

# RUA\_PE

REABILITAÇÃO URBANA DE AVIS \_ PROGRAMA ESTRATÉGICO

JANEIRO 2011



1. INTRODUÇÃO .....	5
2. ENQUADRAMENTO, ACÇÕES EXECUTADAS, EM CURSO E PLANEADAS .....	5
3. PROGRAMA .....	7
3.1. ENTIDADE GESTORA .....	8
3.2. LIMITE .....	8
3.3. MODELO .....	8
3.4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA .....	9
3.5. ÂMBITO TEMPORAL .....	9
3.6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA .....	9
3.6.1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas .....	9
3.6.2. Direito de preferência .....	10
3.6.3. Expropriação .....	10
3.6.4. Venda forçada .....	10
3.6.5. Reestruturação da propriedade .....	10
3.7. PROGRAMA ESTRATÉGICO – ACÇÕES ESTRUTURANTES .....	10
3.7.1. vistorias .....	11
3.7.2. listagem de prioridades .....	11
3.7.3. determinar obras de reabilitação .....	11
3.7.4. aquisição do imóvel e realização de obras de reabilitação .....	12
3.7.5. venda forçada .....	12
3.7.6. venda a leilão ou arrendamento .....	12
3.7.7. regime de propriedade resolúvel .....	12
3.7.8. áreas de referência para a habitação .....	13
3.8. FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO .....	13
3.9. TAXAS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO .....	14
3.9.1. Benefícios Fiscais .....	14
3.9.2. Taxas Municipais .....	15
3.9.3. Agravamento da Taxa de IMI (identificação dos devolutos) .....	15
3.10. ACÇÕES PARALELAS .....	15
3.10.1. Programa RECRIA .....	15
3.10.2. Programa SOLARH .....	16
3.10.3. Regulamento de Apoio à Recuperação da Habitação no Município de Avis .....	16



ANEXO 1 - Planta do limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) .....	17
ANEXO 2 - Planta dos imóveis devolutos na ARU .....	18
ANEXO 3 - Planta do Estado de conservação dos imóveis na ARU .....	19
ANEXO 4 - Relatório Fotográfico da ARU .....	20
ANEXO 5 - Listagem de imóveis devolutos em ruína na ARU .....	22
ANEXO 6 - Fluxograma de acções .....	23
ANEXO 7 - Cronograma temporal das acções com previsão de 10 anos .....	24
ANEXO 8 – Dimensionamento das habitações .....	25
ANEXO 9 - Listagem de definições.....	26



# RUA\_PE

## REABILITAÇÃO URBANA DE AVIS \_ PROGRAMA ESTRATÉGICO

### 1. INTRODUÇÃO

O Centro Histórico de Avis possui uma Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) com limites, a norte e nascente, nas muralhas do Castelo, no Convento e no Ferragial das Laranjeiras, a sul, pelas Ruas José Diogo Pais e António José de Almeida e, a poente, pela Rua dos Arrabaldes, declarada pelo DL n.º 34/2004, de 30 de Outubro, nos termos do DL n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Com a entrada em vigor do DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que veio revogar o DL n.º 794/76, de 5 de Novembro, as ACRRU podem ser convertidas em áreas de reabilitação urbana no prazo de dois anos desde a data de entrada em vigor do diploma (22/12/2009). Caso contrário, e terminado este prazo, a ACRRU caduca.

A conversão da ACRRU em área de reabilitação urbana (ARU) opera-se por deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana (cf. art.78.º do DL n.º 307/2009).

### 2. ENQUADRAMENTO, ACÇÕES EXECUTADAS, EM CURSO E PLANEADAS

A Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística, declarada ao abrigo do artigo 41.º do DL n.º 794/76, de 4 de Novembro, teve como justificação o estado de conservação do parque habitacional devoluto da área em causa. As razões que estiveram na base da delimitação da ACRRU mantêm-se. Apesar do trabalho realizado nesta matéria, ainda subsistem diversos problemas, continuando a existir um conjunto significativo de imóveis devolutos, alguns em ruína e muitos outros em mau estado, que permanecem na posse de proprietários desinteressados.

O Município tem em vigor programas de apoio à recuperação da habitação, nomeadamente o RECRUA e o SOLARH, mas subsistem habitações com condições deficientes. Os arrendatários e



inquilinos não têm aderido ao RECRIA e os prédios devolutos não têm sido alvo destes apoios. Estes encontram-se nas mãos de vários proprietários que herdaram os prédios e não conseguem alcançar nenhum entendimento para a sua recuperação.

Ainda, o Município possui o Regulamento de Apoio à Recuperação da Habitação que visa melhorar a habitação própria permanente de agregados carenciados, tendo realizado algum trabalho nesta vertente, através de apoio e acompanhamento técnico e doação de materiais.

Com vista à requalificação e revitalização deste tecido urbano, o Município implementou, e continua a implementar, um conjunto de obras de qualificação dos espaços públicos, previstas no Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis. Dentro da área proposta para a Área de Reabilitação Urbana, a maioria das obras encontra-se executada, estando em fase de conclusão a requalificação do Largo Cândido dos Reis, onde se situa o Convento de S. Bento de Avis, como espaço primordial de recepção dos visitantes do Centro Histórico.

O Município tem prevista a instalação de equipamentos de utilização colectiva nesta área, que iniciou com a abertura do Espaço Internet na “casa do Juiz de Fora” e com a musealização da Cisterna Camarária na Rua Joaquim Figueiredo. Destes, destaca-se o Centro Interpretativo da Ordem de Avis que irá ocupar uma ala do claustro e espaços contíguos do Convento de S. Bento de Avis. Também, noutra espaço conventual o Município albergou o Centro de Arqueologia de Avis, a inaugurar no próximo mês de Setembro. Além destes, encontra-se em fase de concurso público a obra de instalação do Fórum Municipal, onde se inclui o Museu Municipal, que irá funcionar num edifício de grande porte situado na Praça Serpa Pinto, que se encontra devoluto.

Noutra vertente, o Município fez um levantamento rigoroso do parque devoluto, tendo realizado vistorias com vista a avaliar o seu estado de segurança e salubridade, identificando e notificando proprietários para a execução de obras coercivas. Contudo, permanece a necessidade de intervir nestes edifícios devolutos e em estado de degradação acelerado, o que apenas se tornará exequível através da existência da Área de Reabilitação Urbana.

Da leitura das peças desenhadas anexas compreende-se que existe um elevado número de edifícios com necessidade de intervenção média e profunda, que permanecem devolutos. Por outro lado, existem agregados familiares em condições deficientes ou em alojamentos com áreas diminutas para as reais necessidades. Ainda, a par dos edifícios com características habitacionais, existem imóveis com vocação para albergar serviços e comércio em estado de degradação acelerados. Estas são actividades que devem ser promovidas em paralelo com a função habitacional nesta área e, portanto, o Município pretende promover a sua reabilitação, colocando-os no mercado.



Pelo exposto, propõe-se que a Câmara Municipal converta a ACRRU numa Área de Reabilitação Urbana (ARU), preparando uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática. Para isto, preparou-se um Programa Estratégico a desenvolver na área em causa.

### 3. PROGRAMA

O objectivo de fundo deste programa é a necessidade de re-habitar o Centro Histórico de Avis. Para alcançar isto é necessário promover a existência de edifícios com condições de habitabilidade, segurança e conforto. A função habitacional deverá ser complementada com novas funções nesta área, complementares e compatíveis, e que podem vir a ser albergadas em imóveis com características especiais que se encontram ao abandono. Desta forma, pretende-se revitalizar todo o tecido construído, incluindo as infra-estruturas e os espaços de utilização colectiva, no seguimento do que tem vindo a ser executado. Contudo, o enfoque maior vai para a necessidade de recuperar e reabilitar o edificado que se encontra obsoleto.

Este é um programa de acção que não possui nenhuma vertente normativa, uma vez que para tal está em vigor o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis que abrange esta área. Propõe-se um programa de execução fácil, independente de aprovações exteriores ao município, que este pode implementar nos próximos 10 anos, de forma faseada. A exequibilidade assume-se na forma como se propõe o faseamento temporal das acções a desenvolver. De facto, a proposta assume que não é viável nem conveniente a intervenção física (obras) em todos os imóveis em simultâneo, pelo que propõe um sistema de “uma obra de cada vez”, com as desvantagens e vantagens inerentes a esta opção.

Este também é um plano mutável, adaptando-se às alterações que ocorrem num tecido construído desta natureza como, por exemplo, necessidades prementes, alterações de propriedade, interesses particulares a salvaguardar. Por isso, é flexível. Apontam-se vários imóveis que podem ser alvo desta intervenção, mas com o decorrer dos anos, esta listagem deve e pode ser ajustada. Propõe-se que as vistorias e contactos avancem pelos imóveis devolutos em ruína e depois se estabeleça uma ordem de prioridades de intervenção.

Esta opção implica que seja feita uma avaliação contínua do processo que permita aferir as melhores abordagens e soluções. É um instrumento pró-activo que requer a intervenção e monitorização constante na responsabilização dos proprietários e redistribuição da habitação.

Pretende-se um processo que gere reacções em cadeia e que garanta que uma acção pode proporcionar condições vantajosas para uma próxima acção. Com a execução por parte do município de obras tenta-se despoletar a atenção de particulares para a necessidade de recuperar os imóveis.



As obras devem ser exemplares do ponto de vista da satisfação para os novos residentes. De facto, se por um lado satisfazem os seus futuros residentes, por outro, desmistificam ideias pré-concebidas de que um imóvel velho não pode competir com as novas expansões urbanas. Desta forma, a intervenção num imóvel, deverá gerar vontade particular para reabilitar voluntariamente o património. Ainda, a melhoria das condições de habitabilidade de um imóvel, que a Câmara Municipal vende ou aluga, irá gerar bem-estar para os actuais residentes nesta área e estima para com outros imóveis com características semelhantes, podendo, mais uma vez, despertar a vontade particular.

Estas obras serão indutores de nova qualidade social e territorial nesta ARU e virão reforçar a rede social, económica e territorial de forma a produzir capacidade de inovação e investimento. A reabilitação do edificado deve ser feita dentro de critérios de sustentabilidade e comportamento energético dos edifícios, utilizando materiais aplicáveis nas obras de conservação e possibilitar a modernização tipológica e infra-estrutural sempre que necessária e se justifique.

Esta proposta funciona em paralelo com o PPSVCHA que é o documento normativo e orientador das intervenções no Centro Histórico e que desenhou os projectos de requalificação dos espaços públicos, numa lógica de tornar o espaço público vivo e adequado às novas realidades. Este programa deve ser activamente promovido pela entidade gestora com o intuito de alcançar os objectivos propostos.

### **3.1. ENTIDADE GESTORA**

Propõe-se que o Município seja a entidade gestora, uma vez que já realizou trabalho nesta área no seguimento do PPSVCHA e porque este possui capacidades técnicas e humanas para implementar a estratégia que se apresenta.

### **3.2. LIMITE**

Propõe-se a manutenção do limite da ACRRU existente. Esta é delimitada, a norte e nascente, pelas muralhas do Castelo, pelo Convento e Ferragial das Laranjeiras, a sul, pelas Ruas José Diogo Pais e António José de Almeida e, a poente, pela Rua dos Arrabaldes.

### **3.3. MODELO**

Propõe-se que a operação seja implementada por iniciativa da entidade gestora (Município) e a modalidade a adoptar será a execução directa, através de administração directa ou de contratos públicos.



### **3.4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA**

A opção recai numa operação de reabilitação urbana sistemática que constitua uma intervenção dirigida à reabilitação do edificado, mas que possa sempre que se revele necessário contemplar a intervenção das infra-estruturas, nos espaços públicos ou em equipamentos de utilização colectiva dando continuidade ao que foi realizado até ao momento nesta área. Pretende-se uma operação articulada de coordenação e apoio da respectiva execução que responsabilize proprietários, mas que permita a intervenção municipal na resolução dos problemas. Esta operação vem complementar a que está programada no âmbito do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis que o Município tem estado a implementar com um conjunto de obras de requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a revitalização do tecido urbano.

### **3.5. ÂMBITO TEMPORAL**

Propõe-se que o prazo de duração para esta área de reabilitação urbana seja de 10 anos, podendo caso de entenda necessário ou, se justifique, ser prorrogado por mais 5 anos. A área de reabilitação urbana deve possuir um prazo de vigência que não poderá ser superior a 15 anos, já com uma prorrogação incluída.

### **3.6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE POLÍTICA URBANÍSTICA**

Propõe-se a utilização dos instrumentos de execução de política urbanística referidos nas alíneas a), d), e), g), h) e i) do n.º 1 do artigo 54.º do DL n.º 307/2009, e 23 de Outubro, consoante o caso em presença e sempre que se revele necessário para percussão dos objectivos propostos. A delimitação da ARU tem como efeito imediato a aplicabilidade destes Instrumentos de execução de política urbanística.

#### *3.6.1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas*

A entidade gestora pode impor ao proprietário de um imóvel a execução de obras de reabilitação nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º do mesmo diploma. Quando o proprietário não der cumprimento, a entidade gestora pode tomar posse administrativa do imóvel, nos termos dos artigos 107.º e 108.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação para lhe dar execução imediata.



### *3.6.2. Direito de preferência*

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situadas na ARU. Este direito não se sobrepõe ao direito de preferência conferidos à entidade gestora do património cultural nos termos da Lei n.º107/2001, de 8 de Setembro.

### *3.6.3. Expropriação*

A entidade gestora pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios se os respectivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação ou se responderem que não possuem condições para o fazer, na sequência de notificação nos termos do artigo 55.º do DL n.º307/2009, e 23 de Outubro.

### *3.6.4. Venda forçada*

Nos casos previstos no ponto anterior, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitar no prazo concedido ao proprietário inicial, contado a partir da data de arrematação. Este procedimento segue o disposto no artigo 62.º e 63.º do DL n.º307/2009, e 23 de Outubro e o previsto no DL n.º280/2007, de 7 de Agosto para a hasta pública.

### *3.6.5. Reestruturação da propriedade*

A entidade gestora pode precisar de reestruturar a propriedade em virtude de imóveis com dimensões desajustadas das necessidades ou de juntar espaços descobertos a áreas densamente construídas em virtude de conferir melhores condições de salubridade aos fogos. Também, pode expropriar áreas a afectar ao alargamento ou regularização de ruas, praças ou jardins e outros lugares públicos. Assim, propõe-se que a entidade gestora da ARU possa dispor deste mecanismo a que alude o artigo 64.º do DL n.º307/2009, e 23 de Outubro.

## **3.7. PROGRAMA ESTRATÉGICO – ACÇÕES ESTRUTURANTES**

O programa que se propõe visa o parque habitacional devoluto com vista à recuperação de habitações, colocando-as no mercado para venda ou para arrendamento. Isto pressupõe que a Câmara Municipal irá desenvolver acções e pressões junto do mercado imobiliário. Esta opção pode ser vista com alguma apreensão, uma vez que coloca o Município no domínio do interesse



dos particulares. Contudo, entende-se que a Câmara Municipal, salvaguardando sempre os interesses particulares, deve procurar reabilitar, com os mecanismos legislativos ao seu dispor, imóveis que estão esquecidos na malha urbana e que, estando degradados ou mesmo em ruína, encontram-se a prejudicar terceiros e a colocar em perigo a segurança da via pública.

Propõe-se uma linha de acção, traduzida no fluxograma anexo, que não impute demasiados custos ao Município. Ou seja, pretende-se que o Município afecte uma verba ao projecto e que seja ressarcido através da venda dos imóveis em hasta pública. Esta venda deverá ser feita pelo valor do investimento efectuado, somando a aquisição e as obras, numa lógica de reinvestimento do mesmo valor noutra imóvel. Contudo, sempre que o Município entenda que é necessário atribuir um imóvel através de arrendamento a um agregado carenciado, ainda que através de um processo de propriedade resolúvel, deverá afectar nova verba que equivalerá aquela que foi despendida com o imóvel em causa.

#### *3.7.1. vistorias*

A estratégia deverá iniciar-se com a execução de vistorias para determinar o estado de salubridade e segurança dos imóveis, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação. A Câmara Municipal já tem algum trabalho realizado nesta matéria. Em anexo, junta-se uma lista actual dos imóveis devolutos na ARU e que se encontram em ruína, que revela o número de imóveis que devem ser alvo de reabilitação.

#### *3.7.2. listagem de prioridades*

Após a execução das vistorias, deverá ser elaborada uma lista de prioridades tendo em conta o estado de degradação dos imóveis, mas também o facto de este estar a prejudicar terceiros. Esta listagem deve ser flexível de forma a que se, por motivos burocráticos e estranhos à entidade gestora, o processo parar, devem ser iniciadas as acções para o imóvel seguinte da lista, e assim sucessivamente, garantindo que se inicia uma obra de cada vez, para minimizar o esforço económico da entidade gestora.

#### *3.7.3. determinar obras de reabilitação*

Depois de elaborada a lista de prioridades, devem ser determinadas obras coercivas nos imóveis prioritários, com vista à resolução de problemas mais prementes. Estas obras devem contemplar o necessário para assegurar condições de segurança, mas também de habitabilidade do prédio, passando a constituir, pelo menos, um fogo.



#### *3.7.4. aquisição do imóvel e realização de obras de reabilitação*

Seguindo o fluxograma, a entidade deve encaminhar as acções para os particulares e apenas, em último caso, se deve substituir, realizando obras de reabilitação coercivas nos termos do artigo 55.º do DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro. Contudo, sempre que os proprietários não realizem as obras ou declarem que não as pretendem fazer, a entidade gestora deve tentar chegar a acordo para adquirir o prédio, e em último caso, expropriá-lo, antes de executar obras que confirmem condições de habitabilidade.

#### *3.7.5. venda forçada*

Se o município não pretender investir e houver interessados ou não dispuser de verbas para executar as obras pode promover uma venda forçada a quem estiver interessado no imóvel e se comprometer a executá-la no mesmo prazo previsto para o anterior proprietário.

#### *3.7.6. venda a leilão ou arrendamento*

Depois do imóvel reabilitado, o Município poderá seguir dois caminhos. Pode vender o imóvel em hasta pública ou arrendá-lo a um agregado familiar carenciado. Neste processo dar-se-á preferência à venda, para que o Município seja ressarcido da verba despendida com a compra e as obras. Só desta forma, poderá a entidade gestora dar seguimento aos seus objectivos. De facto, julga-se que esta opção deverá ser escolhida sempre que esteja em causa o princípio do equilíbrio financeiro da operação programada.

A venda e o arrendamento do imóvel deve ser precedida do estabelecimento de algumas normas que determinem que têm preferência os residentes permanentes sem habitação própria ou trabalhadores no concelho que se pretendam estabelecer nesta área.

#### *3.7.7. regime de propriedade resolúvel*

No caso do município arrendar o imóvel reabilitado a um agregado familiar carenciado, pode optar por celebrar um contrato no regime de propriedade resolúvel nos termos do DL n.º 167/93, de 7/05. Desta forma, o imóvel passa a ser novamente propriedade particular. Este diploma foi publicado prevendo a construção de fogos a custos controlados com o apoio financeiro do Estado. Esta situação não se prevê nesta estratégia, contudo propõe-se que o Município utilize o mesmo mecanismo para a promoção de habitação própria e permanente.

O preço da venda pode ser pago em prestações constantes ou progressiva, até 25 anos, calculadas à taxas de juro que for praticada pelo INRU. O município calculará o valor do imóvel,



tendo em conta o valor investido na sua aquisição e reabilitação e vai sendo ressarcido através do valor das rendas. Com o pagamento da última prestação extingue-se o regime de propriedade resolúvel.

Desta forma, propõe-se uma alternativa à habitação arrendada, propriedade municipal, e privilegia-se o acesso à propriedade, com a correspondente atribuição de obrigações próprias do adquirente do fogo em regime de propriedade resolúvel.

#### *3.7.8. áreas de referência para a habitação*

Ainda que não seja equacionado o recurso a financiamento pelo INRU para habitação social através do PROHABITA, considera-se que uma habitação reabilitada pela entidade gestora deve possuir áreas mínimas nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e máximas nos termos da Portaria 500/97, de 21 d Julho. De facto, e ainda que o município se substitua ao mercado, não deve querer competir com este e por isso as habitações a atribuir devem possuir áreas dentro do estipulado para a habitação social e que são acima dos mínimos impostos pelo RGEU.

### **3.8. FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO**

A flexibilidade do programa proposto não permite aferir com rigor uma verba total necessária para a implementação da operação em causa. Contudo, como já se referiu pretende-se que o Município afecte uma verba à operação que possa ser investida e reinvestida várias vezes, na lógica de comprar/reabilitar/vender.

Assim, propõe-se a afectação de 175 000 euros que permitirá, segundo estimativa elaborada, adquirir e reabilitar três imóveis de tipologias T1/T2. O que se pretende é que se possa investir este valor para reabilitar alguns imóveis, depois colocá-los no mercado, vendendo-os e reutilizando a mesma verba, mais que uma vez. Contudo, entende-se que deve ser feito um balanço das despesas no relatório anual entregue à Assembleia Municipal, explicitando e justificando a afectação ou não de mais verba.

Não se prevêem-se soluções de financiamento para a operação. A entidade gestora deverá implementar o programa estratégico com recurso a autofinanciamento. Para a acções realizadas para os particulares existem em vigor diversas soluções de financiamento, isenções e reduções de taxas e benefícios fiscais.



### 3.9. TAXAS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

#### 3.9.1. Benefícios Fiscais

- O artigo 71.º - Incentivos à reabilitação urbana do EBF (aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro) estabeleceu que são dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
  - a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação; ou
  - b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- O mesmo artigo do EBF definiu que 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 respectivas estratégias de reabilitação.
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
  - a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
  - b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.
- Os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de 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.
- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção 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".



### *3.9.2. Taxas Municipais*

O regulamento municipal define um regime especial de taxas e isenções para o incentivo à iniciativa privada, na reabilitação de imóveis na ARU.

### *3.9.3. Agravamento da Taxa de IMI (identificação dos devolutos)*

Propõe-se a aplicação do Decreto-Lei 159/2006, através do agravamento para o dobro da taxa de IMI para os prédios urbanos devolutos.

Para este efeito, o município deve identificar os imóveis devolutos nos termos do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto, notificando, deste facto, o sujeito passivo do IMI, para o domicílio fiscal, do projecto de declaração de prédio devoluto, para este exercer o direito de audição prévia, e da decisão, nos termos e prazos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

Esta medida deve ser entendida como paralela ao plano proposto, mas não deixa de ter importância para alcançar os objectivos referidos para a ARU. Esta pode funcionar como intervenção-modelo desta medida, que deverá ser estendida ao resto do território municipal.

## **3.10. ACÇÕES PARALELAS**

A execução de obras de reabilitação deve-se estender aos imóveis que se encontram ocupados, melhorando as condições de habitabilidade e evitando a degradação destes, muitas vezes arrendados ou na posse de proprietários com uma idade avançada e com poucos recursos.

A operação deve se estender à divulgação dos apoios existentes para a reabilitação de imóveis, alcançando-se, assim, um maior dinamismo nesta área bem como uma melhoria das condições sociais e habitacionais na ARU, gerando bem-estar entre os seus residentes.

Ainda, que estes apoios não se dirijam apenas a esta área, entende-se que estes podem constituir uma mais valia estratégia para o programa proposto.

### *3.10.1. Programa RECRIA*

A definição de uma campanha para a implementação do programa RECRIA junto de proprietários do parque habitacional arrendado e com deficiências. Este programa não tem tido muito aderência, mas julga-se por desconhecimento dos arrendatários e dos senhorios, podendo sempre a Câmara Municipal se sobrepor se a situação for muito gravosa. Deveriam ser identificados os fogos que se enquadram neste programa e que necessitam de obras de reabilitação.



O programa RECRIA é regulado pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de Dezembro e permite que proprietários e arrendatários recebam uma comparticipação a fundo perdido calculada nos termos da Portaria 56-A/2001, de 29 de Janeiro. Quando realizado pelo senhorio, o investimento é recuperado em 8 anos através do aumento do valor da renda. Caso, seja realizado pelo arrendatário, o investimento é deduzido nas rendas até que aquele esteja ressarcido.

### *3.10.2. Programa SOLARH*

O programa SOLARH visa apoiar obras de conservação e beneficiação de prédios que sejam propriedade e habitação própria e permanente de agregados com baixos recursos.

Podem-se candidatar-se a pessoa ou o agregado familiar cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior a:

- Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo;
- Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro;
- Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor.

A habitação objecto das obras a financiar deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos;

Nenhum dos membros do agregado familiar pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem, em qualquer dos casos, receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis;

Não ter nenhum dos membros do agregado familiar qualquer empréstimo em curso destinado à realização de obras na habitação a financiar.

### *3.10.3. Regulamento de Apoio à Recuperação da Habitação no Município de Avis*

O Regulamento de Apoio à Recuperação da Habitação no Município de Avis visa apoiar tecnicamente e financeiramente agregados familiares através da elaboração de projectos e acompanhamento de obras e de um investimento a fundo perdido para a execução de obras de conservação em habitações próprias e permanentes dos agregados familiares.

O candidato deverá residir e ser eleitor no concelho de Avis há 3 anos e o rendimento do agregado familiar ser inferior, per capita, ao Salário Mínimo Nacional (70% no caso de 1 pessoa), não podendo possuir outra habitação.









#### ANEXO 4 - Relatório Fotográfico da ARU







## ANEXO 5 - Listagem de imóveis devolutos em ruína na ARU

---

Rua Vila da Graça, 11

---

Pátio das Cisternas, n.º 14 a 20

---

Rua José Diogo Pais, n.º 22

---

Rua António José e Almeida, 6

---

Rua António José de Almeida, 10 e 12

---

Rua das Cisternas, 24

---

Rua das Cisternas, 26

---

Rua dos Calados, 7

---

Rua Frei Filipe, 7

---

Rua da Misericórdia, 6

---

Rua Manuel de Arriaga, 6

---

Largo Miguel Bombarda, 2

---

Rua de São Roque, 16

---

Rua José Digo Pais, 22

---

Rua dos Mercadores, 5

---

Rua dos Mercadores, 40

---

Rua do Meio, 2

---

Rua do Meio, 4

---

Rua do Meio, 6

---

Rua do Meio, 9

---

Rua do Meio, 17 a 21

---

Rua das Videiras, 3

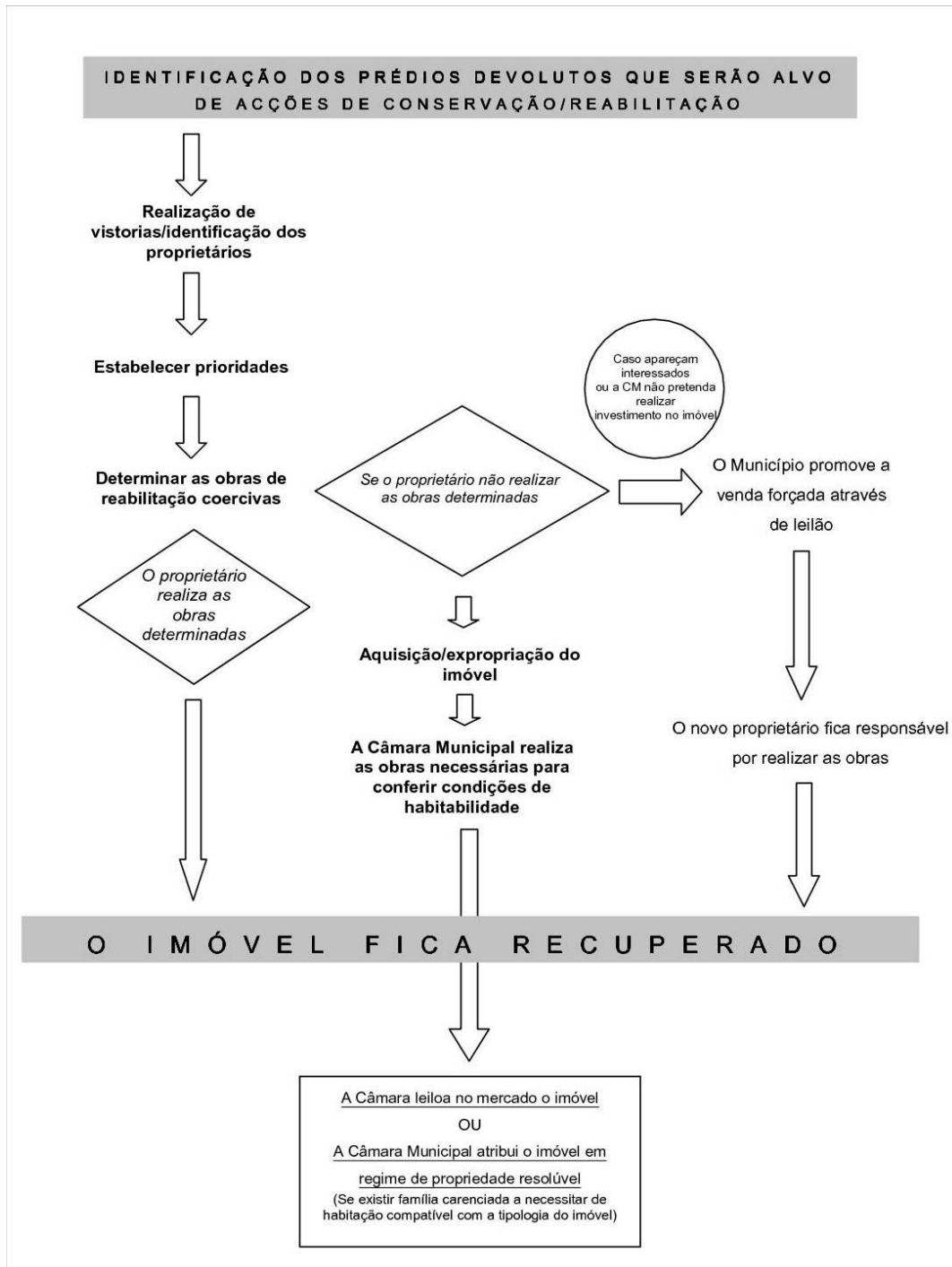
---

Travessa da Mouraria, 6

---

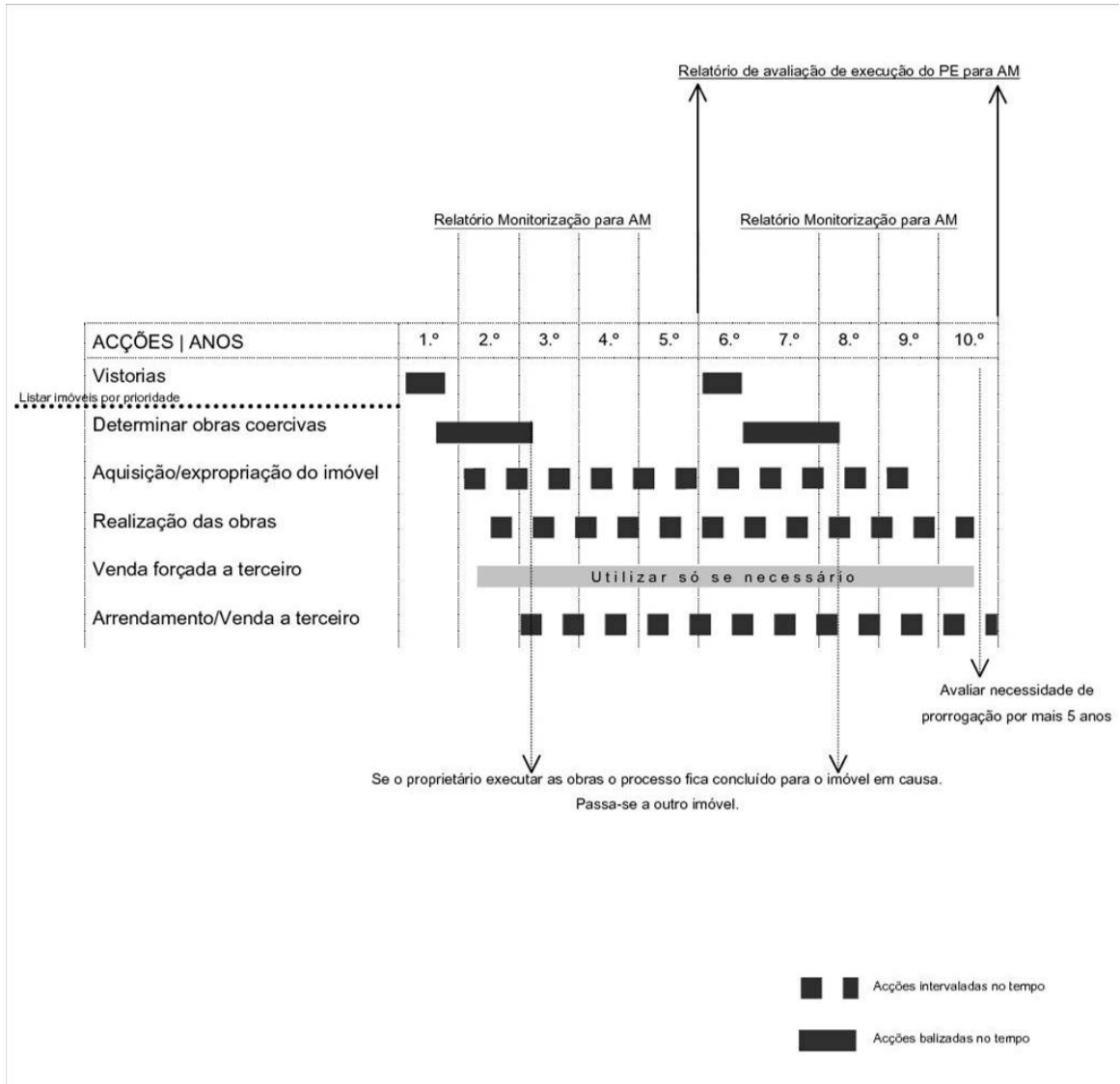


### ANEXO 6 - Fluxograma de açções





### ANEXO 7 - Cronograma temporal das acções com previsão de 10 anos





## ANEXO 8 – Dimensionamento das habitações

O dimensionamento das habitações por tipologias deve ser efectuado de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a Portaria n.º 500/97, de 21 de Julho

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área bruta (m2)						
Mínima (RGEU)	35	52	72	91	105	122
Máxima (P.500/97)	50	65	85	105	114	130
Área Habitável						
Mínima (RGEU)	22	30.5	43.5	54.5	61	74



## ANEXO 9 - Listagem de definições

«Imóvel Devoluto» - o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado, considerando-se indícios de desocupação a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade e a inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações (DL 159/2006, de 8/08).

«Reabilitação Urbana» - o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objectivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela câmara municipal, consoante o caso (Cf. art. 45.º do EBF)

«Obras de conservação» - as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza (DL n.º 555/99, de 16/12).

«Obras de reabilitação» - 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 fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder - lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (DL 159/2006, de 8/08).