartida pelos termos de Monsaraz e Évora Monte.

Vista aérea do Castelo de Redondo

Em 1319, D. Dinis dá início formal à vila, concedendo ao pequeno aglomerado, eventualmente pré-existente, foral e Castelo, atribuindo-lhe também um termo, que não deveria ser muito distinto dos limites da atual freguesia de Redondo.

Para o período compreendido entre os inícios do séc. XIV e os finais do séc. XVII, os indícios sobre o crescimento urbano são pouco mais que nulos e sempre indiretos. Assim, sabemos que em 1463, por petição ao Rei, os habitantes do Arrabalde da vila pretendiam obter as mesmas regalias que os habitantes do interior da cerca, revelando-nos que o aglomerado já então se estendia para extra-muros.

Esta nota é particularmente interessante na medida em que o Rei D. João I, em 1418, considerava o local "despobrado", concedendo o privilégio da

obrigatoriedade de passagem pela vila para quem transitava de Évora para Vila Viçosa e vice-versa.

Para o séc. XVI os dados são muito escassos, no entanto, nos finais do século a transferência da Igreja Matriz para junto da porta Poente do Castelo é feito sobre o pretexto de se aproximar dos novos arruamentos da vila.

Junto da Igreja Matriz foi demolida nos finais da década de 70 do séc. XX uma casa com um portal granítico de tipo manuelino, indicando o crescimento da vila ao longo do eixo de ligação a Évora, sintomaticamente designada Rua de Évora.

Entrado o séc. XVII, e particularmente para os seus finais, já encontramos indícios claros sobre uma verdadeira expansão urbana da vila, mostrando-nos eixos de crescimento consolidados.

Todo o que é, ainda hoje, o núcleo principal da vila está já plenamente definido nos finais do séc. XVII. O aglomerado estende-se agora do cerro do Castelo até ao "Rocio", numa zona baixa; encontram-se já perfeitamente estruturadas as Ruas de Évora, Rua do Sobreiro, Rua do Poço Novo, Ruinha, Rua São Miguel, Rua Nova, Rua dos Ferreiros, Rua da Botica, Rua das Piçarras e Rua do Calvário.

O séc. XVIII introduzirá, ou confirmará, novas tendências urbanísticas, conferindo uma nova centralidade à vila através da transferência da instituição camarária para o dito "Rocio", em meados do século.

Neste momento já se referiam habitações no "Rocio", mostrando que a vila se continuava a expandir neste sentido.

A nova centralidade, introduzida pela construção do edifício da Câmara, levará, já na segunda metade do séc. XVIII, a uma subdivisão desta área com o aparecimento do Terreiro do Passo e o "Rocio Largo" ou Largo. O aparecimento do orfanato da Nª Srª da Saúde nos finais deste século irá incrementar o desenvolvimento desta área, estruturando novas ruas como a da Nª Srª da Saúde, que se desenvolvia em direção à Igreja do Calvário.

Assim, chegados ao início do século XIX com a quase totalidade da vila consolidada, o seu desenvolvimento ao longo deste século acabou por de modo bastante compassado, tendo em conta o atribulado momento da vida do país. São escassos e difíceis de localizar novos alargamentos efetuados ao longo deste século, sendo possível identificar alguns novos arruamentos já dos finais da centúria, que deverão corresponder à expansão nos limites Norte e Sul da Vila.

Ainda que o aglomerado urbano não conheça uma grande expansão na segunda metade deste século é, no entanto, acometida de uma profunda remodelação do edificado, estando muito desta transformação marcada por diversas datas

devidamente assinaladas em cronogramas que marcam as importantes intervenções no edificado. Será também agora que surge o Teatro reforçando a centralidade do Largo.

O séc. XX conhecerá a continuação da expansão dos limites Norte e Oeste, conhecendo novo impulso a expansão em áreas distintas destas últimas com edificação de bairros sociais na segunda metade do século, nomeadamente Bairro António Festas e Bairro do Calvário.

3. Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

3.1. Unidades de intervenção da ARU

A publicação em D.R. de 24/06/2008, do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Redondo (PPCHR), desenvolve e concretiza propostas de organização espacial na área de intervenção, definindo com detalhe a conceção da forma de ocupação e servindo de base aos projetos de execução das infraestruturas, da arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução do Plano Diretor Municipal. Remetemos assim para o Regulamento do PPCHR as regras a cumprir no âmbito das intervenções a decorrerem nas Unidades de Intervenção A, B e C, objeto de delimitação por via da ARU em vigor e para o RGEU e RMUE as intervenções a decorrer nas unidades D e E.

3.2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A delimitação da área de reabilitação urbana de Redondo (ARU), com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto), foi aprovada pela Assembleia Municipal a 26 de Dezembro de 2013.

O critério subjacente à delimitação definiu a integração de grande parte da área consolidada de Redondo, por se entender que a mesma se encontra no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, "em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade", que justifiquem uma intervenção integrada.

Com o início dos trabalhos para elaboração da operação de reabilitação urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas inicialmente na

ARU, passando assim a ser consideradas cinco Unidades de Intervenção com a inclusão das unidades D e E, de modo a prosseguir os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta de (re) delimitação doravante designada de Alteração da ARU da Vila de Redondo enquadra-se no artigo 13º do RJRU.

Dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.

A proposta de alteração à ARU, nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU contém:

3.2.1. A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

3.2.2. A planta com a delimitação da área abrangida;

3.2.3. O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Em resumo identificamos as cinco unidades:

Unidade de intervenção A - Zona do Castelo e Praça D. Dinis, com a área de 7,03 ha.

Unidade de intervenção B - Zona poente da Vila que estabelece a ligação das unidades A e C às ruas de expansão, mas cuja malha é consequente e complementar das mesmas, com a área de 5,45 ha.

Unidade de intervenção C - que irradia da Praça da República/Largo 25 de Abril, pela sua dimensão e porque ali confluem ruas importantes que fazem a ligação a diversas partes da vila, nomeadamente à Praça D. Dinis no Centro Histórico. Devido à proximidade da Câmara Municipal, Tribunal, Serviços de Finanças e instituições bancárias, o Largo 25 de Abril é um Pólo de convergência de várias ruas – Rua 5 De Outubro, Rua Miguel Bombarda, Rua Manuel Joaquim da Silva, Rua de Montoito, todas ascendentes/descendentes na ligação à Praça D. Dinis, com a área de 5,03 ha.

Unidade de Intervenção D - Abrange nomeadamente o Bairro António Festas (propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Redondo), de características vincadamente sociais cuja construção remonta ao fim da década de 1940 e a sua envolvente com especial incidência na Mata, ponto alto com vista sobre grande parte da

vila e um conjunto edificado que evidencia uma transição para o existente nas Unidades de Intervenção A e B e abrange uma área de 4,31 ha.

Bairro António Festas – Unidade D

Mata Municipal – Unidade D

Unidade de Intervenção E - contígua às unidades de intervenção B e C, prolonga a anterior definição destas e abrange, entre outros equipamentos, o Jardim Público, as antigas escolas primárias cujo objetivo é requalificar para Centro de Apoio à Criança, o antigo mercado municipal onde se instalará o Centro de Apoio às Microempresas (CAME), o antigo cinema municipal que se pretende transformar em Centro Interpretativo das Ruas Floridas, a nova sede do Núcleo de Redondo da Cruz Vermelha e onde se situam serviços de interesse como o serviço de Finanças, o Tribunal, um Lar de Idosos o Posto de Redondo da GNR e abrange uma área de 14,31 ha.

Antigo Cinema Municipal – Unidade E

Jardim Publico – Unidade E

Antigas Escolas Primárias – Unidade E

Resulta desta alteração à delimitação da ARU da Vila de Redondo que a área total abrangida passa a ser de 36,13 ha, conforme descriminação das cinco unidades atrás referidas.

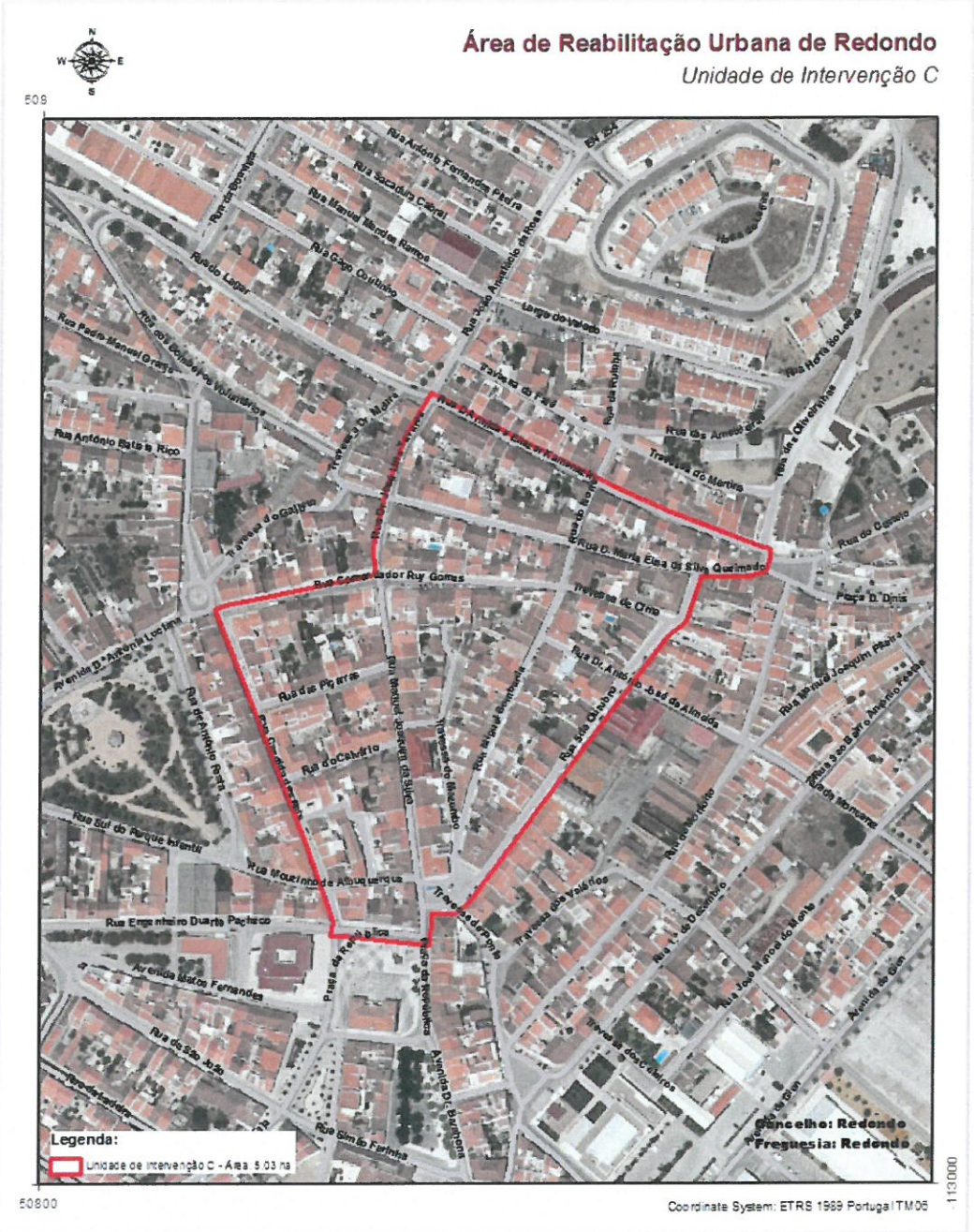
Nos últimos anos, na Unidade A - Envolvente da zona do Castelo e Praça D. Dinis - já se procedeu a uma intervenção de fundo que requalificou quase toda a zona envolvente do Castelo e a sua ligação ao Núcleo Museológico do Convento de Santo António.

Igualmente na Unidade C já se procedeu a uma requalificação -1ª fase - de um conjunto significativo de espaços.

Na Unidade B, ligação do largo 25 de Abril à Praça D. Dinis, para além da recuperação de equipamentos associativos procedeu-se a alterações de circulação viária, as quais necessitam ser complementadas com uma transformação qualitativa quer do ponto de vista viário quer pedonal

Área de Reabilitação Urbana de Redondo
Unidade de Intervenção A
N
W
E
S
511
Rua Norte do Lestas
Rua Conde Redondo
Rua Manuel Cardoso F. Queiroz
Rua do Almagre
Rua Dr. Antônio José de Almeida
Rua Comandador Ruy Gomes
Travessa do Martins
Rua do Cravelo
Rua do Jardim
Legenda:
Unidade de intervenção A - Área 7,03ha
Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06
51100
-113000

Área de Reabilitação Urbana de Redondo
Unidade de Intervenção B
N
W
E
S
510
Legenda:
Unidade de Intervenção B - Área 5,45 ha
Concelho: Redondo
Freguesia: Redondo
51000
113000
Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06


Área de Reabilitação Urbana de Redondo
Unidade de Intervenção C
Legenda:
Unidade de Intervenção C - Área 5.03 ha
Concelho: Redondo
Freguesia: Redondo
Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

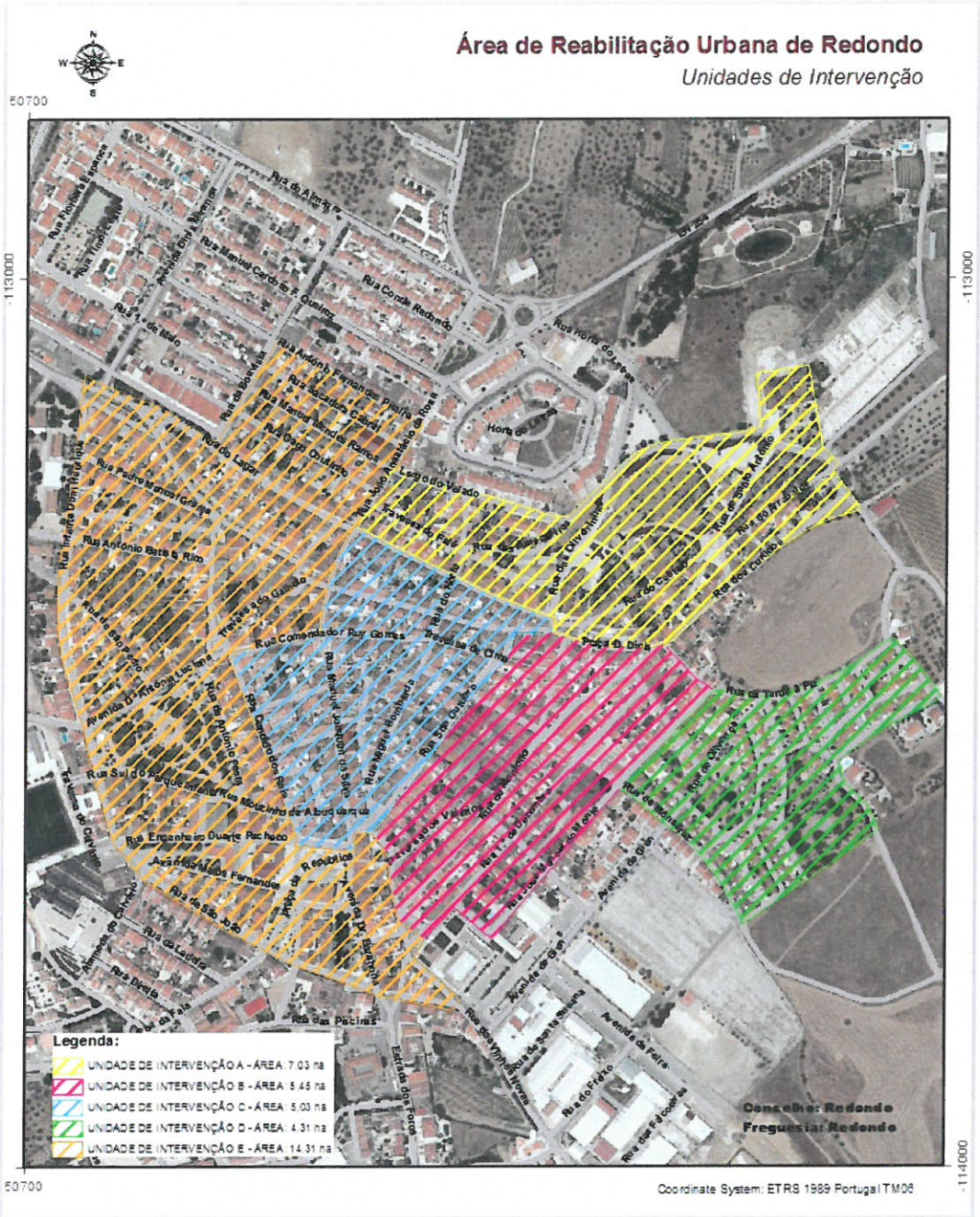
Área de Reabilitação Urbana de Redondo

Unidade de Intervenção D

Área de Reabilitação Urbana de Redondo

Unidade de Intervenção E

Legenda:
Unidade de Intervenção E - Área: 14.31 ha
Rua do Ladar
Rua Comendador Ruy Gomes
Rua Mouzinho de Albuquerque
Rua Engenheiro Duarte Pacheco
Avenida Mãos Fernandes
Rua de São João
Rua das Piscinas
Largo do Valado
Rua Horta do Letras
Travessa do Martins
Travessa do Carmo
Rua Antônio Batista Rico
Rua Pedro Manuel Grangeia
Rua D. Antônia
Rua Guilda Parque Infantil
Rua Antônio Rosa
Rua das Pedras
Rua Manuel Joaquim da Silva
Rua Manuel Bernardes
Rua Manuel Cardoso F. Ourives
Rua Sacadura Cabral
Rua Carlos Coutinho
Rua Manuel Maria da Fonseca
Rua Conde Redondo
Rua do Alvarenga
Rua Marmeida Fonseca
Rua 1º de Maio
Rua do Belchior
Estrada da Fontanas dos Remédios
Avenida D. António Luciano
Rua do Antônio Rosa
Rua das Pedras
Rua Mouzinho de Albuquerque
Rua Engenheiro Duarte Pacheco
Avenida Mãos Fernandes
Rua de São João
Rua Direita
Rua das Piscinas
Rua do Ladar
Rua do Carmo
Rua Conde de Montalvo
Rua do Primo de Almeida
Avenida do Brasil
Avenida de Angola
Avenida Dr. Barahona
Avenida de Elvas
Rua Santa Susana
Rua João Manuel do Monte
Rua Horta do Letras
Rua das Amendoeiras
Travessa do Martins
Rua da Horta
Rua do Montalvo
Rua do Outeiro
Rua Manuel Bernardes
Travessa do Bacorro
Rua Manuel Joaquim da Silva
Rua das Pedras
Rua do Antônio Rosa
Rua Comendador Ruy Gomes
Travessa do Carmo
Rua do Ladar
Rua do Belchior
Rua Manuel Cardoso F. Ourives
Rua Sacadura Cabral
Rua Carlos Coutinho
Rua Manuel Maria da Fonseca
Rua Conde Redondo
Rua do Alvarenga
Rua Pedro Manuel Grangeia
Rua D. Antônia
Rua Antônio Batista Rico
Rua Guilda Parque Infantil
Rua Marmeida Fonseca
Rua 1º de Maio
Estrada da Fontanas dos Remédios
Avenida D. António Luciano
Rua do Antônio Rosa
Rua das Pedras
Rua Mouzinho de Albuquerque
Rua Engenheiro Duarte Pacheco
Avenida Mãos Fernandes
Rua de São João
Rua Direita
Rua do Ladar
Rua do Carmo
Rua Conde de Montalvo
Rua do Primo de Almeida
Avenida do Brasil
Avenida de Angola
Avenida Dr. Barahona
Avenida de Elvas
Rua das Piscin


Área de Reabilitação Urbana de Redondo
Unidades de Intervenção
N
W
E
S
50700
-113000
-114000
Legenda:
UNIDADE DE INTERVENÇÃO A - ÁREA: 7.03 ha
UNIDADE DE INTERVENÇÃO B - ÁREA: 5.45 ha
UNIDADE DE INTERVENÇÃO C - ÁREA: 5.03 ha
UNIDADE DE INTERVENÇÃO D - ÁREA: 4.31 ha
UNIDADE DE INTERVENÇÃO E - ÁREA: 14.31 ha
Concelho: Redondo
Freguesia: Redondo
Coordinate System: ETRS 1989 Portugal TM06

Zona Envolvente do Castelo de Redondo - Unidade A

Zona Envolvente do Castelo de Redondo - Unidade A

Zona Envolvente do Castelo de Redondo - Unidade A

Museu do Barro - Unidade A

Enoteca - Unidade A

Biblioteca Municipal - Unidade C

Sede da S.F.M.R. - Unidade C

Centro Cultural. - Unidade B

Centro Cultural. - Unidade B

Arquivo Municipal. - Unidade B

Mercado Municipal. - Unidade B

Com base nestas cinco Unidades de Intervenção, sendo que três (A, B e C) são coincidentes com a área definida no PPCHR, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana agora proposta pretende consolidar o tecido urbano da Vila de Redondo, melhorar a funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, promover a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, a melhoria da circulação viária, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das redes de águas, saneamento e eletricidade, bem como a implementação de redes de comunicações de acordo com as novas tecnologias de informação e comunicação.

3.3. Objetivos

A definição da Alteração da ARU para a Vila de Redondo tem como objetivos:

Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser tomada pela Câmara Municipal;

Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;

Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;

Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

Modernizar as infraestruturas urbanas;

Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbano;

Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;

Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

Continuar o trabalho que a Câmara Municipal tem vindo a desenvolver nos edifícios públicos quanto à adoção de critérios de eficiência energética e fomentar a adoção dos mesmos nos edifícios privados.

3.4. Efeitos

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).

Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana, em elaboração após deliberação da CMR na sua reunião de 28 de Outubro de 2015 para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

3.5. Proposta de Benefícios Fiscais

3.5.1. Quanto ao IMI;

Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana da vila de Redondo, que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de redução de 50 % do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) durante cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;

3.5.2. Quanto ao IMT;

A primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana da vila de Redondo e que se destine exclusivamente a habitação própria e permanente, beneficia de redução de 50 % do IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis);

3.5.3. Quanto às taxas administrativas;

As taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Redondo no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU da vila de Redondo serão reduzidas em 50 %.

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da operação realizada. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Entidade Gestora fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- «Ações de reabilitação» as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção. [Ponto 22, alínea a), art.º 71º do EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

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

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da intervenção, com vista a apurar o grau de melhoramento efetuado na intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

- Para esta análise será utilizada a «Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios» do NRAU, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, e segue as instruções de aplicação do «Método de Avaliação do Estado de Conservação Imóveis» (MAEC).

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

-A aplicação desta segunda análise só decorrerá 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 limite mínimo de isenção;

Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;

- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;

- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;

- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

TEMA 2 – 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 1m3);

- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 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, um por fogo/unidade de ocupação;

- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.