

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMALICÃO**

**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
1.2.3 Análise dos dados da CMN.....	7
1.3 Estratégia.....	7
1.3.1 Enquadramento nas opções de desenvolvimento estratégico.....	7
1.3.1.1 Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT).....	7
1.3.1.2 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN).....	8
1.3.2 Opções Estratégicas.....	8
1.3.2.1 Eixos Estratégicos.....	8
1.3.2.2 Estratégias Específicas.....	9
<b>2. Quadro de Benefícios Fiscais</b> .....	9
2.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o Património.....	10
2.2 Outros Benefícios decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	11
2.3 Outros Benefícios e Incentivos.....	12
2.4. Condicionantes.....	13
<b>3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Famalicão</b> .....	14

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILICÃO**

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

---

### **1.1 Introdução**

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do aglomerado urbano de Famalicão foi publicada através do Aviso n.º 5668/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81.

Nos termos do disposto no art. 15.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a referida ARU encontra-se caducada, uma vez que, no prazo de três anos, não foi elaborada e aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU). A legislação aplicável à data da referida delimitação foi também alterada, pelo que importa proceder-se à sua atualização.

Assim, a presente proposta de atualização da delimitação da referida ARU 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, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

A reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável na política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade urbana, pelo que continua a constituir uma prioridade de intervenção da Câmara Municipal da Nazaré. Pretende-se dar continuidade à implementação de soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais da área a reabilitar.

A atualização da ARU permite a prossecução de uma verdadeira oportunidade para o desenvolvimento de um processo integrado e sustentável, melhorando as condições de utilização, redignificando o território e o seu tecido construído.

Considerando o seu período de vigência, até à data, interessa ainda fazer-se uma breve análise da recetividade, dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU, aos incentivos inerentes à delimitação da ARU de Famalicão.

### **1.2 Critérios subjacentes à delimitação**

A atualização da delimitação da ARU do aglomerado urbano de Famalicão considerou os seguintes critérios de forma a dar continuidade na concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU:

- manter 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;

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILIÇÃO**

- assegurar a coerência com instrumentos de gestão do território;
- observar o enquadramento dos principais elementos do património arquitetónico e cultural;
- fomentar 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;
- avaliar a receptividade dos proprietários e demais titulares de direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos na ARU a este tipo de incentivo à reabilitação urbana, desde a sua publicação, abril de 2018, até à atualidade.

### **1.2.1 Limites e dados estatísticos (fonte: Censos 2011)**

A análise estatística da ARU do aglomerado urbano de Famalição, de abril de 2018, foi efetuada com base nos Censos 2011. Ocorridos, entretanto, os Censos 2021, a informação ainda se encontra em tratamento pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), a publicar no final do 4.º trimestre de 2022, pelo que os dados estatísticos utilizados na presente atualização se mantêm.

A ARU do aglomerado urbano de Famalição abrange uma área de 32,7 hectares, localiza-se no lugar de Famalição, sede de freguesia, e compreende o seu aglomerado urbano. Ao nível do concelho, e depois das vilas da Nazaré e de Valado dos Frades, esta localidade 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, apresentava 723 residentes para 482 alojamentos.

O parque edificado desta área era, à data dos censos, constituído por 426 edifícios. Destes, apenas 0,9%, ou seja, 4 edifícios, eram «principalmente não residenciais», e a grande maioria, 91,5% dos edifícios tinha 1 ou 2 pisos, 8,5% tinham 3 ou 4 pisos e nenhum 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. 24% dos edifícios, ou seja, 102, são de construção anterior a 1971, sendo a maioria, 57,2%, de construção entre 1971 e 2000. Apenas 18,7% dos edifícios, ou seja, 80, foram construídos no período 2001-2011.

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios, mais de metade (62%) não carecem de reparação, e 75 (17,6%) necessitam de pequenas reparações. Ao invés, 23 edifícios (5,4%)

## **PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILIÇÃO**

encontram-se num estado muito degradado, assim como 24 (5,6%) e 40 (9,4%) dos edifícios necessitam de grandes e de médias reparações, respetivamente.

Dos 482 alojamentos, 481 são familiares e apenas 1 é coletivo, sendo que 88 (18,3%) dos alojamentos familiares encontravam-se vagos (indicador que não inclui as segundas residências). A relação residentes/alojamentos (1,5) 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 Famalicão, a área desta ARU detém 41,6% da população residente na mesma, proporção que se explica pelo facto da freguesia ser constituída por vários lugares/aglomerados, onde a população se distribui pelos mesmos. Da população da ARU, 23,2% apresentam 65 ou mais anos, e apenas 7,7% têm menos de 15 anos, 168 e 56 indivíduos respetivamente, apresentando um índice de envelhecimento de 300, muito acima do da própria freguesia (158,3) e até à do próprio concelho (145).

O núcleo central do aglomerado urbano de Famalicão, abrangido pela presente ARU, concentra os principais serviços e comércio ao dispor nesta freguesia. Com uma forte tradição agrícola, este continua a ser um setor fundamental na base económica da freguesia, no entanto, o setor secundário tem vindo a assumir um crescente protagonismo na mesma, sendo que, em 2011, das três freguesias do concelho, Famalicão foi a que registou maior número de população empregada no setor secundário (34,5%). A presença da indústria transformadora assume um papel explicativo para esta realidade, empregando, no seu conjunto, uma considerável proporção da população da freguesia, assim como da própria ARU. No que respeita à área em análise, o setor terciário tem uma representação significativa, tal como ao nível da freguesia (com uma proporção de 60,8%), com uma forte expressão da atividade de reparação de veículos automóveis e motociclos.

### **1.2.2 Caracterização**

No sentido de uma breve caracterização do aglomerado em questão no que respeita à sua evolução urbanística e tipologias arquitetónicas, conforme já havia sido feito na anterior delimitação da ARU de Famalicão e cujas características se mantém, 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 conseqüentemente, da vertente económica e da herança cultural, são fatores que

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILIÇÃO**

condicionam o tipo de povoamento, a tipologia de habitação e os materiais de construção utilizados.

A ARU do aglomerado urbano de Famalicão dista 8km da sede de concelho, e apenas 5 km de S. Martinho do Porto (Concelho de Alcobaça), assumindo uma posição de interface entre estes dois aglomerados. Sendo uma povoação em contínuo desenvolvimento, tem, atualmente, como base económica, a agricultura e a fruticultura, embora a indústria de fibras de madeira e de cerâmica representem um papel importante no desenvolvimento da freguesia. A beleza selvagem da Serra da Pescaria e da Praia do Salgado é o cenário privilegiado para a prática de desportos de natureza e de ar livre, com especial destaque para o parapente.

De cariz essencialmente rural e agrícola, tem a sua origem associada aos habitantes de Paredes da Vitória, que no início do século XVI, aqui se vieram fixar. Estes habitantes trouxeram com eles o culto de N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Vitória, facto que provocou atritos entre os novos e os antigos moradores. Nessa época, a povoação estava dividida em Famalicão de Baixo, que pertencia a Alfeizerão, e em Famalicão de Cima, que pertencia à Pederneira, e para o qual vieram os habitantes de Paredes. Até ao século XVIII esta divisão manteve-se, altura em que o conflito das duas foi “vencido” por Famalicão de Cima, unificando-se numa só povoação, Famalicão. Este aglomerado começou a crescer enquanto freguesia, sob a proteção do seu orago – N<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Vitória. Famalicão também fazia parte dos domínios de Cister, tendo sido vigararia de apresentação do Mosteiro de Alcobaça, passando posteriormente a priorado.

A sua estrutura urbana apresenta um desenvolvimento fusiforme, resultado da tendência de formação do contínuo urbano claramente suportado pelo principal eixo viário, a EN242, evidenciando o determinante fator dos caminhos pré-existentes que estabeleceram 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 EN242 atravessa longitudinalmente o núcleo urbano, tendo-se constituído como o principal eixo de desenvolvimento do aglomerado, pelo que o seu povoamento assume características claramente lineares/tentaculares. É ainda atravessado no seu extremo Sudeste pela linha ferroviária do Oeste que constituiu uma barreira física relevante, verificando-se uma ocupação rarefeita do aglomerado a nascente desta – grande parte desta área foi classificada com espaço industrial no atual PDM, não se tendo observado uma significativa dinâmica de ocupação deste espaço nos anos mais recentes. Este tipo de povoamento, que se estrutura em função e/ou ao longo de um eixo viário importante, levou a que a zona central de Famalicão fosse atravessada por um eixo de grande fluxo rodoviário, acabando por gerar diversos conflitos entre a circulação viária e

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILIÇÃO**

a vivência local (acessos às diferentes propriedades marginais à via, circulação pedonal, atravessamentos, etc.).

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, assim como a tendência para a edificação noutros aglomerados da freguesia, com uma localização geográfica e visibilidade mais privilegiada em relação ao mar, designadamente na Serra da Pescaria, vem-se assistindo ao abandono e à degradação do núcleo primitivo, também inserido nesta ARU. De referir que o estado de conservação do aglomerado não depende somente das condições de utilização dos edifícios, mas também da qualidade estética do conjunto em que se inserem.

Quanto à estrutura funcional do aglomerado urbano de Famalição, onde se localiza a ARU em apreço, apresenta relativa autonomia, ao nível do comércio, serviços e equipamentos de proximidade. A dependência à sua sede de concelho e ao concelho de Alcobaça verifica-se ao nível da oferta de emprego e de estruturas (equipamentos coletivos e serviços) de nível superior. Esta ARU engloba algumas características que estabelecem a sua identidade cultural e valores patrimoniais, salientando-se, p.e., as Festas em Honra de N.ª S.ª Vitória, padroeira de Famalição, com as afamadas tasquinhas com comida regional, celebradas anualmente em agosto. Contém edifícios de valor histórico, designadamente a Igreja de N.ª Sr.ª da Vitória – Igreja Paroquial de Famalição, e outros edifícios que, localizando-se fora da área da ARU, detém grande valor patrimonial, designadamente, a Igreja de São Gião – Imóvel Classificado de Monumento Nacional, localizada na base da vertente poente da Serra da Pescaria, e abrangida pela Zona Especial de Proteção, com restrições de *Zona non aedificandi*, em elevado estado de degradação, bem como a Casa da Quinta do Castelo / Casa das Janelas e Capela, situada no sopé do monte onde se localiza a Torre de D. Framondo, nas proximidades da linha de caminho-de-ferro e da A8, que não sendo imóvel classificado, pensa-se que possa ter ligação com a antiga granja cisterciense. Dentro da ARU do aglomerado urbano de Famalição localizam-se alguns equipamentos coletivos e serviços públicos tais como o Centro Escolar de Famalição, o Lar de Idosos de N.ª Sr.ª da Vitória, a Junta de Freguesia de Famalição, a Universidade Sénior da Nazaré – Pólo de Famalição, o Centro Social da Freguesia de Famalição, o Clube Recreativo Estrela do Norte, a Unidade de Saúde Familiar Global - Pólo Famalição e o Mercado Municipal de Famalição.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILICÃO**

**1.2.3 Análise dos dados da Câmara Municipal da Nazaré (CMN)**

Conforme referido, a ARU do aglomerado urbano de Famalicão foi publicada através do Aviso n.º 5668/2018, de 26 de abril, Diário da República, 2.ª Série, N.º 81. Após essa data, a CMN tem implementado uma série de medidas resultantes da aprovação deste instrumento próprio, designadamente a redução de taxas camarárias aplicadas às pretensões urbanísticas que se localizam dentro dessa área, com intervenções características de reabilitação urbana, assim como a certificação das operações urbanísticas como ações de reabilitação urbana, decorrente da realização de vistorias municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, e que, cumulativamente, preenchem as condições elegíveis nos termos do disposto do n.º 1 do art.º 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), na sua versão mais atualizada.

Analisando o caso particular desta ARU, verifica-se que, desde 2018 até à presente data, foi aplicada uma redução de taxa camarária, no entanto não foi solicitada/efetuada nenhuma vistoria para determinar o nível de conservação de determinado imóvel.

**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 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

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILICÃO**

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 Plano Diretor Municipal da Nazaré (PDMN)**

Entre os objetivos consagrados no Regulamento do PDM da Nazaré (artigo 4.º) 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;
- estabelecer a disciplina de edificabilidade que permita preservar os valores urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais.

Conforme carta de ordenamento do PDMN, a ARU do aglomerado urbano de Famalicão está classificada como Espaço Urbano - Nível II, Espaço Urbanizável – Categoria H2 e Espaço Industrial Proposto.

### **1.3.2 Opções Estratégicas**

#### **1.3.2.1 Eixos Estratégicos**

Neste contexto, na perspetiva da visão do município para a prossecução do 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, pretende-se continuar a promover 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;
4. Reforço da coesão social e territorial, promovendo a igualdade de oportunidades urbanas e a regeneração (física, económica e social) das comunidades desfavorecidas;



**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILICÃO**

5. 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 continuará a ter em consideração os seguintes fatores que constituem oportunidades e que deverão ser valorizados, com relevo para as seguintes opções estratégicas específicas:

1. Melhorar a qualidade de vida e a coesão social dos residentes;
2. Requalificar o espaço público;
3. Melhorar 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;
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 Famalicão;
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 Famalicão 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.

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMALICÃO**

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**

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, aquando da delimitação de uma ARU.

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n. 215/89, de 1 de julho, na sua versão atualizada, os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual.

Nos termos do n.º 2 do artigo 45.º do EBF, aos imóveis que preencham os requisitos anteriormente indicados são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais:

**IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**

- Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

*[cfr. alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMALICÃO**

**IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis**

- Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

*[cfr.alíneas b) e c) do n.º 2 artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

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

Além dos benefícios previstos 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 – Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares**

- São dedutíveis à coleta, 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 respetivas estratégias de reabilitação; ou
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização 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 objeto de ações de reabilitação.

*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado**

- 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. verbas 2.23 e 2.27 da Lista I do Código do IVA]*

**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMALICÃO**

**Rendimentos Prediais**

- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
  - a) Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
  - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

*[cfr. alíneas a) e b) do n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]*

**Mais-valias**

- Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

*[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, nos termos da legislação aplicável, continuará a beneficiar 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:

- 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 municipais necessárias à determinação do nível de conservação do imóvel, para acesso aos benefícios;

*[cfr. alínea b) do n.º 1 e alínea d) do n.º 2 do art.º 45.º 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.

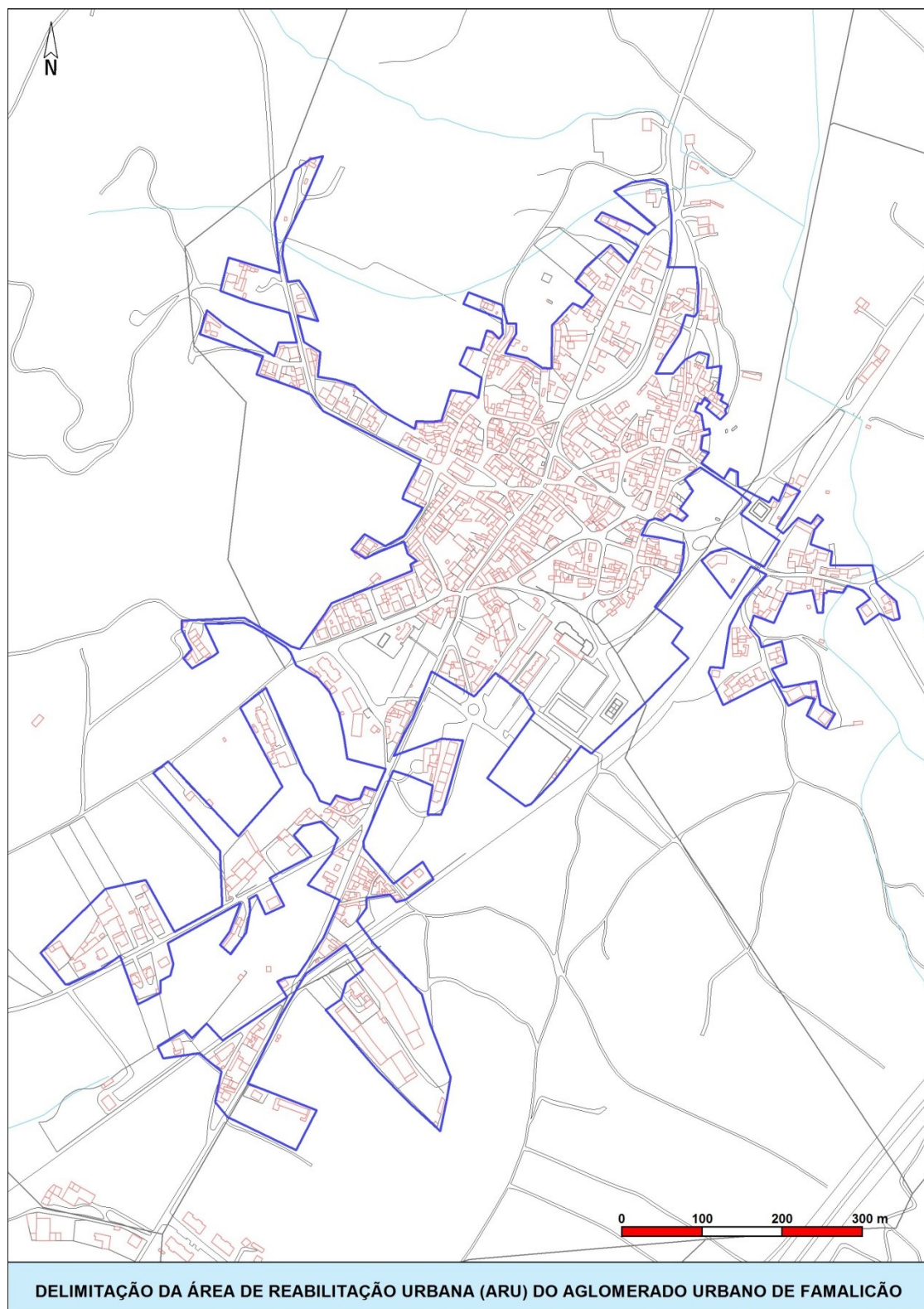
**PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMALICÃO**

**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.

PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DO AGLOMERADO URBANO DE FAMILICÃO

**3. Planta de Delimitação da ARU do Aglomerado Urbano de Famalicão**



Fonte: SIG Municipal

Elaborado por:

Sofia Fernandes, Geógrafa