





# ARU

## Área de Reabilitação Urbana da Vila de Figueiró dos Vinhos



A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas nossas estruturas urbanas, nomeadamente nos núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem. Entre as causas que deram origem à degradação e desqualificação das estruturas urbanas destacam-se o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

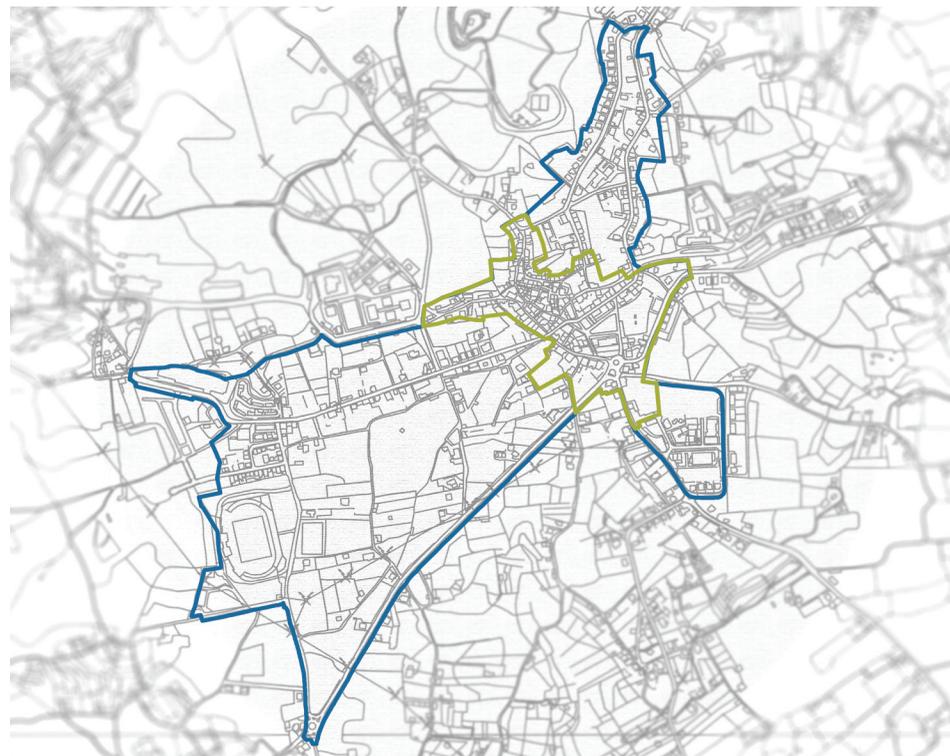
Neste contexto, a reabilitação urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbanística e socioeconómica das áreas urbanas consolidadas, em geral, e das históricas, em particular. A reabilitação urbana traduz-se assim numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos

equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Assim, mais do que intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, a prática de reabilitação urbana corresponde a uma abordagem mais integrada, envolvendo a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território. Deste modo, a partir da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), definida na Lei n.º 32/ 2012, de 14 de agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º,

como sendo uma área "...que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifique uma intervenção integrada...", poder-se-á proceder a uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, em consequência de uma estratégia previamente definida, assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território.



■ Área de Reabilitação Urbana  
■ Centro Histórico



A aprovação da delimitação de um ARU obriga ainda o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Através da delimitação da ARU, pretende-se devolver à Vila de Figueiró dos Vinhos atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana. Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

A ARU para a Vila de Figueiró dos Vinhos proposta contempla ainda outros objetivos mais específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, a saber:

- » Melhoria do sistema urbano;
- » Reabilitação e revitalização do parque edificado existente;
- » Qualificação dos espaços públicos e equipamentos de utilização coletiva;
- » Qualificação de infraestruturas, acessibilidade e mobilidade;
- » Estacionamento e circulação viária;
- » Apoio aos particulares; e Potenciar o desenvolvimento de outros segmentos turísticos.

## BENEFÍCIOS FISCAIS, FINANCEIROS E OUTROS INCENTIVOS

- » Simplifica e agiliza os procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- » Permite a definição pelo Município de benefícios fiscais associados aos impostos Municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).
- » Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (redução do IVA de 23% para 6%), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC).
- » Permite o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação.

# INCENTIVOS

## A ESTES ACRESCEM OS BENEFÍCIOS MUNICIPAIS:

- » Isenção de IMI para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, por um período de 5 anos.
- » Isenção de IMT para aquisição de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
- » Isenção de IMT para prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas.
- » Isenção em 75% das taxas urbanísticas municipais.
- » Isenção em 100% da taxa referente a ocupação da via pública durante o decorrer das obras.
- » Outros benefícios fiscais previstos no Estatuto de Benefícios Fiscais.

