



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE GAEIRAS

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO.....	
2 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	
3 METODOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA	
4. CARACTERIZAÇÃO DA ARU	
5 CONCEITOS	
6 BENEFÍCIOS FISCAIS.....	
6.1 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS	
6.2 TAXAS MUNICIPAIS	
6.3 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS	
6.4 PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS	
6 ANEXO.....	

1 INTRODUÇÃO

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)¹ estabelece que a Reabilitação Urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana² (ARU) que podem ser aprovadas através de **instrumento próprio**³.

A delimitação das ARU em instrumento próprio é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Nos termos deste regime jurídico entende-se por reabilitação urbana uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é mantido, no todo ou em parte, e valorizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios, infraestruturas, equipamentos, e espaços urbanos verdes ou de utilização coletiva.

A reabilitação urbana abrange um diversificado leque de objetivos que vão desde a reabilitação física do tecido edificado, à proteção e valorização do património cultural, e sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica, entre outros, que devem ser abordados de forma articulada e integrada no âmbito de Operações de Reabilitação Urbana⁴ (ORU), que podem ser simples ou sistemáticas.

A delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos do RJRU tem como efeitos, nomeadamente:

- Benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património (alínea a) do art.14º);
- Acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (alínea b) do art.14º);
- Obrigação da entidade gestora à promoção das respetivas operações de reabilitação urbana (art.19º);
- Obrigação por parte dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ARU à promoção da componente de reabilitação do edificado (n.º1 do art.39º);
- Possibilidade de imposição, por parte da entidade gestora, da obrigação de reabilitar (art.55º);
- A possibilidade de promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, que poderá incluir a elaboração do projeto e a sua execução (art.56º);
- Direito de preferência da entidade gestora nas transmissões a título oneroso entre particulares de imóveis situados na ARU (art.58º);
- A entidade gestora pode determinar o nível de conservação de um prédio urbano e, caso seja atribuído um nível 1 ou 2, agravar a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados, bem como identificar imóveis devolutos para efeitos de aplicação do disposto no DL n.º 159/2006, de 8 de Agosto (art.65º e 66º);
- Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, para incentivo à realização das operações urbanísticas necessárias à execução das operações de reabilitação urbana, incluindo

1 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto

2 Artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto

3 Artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro na redação dada pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto

4 Capítulo III do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

no que respeita ao cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas nos termos do RJUE (art.67º);

- Podem ser concedidos pelo Estado apoios financeiros à entidade gestora e aos proprietários que promovam ações de reabilitação de edifícios, e ainda, no caso de operações de reabilitação urbana sistemáticas, de dinamização e modernização de atividades económicas (art.74º);
- Podem ser concedidos pelo Município apoios financeiros aos proprietários que promovam ações de reabilitação de edifícios;
- A entidade gestora pode contrair empréstimos a médio e longo prazo destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso sejam autorizados por despacho do ministro da área das finanças, não relevam para o montante da dívida de cada município (art.76º);
- Para a execução das operações de reabilitação urbana podem constituir-se fundos de investimento imobiliário, cuja subscrição de unidades de participação pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar (art.77º).

2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

As operações de reabilitação urbana são obrigatoriamente acompanhadas e orientadas por instrumentos de programação; neste sentido a recente alteração ao Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de outubro pela Lei nº32/2012, de 14 de agosto que dita o Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, veio trazer novas possibilidades: a lei refere que *“a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas”*.

Nos termos do procedimento de **aprovação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio**, previsto no artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana⁵, o presente projeto tem como objetivo definir a **delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana Simples**, abrangendo 16 núcleos urbanos que integram o sistema urbano do Município de Óbidos, numa perspetiva de desenvolvimento e de ordenamento do território municipal baseada no fortalecimento do policentrismo do sistema urbano municipal.

1. Reabilitação Urbana e Planeamento Estratégico

O conceito de reabilitação urbana subjacente ao presente documento consiste num projeto global que se desenvolve a médio e longo prazo e que integra políticas tão diversas como conservação integrada do património, sustentabilidade, habitação, ordenamento do território, ambiente, economia e as políticas de ordem social, atuando simultaneamente e de forma coordenada nos planos físico e humano do território com o objetivo fundamental de melhorar a qualidade dos seus componentes espaciais/ambientais e a qualidade de vida da população.

A gestão, coordenação e desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana exige uma abordagem de planeamento estratégico, ou seja, um processo contínuo e flexível que pressupõe um ciclo de avaliações e reajustamentos, não terminando na elaboração de um plano ou programa.

O planeamento estratégico consiste na definição de futuros desejáveis e possíveis para o território, fundamentados em diagnósticos prospetivos, para os quais contribuem não apenas os técnicos e governantes locais, mas também os diversos atores sociais. É entendido como um projeto que formula uma ambição global e partilhada de um futuro desejado a longo prazo, desenvolvida em linhas estratégicas ou domínios prioritários de ação para se tornar operacional.

O planeamento estratégico constitui-se ainda como um processo de descentralização da decisão e da implementação das ações, para as quais convergem os interesses públicos e privados, procurando promover parcerias para a prossecução de objetivos concretos, quer entre entidades públicas e privadas, quer entre os diferentes níveis da administração pública local e central.

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal⁶. A cada cinco anos de vigência da ARU, a câmara municipal submete à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação⁷.

A definição de uma estratégia municipal de reabilitação dos núcleos urbanos de Óbidos, em rede, que tire partido do potencial económico do património edificado dos aglomerados urbanos do concelho, baseada numa perspetiva de desenvolvimento policêntrico, assume uma importância fundamental e prioritária, enquanto fator de qualificação, diferenciação e afirmação territorial do município de Óbidos, potenciando a construção de um território qualificado, competitivo e sustentável.

5 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

6 N.º1 do artigo 19.º do RJRU.

7 N.º2 do artigo 19.º do RJRU.

Conciliar os valores de uso e de objeto histórico dos núcleos urbanos do concelho, reencontrar-lhes uma vocação e atualidade, estabelecer uma continuidade entre o passado e o futuro sem cortes nem ruturas e garantir a preservação e o reforço das suas identidades são alguns dos desafios fundamentais que se colocam no âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana.

2. Enquadramento nas opções de desenvolvimento do município

2.1 Enquadramento na estratégia de desenvolvimento e de afirmação territorial: Óbidos Criativa

O presente projeto preliminar de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana, articuladas numa rede de âmbito municipal, visa explorar as potencialidades do concelho e contribuir significativamente para a concretização da estratégia de desenvolvimento e afirmação territorial do município, designada *Óbidos Criativa*, que tem como desígnio tornar Óbidos um território sustentável e criativo.

A estratégia de desenvolvimento e de afirmação territorial do Município de Óbidos - *Óbidos Criativa* - procura responder de forma integrada às diferentes funções e atividades humanas de habitação, trabalho, cultura/conhecimento, lazer e mobilidade, atendendo à inter-relação que se estabelece entre estas, respeitando as condições específicas do território, em termos físico-ambientais e socioculturais. Insere-se no conceito global de desenvolvimento sustentável procurando definir um cenário de integração equitativa das componentes económica, social e ambiental que objetiva a melhoria da qualidade de vida, assegurando a salvaguarda dos recursos naturais e culturais.

Esta estratégia baseia-se em três eixos que estruturam a ação da Câmara Municipal e orientam o processo de revisão do Plano Diretor Municipal atualmente em curso: **Identidade, Inovação e Criatividade**, a desenvolver em sete vetores:

1. Qualificar o potencial humano;
2. Qualificar a rede urbana;
3. Qualificar a rede de mobilidade;
4. Valorizar a produção agrícola identitária;
5. Promover o acolhimento de atividades económicas criativas;
6. Ser destino de excelência turística;
7. Salvaguardar, potenciar e divulgar a qualidade da paisagem e do património natural e cultural.

2.2 A criatividade e a reabilitação urbana

A **Criatividade** tem sido tema central de acesos debates sobre as suas reais ou potenciais capacidades enquanto fator de desenvolvimento económico, mas também relativamente às suas capacidades de regeneração urbana e social, na medida em que apresenta determinadas características que se revelam de elevado interesse para as estratégias de desenvolvimento local:

- Atração de profissionais qualificados;
- Capacidade de regeneração de espaços urbanos e conseqüente valorização imobiliária;
- Mais-valia resultante da união entre criativos e sectores industriais de produção;
- Marketing e comunicação;

- Capacidade de atração de pessoas e estabelecimento de fortes relações de fidelização;
- Animação cultural e tecnológica dos espaços urbanos.

Estas características e o grau de exigência dos profissionais e dos consumidores associados à Criatividade exigem uma atuação global e integrada de forma a alcançar o desígnio de uma comunidade criativa e sustentável.

Existem vários casos de sucesso, mais ou menos concertados, numa escala intraurbana, nomeadamente bairros e quarteirões de grandes cidades. No entanto, a União Europeia tem demonstrado que segue com atenção experiências inovadoras. A aprovação de candidaturas no programa URBACT sobre Criatividade e a formação de clusters em territórios de média e baixa densidade demonstra essa atitude de abertura. Nesse sentido devemos salientar que Portugal está na linha da frente europeia, pois o único projeto liderado por um Município português no URBACT é, precisamente, sobre Clusters Criativos em Territórios de Baixa Densidade, liderado por Óbidos, que envolve um conjunto de parceiros europeus.

Enquanto se dão passos significativos no contexto europeu, criámos uma rede nacional, que veio a gerar uma Rede Urbana para a Competitividade e Inovação, que permite aos parceiros envolvidos economia de escala e ações concertadas. É uma rede inovadora, inclusivamente no contexto europeu, e reúne um conjunto de parceiros com projetos que se complementam. A visão estratégica da Rede corresponde ao desafio de tornar territórios de média e baixa densidade em espaços atrativos para talentos da Criatividade.

A integração das políticas de ambiente, ordenamento do território, proteção social, projetos educativos inovadores e programação cultural distinta com a economia da Criatividade fazem a diferença. Óbidos tem amenidades naturais e culturais muito particulares, bem como outras que têm vindo a ser promovidas, no sentido de potenciar um território criativo.

As indústrias criativas constituem as bases de uma economia forte associada a elevados padrões de qualidade de vida. As políticas que visam alcançar estes objetivos procuram criar condições que favoreçam o aparecimento e crescimento de tais indústrias. Um ambiente natural e urbano rico e de elevada qualidade espacial tem sido apontado como uma condição determinante para atingir este fim. Neste sentido a Reabilitação Urbana constitui um instrumento operativo capaz de promover tais características e contribuir significativamente para a política de desenvolvimento do município.

2.3 A oportunidade de uma rede municipal de áreas de reabilitação urbana

A concretização de uma estratégia de reabilitação urbana que possibilite a constituição de uma rede de áreas de reabilitação urbana de âmbito municipal permitirá dar continuidade à promoção da execução dos investimentos de iniciativa municipal em curso, nomeadamente no âmbito dos planos de ação «*Óbidos Criativa – Parcerias para a regeneração urbana*» e «*Rede de economias da criatividade - Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação*».

Possibilitará desta forma prosseguir e ampliar a estratégia de desenvolvimento em curso, atuando em áreas centrais do sistema urbano do município, tendo em vista fomentar a dinâmica económica, social e cultural, estimular o desenvolvimento de atividades criativas e a produção artística, e potenciar o número de residentes e atividades económicas nas localidades rurais, numa perspetiva integradora, multidisciplinar e transversal, respeitando os princípios da conservação integrada no que respeita à reabilitação de edifícios e espaços públicos.

2.4 Uma estrutura urbana municipal policêntrica, uma rede municipal de Áreas de Reabilitação Urbana

As opções estratégicas de desenvolvimento do município visam o fortalecimento do policentrismo do sistema urbano municipal, constituído por uma rede de aglomerados urbanos de pequena e média dimensão, de baixa densidade, que se pretende qualificar e articular, para que na sua globalidade assegurem as diferentes funções e atividades humanas de **habitação, trabalho, cultura/conhecimento, lazer e mobilidade**, complementando-se e potenciando as suas diferentes vocações e especializações.

O cumprimento deste propósito assenta em dois níveis: a nível municipal através do aprofundamento das relações de complementaridade e do desenvolvimento de sinergias entre os aglomerados urbanos, promovendo a coesão territorial; e a nível supra municipal e regional através do desenvolvimento de funções urbanas mais qualificadas e distintas.

A concretização de uma visão policêntrica, assente na valorização da qualidade de vida urbana e na qualificação dos centros urbanos constitui também uma das opções estratégicas de desenvolvimento da região consagradas no PROT-OVT⁸. No sistema urbano regional definido no PROT-OVT, Óbidos é considerado um centro urbano estruturante que deve desenvolver um conjunto de funções especializadas ou um leque de funções diversificado, polarizador do sistema urbano regional, atribuindo-lhe um papel de relevo enquanto motor de desenvolvimento da região.

A coesão territorial é um fator fundamental para se concretizar a centralidade de Óbidos preconizada no PROT-OVT, nomeadamente, através do incremento de população ativa nas localidades rurais, bem como da atração e fixação de determinadas funções centrais (comércio diversificado, pequena indústria, serviços, etc.) capazes de estabelecer complementaridades e de valorizar a diversidade territorial.

Gerar sinergias entre vários aglomerados implica redirecionar as especializações funcionais em complementaridades. Para tal é necessário existir uma estratégia global, à escala do território municipal, e uma entidade gestora capaz de coordenar o complexo enredo de interesses e de possibilidades em jogo. Só desta forma será possível garantir o fortalecimento de uma rede urbana policêntrica composta por núcleos dinâmicos, que potencie relações de complementaridade e cooperação funcional, num conjunto territorial alargado e solidário, partilhando competências, infraestruturas, equipamentos.

As opções de desenvolvimento do município acima mencionadas, assentes no reforço do policentrismo do sistema urbano municipal e no desenvolvimento de um território coeso e sustentável, quer do ponto de vista ambiental, como cultural, social e económico.

⁸ Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto.

3. METODOLOGIA E FUNDAMENTAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PROPOSTAS

3.1 Estudos de base para a delimitação das ARU

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana teve como referência os *Estudos Sectoriais de Caracterização* elaborados no âmbito do processo de Revisão do Plano Diretor Municipal de Óbidos, nomeadamente o *Modelo Territorial*, o estudo de *Caracterização dos Aglomerados Urbanos* e a proposta de *Carta Municipal de Património Edificado*. Baseou-se ainda nos estudos realizados no âmbito do projeto *Rede de Investigação, Inovação e Conhecimento*, nomeadamente no estudo *Óbidos – Estudo Histórico-Urbano-Arquitetónico*, da responsabilidade científica dos Arquitetos José Manuel Fernandes e Maria de Lurdes Janeiro e no *Estudo da Paisagem de Óbidos*, realizado pela Universidade de Évora sob a coordenação de Alexandre Cancela d'Ábreu e Rosário Oliveira, bem como nos estudos de caracterização e relatórios, produzidos no âmbito da elaboração dos Planos de Pormenor de Salvaguarda da Vila de Óbidos e Dagorda.

O presente projeto dá continuidade, alargando a todo o território municipal, as estratégias desenvolvidas para a Vila de Óbidos, no âmbito dos planos de ação «*Óbidos Criativa – Parcerias para a regeneração urbana*» e «*Rede de economias da criatividade - Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação*».

3.2 Breve caracterização do sistema urbano do município de Óbidos

Fig. 1 - Sistema Urbano do Município de Óbidos



Fonte: Estudo da Paisagem de Óbidos, 2008

O sistema urbano do Município de Óbidos é formado por um conjunto relativamente disperso de pequenos aglomerados urbanos, apresentando uma maior concentração na proximidade dos principais eixos viários, principalmente ao longo do eixo definido pelas N114 e N8. Os aglomerados possuem

identidades próprias bem definidas, com graus de centralidade pouco diferenciados, embora exista uma hierarquia relativamente ao sistema urbano.

Destaca-se a Vila de Óbidos, sede do concelho, que assume as funções de centralidade e representatividade, às quais se associa o elevado valor do seu património arquitetónico e urbanístico, de relevância ao nível regional e nacional.

Destaca-se ainda, do ponto de vista da concentração de população, a Vila das Gaeiras, em resultado da conjugação de boas acessibilidades com a proximidade relativamente a Caldas da Rainha.

O tipo de povoamento dos aglomerados difere em função da área do concelho onde se inserem, sendo mais concentrado nas áreas “baixas”, junto às várzeas, e linear, ocupando os festos, na área a sudeste do concelho. Verifica-se, não só nas vilas com carácter mais urbano mas também nos restantes aglomerados urbanos do concelho, a existência de uma “área central”, a que corresponde o núcleo edificado mais antigo, e onde se localizam os equipamentos de utilização coletiva de âmbito local, nomeadamente culturais e de apoio social, bem como alguns serviços e comércio. Dentro destas áreas centrais, os espaços públicos agregadores mais significativos correspondem geralmente a um largo central, que agrupa ou reúne os elementos funcionais mais importantes.

3.3 Critérios de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

Atendendo ao conceito de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) constante no RJRU, a presente proposta identifica um conjunto de áreas territorialmente delimitadas 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 segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada (...)»⁹.

Visando prosseguir a estratégia de desenvolvimento local, na delimitação das ARU foi considerado o modelo de hierarquia urbana e o património edificado existente, procurando desenvolver as potencialidades associadas aos valores culturais do concelho, em especial dos conjuntos edificados com valor cultural relevante, na perspetiva da sua conservação integrada, ou seja da sua reutilização e revitalização económica e social, salvaguardando os valores patrimoniais e identitários.

3.4 Modelo de hierarquia urbana

O estudo de *Caracterização dos Aglomerados Urbanos*¹⁰, elaborado no âmbito do processo de Revisão do PDM, caracteriza de forma sistemática os aglomerados urbanos do concelho de Óbidos, abordando a evolução do povoamento urbano, a organização funcional, identificando os seus recursos territoriais e culminando na definição da hierarquia da rede urbana.

A avaliação dos fatores e respetivos subfactores adotados¹¹ na referida análise permitiu constatar o seguinte:

⁹ Alínea b) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

¹⁰ Caracterização dos Aglomerados Urbanos – CMO, 2012, contributo para os Estudos de Caracterização do processo de Revisão do PDM.

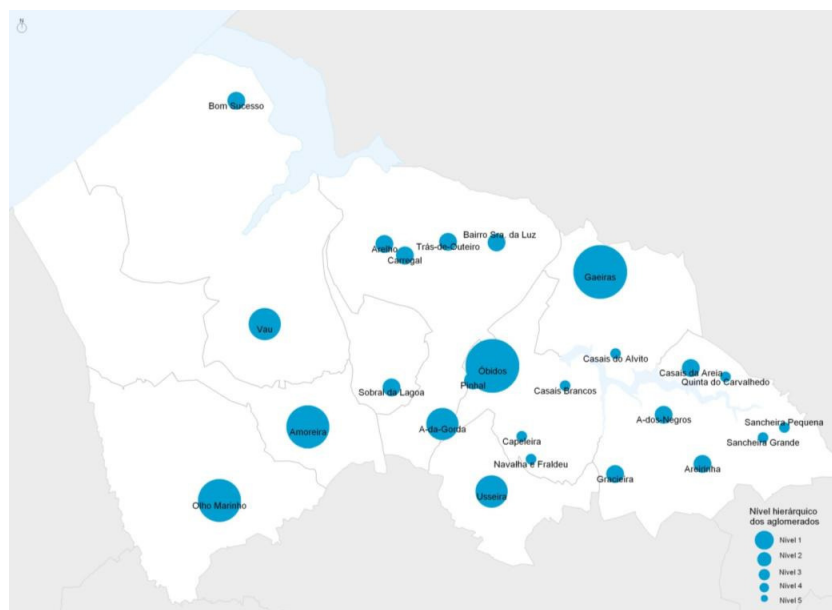
¹¹ Fator Administrativo, Fator Demográfico (População residente 2011, Taxa de variação da população residente 2001-2011), Fator Acessibilidade (Rede viária, Transporte ferroviário, Rede OBI, Fator Comércio e Serviços (Função especializada, Função pouco especializada, Função não especializada), Fator Equipamentos (Equipamento especializado, Equipamento pouco especializado, Equipamento não especializado), Fator Infraestruturas básicas (Rede de abastecimento público de água, Rede de saneamento de águas residuais, Resíduos urbanos indiferenciados).

-
- A vila de Óbidos constitui o centro convergente do sistema urbano do concelho ao reunir funções especializadas, centralidade e atratividade;
 - A vila das Gaeiras é o aglomerado com mais população residente e possui uma relevante importância em termos funcionais;
 - Existência de um eixo urbano principal definido por Gaeiras / Óbidos / Pinhal e Bairro dos Arcos / Dagorda / Amoreira / Olho Marinho, aglomerados bem definidos territorialmente, com maior relevância a nível funcional e classificados nos níveis hierárquicos mais elevados, interligados através do eixo viário formado pela N8 e N114;
 - Existência de dois eixos urbanos secundários, transversais ao eixo urbano principal, com um elevado potencial de desenvolvimento: o eixo Vau / Sobral da Lagoa / A-da-Gorda / Usseira, constituído por aglomerados bem definidos territorialmente, classificados nos níveis hierárquicos intermédios, e o eixo constituído pelo Arelho / Carregal / Trás-de-Outeiro / Bairro Senhora da Luz, aglomerados bem definidos territorialmente, semelhantes a nível funcional e classificados no mesmo nível hierárquico.

Neste sentido, o modelo de hierarquia urbana mais ajustado ao desenvolvimento territorial do concelho de Óbidos deverá encaminhar-se para a estruturação equilibrada do território, privilegiando um sistema urbano polinuclear com base nos seguintes princípios estratégicos:

- Apostar no eixo urbano Gaeiras / Óbidos / Pinhal e Bairro dos Arcos / Dagorda / Amoreira / Olho Marinho que beneficia de ótimas condições de acessibilidade e tem demonstrado um elevado dinamismo, especialmente nos últimos anos;
- Desenvolver os eixos urbanos Vau / Sobral da Lagoa / Dagorda / Usseira, e Arelho / Carregal / Trás-de-Outeiro / Bairro Senhora da Luz, promovendo relações de complementaridade;
- Reforçar A-dos-Negros como centro urbano polarizador dos aglomerados envolventes, de menor dimensão e menos acessíveis, localizados na parte ocidental do concelho, diluindo a forte dependência destes relativamente à Vila de Óbidos.

Fig. 2 - Hierarquia Urbana



Fonte: MO 2012

Fig. 3 - Eixos Urbanos



Fonte: MO 2012

3.5 Património edificado

O trabalho de investigação *Óbidos – Estudo Histórico-Urbano-Arquitetónico*¹² aponta as seguintes conclusões de âmbito geral relativamente ao património edificado do Município de Óbidos:

«Considerável riqueza do conjunto do património construído, urbano e arquitetónico, concelhio (...) nomeadamente compreendendo as tipologias de núcleos de origem medieval; arquitetura erudita e vernácula, nomeadamente as referentes ao Século XVIII; arquitetura doméstica tradicional-histórica e moderna-contemporânea, desde as do habitat tradicional aos tipos mais recentes; (...)

Exemplaridade a nível nacional do conjunto patrimonial construído do concelho: a diversidade tipológica e morfológica que se encontra no conjunto do património urbano, rural, arquitetónico, construtivo e infraestrutural concelhio, permite entender o território edificado de Óbidos, no seu conjunto, como exemplificativo da evolução geral da edificação no espaço nacional, nos seus sucessivos tempos históricos.»

Com base neste estudo e na *Carta do Património Edificado* que integra os estudos de caracterização elaborados no âmbito do processo de Revisão do PDM, foram identificadas as áreas centrais dos aglomerados urbanos do município que pela sua relevância patrimonial (antiguidade, raridade, valor intrínseco) ou coerência de conjunto, se constituem como objetos prioritários de salvaguarda e reabilitação, bem como as respetivas áreas envolventes que, pelas relações espaciais ou funcionais que estabelecem com as áreas centrais identificadas, importa incluir nas áreas de intervenção.

A identificação dos conjuntos edificados com valor cultural relevante constitui um dos fatores determinantes na delimitação das ARUs na medida em que se pretende, não só garantir a sua salvaguarda como também desenvolver as potencialidades inerentes aos seus valores culturais seguindo os princípios da conservação integrada, promovendo desta forma a sua reabilitação e valorização.

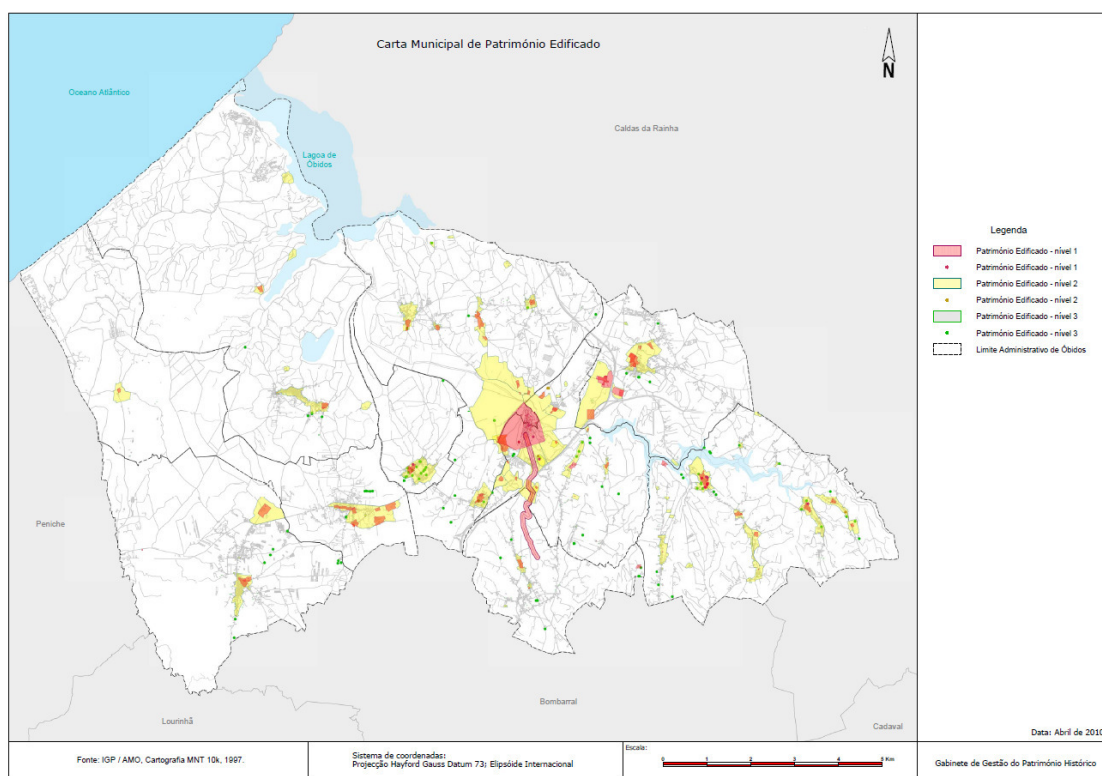
A qualificação urbanística e arquitetónica, a valorização cénica e a revitalização funcional das áreas edificadas antigas ou históricas, em que prevalecem valores culturais a preservar, conservar, reabilitar e valorizar, inseridas nos aglomerados urbanos, constituem diretrizes para a definição de regras de ocupação e transformação do uso do solo, constantes nos critérios de qualificação do solo urbano definidos no Plano Regional de Ordenamento do Território para a Região do Oeste e Vale do Tejo (PROT-OVT)¹³.

A delimitação de ARU's envolvendo estes núcleos urbanos será mais um instrumento para garantir a autenticidade, integridade e identidade destes aglomerados, procurando estabelecer a conciliação entre os valores de uso e de objeto histórico, reencontrando-lhes vocação e atualidade. Pretende-se desta forma garantir uma efetiva continuidade entre passado, presente e futuro, dotando estas áreas de funções significantes, capazes de potenciar o desenvolvimento económico e social do território.

12 "Óbidos – Estudo Histórico-Urbano-Arquitetónico" - Prof. Doutor Arq. José Manuel Fernandes. Trabalho desenvolvido no âmbito do projeto *Óbidos - Rede de Investigação, Inovação e Conhecimento*.

13 Resolução de Conselho de Ministros n.º 64-A/2009, de 6 de Agosto.

Fig. 4 - Carta do Património Edificado



Fonte: MO 2010¹⁴

14 Carta Municipal do Património Edificado – CMO, 2010, contributo para os Estudos de Caracterização do processo de Revisão do PDM.

4 CARACTERIZAÇÃO DA ARU Gaeiras

A origem deste lugar, presume-se ser muito antiga, mas até ao século XV pouco se sabe da história das Gaeiras, altura em que o Infante D. Henrique, filho de D. Manuel I, a pedido do Alcaide de Óbidos, D. Dinis de Lencastre, também Comendador da Ordem de Cristo e sua mulher D. Isabel Henriques, transferiu o Convento de São Miguel do lugar de Trás do Outeiro para as Gaeiras, devido à insalubridade das águas e das pragas de mosquitos naquele local, tendo em 20 de Outubro de 1602 sido lançada a 1ª pedra da nova capela, albergando este convento de frades Arrábidos Franciscanos.

Situada em Vale das Flores e a poucos metros do Convento de São Miguel existe uma Quinta cuja construção remonta a princípios do século XVII e que incorpora a antiga Quinta das Flores (onde a Rainha D. Leonor ficava quando se deslocava às Caldas), denominou-se inicialmente Quinta dos Mosqueiros, mais tarde ao pertencer à família Freire de Andrade passou a denominar-se Quinta dos Freires, de quem ainda hoje guarda o brasão no cimo da entrada principal, mais tarde pertencendo à família Gama denominar-se-ia Quinta das Janelas crê-se que, pelo elevado número de janelas do edifício (uma por cada dia do ano, diz-se), fazem parte desta propriedade (atualmente da Associação Nacional de Farmácias) a Capela da Nossa Senhora do Desterro e uma nascente de águas sulfurosas antigamente denominadas "Caldas das Gaeiras".

Construída, possivelmente, em 1720 a chamada "Casa das Gaeiras", pertenceu inicialmente a um comerciante alemão da zona de Hamburgo, que criou nesta propriedade uma fábrica de curtumes. Mais tarde passou a casa agrícola tendo a produção de vinho atingido grande destaque com a marca "Casa das Gaeiras" com renome internacional, faz parte também desta propriedade a capela de São Marcos onde se encontra sepultado Henrique da Fonseca Sousa Prego (amigo muito próximo da Família Pinheiro), fidalgo e almirante, na qual foi comandante da embarcação "Medusa", que, além de outras embarcações, transportou a Família Real Portuguesa, em 1807, em direção ao Brasil.

Faz parte do espólio desta Quinta, propriedade da Família Pinto Bastos Lupi, um importante acervo documental/bibliográfico/museológico sobre dois períodos importantes da nossa história, a Guerra Peninsular e a Guerra Civil Portuguesa de Oitocentos, entre Liberais e Miguelistas.

Existiu em tempos, a Quinta de Nossa Senhora da Ajuda, uma propriedade situada junto à Casa das Gaeiras, a qual era composta de várias casas e uma Capela (atual Igreja da Nossa Senhora da Ajuda) onde está sepultado o Beneficiado António da Silva e Faria, que foi primeiro mestre-de-cerimónias da Patriarcal e prior da capela real de sua Majestade, depois de velho retirou-se para sua terra, Gaeiras, e aí instituiu uma Casa-Pia, acolhendo os mais desfavorecidos e recrutando um mestre para os meninos e uma mestra para as meninas para o ensino da leitura.

Limites e forma urbana

A Área de Reabilitação Urbana de Gaeiras, localiza-se a Nordeste do concelho de Óbidos e desfruta de boas acessibilidades com uma elevada densidade de vias estruturantes (EN 114, EN 115, EN 8, A8, A15, entre outras).

A Área de Reabilitação Urbana de Gaeiras corresponde a cerca de 9,80ha, foi definida com base na Carta de Aglomerado Urbano, à escala 1/5000 do PDM, cujos espaços são classificados como Espaço Urbano de nível 1, Espaço Urbanizável de nível 1 e Espaço Cultural integrando a Casa das Gaeiras, conjunto constante do Inventário Municipal do Património.

Os limites da Área de Reabilitação Urbana são definidos por:

- A Norte e Nordeste, pelos limites das edificações da Quinta das Gaeiras, pelo Largo do Pombal e Rua D' Trás dos Quintais;

- A Este, pelas edificações que envolvem parte da Rua Principal e parte da Rua do Barreiro;
- A Sul, pela Rua da Bomba D'Água, envolvendo equipamento e pela Rua A da urbanização da cerca;
- A Oeste pela Travessa da Água e limite das edificações que integram o perímetro urbano.

Fig. 6 - Delimitação da ARU das Gaeiras



Fonte: MO 2012

O desenvolvimento urbano das Gaeiras é o mais expressivo do concelho. No início dos anos 70, destaca-se um núcleo principal, marcadamente denso, que se expandiu ao longo da EN 114 e um núcleo de reduzida dimensão, mais a Norte, próximo da Capela de Nossa Senhora da Ajuda.

A expansão urbana nas últimas três décadas desenvolveu-se sobretudo a Norte: linearmente, ao longo da EN 115 que liga Caldas da Rainha ao Cercal, mas também noutros espaços do aglomerado que foram preenchidos por mais de uma dezena de loteamentos. Segundo dados estatísticos, cerca de 50% dos edifícios existentes nas Gaeiras foram construídos após a partir da década de 80¹⁶.

A consolidação urbana parece ser a melhor opção no futuro, neste aglomerado, que apesar do grande crescimento do parque edificado, não preencheu totalmente o perímetro urbano delimitado pelo PDM.

16 De acordo com o estudo de Caracterização dos Aglomerados Urbanos (CMO, 2012).

Edificado e espaço público

A Área de reabilitação urbana abrange o núcleo mais antigo, mais consolidado, caracterizado por quarteirões cujos edifícios possuem 1 a 2 pisos, cuja implantação acompanhou os arruamentos principais. Abrange também os dois espaços públicos principais: o Largo de S. Marcos junto à Quinta das Gaeiras e o Largo do Pombal.

Na ARU denotam-se carências ao nível da requalificação do edificado e espaço público, de criação de áreas verdes e de recreio e lazer, de regulação do trânsito rodoviário e estacionamento automóvel, e de acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.

Relativamente ao estado de conservação do edificado, os edifícios em estado de ruína e edifícios em eminência de ruir - estado muito grave - por constituírem perigo iminente para a segurança de pessoas e bens ocorrem pontualmente e de forma disseminada em toda a ARU, mas, apresentam-se de maior problemática quando constituem perigo para a segurança de pessoas e bens e quando a sua localização propicia a sua visibilidade, contribuindo para a desqualificação urbana.

Os edifícios inseridos na ARU carecem essencialmente de intervenções com vista ao suprimento das deficiências de solidez, segurança e salubridade, melhoria das condições de funcionalidade, acessibilidade e eficiência energética, e correção de dissonâncias.

População residente

Gaeiras, do ponto de vista da concentração de população, destaca-se como o polo mais forte do sistema urbano concelhio, potenciado tanto pela localização dos nós da A8 e A15, que confere uma excelente acessibilidade a este aglomerado, como pela proximidade a Caldas da Rainha, que funciona atualmente como fator de atração da população.

Importa, no modelo territorial que se pretende seguir, deslocar este eixo de atratividade em direção a Óbidos.

Os dados estatísticos de 2011 revelam que a população de Gaeiras corresponde a 18,98% da população concelhia e cresceu mais de 25% na última década. O número de alojamentos e o número de famílias também acompanham este crescimento exponencial, registando uma taxa de variação de 38% e 47% respetivamente.¹⁷

Gaeiras - População residente (2001-2011)

	2001	2011	VP 2001/2011	VP 2001/2011 (%)
Freguesia de Gaeiras	1858	2320	462	24,87
Gaeiras	1764	2218	454	25,74

Fonte dos dados: INE, 2011.

Sistema infraestrutural

O sistema infraestrutural de águas e esgotos é caracterizado por um dimensionamento satisfatório apresentando de forma geral tubagens de calibre regulamentares e materiais adequados. Assim, denota-se um estado satisfatório de conservação destas redes gerais de infraestruturas.

As redes aéreas elétricas de baixa e média tensão, rede fixa de telecomunicações e de televisão por cabo são na sua maior parte infraestruturas aéreas, das quais resulta um significativo impacto visual negativo.

¹⁷ De acordo com o estudo de Caracterização dos Aglomerados Urbanos (CMO, 2012).

Atividades económicas e equipamentos

Conforme estudo de Caracterização dos Aglomerados Urbanos (CMO, 2012), Gaeiras possui a maior concentração e diversidade de usos e funções do concelho, apresentando um número elevado de estabelecimentos comerciais e de serviços. A oferta de estabelecimentos comerciais expande-se principalmente ao longo da EN 115.

Relativamente à oferta de equipamentos de utilização coletiva de iniciativa pública, o Município de Óbidos, em colaboração com outros agentes locais tem procurado corresponder às necessidades da população. Gaeiras dispõe da proximidade do Complexo Escolar do Alvito (situado nos Casais do Alvito), assim como de creche, jardim-de-infância, ATL, centro de dia, centro de convívio, extensão do centro de saúde, a sede de freguesia, diversos espaços culturais e recreativos, como a Sociedade Filarmónica e Recreativa Gaeirense, a Sociedade Cultural e Recreativa Gaeirense, entre outras.

De forma geral, a distribuição dos equipamentos coletivos é equilibrada, no entanto denotam-se alguns problemas ao nível das condições de acessibilidade dos equipamentos existentes e carência de equipamentos culturais.

A Sudeste da Vila de Gaeiras, entre a EN 115 e a A15, surge a Zona Industrial Ponte Seca, construída em duas fases e que concentra atividades relacionadas com indústrias transformadoras, construção, comércio e serviços. Existe ainda uma "área industrial de reserva proposta" delimitada pelo PDM em vigor a nascente da povoação, com cerca de 75 hectares.

FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Embora a Vila de Gaeiras apresente um núcleo urbano homogéneo e de coerência arquitetónica, aparentemente em boas condições de conservação, são muitos os problemas com que o Município de Óbidos se debate hoje no sentido da sua gestão e reabilitação:

- A introdução de materiais e técnicas de construção contemporâneas sem critério e rigor técnico, quase sempre irreversíveis e em total desrespeitam pela pré-existência;
- A degradação de alguns imóveis e arruamentos;
- A existência de elementos dissonantes, como aparelhos de ar-condicionado, chaminés metálicas e respiradores, tintas sintéticas, etc.;
- O despovoamento, o envelhecimento e o decréscimo da sua população residente;
- Reduzida diversidade do tecido social;
- Valores praticados no mercado de imóveis;
- Reduzida oferta de imóveis para arrendamento;
- Pouca diversidade económica (economia local muito centrada no comércio e restauração);
- Insuficiente iniciativa particular no que respeita à reabilitação do edificado, por falta de recursos económicos e também devido às dificuldades associadas à comercialização dos edifícios (ex: cadastro, complexas situações de titularidade, preços praticados) e dos condicionalismos decorrentes do valor patrimonial;
- Necessidade de trabalhos/obras de manutenção.

Neste contexto surgem porém, várias oportunidades que contribuem para a concretização das medidas a incrementar de Reabilitação Urbana:

- Definição de uma ação de reabilitação urbana orientada para o aumento de população residente habitual e para a diversificação das atividades económicas;
- Realização, por parte da CMO, de ações de reabilitação de diferentes tipos de edifícios, quer destinados a habitação como a atividades económicas, realizadas de forma exemplar, constituindo modelos de referência para futuras intervenções de iniciativa dos proprietários particulares.
- Capacidade de atração populacional através da combinação qualidade de vida / novas tecnologias, indo ao encontro do mercado de novos estilos de vida.

Neste sentido é indispensável a delimitação desta ARU com vista a:

- Garantir a proteção, conservação, reabilitação e valorização do Património Arquitetónico, Arqueológico, Urbanístico e Paisagístico, garantindo a preservação da sua integridade e autenticidade física e social, com repercussões diretas na melhoria da qualidade de vida da população;
- Reabilitar e requalificar o tecido urbano ao nível do património construído e dos espaços públicos;
- Compatibilizar a conservação e reabilitação do edificado proporcionando boas condições de habitabilidade e segurança, com redes e infraestruturas renovadas;
- Consolidar uma prática local de reabilitação que garanta a autenticidade do conjunto urbano, com particular atenção à recuperação de materiais e de técnicas tradicionais, respeitando os princípios da intervenção mínima, compatibilidade, reversibilidade e durabilidade, elaborando um código de “boas-práticas” de intervenção;
- Fazer uma avaliação dos riscos e da degradação do património edificado, que conduza a medidas de carácter preventivo;
- Promover a diversificação funcional da Vila, nomeadamente reforçando a função residencial e a diversificação das atividades económicas;
- Promover a dinamização cultural;
- Tornar a Vila mais acessível a pessoas com mobilidade condicionada;
- Promover a simplificação dos procedimentos de gestão urbanística;

Para que, através da reabilitação urbana surja uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património edificado e urbano é mantido, no todo ou em parte, e valorizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos edifícios, infraestruturas, equipamentos, e espaços urbanos verdes ou de utilização coletiva; na conjuntura de uma operação de reabilitação urbana sistemática, dirigida à reabilitação do edificado devendo ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários, não havendo necessariamente uma componente de investimento público.

A Câmara Municipal fica encarregue do procedimento de vistorias, acompanhamento e aprovação final no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

5. CONCEITOS associados à reabilitação

Para a definição de benefícios fiscais e procedimentos a adotar, importa enumerar os conceitos inerentes a cada designação.

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 - alínea f), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

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 - alínea j), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Área de reabilitação urbana – a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana - alínea b), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Ações de reabilitação – as intervenções destinadas a conferirem 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** – alínea a), n.º 22, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Estado de conservação – estado do edifício é determinado através da determinação do nível de conservação do imóvel, de acordo com o disposto no artigo 5.º do decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro

6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do n.º2 do artigo 13.º em conjugação com a alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana contém o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, que obriga à definição pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Nos termos estabelecidos nos n.º7 e n.º8 do artigo 71.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da área de reabilitação urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.
- São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou 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.

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 (o Município) prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

O Município fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais bem como o seu acompanhamento e aprovação final.

6.1 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS- alínea c), n.º 2, artigo 13.º e alínea a), artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

No âmbito da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Óbidos (ARU Óbidos) procede-se à configuração do quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, destinados a proprietários e investidores - nos termos da alínea c), n.º 2, artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU – estipulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

Âmbito Fiscal	Benefícios
Isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária – n.º 1, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (redação do artigo 9.º da Lei n.º82-D/2014, de 31 de dezembro. (1)
	Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, são passíveis de isenção de IMI 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 – n.º 7, artigo

	71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (2)
Iisenção de Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis (IMT)	Nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras – n.º 2, artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (redação do artigo 9.º da Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro). (1)
	Nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na área de reabilitação urbana - n.º 8, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (2)
Redução de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Os prédios urbanos que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante visita técnica a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 30% no IMI do ano correspondente – n.º 6, artigo 112.º do Código do IMI – MEDIDA SUJEITA A APROVAÇÃO ANUAL EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL
Redução de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	Os prédios urbanos arrendados que se encontrem reabilitados e se mantenham em bom estado de conservação, podem anualmente e até 30 de setembro, mediante visita técnica a solicitar à Câmara Municipal, obter uma redução de 20% no IMI do ano correspondente – n.º 7, artigo 112.º do Código do IMI – MEDIDA SUJEITA A APROVAÇÃO ANUAL EM ASSEMBLEIA MUNICIPAL.

TABELA 1 – SÍNTESE DOS INCENTIVOS FISCAIS (IMPOSTOS MUNICIPAIS) EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO URBANA.

(1) Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disciplinado no n.º 7, artigo 45.º do EBF.

(2) Os incentivos consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbanas, iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

6.2 TAXAS MUNICIPAIS

O Município de Óbidos possui uma estratégia de incentivo a atribuir a ações de reabilitação urbana, a constar do Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais. A redução de taxas municipais é atribuída a todas as operações urbanísticas, enquadráveis no conceito de reabilitação de edificações e dos requisitos constantes da sua redação, independentemente de ser efetuada ou não candidatura a benefícios fiscais.

Reduções das Taxas	100%	Os proprietários que efetuem novas construções de edifícios em ruínas que foram alvo de demolição, até 2 anos antes da emissão da licença de construção, tendo como objetivo a melhoria do tecido urbano existente – (a prever em Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais).
	100%	As obras de reabilitação de edifícios no âmbito da conservação e da alteração interior

Municipais	<p>ou suas frações e que não sofram modificações, da cércea, da forma das fachadas ou do telhado.</p> <p>As obras referidas no parágrafo anterior que necessitem de ampliações e/ou demolições parciais desde que, mantenham no seu todo ou parte substancial do edifício original de forma a garantir a melhoria das condições de uso, conservando o seu caráter fundamental – (a prever em Regulamento e Tabela de Taxas e Outras Receitas Municipais).</p>
-------------------	---

TABELA 2 – Síntese dos incentivos no âmbito das taxas municipais.

A instrução dos processos decorre do estipulado na Portaria n.º113 /2015, de 22 de abril e do Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos (RUMO), devendo para o efeito ser efetuado o pedido de redução das taxas aplicáveis, aquando da sua instrução.

6.3 OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

Para além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, descrevem-se os incentivos fiscais em sede de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Coletivas (IRC), Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA).

Âmbito Fiscal	Benefícios
Isenção de Imposto sobre Rendimentos de pessoas Coletivas (IRC)	<p>Os rendimentos de qualquer natureza obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário (FII) 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 nas áreas de reabilitação urbana - n.º 1, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (2)</p> <p>*Atualmente na área de reabilitação urbana sujeita a delimitação não existem FII que configurem os pressupostos desta isenção.</p>
Dedução no Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS)	<p>São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 euros, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis – n.º 4, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (2)</p>
Reduções das tributações do Imposto sobre Rendimentos de pessoas Singulares (IRS)	<p>As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação - n.º 5, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (2)</p> <p>Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis – n.º 6, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. (2)</p>
Redução do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)	<p>Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, delimitadas nos termos legais - alínea a), n.º1, artigo 18.º e n.º 2.23, lista I do Código do IVA.</p> <p>Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação,</p>

com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

TABELA 3 – Síntese de outros incentivos fiscais em matéria de reabilitação urbana.

(2) Os incentivos consagrados no artigo 71.º do EBF são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbanas, iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

Com a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Óbidos os proprietários podem de imediato usufruir dos benefícios fiscais, em sede IVA, IRS E IRC.

6.4 PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS – ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS (IMI E IMT)

Para a atribuição dos Benefícios Fiscais designadamente o IMI e IMT, acima enumerados defini-se previamente o tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o estipulado no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro).

Obras isentas de controlo Prévio, nos termos do artigo 6º do RJUE:

- **As obras de conservação**, isto sem prejuízo das condições incertas no âmbito da licença (obras sujeitas a controlo prévio);
- **Obras de alteração** no interior ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, das cérceas, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou cobertura.

Obras sujeitas a controlo Prévio

1- Licença Administrativa- de acordo com o n.º 2 do artigo 4.º do RJUE

1.1Obras de construção, de alteração ou de ampliação - Imóveis localizados em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;

1.2Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição – Imóveis classificados ou em vias de classificação, de imóveis integrados em conjuntos ou sítios

classificados ou em vias de classificação ou de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

1.3Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição -Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;

1.4Obras de reconstrução das quais resulte o aumento da altura da fachada ou do número de pisos;

1.5Obras de demolição das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;

1.6Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição - Imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação específica sobre estas matérias;

1.7Demais obras que não estejam sujeitas a comunicação prévia ou isentas de controlo.

2- Comunicação Prévia - de acordo com o n.º 4 do artigo 4.º do RJUE

2.1Obras de reconstrução das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;

2.2Obras de construção, de alteração ou ampliação em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;

2.3Obras de construção, de alteração ou de ampliação em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cêrcea superior à altura mais frente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.

2.4Autorização de utilização das edificações ou suas frações, bem como as alterações de utilização das mesmas.

6.4.1 CRITÉRIOS PARA ATRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

As obras a desenvolver terão que conferir o aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração, para o efeito são realizadas duas visitas técnicas, por forma a aferir o nível de conservação antes e depois das obras, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios, constante no Anexo 5 a disponibilizar no sítio do Município (tendo por base a ficha da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, em virtude de não ter sido ainda publicada portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, das obras públicas e da habitação) e respetivos critérios de avaliação e níveis de anomalias, definidos nas instruções de aplicação dispostas no “Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis” (MAEC).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	- Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
Bom	Nível 4	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
Médio	Nível 3	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Mau	Nível 2	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou;- Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.

TABELA 4 – Síntese do estado de conservação e dos níveis de anomalias e a sua contextualização.

6.4.2 INSTRUÇÃO DO PEDIDO DE CANDIDATURA A BENEFÍCIOS FISCAIS

6.4.2.1 Obras Isentas de Controlo Prévio

- Preenchimento do requerimento de Candidatura a Benefícios Fiscais – a disponibilizar Anexo 1 no sitio do município, sendo que a candidatura inclui o pedido de visita técnica e a elaboração de relatório técnico;
- Fotocópia do CC (cartão do cidadão) do proprietário;
- Fotocópia do NIF (número de identificação fiscal);
- Certidão da Conservatória do Registo Predial atualizada;

- Caderneta Predial atualizada;
- Planta de localização à escala 1/2000;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e a sua calendarização;

No caso de imóveis/ frações arrendados, em que a candidatura é apresentada pelo inquilino, deve ainda ser apresentado:

- Fotocópias dos últimos três recibos de renda;
- Autorização do proprietário, acompanhada por cópia do documento de identificação do mesmo (CC);

Para edificações constituídas em regime de propriedade horizontal deve igualmente incluir:

- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Certidão da ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização de obras.

6.4.2.2 Obras sujeitas a controlo prévio

- A instrução do Processo é efetuada mediante o procedimento aplicável, Licença ou Comunicação Prévia, em função da obra a executar, de acordo os elementos constantes no Regulamento Urbanístico do Município de Óbidos (RUMO) e na Portaria n.º 113/2015, de 22 de abril.
- Preenchimento do requerimento de Candidatura a Benefícios Fiscais – vide Anexo 1, sendo que a candidatura inclui o pedido de visita técnica e a elaboração de relatório técnico.

6.4.3 Fluxograma da tramitação dos Pedidos

6.4.3.1 Obras Isentas de Controlo Prévio

1. CANDIDATURA (Apresentação de Requerimento)	Apresentação de candidatura através do requerimento, a disponibilizar no sítio do Município, acompanhado dos elementos de instrução do pedido.
2. VISITA TÉCNICA (Prévia)	A Equipa para efetuar visita técnica de avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração previamente à execução das obras, é constituída por elementos da comissão de vistorias. Marcação da visita técnica e realização da mesma.
3. RELATÓRIO TÉCNICO	Elaboração de relatório técnico. Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.
4. INÍCIO E EXECUÇÃO DOS TRABALHOS	O requerente solicita redução das taxas de ocupação de via pública (caso seja aplicável).
5. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS (Requerimento a disponibilizar no sítio do Município)	Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos .
6. VISITA TÉCNICA FINAL + RELATÓRIO TÉCNICO	Marcação e realização de vistoria técnica final. Relatório técnico final com verificação da subida de dois níveis na avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração.

<p>7. DECLARAÇÃO PARA EFEITOS DE BENEFÍCIOS FISCAIS</p> <p>(Requerimento a disponibilizar no sítio do Município)</p>	<p>Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.</p>
<p>EMISSÃO DE DECLARAÇÃO</p> <p>(a disponibilizar no sítio do Município para a apresentação nas Finanças)</p>	<p>Para isenção de IMI, o proprietário tem que proceder à apresentação da declaração emitida pela Câmara, junto das Finanças.</p> <p>Para a restituição do IMT, deverá o proprietário igualmente proceder à apresentação da declaração nas Finanças - Alertando-se que as obras terão que ter sido realizadas no prazo de três anos, após a aquisição do imóvel/fração.</p>

6.4.3.2 OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO

<p>1. CANDIDATURA</p> <p>(Apresentação de Requerimento)</p>	<p>Apresentação de candidatura através do requerimento a disponibilizar no sítio do Município, , acompanhado dos elementos de instrução do pedido e fazendo referência ao n.º de processo de obras associado.</p>
<p>2. VISITA TÉCNICA</p> <p>(Prévia)</p>	<p>A Equipa para efetuar visita técnica de avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração previamente à execução das obras, é constituída por elementos da comissão de vistorias. Marcação da visita técnica e realização da mesma.</p>
<p>3. RELATÓRIO TÉCNICO</p>	<p>Elaboração de relatório técnico.</p> <p>Admissão da candidatura e comunicação ao requerente.</p>
<p>4. DEFERIMENTO DO PROCESSO DE OBRAS</p>	<p>Aprovação do projeto de arquitetura e dos projetos de especialidades, que deverão considerar a aplicação do Regime Excecional Reabilitação Urbana (RERU) estatuído pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.</p>
<p>5. EMISSÃO DE TÍTULO OU ALVARÁ</p>	<p>O requerente ao solicitar a emissão de Alvará de Licença de Obras (no caso de se tratar de um processo de Licenciamento) ou Comprovativo de entrega (caso se trate de um processo de Comunicação Prévia) deverá solicitar redução das Taxas Municipais, referindo a Admissão da Candidatura.</p>
<p>6. CONCLUSÃO DOS TRABALHOS</p> <p>(Requerimento a disponibilizar no sítio do Município)</p>	<p>Quando as obras se encontrarem concluídas, o requerente deverá solicitar nova visita técnica para avaliação dos trabalhos .</p>

<p>7. VISITA TÉCNICA</p> <p>FINAL</p> <p>+</p> <p>RELATÓRIO TÉCNICO</p> <p>FINAL</p>	<p>Marcação e realização de vistoria técnica final.</p> <p>Relatório técnico final com verificação da subida de dois níveis na avaliação do estado de conservação do imóvel/ fração.</p>
<p>8. AUTORIZAÇÃO DE</p> <p>UTILIZAÇÃO</p>	
<p>9. DECLARAÇÃO PARA</p> <p>EFEITOS DE</p> <p>BENEFÍCIOS FISCAIS</p> <p>(Requerimento a disponibilizar no sítio do Município)</p>	<p>Após aprovação o proprietário deverá solicitar emissão de uma declaração para obter benefícios fiscais, face à ação de reabilitação urbana realizada.</p>
<p>10. EMISSÃO DE</p> <p>DECLARAÇÃO</p> <p>(Para a apresentação nas Finanças)</p>	<p>Para isenção de IMI, o proprietário tem que proceder à apresentação da declaração emitida pela Câmara, junto das Finanças.</p> <p>Para a restituição do IMT, deverá o proprietário igualmente proceder à apresentação da declaração nas Finanças - Alertando-se que as obras terão que ter sido realizadas no prazo de tres anos, após a aquisição do imóvel/fração.</p>

7.ANEXO



Fonte: MO 2012


Planta da proposta de delimitação da área de reabilitação urbana de Gaeiras

Divisão de Planeamento e Gestão Urbanística
Serviço de Planeamento e Reabilitação Urbana
Paula Lavado Salvador – Arquiteta





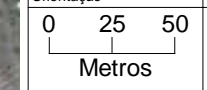
Legenda

OCUPAÇÃO DO SOLO

 Área de reabilitação urbana

Ações propostas para todos os imóveis incluídos na ARU

Reabilitação dos edifícios degradados funcionalmente inadequados ou devolutos, tendo em conta a melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade e eficiência energética do parque edificado, a garantia da salvaguarda dos valores culturais nomeadamente do património arquitetónico e arqueológico, bem como a promoção da integração funcional e da diversidade económica, social e cultural.

 Orientação	Estratégia de Reabilitação Urbana de Óbidos	 MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
 Escala 1:3 000	ARU de Gaeiras	3
Sistema de coordenadas: Projeção Hayford Gauss Datum 73 Elipsóide Internacional		Setembro 2016

Fonte: InfoPortugal, Ortofotomapas voo de 2015