

**CÂMARA MUNICIPAL de ALFÂNDEGA DA FÉ**

**Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Zona Histórica de Alfândega da Fé**



Capa: Edifício localizado no interior da ARU - Torre do Relógio

**Setembro de 2024**

<b>0   ÍNDICE</b>	
<b>1   INTRODUÇÃO</b>	3
<b>2   CARATERIZAÇÃO DA ARU</b>	5
<b>3   FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO</b>	11
<b>4   OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>	12
<b>5   BENEFÍCIOS FISCAIS</b>	14
<b>6   ANEXO</b>	17

## 1 | INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana é hoje uma opção e uma oportunidade incontornável para reavivar a atividade económico-social de uma cidade e até mesmo de uma região. Com efeito, o modelo de expansão urbana realizado nas últimas três décadas em Portugal afastou significativamente as pessoas das estruturas urbanas mais antigas e compactas, expressando uma realidade mais acentuada nas regiões do interior do país.

A inversão desta tendência é lenta, mas está a ocorrer um pouco por todo o País, como o demonstra o investimento realizado pelas principais cidades tendo em conta a melhoria do espaço público, a reorganização dos espaços de circulação pedonal vs motor, obras de qualificação dos edifícios para arrendamento ou compra atraindo novos públicos.

Neste sentido é importante referir o papel desenvolvido pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), vocacionando verbas para a reabilitação urbana, apoiando entidades públicas (municípios) e particulares através de programas públicos que coordena.

Por outro lado, a União Europeia já tinha despertado para a problemática da reabilitação urbana, em particular, através do programa *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*, mais conhecido por JESSICA. Trata-se de uma iniciativa conjunta da Comissão Europeia, do Banco Europeu de Investimento (BEI) e do *Council of Europe Development Bank* (CEB) patrocinando a regeneração urbana através da criação de fundos de investimentos nos seguintes Países: Bulgária, Espanha, Grécia, Itália, Inglaterra, Lituânia, Polónia, Portugal e República Checa.

O Município de Alfândega da Fé desde muito cedo se preocupou e tem desenvolvido esforços para manter a sua vila cuidada, ao nível do espaço público e da imagem urbana, particularmente nos últimos 24 anos, podemos sublinhar:

- 2000-2004 – Criação e laboração do gabinete técnico local (GTL), candidatura do Município de Alfândega da Fé ao P.R.A.U.D. (programa de recuperação de áreas urbanas degradadas).
- 2004-2009 – Para além do investimento em vários equipamentos municipais, tem relevância a reforma do jardim municipal;
- 2008-2014 – Revisão do PDMAF (plano diretor municipal de Alfândega da Fé), no qual se destaca a importância da reabilitação urbana da Zona Histórica de Alfândega da Fé;
- 2009-2012 – Intervenção urbanística no âmbito das "parcerias para a regeneração urbana" (PRU), que abrangeu o centro cívico da Vila e o parque verde, dotando estes espaços de boas condições de

acessibilidade, modernidade, espaço de encontro, zonas de diversão para crianças, privilegiando sempre a circulação pedonal;

– 2011-2013 – Diagnóstico e plano de promoção da mobilidade de Alfândega da fé, no âmbito do RAMPA;

– 2014-(até 2017) – Adesão e participação na Rede de Cidades e Vilas de Excelência.

Contudo, dada a conjuntura económica do país e do próprio município, entendeu-se que o esforço da reabilitação não se devia resumir exclusivamente aos investimentos públicos, sendo também importante incentivar e mobilizar os agentes privados na reabilitação do património edificado, promovendo ganhos de escala ao nível do financiamento e possíveis parcerias em obras a realizar.

Desta forma, o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação da Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro, que dita o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana como instrumento de planeamento, introduz um novo fôlego nesta problemática.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, 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.”*

O Município de Alfândega da Fé, consciente da importância da reabilitação urbana ao nível do espaço público e do edificado, inicia o procedimento através da **DELIMITAÇÃO de 30 Áreas de Reabilitação Urbana**. Pretende-se planear e operacionalizar a reabilitação dos espaços públicos destas áreas do concelho e disponibilizar benefícios fiscais associados a obras de reabilitação do edificado. Na sequência da aprovação desta DELIMITAÇÃO, o Município dispõe de 3 anos para aprovar as Operações de Reabilitação Urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana do Município Alfândega da Fé.

### Evolução urbana da Zona História

A caracterização da ARU para a Zona Histórica ficaria incompleta sem uma breve introdução ao modelo de evolução urbana da Vila de Alfândega da Fé, com mais de oitocentos anos de história.

A Zona Histórica de Alfândega da Fé apresenta pelo menos três períodos identificáveis: o período medieval anterior ao séc. XV; o período moderno do séc. XV até ao XVIII e período contemporâneo do séc. XVIII até aos nos dias. (fig. 1)

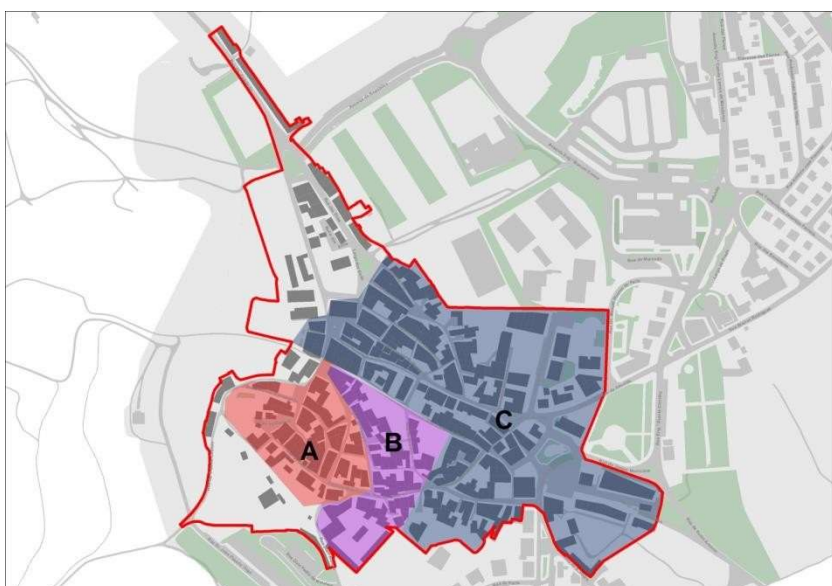


Fig. 1- Mapa da evolução urbana dos 3 períodos históricos; A medieval, B moderno, C contemporâneo.

O período medieval remonta a época em que o rei D. Dinis (que concedeu o 1.º Foral em 1294) mandou instalar o castelo da vila, cujo traçado das muralhas não conhecemos em pormenor, mas o suficiente para ter uma ideia aproximada da zona que ficaria dentro delas. A referência a antigos muros de pedra nos manuscritos da época (1) permite-nos concluir que existiram pelo menos duas muralhas e no traçado de uma delas, a rua do relógio, sobrevive um torreão que hoje dá pelo nome de torre do relógio (fig. 2). Tem ainda como característica comum a outros núcleos urbanos medievais do país, o traçado estreito dos arruamentos em forma de anel, para vencer a topografia bastante acentuada do local e uma rua direita (Rua do Castelo) do largo do Castelo à atual capela da Misericórdia e muito provavelmente, nesses tempos, igreja matriz. (fig. 3)



Fig. 2- Torre do Relógio

Estrutura contemporânea da muralha que existiu durante a idade média. Este edifício em vias de classificação irá sofrer brevemente obras de beneficiação ao abrigo da candidatura “Conservação da Torre do Relógio e Zona Envolvente”. Foi aberto o procedimento de classificação por Deliberação da Câmara Municipal de 28/10/2013, Anúncio n.º 40/2014, DR 2ª Série n.º 30, de 12 de fevereiro de 2014.



Fig. 3 - Igreja da misericórdia

(1) Tombo dos Bens do Concelho, (manuscrito da segunda metade do século XVII e que se encontra no Arquivo Histórico da Câmara Municipal).

O período moderno do crescimento urbano fez-se nas imediações do que foram as muralhas do castelo, seguindo a encosta, mais ou menos no sentido sul-norte, ficando circunscrito ao que foi designado por espinha dorsal e que corresponde à antiga via deligação Mogadouro-Alfândega-Vila Flor, mais tarde transformada em rua dos Olmos e recentemente em rua S. João de Deus. Supõe-se que possa ter sido construída uma ou outra casa, de maior importância, fora da zona identificada, nomeadamente a casa dos Távoras de que ainda resta o edifício do Lagar “lagar de rei” (fig. 4) e o portal (fig. 5); ou a atual igreja matriz, hoje com outra roupagem arquitetónica (fig. 6), sem esquecer a capela de S. Sebastião (fig. 7) localizada no largo de S. Sebastião, do século XVI, que ainda no século XVIII era designada como "Ermida", o que diz bem do seu afastamento em relação ao núcleo urbano.



Fig. 4 - "Lagar Del Rei"



Fig. 5 - Entrada da antiga Capela dos Távoras



Fig. 6 - Igreja Matriz de Alfândega da Fé, entretanto intervencionada no período de vigência do GTL

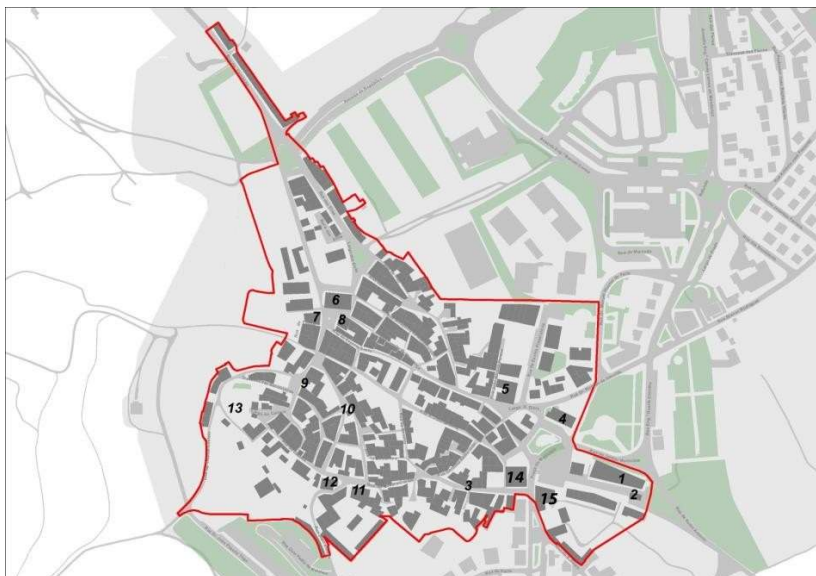


Fig. 8; 1 - Casa da Cultura “Mestre José Rodrigues”, 2 - Capela de S. Sebastião, 3 - Portal da antiga Capela do Távora, 4 - Câmara municipal (edifício antigo), 5 - Câmara municipal “Casa Grande”, 6 - Igreja Matriz, 7 - Antiga Cadeia, 8 - Residência do Arcebispo D. José de Moura, 9 - Capela da Família dos Ferreiras, 10 - Torre do Relógio, 11 - Casa do Fonseca, 12 - capela da Misericórdia, 13 - Miradouro, 14 - Lagar Del Rei, 15 - Casa dos Viscondes de Valpereiro.



Fig. 7 - Ermida de S. Sebastião

No período compreendido entre os séculos XVIII e princípios do século XX, a vila estende-se para a Portela e atinge a Praça do Município, configurando a estrutura da zona histórica como a conhecemos atualmente.

Neste período, destaca-se, principalmente, a edificação de quatro conjuntos arquitetónicos, ou melhor, 4 casas agrícolas de dimensão considerável, de proprietários que tiveram um papel determinante na vida económica e social da vila de Alfândega da Fé, assim como na configuração e consolidação do tecido urbano atual de que hoje conhecemos como Zona Histórica: a “Casa Grande” de Júlio Pereira (*fig. 9*), que é o atual edifício da Camara Municipal; a “Casa dos Viscondes de Valpereiro”, mais conhecido como “Casa do Capitão Mendonça” (*fig. 10*), a “Casa dos Ferreiras” (*fig. 11*); e a “Casa do Fonseca” (*fig. 12*), esta última representa o único exemplar da arquitetura agro-industrial dentro da vila.

O primeiro plano de urbanização de Alfândega da Fé data de 1953 (circunscrito à Zona Histórica), altura em que foi dada uma grande importância à salubridade urbana. Este plano continha o projeto de infra-estruturas de saneamento básico, assim como a identificação dos principais edifícios e equipamentos entretanto edificados neste período: o edifício antigo da Camara Municipal na praça do Município (*fig. 13*), a Escola Primária (*fig. 14*) e o jardim municipal.

Após a década de 70, inicia-se a expansão da vila para fora dos limites da Zona Histórica, primeiro com a construção de novos bairros (bairro das penderas e bairro vale telheiro) e posteriormente com a realocação de serviços e equipamentos (Mercado Municipal, Finanças, Centro de Saúde, Bombeiros, GNR, Polo Escolar, etc.).

Ocorre então o esvaziamento da Zona Histórica, agravando até aos dias de hoje o estado de conservação do património edificado e das infra-estruturas deste local. O gabinete técnico local, há 10 anos atrás, estimou que mais de 60% dos edifícios se encontravam sem condições de habitabilidade e devolutos.



Fig. 9 - Edifício da “Casa Grande” de Júlio Pereira. Este edifício emblemático esteve sujeito a várias reformas tanto físicas com funcionais: casa agrícola, centro de saúde, casa comercial, escola secundária, polo escolar e, atualmente, Paços do Concelho.



Fig.10 - Edifício da “Casa dos Viscondes de Valpereiro”, classificado como Imóvel de Interesse Municipal, revela o melhor exemplo de arquitetura erudita deste local, em bom estado de conservação, continua desde a sua fundação como casa agrícola.



Fig. 11 - A “Casa dos Ferreiras” representa também o único exemplar de casa agrícola associada a igreja.



Fig. 12  
A “Casa do Fonseca” apresenta-se com o único conjunto agro-industrial deste local, antecipando em muito anos o conceito de auto-sustentabilidade.



Fig. 13



Fig. 14

## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

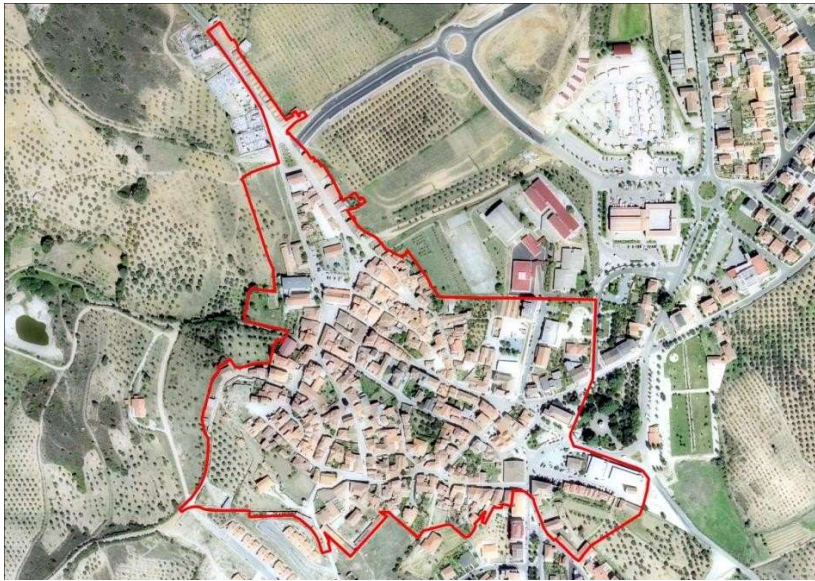


Fig. 15- Delimitação da ARU da Zona Histórica de Alfândega da Fé.

A Área de Reabilitação Urbana da “Zona Histórica de Alfândega da Fé” é uma área de 16,59 Hectares.

A cota mais alta da vila de Alfândega da Fé é delimitada a norte pela avenida da República, a sul pelo bairro Trás de Castelo, a nascente pelo parque Verde, a poente pelo Lugar Trás do Castelo, conforme se pode verificar no mapa: (fig. 15)

A delimitação proposta poderá sofrer pequenos ajustamentos no decorrer do levantamento de informação que servirá de base para a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU, com a aferição dos limites prediais.

A Área de Reabilitação Urbana da “Zona Histórica de Alfândega da Fé” possui uma malha urbana consolidada, constituída por um conjunto arquitetónico simples. No entanto, por negligência dos proprietários e falta de regulamentação, muitos edifícios encontram-se em avançado estado de degradação (fig. 17), outros intervencionados, apresentam formas e modelos arquitetónicos reveladores de uma leitura pouco consciente do espaço onde se inserem, apresentando, em muitos casos, o aspeto favelado de algumas áreas da zona histórica da vila (fig. 18,19 e 20).



Fig. 17



Fig. 18



Fig. 19



Fig. 20



A ARU é constituída na sua maioria por edifícios destinados a habitação. Estes edifícios variam entre de 2 e 3 pisos (*fig. 21*) e em alguns casos encontram-se águas furtadas (*fig. 22*). O sistema construtivo adotado (grossas paredes de alvenaria de xisto ou ainda paredes de tabique) revela um saber secular de arquitetura Chã e de poucos recursos, construída ou mandada construir por proprietários muito mais ligados à agricultura do que à construção (muitos dos construtores vinham de fora). Contudo, estes edifícios, característicos da Vila, marcam a malha urbana pela sua tipologia extremamente funcional (rés do chão independente, designado por “baixo” e destinado aos animais e alfaias agrícolas, e 1º andar com acesso pelo exterior destinado aos compartimentos habitacionais).

Não sendo a atividade comercial relevante nesta parte da vila, não existem edifícios de tipologia exclusivamente comercial, as trocas comerciais eram realizadas diretamente ente o produtor e o consumidor, ou seja, as casas agrícolas ou agro-industriais também funcionavam como locais de venda ao público. Atualmente a principal atividade comercial da Zona Histórica está circunscrita à praça do Município e zona envolvente.

A ARU da Zona Histórica também é marcada por edifícios de construção recente que atingem os 4 pisos, que convivem de forma nem sempre harmoniosa com os edifícios mais antigos e característicos da Vila. (*fig. 23*).

Os espaços públicos, na superfície, apresentam-se em geral em estado regular, mas denota-se uma manutenção pouco periódica, o que pode vir a perturbar, a curto prazo, a sua imagem e a sua utilização (*fig. 24*).



Fig. 21



Fig. 22



Fig. 23



Fig. 24

## **Análise dos CONSTRANGIMENTOS e POTENCIALIDADES identificados na ARU da Zona Histórica**

### **CONSTRANGIMENTOS:**

#### ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Reduzido perfil das vias e dos passeios do centro histórico, ausência de passeios e subdimensionamento dos mesmos;
- Declive acentuado de alguns arruamentos;
- Dificuldade de circulação de pessoas de idade avançada ou com mobilidade condicionada;
- Ausência de sinalização informativa e direcional;
- Falta de zonas de estacionamento que provoca estacionamento desordenado, nomeadamente nas áreas de maior concentração de serviços;
- Reduzida iluminação pública;
- Infraestruturas obsoletas (abastecimento de água, de saneamento e de drenagem de águas pluviais);
- Infraestruturas de telecomunicações e de eletricidade por via aérea.

#### ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- Reduzidos espaços de recreio e lazer;
- Inexistência de equipamento urbano de lazer;
- Reduzida arborização;
- Barreiras arquitetónicas criadas decorrentes dos armários técnicos de infraestruturas, do mobiliário urbano e de sinalética.

#### ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Existência de vários imóveis devolutos;
- Reduzida área permeável, proveniente da ocupação dos logradouros com anexos e novas construções;
- Reduzida diversidade da oferta comercial;
- Deslocalização dos serviços públicos para fora da área de intervenção, diminuindo o fluxo de população.

#### ESTRUTURA SÓCIO-ECONÓMICA

- Baixa percentagem de população jovem e ativa;
- Dificuldades na fixação de população jovem;
- Abandono pela população mais jovem que procura trabalho ou completa os estudos fora do concelho;
- Baixa de natalidade;
- 40% da população residente com mais de 65 anos;
- Reduzido associativismo dos comerciantes;
- Ausência de dinamismo/atividade empresarial;
- Dificuldades financeiras.

### **POTENCIALIDADES:**

#### ESTRUTURA VIÁRIA E INFRA-ESTRUTURAS URBANAS

- Reduzida velocidade dos veículos, decorrente do perfil reduzido das vias, diminuindo a ocorrência de situações de perigo para o peão;
- Prevalência do peão sobre o veículo;
- Existência de vias de distribuição limítrofes à área de reabilitação urbana;
- Maior acessibilidade intermunicipal e regional dado a proximidade do IC5 e IP2;
- Revisão do PDM em fase de conclusão;
- Existência do Diagnóstico e do Plano de soluções integradas de acessibilidade para todos – RAMPA.

#### ESPAÇOS VERDES E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

- Requalificação urbana do centro cívico de Alfândega da Fé – PRU e de parte da Zona Histórica de Alfândega da Fé – PARU;
- Existência de largos/praças com potencialidade para se tornarem espaços de estadia;
- Áreas pedonais (com acesso restrito de veículos) potenciam a utilização da rua como áreas de passeio e recreio.

#### ESTRUTURA FÍSICA, ARQUITECTÓNICA E FUNCIONAL

- Levantamento patrimonial estruturado;
- Implementação da candidatura “Conservação da Torre do Relógio e Zona Envolvente”;
- Definição da “Estratégia Local e Habitação” e Implementação do “Programa 1.º Direito”.

#### ESTRUTURA SÓCIO-ECONÓMICA

- Acesso a linhas de financiamento no âmbito PORTUGAL 2020-2030.
- Existência de grupo de trabalho (DECAJ e Gabinete +Economia).
- Alguma atividade cultural.

### 3 | FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Analisando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal de Alfândega da Fé, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pela recente intervenção urbana P.R.U. (fig. 25 e 26) e, pela manutenção do bom estado geral dos espaços públicos exteriores.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem constrangimentos, que interferem com a qualidade do ambiente urbano da ARU da Zona Histórica de Alfândega da Fé

A proposta de delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Pretende-se que a regeneração urbana da Zona Histórica de Alfândega da Fé intervenha na melhoria da qualidade do ambiente urbano e das condições socioeconómicas, baseada numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção.

Não se pretende atuar de forma rígida, mas sim intervir de acordo com a realidade do território, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais públicos e privados, apelando à população e às entidades que os representam para serem co-autoras do processo de regeneração.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se desenvolver um estudo aprofundado e identificar procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados.



Fig. 25- Praça do município – Edifício do tribunal.



Fig. 26- Lago ornamental biológico – ParqueVerde.

## **4 | OBJETIVOS ESTRATÉGICOS**

A presente proposta de delimitação da ARU apresenta o conjunto de objetivos estratégicos e de medidas a implementar que o município de Alfândega da Fé se propõe adotar e dinamizar para criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro).

### **1º) FOMENTAR A COESÃO MUNICIPAL E REGIONAL**

- Estabelecer uma aliança entre os municípios da CIM-TTM (Comunidade Intermunicipal Terras de Trás os Montes) relativamente ao tema da reabilitação urbana, de forma a ganharem escala e assim poderem competir com outras regiões;
- Reabilitar o núcleo urbano, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local;
- Criar de uma bolsa de arrendamento intermunicipal, com imóveis públicos e privados;
- Desenvolver ações que implementem a potenciação do turismo — pólo de atração regional.

### **2º) PRESERVAR A MEMÓRIA e POTENCIAR A IDENTIDADE**

- Valorizar o património cultural como factor de identidade e competitividade urbana;
- Promover condições de estudo da história da região e da arqueologia;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico, nomeadamente os edifícios classificados como “notáveis”;
- Promover a estrutura morfológica e o cadastro urbano;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes;
- Estabelecer um conjunto de regras para intervenção no sistema de espaços públicos e edificado, que garantam a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional.

### **3º) PROMOVER A REGENERAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO**

- Centrar o investimento municipal em ações de qualificação dos edifícios de sua propriedade e em espaço público e infraestruturas, como factor impulsionador da reabilitação urbana;
- Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

#### 4º) PROMOVER A REABILITAÇÃO FÍSICA-FUNCIONAL

- Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
- Promover obras de conservação e valorização de edifícios/equipamentos/programas municipais;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados;
- Incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;
- Melhorar as condições de circulação para os cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a melhoria do desempenho energético-ambiental do edificado.

#### 5º) APOIAR A INICIATIVA DOS PRIVADOS

- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;
- Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento;
- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais.

#### MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

- Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;
- Definição da “Estratégia Local e Habitação” e Implementação do “Programa 1.º Direito”;
- Criação de outros programas de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente reduções no valor do IMT e do IVA, aquando de uma ‘ação de reabilitação urbana’;
- Assumir uma parceria ativa e dinamizadora dos processos de controlo prévio de obras particulares, com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de controlo prévio (licenciamento ou comunicação prévia) e de registo de obras isentas.

Conforme alínea c) do nº2 do artigo 13º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado, pela Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana exige a definição 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 estabelecidos nos nº 7 e 8 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na delimitação da ARU, os seguintes benefícios fiscais:

- **Não é conferida qualquer redução sobre o IMI**, tendo em conta as diretrizes do Plano de Ajustamento Municipal;
- É conferida a **redução de 50% de IMT** às aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana»;
- É reconhecida a aplicação da **taxa reduzida de 6% do IVA** para as obras de reabilitação situadas na ARU, devidamente validadas pelo município, e contratualizadas pelo particular com empreiteiro habilitado;
- É concedida a **isenção das taxas municipais** associadas aos atos no âmbito do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (taxas definidas no RUEMAF e no RTTMMAF) — através da devolução dos valores pagos (exceto taxas meramente administrativas) pela concessão de Licença, pela Comunicação Prévia e pela Taxa de Reforço de Infraestruturas Urbanísticas, a efetivar no momento da Comunicação da Utilização ou da Comunicação Prévia com Prazo da Utilização — desde que seja reconhecido o cumprimento do Regulamento da ORU (em termos urbanísticos) e da aplicação dos critérios de “avaliação física” e de “avaliação funcional e de desempenho”, descritos a seguir.

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

A Câmara Municipal de Alfândega da Fé fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

## **DEFINIÇÃO:**

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

Para efeitos da definição dos níveis do estado de conservação dos imóveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

Nível	Estado de Conservação
5	EXCELENTE
4	BOM
3	MÉDIO
2	MAU
1	PÉSSIMO

## **APLICAÇÃO DE CRITÉRIOS:**

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais, o município deverá aplicar critérios sequenciais, que a seguir se descrevem:

### **1º Critério – Avaliação Física**

- 1- Análise centrada exclusivamente nos paramentos físicos da ação de reabilitação, tendo em conta a **melhoria do estado de conservação do imóvel em pelo menos 2 níveis** acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais.
- 2- Utilização da 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC). A avaliação será realizada antes da intervenção física, e depois, conjuntamente com a avaliação funcional e de desempenho.

### **2º Critério – Avaliação Funcional e de Desempenho**

A aplicação deste segundo critério, ocorrerá depois da intervenção e em simultâneo com a avaliação física.

Dado que a avaliação física não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, através da atribuição:

- **Um nível** pela avaliação física, ficando obrigatoriamente a obtenção do nível “médio”;
- **Um nível** pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevado, através da obtenção de 5 critérios (de entre os abaixo listados).

#### CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DESEMPENHO

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

##### TEMA I - Valorização territorial

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais, uso de materiais sustentáveis do ponto de vista ambiental (elevada eficiência energética);
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam, ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

##### TEMA II - Valorização energética e ambiental

- Certificação energética (mínimo: classe “B-“para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m<sup>3</sup>);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais e da rede predial de águas residuais, com ligação às respetivas redes públicas separativas.

##### TEMA III - Melhoria das condições de habitabilidade e de conforto

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



## **6 | ANEXO**

---

PLANTA com a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Histórica de Alfândega da Fé.