

ORU e PERU

de Montoito

(documento final após período de discussão pública)

1 INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO

A promoção da reabilitação urbana constitui um objetivo estratégico e um desígnio nacional, assumidos na Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republica o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, adiante designado por RJRU, estabelecendo, na atual política do ordenamento do território, uma aposta num paradigma de cidades e vilas com sistemas coerentes e bairros vividos.

Desta forma, a reabilitação urbana, associada também à requalificação e regeneração, deverá contribuir para a promoção da melhoria da qualidade ambiental e paisagística do território urbano, através da recuperação dos tecidos urbanos, incluindo espaços públicos e espaços verdes, da proteção e valorização do património cultural, da modernização das infraestruturas e da integração funcional de equipamentos de utilização coletiva e atividades económicas.

Neste contexto, deverá a reabilitação urbana ser integrada na política pública urbana, em que a autoridade pública será o motor de todo o processo, através da implementação de ações de reabilitação e regeneração, bem como da mobilização dos atores locais, garantindo uma gestão concertada, com apoio de uma equipa técnica interdisciplinar e com o envolvimento dos cidadãos.

Assim, o RJRU, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, define que compete às Câmaras Municipais desenvolverem as estratégias de reabilitação assumindo-se 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.

A Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que republicou o RJRU, define ainda no seu art.º 30.º que a estratégia de reabilitação urbana deve apresentar opções compatíveis com as do desenvolvimento do município, no sentido do reforço de esforços para um objetivo comum de progresso coordenado do território municipal. Neste sentido, a compreensão do conceito de reabilitação urbana é crucial para promover uma estratégia coordenada e sustentável a longo prazo.

2 REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, doravante designado RJRU.

À luz da alteração da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, foi possível aprovar a Delimitação da ARU que permitiu, por um lado, iniciar o levantamento de campo e, por outro, atribuir benefícios fiscais a proprietários que reabilitem o seu edificado. Como deliberado em reunião de Câmara de 27/01/2016 e da Assembleia Municipal de 24/02/2016, foi aprovada delimitação da ARU da vila de Montoito abrangendo uma área total de 9,67 ha.

Com a aprovação da alteração da delimitação da ARU e do respetivo Programa Estratégico, a gestão da área de reabilitação deverá ocorrer com base na presente lei, no que diz respeito ao controlo prévio de operações urbanísticas, na medida em que introduz especificidades relativamente ao RJUE.

3 REGIME EXCECIONAL DA REABILITAÇÃO

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

O presente regime prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios.

4 REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E DA EDIFICAÇÃO

O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (DL n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua atual versão) agrega os regimes jurídicos do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e de obras particulares.

5 PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALENTEJO -PROTA

(Publicado na 1ª série do DR, nº 148 de 2 de Agosto de 2010)

A ARU encontra-se formal e legalmente abrangida, na totalidade, pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo e pelo Plano Diretor Municipal (PDM) de Redondo

O PROTA, eficaz desde a Resolução de Conselho de Ministros n.º53/ 2010 de 2 de Agosto, apresenta objetivos que visam a concretização de uma correta política de ordenamento e estabelece critérios de organização e de utilização do território.

6 PLANO DIRETOR MUNICIPAL (PDM)

O presente programa da ARU de Montoito submete-se às disposições contidas no PDM:

[Versão atualizada do regulamento do PDM - 2014](#)

7 OUTROS REGULAMENTOS MUNICIPAIS

O presente programa da ARU de Montoito encontra-se ainda abrangida por outros regulamentos municipais, nomeadamente:

. **Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação**

([Regulamento n.º 208/2014](#) publicado em DR, 2ª série – n.º 101 de 27 de Maio de 2014)

.**Regulamento de Taxas e Licenças do Município de Redondo**

([Tabela de taxas 2017 ...](#))

. **Programa Municipal de Apoio a Melhorias Habitacionais no Concelho de Redondo**

([Programa Municipal de Apoio a Melhorias Habitacionais no Concelho de Redondo...](#) aprovado em reunião de câmara de 28/05/2014)

8 METODOLOGIA DE TRABALHO

O trabalho desenvolvido dividiu-se em várias fases e consiste na seguinte metodologia:

FASE 1 | SESSÃO PÚBLICA

Com o objetivo de informar e sensibilizar os munícipes, nomeadamente os proprietários e inquilinos moradores na área de delimitação da ARU, realizar-se-ão sessões públicas de modo a aprofundar a informação divulgada sobre estas operações.

FASE 2 | LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado e espaço público será executado por uma equipa de técnicos do Município de Redondo.

As tarefas principais têm como objetivo averiguar o estado de conservação dos edifícios, caracterizar as construções, delimitar a propriedade, identificar os proprietários e fotografar o exterior /interior.

O levantamento do estado de conservação do interior dos edifícios acontecerá quando autorizado pelos residentes.

Os dados recolhidos serão compilados numa base de dados a fim de se poder proceder ao posterior acompanhamento das intervenções.

FASE 3 | DIAGNÓSTICO E TRATAMENTO DE DADOS

Trimestralmente, iniciar-se-á o tratamento de dados e pesquisa de processos municipais para complementar a informação de campo, visando a sua atualização de modo a obter a coerência das propostas a incluir no PERU. Para as plantas é utilizado o software ARCGIS.

FASE 4 | PROGRAMA ESTRATÉGICO

OPÇÕES ESTRATÉGICAS

O Município de Redondo optou por uma Operação de Reabilitação Urbana **Sistemática**, isto é, uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, espaços públicos, 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.

As opções estratégicas da área de reabilitação de Montoito são:

- ✓ **DINAMIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E INCENTIVO À ATIVIDADE ECONÓMICA**
 - a) Melhorar a qualidade do ambiente
 - b) Melhorar a eficiência energética na ARU
 - c) Melhorar a mobilidade e acessibilidade
 - d) Melhorar a segurança
 - e) Melhorar a gestão de resíduos
 - f) Melhorar a gestão dos recursos hídricos
 - g) Evitar o despovoamento da vila e contribuir para o aumento de rendimentos;

9 PROGRAMA DE OPERAÇÃO

A ARU de Montoito contempla intervenções em espaço urbano e intervenções no edificado por parte dos agentes privados.

A delimitação da ARU da Vila de Montoito abrange uma área de 9,67 ha (conforme imagem abaixo) e é caracterizada pela existência de equipamentos públicos como o Parque de Feiras, o Centro Escolar-rede pré escolar e ensino básico, Casa do Povo onde funciona um lar de 3^a idade com alojamento, um Parque de Merendas e uma vasta área de terreno conhecido por Rossio, onde terminam um conjunto de arruamentos do reticulado típico da Vila.



O conjunto de equipamentos referido determina a necessidade de uma intervenção na zona vazia do Rossio de modo a valorizá-la ambientalmente e a estabelecer circuitos de ligação entre a parte norte e a parte sul da mesma, a proteger de forma sustentada a proximidade do corredor da E.R.381. Acresce a mais-valia de fruição deste espaço depois de requalificado pelos utentes dos equipamentos coletivos existentes bem como a melhoria da ligação dos arruamentos da vila que nele convergem contribuindo para uma melhor acessibilidade e maior segurança quer para o trânsito de viaturas quer para o trânsito pedonal.

Estes objetivos serão conseguidos através da criação dum Parque Ambiental na zona do Rossio com as premissas atrás referidas.

A intervenção pública proposta para os arruamentos integrantes na ARU de Montoito não está quantificada neste plano estratégico de modo a ser articulada com uma ação mais abrangente nos restantes arruamentos, que irá ser objeto de um estudo técnico global onde também serão contempladas soluções de recolha de resíduos sólidos, colocação de ecopontos, a melhoria da eficiência energética na iluminação pública, o aumento da fluidez da circulação rodoviária e a promoção da mobilidade suave tendo em vista a acessibilidade universal do espaço.



Largo do Rossio



Parque de Feiras



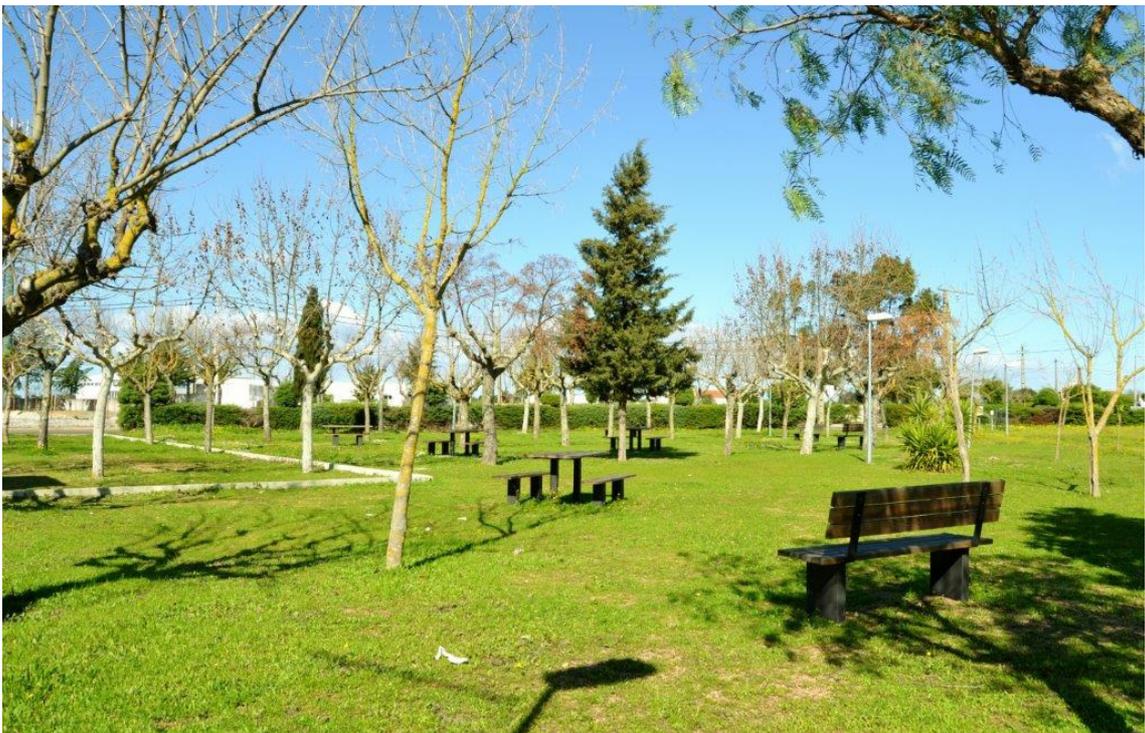
Casa do Povo



Centro Escolar



Casas com fachada para o Rossio



Parque de Merendas

Com base no anteriormente descrito a delimitação da Área de Reabilitação Urbana proposta pretende consolidar o tecido urbano da Vila de Montoito, 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

Com base no anteriormente descrito a delimitação da Área de Reabilitação Urbana proposta pretende consolidar o tecido urbano da Vila de Montoito, 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

Ação: Criação do Parque Ambiental de Montoito

A intervenção constará da criação de um elemento que confira identidade própria ao espaço: uma zona verde com uma aposta preferencial em espécies autóctones, com áreas de encontro e convívio intergeracional, tornando-se um espaço de inclusão e coesão social.

Por outro lado a inclusão de equipamento de exercícios leves ajudará a projetos de saúde e bem estar e a proteção à ER 381 permitirá uma utilização mais segura para além de definir as ligações da vila com a mesma.

Face a alguma aridez na paisagem a introdução do elemento “ água “ aumentará a qualidade do espaço ambiental.

Igualmente o projeto procurará ligar os arruamentos existentes com o Parque Ambiental quer melhorando a atual situação quer assegurando maior segurança na transição.

Ação: Intervenção no edificado privado em Montoito

As intervenções particulares no edificado serão objeto de articulação e acompanhamento por parte da Câmara Municipal conforme descrito mais adiante tendo em conta a clarificação de alguns meios financeiros e a aplicação dos regulamentos municipais.

10 PRAZO DE EXECUÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de **15 anos**, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à Assembleia Municipal.

A **cada 5 anos**, a câmara municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

11 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ARU

O Município de Redondo é a entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana de Montoito (ARU de Montoito).

Para tal, o Município concebeu uma estrutura de gestão que compreende uma Unidade de Coordenação e uma Unidade Técnica de Apoio.

No que diz respeito à primeira, esta será presidida pelo Presidente da Câmara Municipal e incluirá também o Presidente da Assembleia Municipal, o Presidente da Junta de Freguesia e o Chefe da Divisão de Planeamento e Desenvolvimento, competindo-lhe:

- A coordenação global do Programa de Ação;

- O controlo do cumprimento das responsabilidades dos diversos parceiros assumidas no presente Programa de Ação;
- A procura de complementaridades e soluções inovadoras para fomentar os resultados das operações;
- A articulação dos parceiros com entidades públicas e privadas que não integrem a Parceria Local mas que sejam pertinentes para o sucesso da intervenção.

A Unidade Técnica de Apoio será constituída por 1 técnico do Gabinete de Apoio ao Desenvolvimento Económico, a responsável pelo SIGRed (Sistema de Informação Geográfica de Redondo), bem como o apoio, quando tal se justifique, do Gabinete Técnico Municipal, composto por 2 Arquitetos, 1 Arquiteta Paisagista, 3 Engenheiros Cívicos), os quais concederão todos os recursos necessários ao seu funcionamento, incluindo a disponibilização de instalações físicas que possibilitem o normal desempenho destas duas estruturas. Esta Unidade contará, ainda, em permanência, com um elemento do Gabinete de Comunicação do Município.

À Estrutura de Apoio Técnico compete:

- Manter atualizado o quadro de cumprimento físico e financeiro do Programa de Ação;
- A monitorização do Programa de Ação;
- Elaborar relatórios de execução periódicos;
- Executar o Plano de Divulgação e Comunicação.

O Município de Redondo assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Montoito, no uso de grande parte das competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

O Município de Redondo, enquanto entidade gestora da ARU, irá exercer os poderes previstos no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, nomeadamente, todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- a) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem

- prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- b) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
 - c) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
 - d) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU
- e) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- f) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- g) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- h) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- i) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, de acordo com as alterações introduzidas pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto, **o Município de Redondo, enquanto entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da ARU de Montoito**, irá exercer os seguintes poderes:

- a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, com as alterações introduzidas, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos

previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro

- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99 com as alterações introduzidas
- d) Cobrança de taxas;
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 67º e 68º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, **serão também exercidos pelo Município de Redondo**, enquanto entidade gestora, outros instrumentos de política urbanística, tais como:

- a) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- b) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;
- c) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos pontos 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- d) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

12 QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS FISCAIS

BENEFÍCIOS FISCAIS

Âmbito de aplicação	Edifícios em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa <u>subida de 2 níveis de intervenção</u>
IMI	Isenção de 50% durante 5 anos após reabilitação
IMT	Isenção de 50% na 1.ª transmissão (venda) após reabilitação
IVA	Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
Taxas urbanísticas	Redução de 50% nas taxas urbanísticas

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2016 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2030 [ponto 20, art.º 71 EBF]

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 EBF]

IMI

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de 50% do imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos. [ponto 7, art.º 71 EBF]

IMT

São isentas de 50% do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na

primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 EBF]

IVA

Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida:

Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. [ponto 2.23, lista I, CIVA]

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

DEFINIÇÕES

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 a), art.º 71 EBF]

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 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 estatuto dos benefícios fiscais;

Para esta análise será utilizada a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, 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).

A. IDENTIFICAÇÃO

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

B. CARACTERIZAÇÃO

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

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

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

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações
 Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis
 Índice de anomalias

(a) _____
 (b) _____
 (a/b) _____

Exemplo: Na vistoria inicial é atribuído o **nível 3 – médio**, a pós a intervenção de reabilitação terá de subir para o **nível 5 – excelente**.

Caso isso não aconteça, terá de subir pelo menos **um nível**, para o **4 - bom** e conseguir **outro nível** pela avaliação funcional e de desempenho.

2ª APLICAÇÃO – 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.**

AVALIAÇÃO FUNCIONAL E DE DESEMPENHO

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

TEMA I - 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/fracção 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 1m³);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

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

Cumpre / Não cumpre 1 critério por tema, acrescido por mais 2 temas.

ATRIBUIÇÃO DE _____ NÍVEL (0 OU 1)

TERRENOS EXPECTANTES/VAZIOS

Considera-se que os terrenos expectantes/vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.

Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

**13 PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO
(QUADROS COM VALORES E PRAZOS DAS INTERVENÇÕES PREVISTAS)**

PLANO DE AÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA		Município de REDONDO					
TIPO DE INTERVENÇÃO	DESIGNAÇÃO DA INTERVENÇÃO	OUTRAS ENTIDADES ENVOLVIDAS	NATUREZA DO INVESTIMENTO			Calendarização do Investimento	
			PUBLICO	PRIVADO	TOTAL	Início	Fim
Reabilitação de Espaço Público	Criação do Parque Ambiental de Montoito		347.815 €	0 €	347.815 €	março de 2017	setembro de 2017
Reabilitação Integral de Edifícios	Intervenção no edificado em Montoito		0 €	477.000 €	477.000 €	janeiro de 2017	dezembro de 2023

14 FONTES DE FINANCIAMENTO

QUADRO ESTRATÉGICO PORTUGAL 2020 (e outros que lhe sucedam)

O financiamento é atribuído a programas que visam, nomeadamente, desenvolver as competências da mão-de-obra local, incentivar o empreendedorismo, melhorar as infraestruturas e proteger o ambiente. Existem fundos regionais específicos que já contribuíram para a melhoria das condições de vida de milhões de cidadãos europeus.

As propostas de orçamento da UE para o período de 2014-2020 afetam cerca de 350 mil milhões de euros a esses programas. A Comissão propõe ainda uma nova abordagem para que este ciclo de financiamento torne mais eficaz a realização dos objetivos de longo prazo da estratégia Europa 2020 da UE para o crescimento e o emprego.

Nos fundos europeus do Portugal 2020 está prevista uma verba de 500 milhões de euros para a reabilitação urbana.

Para a NUT II –Alentejo- o PO Alentejo 2020, prevê uma verba de cerca de 101 milhões, valor insuficiente e que se espera ser aumentado quando da prevista reprogramação estratégica em 2017/2018.

As propostas apresentadas visam canalizar o financiamento para um número mais reduzido de prioridades, em conformidade com os objetivos fixados.

FINANCIAMENTO MUNICIPAL

O Município de Redondo nas Grandes Opções do Plano 2016 (GOP) projeta os investimentos municipais a realizar na ARU e outros, estando atualmente definidas verbas para a realização de alguns dos investimentos, que possam vir a ser realizados a partir de 2016.

Futuramente, o Município irá decidir quais os montantes a afetar para os restantes investimentos previstos para a operacionalização da estratégia de reabilitação da ARU de Montoito.

FUNDO JESSICA

O Fundo “JESSICA” é uma iniciativa conjunta da CE - Comissão Europeia, do BEI - Banco Europeu de Investimentos e do CEB - *Council of Europe Development*

Bank, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira - fundo de participações inicialmente dotado inicialmente de 130 milhões de euros, 100 milhões de euros do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças.

Ainda se encontram disponíveis ao para a NUT 2 Alentejo cerca de 30 milhões de euros.

Estes montantes permitirão concretizar e concluir algumas das prioridades de investimento definidas para a Iniciativa em Portugal, nomeadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

Caraterísticas Gerais:

- Financiamento reembolsável até 20 anos (modelo de crédito bancário);
- Montante mínimo: 100.000 € (aproximadamente a confirmar com as FDU);
- Spread variável consoante análise de risco;

- CGD / IHRU e o Banco BPI têm cerca de 30 milhões para apoiar projetos;
- Intervenientes: Autarquias e Estado, SRU e EM, IPSS, empresas, outros;
- Exemplos de projetos: Residências assistidas ou universitárias, hotéis, turismo de habitação, incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, equipamentos sociais ou desportivos, parques de estacionamento, entre outros.

FUNDO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

O Fundo de Eficiência Energética (ADENE), através de Avisos específicos, apoia projetos de eficiência energética em áreas como os transportes, os edifícios, a

prestação de serviços, a indústria e os serviços públicos, que contribuam para a redução do consumo final de energia, de forma eficiente e otimizada.

São beneficiários destes apoios todas as pessoas singulares ou coletivas, do setor público, cooperativo ou privado, com ou sem fins lucrativos, que preencham as condições expressas na Portaria n.º 26/2011, de 10 de janeiro, e definidas como elegíveis no âmbito dos avisos em vigor.

Os Avisos já publicados passaram por instalação de sistemas solares térmicos, para produção de água quente sanitária, instalação de janelas eficientes e certificação energética no Estado.

É necessário verificar à data de uma futura candidatura, qual o tipo de apoio em vigor e qual o destinatário que dele poderá beneficiar.

IFFRU

O IFFRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas - é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, e como tal sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

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

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

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

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projeto.

Para tal foi celebrado um Protocolo de colaboração institucional com a Associação Nacional de Municípios Portugueses que prevê a criação de um ponto focal específico para o IFRRU 2020 e, nos casos em que tal se demonstre pertinente, a criação de um balcão (físico e/ou virtual) dedicado às operações financiáveis pelo IFRRU 2020.

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

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

PROGRAMA ESPECIAL DE REALOJAMENTO (PER)

O Programa de Realojamento visa proporcionar aos municípios condições para proceder à erradicação das barracas existentes e ao, conseqüente, realojamento dos seus ocupantes em habitações de custos controlados.

Existe o Programa Especial de Realojamento (PER) para as áreas metropolitanas de Lisboa e Porto, criado pelo Decreto-Lei n.º.163/93 de 7 de Maio (última alteração através do Decreto-Lei n.º 271/2003, de 28 de Outubro), que como o próprio nome indica, visa proporcionar, aos municípios daquelas áreas, condições para proceder à erradicação das barracas existentes, concedendo apoios

financeiros para a construção, aquisição, ou arrendamento de fogos destinados ao realojamento de agregados familiares residentes nessas barracas e habitantes similares.

No âmbito do PER é ainda possível a concessão de apoios financeiros para a reabilitação de fogos ou de prédios devolutos, propriedade das entidades beneficiárias, ou para a aquisição de prédios ou fogos devolutos e pagamento do custo das referidas obras de recuperação, quando esses fogos ou prédios se destinem também a realojamento de famílias recenseadas no PER.

Para além do programa específico de realojamento nas áreas de Lisboa e Porto, existe a possibilidade dos restantes municípios do País procederem a ações de realojamento em habitações sociais construídas ou adquiridas com o apoio financeiro da Administração Central e das instituições bancárias que procedam a financiamentos bonificados para este fim.

REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL

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 a arrendamento em regime de renda condicionada.

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

15 GLOSSÁRIO

«**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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

«**Edifício**» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes mearas que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins; [artigo 2.º c) do RJRU]

«**Imóvel devoluto**» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do

Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto; [artigo 2.º d) do RJRU]

Considera-se **devoluto** o prédio urbano ou a fração autónoma que **durante um ano se encontre desocupada**, sendo indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações, de fornecimento de água, gás e eletricidade e a inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações. [DL 159/2006] Não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) Cujas conclusões de construção ou emissões de licenças de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei nº287/2003, de 12 de novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei nº 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados. [DL 159/2006]

«**Entidade gestora**» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

«**Operação de reabilitação urbana**» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada a reabilitação urbana de uma determinada área (art 2º h do RJRU)

«**Reabilitação de edifícios**» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a 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;

[artigo 2.º i) do RJRU]

«**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 verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

