



MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

Informação n.º 3/2018

Data: 01/02/2018

**ASSUNTO:** Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado urbano de Valado dos Frades

**DELIBERAÇÃO:**

Deliberado em reunião de câmara realizada em ...../...../.....,

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**DESPACHO:**

*À Reunião.*

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

*01/2/2018*  
*[Signature]*  
Walter Manuel Cavaleiro Chicharro, Dr.

**PROPOSTA DE DECISÃO:**

*Ex. mo Sr. Presidente,*  
*AO ABRIR DO ARTIGO 13.º DO DL N.º 309/2000, DE 23 DE*  
*OUTUBRO, NA REDAÇÃO ATUAL, REGIME ESPECIAL DE*  
*REABILITAÇÃO URBANA, COLUCA-SE À APRECIÇÃO E DELIBE-*  
*RAÇÃO DO EXELTIVO A PROPOSTA EM AREA*  
*DE DELIMITAÇÃO DA AREA DE CHEFE DA DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO*  
*REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO*  
*URBANO DE VALADO DOS FRADES*  
*01/02/2018*  
*[Signature]*  
Maria Teresa Mendes Quinto



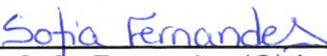
MUNICÍPIO DA NAZARÉ – CÂMARA MUNICIPAL  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO URBANÍSTICO

---

Exma. Sr.<sup>a</sup> Chefe da Divisão de Planeamento Urbanístico,

Para cumprimento de determinação superior, dando assim satisfação às propostas apresentadas pelos Senhores Vereadores António Trindade, representante da G.C.I.C da Nazaré, Fátima Duarte e Belmiro Fonte, representantes do P.S.D., em reunião de câmara do dia 30 de agosto de 2017, junto se anexa a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Valado dos Frades.

Nazaré, 01 de fevereiro de 2018

  
Sofia Fernandes (Geógrafa)

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**Índice**

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Memória Descritiva e Justificativa</b> .....  | 2  |
| 1.1 Introdução .....  | 2  |
| 1.2 Critérios Subjacentes à Delimitação .....   | 2  |
| 1.2.1 Limites e Dados Estatísticos (Fonte: Censos 2011) .....                               | 3  |
| 1.2.2 Caracterização .....  | 4  |
| 1.3 Estratégia .....  | 6  |
| 1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico .....                         | 6  |
| 1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) ..... | 7  |
| 1.3.1.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Oeste 2014/2020 ..... | 7  |
| 1.3.1.3 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN) .....                                      | 7  |
| 1.3.2 Opções Estratégicas .....   | 8  |
| 1.3.2.1 Eixos Estratégicos .....  | 8  |
| 1.3.2.2 Estratégias Específicas .....   | 8  |
| <b>2. Quadro de Benefícios Fiscais</b> .....  | 9  |
| 2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património .....                   | 9  |
| 2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais .....                  | 10 |
| 2.3 Outros Benefícios e Incentivos .....  | 10 |
| 2.4 Condicionantes .....  | 11 |
| <b>3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Valado dos Frades</b> .....      | 12 |

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

## **1. Memória Descritiva e Justificativa**

---

### **1.1 Introdução**

A presente proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Valado dos Frades enquadra-se no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

A reabilitação urbana assume-se atualmente como uma componente indispensável da política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, constituindo uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretendem-se alcançar soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

A criação da ARU constitui-se numa verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

### **1.2 Critérios Subjacentes à Delimitação**

A delimitação da ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades considerou os seguintes critérios por forma à concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

- a determinação por parte do executivo camarário de considerar toda a área classificada como urbana, urbanizável e industrial, de acordo com a carta de ordenamento do Plano Diretor Municipal da Nazaré do aglomerado urbano;
- a coerência com instrumentos de gestão do território;
- o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- a reabilitação dos núcleos primitivos e áreas envolventes, tendo em consideração a morfologia urbana, a idade e estado de conservação do edificado e a continuidade do usufruto do espaço público;
- potenciar a visão estratégica do município de reabilitação urbana de forma integrada e mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**1.2.1 Limites e Dados Estatísticos (Fonte: Censos 2011)**

A ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades abrange uma área de 132,6 hectares, localiza-se na sede de freguesia de Valado dos Frades, e compreende o seu aglomerado urbano. Ao nível do concelho, e depois da vila da Nazaré, esta vila é a que apresenta maior expressão ao nível da população residente e de número de alojamentos, sendo que, no que respeita ao limite da ARU, em 2011, esta apresentava 3031 residentes para 1525 alojamentos.

O parque edificado desta área era, à data dos censos, constituído por 1353 edifícios. Destes, apenas 10 edifícios, ou seja, 0,7% eram «principalmente não residenciais», e a esmagadora maioria, cerca de 97%, tinham 1 ou 2 pisos, sendo que apenas 1 edifício possuía 5 ou mais pisos. Daqui se conclui que os edifícios desta área são, quase na sua totalidade, de função residencial e de 1 ou 2 pisos, refletindo o forte peso da habitação unifamiliar neste núcleo. 72,1% dos edifícios são de construção anterior a 1990 e apenas 14,6% e 13,3% dos edifícios foram construídos nos períodos 1991-2000 e 2001-2011, respetivamente.

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios, mais de 3/4 (82,4%) não carecem de reparação, e 138 (10,2%) necessitam de pequenas reparações. Ao invés, 22 edifícios (1,6%) encontram-se num estado muito degradado, assim como 40 (3%) e 38 (2,8%) edifícios necessitam de grandes e de médias reparações, respetivamente.

Dos 1525 alojamentos, 1524 são familiares e apenas 1 é coletivo, sendo que 138 (9,1%) dos alojamentos familiares encontravam-se vagos (indicador que não inclui as segundas residências). A relação residentes/alojamentos (1,99) indica a esmagadora proporção de alojamentos afetos a residência habitual e, simultaneamente, a fraca expressão dos alojamentos destinados ao uso sazonal e ao alojamento turístico.

No contexto da freguesia de Valado dos Frades, a área desta ARU detém 97,5% da população residente na mesma. Desta população, 18,8% apresentam 65 ou mais anos, e apenas 14,3% têm menos de 15 anos, apresentando um índice de envelhecimento de 132.

O aglomerado urbano de Valado dos Frades, abrangido pela presente ARU, concentra os principais serviços e comércio ao dispor nesta freguesia, sendo que, comparativamente às freguesias de Nazaré e Famalicão, esta é a que se destaca pela maior expressão dos setores secundário e primário, com 34,4% e 14%, respetivamente.

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

**1.2.2 Caracterização**

No sentido de uma breve caracterização do aglomerado em questão no que respeita à sua evolução urbanística e tipologias arquitetónicas, é importante uma análise da estrutura urbana do aglomerado, através de um breve enquadramento da sua evolução histórica e dos fenómenos de urbanização mais recentes, identificando a posição do núcleo face às redes urbana e viária.

As condições geográficas, o clima, as diferentes formas de ocupação, a natureza da envolvente física, e consequentemente, da vertente económica e da herança cultural, são fatores que condicionam o tipo de povoamento, a tipologia de habitação e os materiais de construção utilizados.

Tal como já foi referido, a presente ARU localiza-se na freguesia de Valado dos Frades, freguesia com 1851 ha, possui um povoamento concentrado, polarizado pelo aglomerado sede de freguesia, com uma estrutura urbana nucleada e orgânica, do tipo radial ou concêntrica. A cerca de 5 km da vila da Nazaré e da cidade de Alcobaça, a vila de Valado dos Frades é o segundo maior aglomerado do concelho. A freguesia pertenceu desde a sua fundação ao concelho de Pederneira, contudo entre 1855 e 1912 integrou o concelho de Alcobaça com o qual, na atualidade, ainda mantém uma forte ligação.

O Valado pertencia aos Coutos de Alcobaça e foi povoado e desenvolvido pelos monges bernardos. A origem do nome Valado deriva de “velado” ou de “velar”, por existir neste lugar um monge encarregado de vigiar ou velar os campos pertencentes ao Mosteiro, segundo a opinião de alguns estudiosos; segundo outros, o topónimo deriva de “vallo” ou “vallu”, palavra latina que tanto pode significar defesa como trabalho de irrigação ou divisória de terrenos.

A descoberta de achados arqueológicos demonstram a ocupação romana da zona, no entanto, supõe-se que o povoamento da vila tenha tido o seu início durante o reinado de D. Dinis, no período em que este ordenou a drenagem do Paul da Cela e do Valado (áreas pantanosas devido ao recuo do mar, que outrora cobria a região). É nesta altura então (século XIII) que surgem as primeiras referências escritas à extensa área cultivável da Granja do Valado, julgando-se contudo que a instalação dos monges de Cister remonte ao final do século anterior. Os vastos conhecimentos que esta ordem religiosa possuía no domínio da agricultura e hidráulica permitiram que esta propriedade se fosse desenvolvendo ao longo dos séculos.

A presença dos frades foi determinante na definição da ocupação da área que integra esta ARU e no povoamento do aglomerado, estando mesmo na génese do topónimo. A forte tradição agrícola desta área mantém-se até aos dias de hoje, encontrando-se aqui as áreas de maior aptidão agrícola do concelho.

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

Além da atividade agrícola assumem ainda particular relevância na freguesia a atividade florestal, associada às Matas Nacionais a norte, e a atividade industrial, fortemente polarizada pela indústria da cerâmica, porcelana e faiança. Acredita-se que o desenvolvimento contínuo da Zona Industrial de Valado venha conferir um novo fôlego a este setor e uma nova dinâmica à freguesia, e, por conseguinte, à ARU, que nela está integrada.

A Quinta do Campo, edificada no século XIV, foi sede da Escola de Engenharia Hidráulica e Agrícola e é a única granja do Mosteiro cisterciense de Alcobaça que perdurou até aos dias de hoje, acolhendo uma unidade de turismo rural presentemente. Objeto de inúmeras alterações ao longo dos séculos, e à exceção da casa de habitação e de outras edificações mais recentes, os restantes elementos são os mesmos que serviram os monges em 1834, data em que abandonam a Quinta em virtude da extinção das ordens religiosas.

Em termos de acessibilidades, assume uma localização privilegiada – é nesta freguesia que se encontra o nó de acesso à A8, esta é atravessada longitudinalmente pela EN8-5, que estabelece a ligação entre a vila da Nazaré e Alcobaça e possui ainda uma estação ferroviária da linha do Oeste.

A EN8-5, que funcionava a norte do aglomerado de Valado dos Frades como um limite e como um tampão à expansão urbana, nas décadas mais recentes foi também absorvida pelo desenvolvimento urbano, encontrando-se atualmente na zona urbana da freguesia. Nesta zona do aglomerado a ocupação urbana tem uma forma bastante difusa, verificando-se que as franjas do perímetro urbano se encontram quase livres de edificação.

É então possível concluir que foram os caminhos pré-existentes e a existência de infraestruturas que determinaram uma ocupação urbana espontânea, e não a apetência para a organização do espaço. Esta situação encontra-se necessariamente associada à atividade económica (a agricultura) e à estrutura da propriedade (que se caracteriza por ser pequena e fragmentada).

A ocupação urbana mais recente ocorre, tendencialmente, na periferia do núcleo primitivo e ao longo das vias, deixando no interior do tecido urbano um vasto conjunto de espaços intersticiais, que, quando não se encontram associados à agricultura familiar, estão votados ao abandono.

Com a ocupação das áreas marginais do aglomerado tem-se assistido ao abandono e à degradação do núcleo primitivo.

Os *Casais* e as *Quintas* correspondem a formas de povoamento características desta ARU. Alguns desses *Casais* deram origem a pequenos aglomerados que, em certos casos, se uniram e originaram formas de povoamento linear, p.e. Casal dos Paioas, Casal do Melro, Casal dos Favas, entre outros. Por sua vez, as *Quintas* sofreram, durante várias décadas, um processo de degradação acentuado, diretamente associado à decadência das explorações agrícolas, p.e. a Quinta do Campo.

## **PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

Este tipo de povoamento, que se estrutura em função e/ou ao longo de um eixo viário importante, determina que esta via atravesse o aglomerado urbano, acabando por gerar diversos conflitos entre a circulação viária e a vivência local (acessos às diferentes propriedades marginais à via, circulação pedonal, atravessamentos, etc.). Estes conflitos estão muito presentes na ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, atravessada pela EN8-5.

A disposição do núcleo primitivo obedece à regra de estruturação urbana específica do aglomerado tradicional que se desenvolve em torno de edifícios religiosos - Igreja de São Sebastião, e de praças e/ou largos – Praça 25 de Abril, Largo da Igreja de São Sebastião, Largo 1.º de Maio, apresentando, normalmente, uma maior consistência com zonas perfeitamente consolidadas e de morfologia orgânica ou regular.

Quanto à estrutura funcional da freguesia de Valado dos Frades, em particular a sua sede, onde se localiza a ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades, apresenta relativa autonomia, ao nível do comércio, serviços e equipamentos de proximidade bem como ao nível de oferta de emprego. A dependência à sua sede de concelho e ao concelho de Alcobaça verifica-se sobretudo ao nível de estruturas (equipamentos coletivos e serviços) de nível superior. Esta ARU engloba algumas características que estabelecem a sua identidade cultural e valores patrimoniais, muito próprios e característicos, salientando-se, p.e. as "Festas das Chouriças", em honra de São Sebastião, celebradas anualmente em janeiro. Contém edifícios de valor histórico e patrimonial, designadamente a Quinta do Campo (ou Antiga Granja do Valado) - Imóvel Classificado de Interesse Público, e a Igreja de São Sebastião – Igreja Paroquial de Valado dos Frades, e centraliza alguns equipamentos coletivos e serviços públicos, tais como a Junta de Freguesia de Valado dos Frades, a antiga escola primária onde está atualmente instalada a Universidade Sénior da Nazaré – Pólo de Valado dos Frades, bem com a Associação 5 Rios, o Centro Escolar de Valado dos Frades, o Centro Social de Valado dos Frades, a coletividade "Biblioteca de Instrução e Recreio" (BIR), a extensão de saúde de Valado dos Frades, a Associação Benévola de Dadores de Sangue, o posto da Guarda Nacional Republicana (GNR) de Valado dos Frades, a Estação Ferroviária de Valado dos Frades, entre outros.

Esta ARU compreende ainda alguns espaços industriais existentes, designadamente no limite oeste do aglomerado urbano, junto ao cemitério, bem como do lado este, junto ao nó da autoestrada A8.

### **1.3. Estratégia**

#### **1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico**

A estratégia de desenvolvimento urbano sustentável da Nazaré está alinhada com os objetivos estratégicos, os eixos prioritários e as prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

**1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT)**

Do PROTOVT decorrem orientações no sentido de promover a concentração da edificação em núcleos urbanos ou rurais, contrariando formas de povoamento disperso ou linear e a expansão difusa e extensiva dos aglomerados urbanos.

Segundo o mesmo, a aposta na concentração do edificado passa por privilegiar a reconversão, a reestruturação, a reabilitação ou requalificação das áreas edificadas servidas por infraestruturas e equipamentos, em detrimento de novas áreas de expansão.

No futuro, o modelo territorial procurará consolidar o existente, promovendo a aglomeração, a colmatação e a inter-relação entre as infraestruturas e a edificação. Por sua vez, a regeneração urbana do centro antigo, a promoção da qualidade urbanística e do comércio e dos serviços, a harmonização territorial dos usos e atividades e a proteção e valorização dos recursos e valores naturais, devem ser pilares estruturantes para a prossecução destes objetivos. Nesse sentido, é necessário identificar as áreas a sujeitar a requalificação urbana, com especial incidência na melhoria dos espaços públicos, dos equipamentos e serviços, e na valorização do património edificado e do centro antigo.

Simultaneamente, a preservação e valorização do património e dos valores culturais deverão ser fatores a considerar no processo de reabilitação urbana.

**1.3.1.2 Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) do Oeste 2014/2020**

No caso da EIDT do Oeste a Nazaré salienta-se distintivamente pela tradição e potencial na pesca, pelas condições para o turismo balnear e cultural-religioso; e pela sua inserção no triângulo industrial Alcobaça-Valado dos Frades-Marinha Grande.

**1.3.1.3 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN)**

Entre os objetivos consagrados no Regulamento do PDM da Nazaré (artigo 4º) salientam-se apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o seu equilíbrio ambiental e social e estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

Conforme carta de ordenamento do PDMN, a ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades encontra-se classificada como Espaço Urbano - nível II, Espaço Urbanizável - categoria H2 e espaço industrial existente.

### 1.3.2 Opções Estratégicas

#### 1.3.2.1 Eixos Estratégicos

Neste contexto, na perspetiva da visão do município para o desenvolvimento urbano que assenta num sistema urbano qualificado, em articulação com a rede urbana regional, propiciando elevados padrões de conforto, funcionalidade, coesão e eficiência, para viver, trabalhar e empreender, definem-se os seguintes **eixos estratégicos**:

1. Estruturação e qualificação dos espaços públicos, com prioridade à resolução dos défices de qualidade dos espaços centrais e vitais para a revitalização de funções económicas, sociais e culturais, e para a vivência urbana dos residentes e visitantes.
2. Promoção da mobilidade urbana sustentável, com prioridade ao peão;
3. Reabilitação do património, valorizando o património imaterial, edificado e natural melhorando as suas condições funcionais, de segurança e ambientais;
5. Reforço da coesão social e territorial, promovendo a igualdade de oportunidades urbanas e a regeneração (física, económica e social) das comunidades desfavorecidas;
6. Renovação da singular identidade territorial da Nazaré, através do desenvolvimento de uma atitude coletiva de proteção e promoção da valia e simbolismo de espaços de referência, imóveis patrimoniais.

#### 1.3.2.2 Estratégias Específicas

A estratégia de intervenção na ARU deverá ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para os seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhoria das condições de conforto urbano, designadamente ao nível do mobiliário urbano e infraestruturas;
4. Melhorar as condições de mobilidade, da circulação automóvel e do estacionamento, reduzindo as emissões de carbono e incrementando a eficiência energética;

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

5. Revitalizar e qualificar as condições e os fatores que proporcionem o reforço e a diversificação das atividades económicas e a criação de emprego;
6. Promover a acessibilidade como elemento fundamental na qualidade de vida dos cidadãos;
7. Renovar e reforçar os fatores da identidade territorial, cultural e social de Valado dos Frades;
8. Reabilitar o edificado;
9. Proteger, conservar e valorizar o património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
10. Mobilizar a participação dos atores urbanos e do investimento privado na regeneração urbana.

## **2. Quadro de Benefícios Fiscais**

---

Os apoios e incentivos a atribuir na ARU do aglomerado urbano de Valado dos Frades são de natureza fiscal, financeira e administrativa.

De acordo com o disposto na alínea b) do artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos a património cultural.

Saliente-se ainda o disposto na alínea e) do artigo 30º do citado diploma legal, que determina que com a delimitação de uma ARU, fica o município obrigado à apresentação de um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento.

### **2.1 Incentivos relativos aos Impostos Municipais sobre o Património**

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), o município está obrigado a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

#### **IMT**

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU.

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

*[cfr. n.º 8 e 19, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais**

Além do benefício previsto no ponto anterior, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a um conjunto de outros incentivos fiscais e financeiros, consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e legislação aplicável:

**IRS**

Dedução à coleta, em sede de IRS, de 30% dos encargos já suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação de edifício, até ao limite de 500€.

*[cfr. n.º4, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**IVA**

IVA à taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

*[cfr. alínea a), do n.º1, do art.º18 e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA]*

**Rendimentos Prediais**

Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, quando inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, após a realização das obras de recuperação.

*[cfr. n.º6, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**Mais-valias**

Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

*[cfr. n.º5, do art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**2.3 Outros Benefícios e Incentivos**

A reabilitação do edificado, na área delimitada em ARU, beneficiará ainda da política do município de incentivo à reabilitação urbana através da redução de taxas administrativas e criação de condições que facilitem e promovam projetos de reabilitação urbana:

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES**

- Redução em 25% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e aproveitamento do domínio público municipal durante o decorrer das obras de reabilitação de edifícios;
- Redução em 50% das taxas devidas pela realização de vistorias necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios ao abrigo do art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;
- Apoio na identificação de fontes de financiamento à reabilitação urbana e eficiência energética, para acesso a fundos no âmbito da política de coesão da União Europeia e novos instrumentos de engenharia financeira.

#### **2.4 Condicionantes**

Os benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais apenas serão concedidos quando comprovadamente as obras de reabilitação tenham realizado um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Para este efeito serão realizadas duas visitas técnicas pelos serviços municipais, antes e após conclusão da ação de reabilitação, para certificar o nível de conservação, 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 dos Edifícios, com base na Portaria n.º 1192-B/2006 de 3 de novembro.

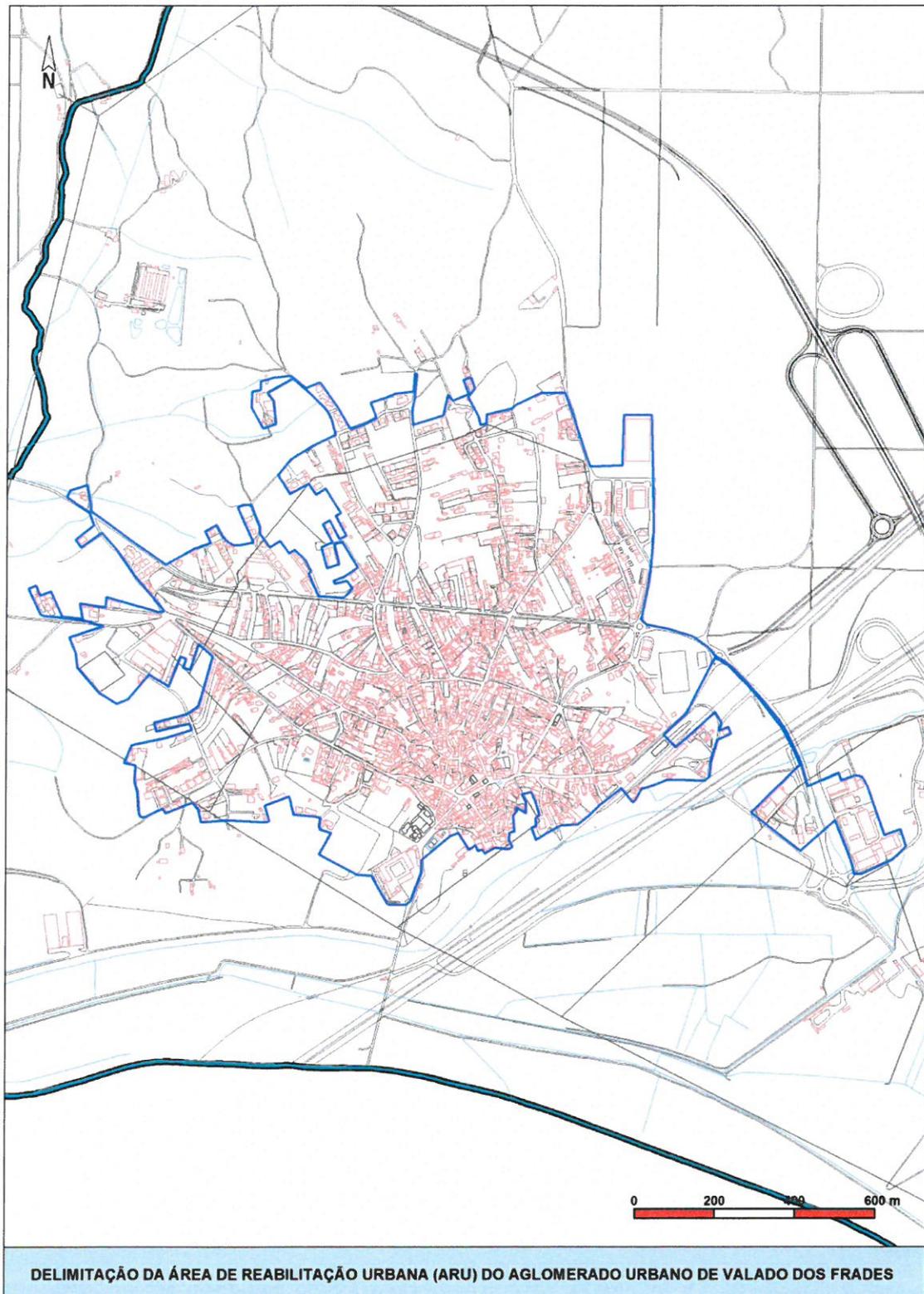
Para efeitos do disposto no n.º 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Conforme disposto no n.º 20 e 21 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os benefícios e incentivos mencionados em 2.1 e 2.2 são aplicáveis a imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU, iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE VALADO DOS FRADES

**3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Valado dos Frades**



Fonte: SIG Municipal

Maria Teresa Quinto, Arqt.<sup>a</sup>

*Sofia Fernandes*  
Sofia Fernandes, Geógrafa