

# Área de Reabilitação Urbana de Adão Lobo

CÂMARA MUNICIPAL DE CADAVAL

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO



MARÇO DE 2018

## INDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU's .....	3
3. CARATERIZAÇÃO.....	5
4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO NOS PMOT'S.....	6
5. PROPOSTA.....	11
6. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	13
a) IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis.....	13
b) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis.....	14
c) IVA - Imposto sobre Valor Acrescentado .....	15

## 1. INTRODUÇÃO

A atual Área de Reabilitação Urbana - ARU de Adão Lobo foi aprovada pela Assembleia Municipal do Cadaval a vinte e um de junho de 2013 sob proposta da Câmara Municipal do Cadaval que a aprovou a quatro de junho de 2013.

Não tendo sido até à data elaborada a ORU que teria como função planear e definir as intervenções a fazer dentro da ARU, a sua delimitação encontra-se caducada desde o ano de 2016.

Considerando que nos termos do artigo 5.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto incube ao estado, às regiões autónomas e às autarquias locais assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.

Considerando que as orientações e objetivos estratégicos elencados no Quadro Estratégico para a Política Climática (QEPiC) e o Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020/2030), apontam no sentido de se promover a limitação da expansão urbana e apoiar as intervenções de reabilitação e regeneração, no quadro da reforma do ordenamento do território.

Considerando as tendências de despovoamento dos centros urbanos.

Considerando que os proprietários de edifícios ou suas frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético.

Considerando que os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre edifício ou suas frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

Considerando que, no âmbito do IFRRU 2020 – instrumento financeiro destinado a apoiar investimentos de reabilitação urbana, um dos requisitos necessários para que os edifícios a reabilitar possam ter financiamento é estarem localizados numa área de reabilitação urbana,

Entende-se pertinente, tendo em conta o exposto, a renovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana que já não se encontra em vigor.

## 2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU'S

A Lei 32/2012 procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Para o efeito, aqueles diplomas estabelecem medidas e instrumentos jurídicos para a reabilitação urbana de “espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.”

Afirma ainda a legislação que “as áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.”

Diz ainda o artigo 13º do RJRU que “a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana deve ser devidamente fundamentada e incluir os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir.”

A reabilitação urbana nas áreas delimitadas é, nos termos do RJRU, promovida pelos municípios de acordo com uma Operação de Reabilitação Urbana e através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana (art.º 7º), e deverá ter como objetivos (art.º 3º):

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Para a prossecução destes objetivos, os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana, simples ou sistemática. A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área dirigindo-se principalmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. A operação de reabilitação urbana sistemática, dado que esta consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, é dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, bem como o tipo de operação de reabilitação urbana, que será alvo de aprovação mais tarde.

No caso de Adão Lobo, tudo indica que dever-se-á optar por uma operação de reabilitação urbana Sistemática.

### 3. CARATERIZAÇÃO

De localização periférica (extremo oeste), em relação ao restante território concelhio, o aglomerado do Cadaval, encontra-se atualmente unido a Adão Lobo, por um contínuo de edificações. Esta freguesia encerra um rico espólio que testemunha a presença romana neste território. O povoamento da freguesia corresponde então à vila do Cadaval e Adão Lobo.

Adão Lobo, está situado a poente da vila do Cadaval, no desenvolvimento da EM570-1, e é um aglomerado que apresenta traços essencialmente rurais, sob a forma de conjuntos edificados homogéneos. É um núcleo denso, formado por pequenos lotes de edifícios unifamiliares com 1 e 2 pisos, e caracterizado por uma malha orgânica e apertada, que apresenta um —contorno triangular, desenvolvida a norte da principal via. É possível observar uma expansão a norte e nascente do aglomerado em função da idade dos edifícios que se distribuem ao longo de alguns eixos fundamentais, ao longo da qual existem edifícios do início do século XIX sobretudo ligados à produção vitivinícola. É um aglomerado que não possui um centro na medida em que não se pode dizer que irradia a partir de um espaço de referência. O ponto mais central será o Largo do Povo, que constitui um ponto de chegada e em torno do qual se desenrola alguma vivência social. A Igreja localiza-se na extremidade poente do aglomerado, envolta por construções de carácter essencialmente agrícola e algumas quintas com interesse e com uma linguagem arquitetónica de cariz mais erudito.

Face à grande proximidade à vila do Cadaval, Adão Lobo tem registado bastante procura patente, essencialmente, no número de novos edifícios, ou mesmo em construção, resultantes da implementação de operações de loteamento. Têm também surgido novos a norte, sobre a zona de vale, estes de maior dimensão e de tipologia isolada.

Em Adão Lobo existem diversas unidades pecuárias, situadas a sul da EM570-1, nas traseiras do edificado, atualmente desativadas, mas que ainda têm impacto no conjunto edificado do aglomerado.

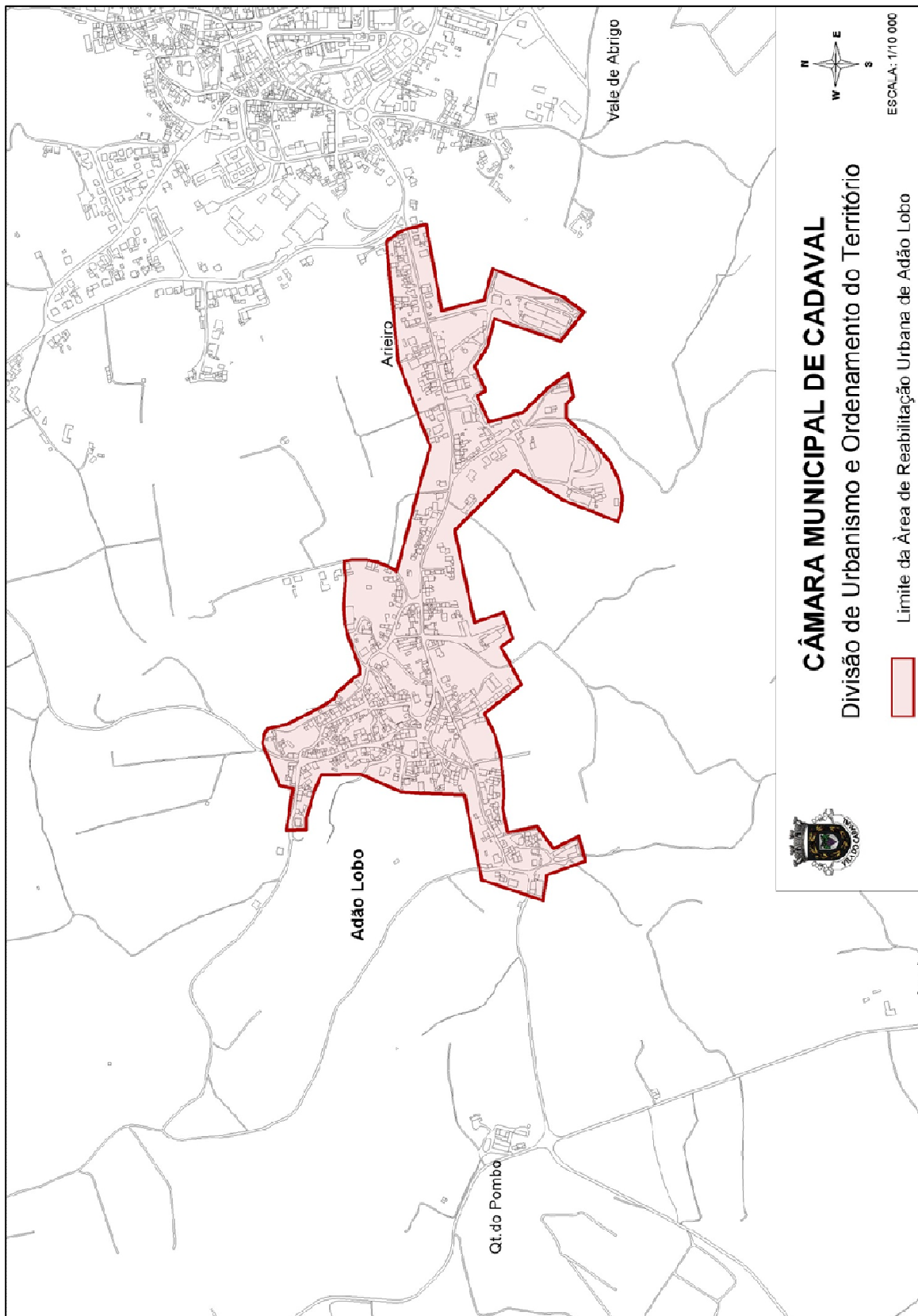
Este aglomerado tem no seu interior imóveis de interesse, como sejam:


- A Igreja de Nossa Senhora do Desterro (Cadaval) - esta pequena igreja que já era referida no século XVIII mas foi reconstruída no século XX. O interior apresenta-se modernizado.
- Fontanários do Estado Novo, uma mina e uma Fonte/ tanque.
- No contexto das estruturas de apoio, o coreto, de Adão Lobo.

#### **4. LIMITES E CLASSES DE ESPAÇO NOS PMOT'S**

A área de reabilitação urbana de Adão Lobo, com a área de 33,69 ha, delimitada nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto encontra-se ilustrada na figura abaixo.

Figura 1: Limite da Área de Reabilitação Urbana



 Limite da área de reabilitação urbana de Adão Lobo

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos, que em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

No Plano Diretor Municipal, os perímetros urbanos foram delimitados em função da realidade urbanística dos aglomerados urbanos à data da elaboração do Plano e classificados segundo cinco níveis hierárquicos, sendo que o caso em apreço se estabelece no Nível I – Cadaval/ Adão Lobo;

Em áreas residuais, aplica-se o Plano Diretor Municipal conforme se poderá ver na imagem anterior dado que a maioria da área de reabilitação urbana aplica-se o Plano de Urbanização.

Imagem de Plano Diretor Municipal com eliminação do Plano de Urbanização, sobreposto com a Área de Reabilitação Urbana de Adão Lobo.

Limite do perímetro urbano do Plano Diretor Municipal sobreposto com o perímetro urbano do Plano de Urbanização, e com a Área de Reabilitação Urbana de Adão Lobo.

No caso em apreço aplica-se maioritariamente o Plano de Urbanização de Cadaval e Adão Lobo que foi ratificado com a publicação da Resolução de Conselho de Ministros n.º 155/2004, de 5 de Novembro. Este Plano estabelece as regras da ocupação, uso e transformação do solo do perímetro urbano do Cadaval e Adão Lobo, com alguns ajustes em relação ao PDM em vigor, O PU tem como objetivos a ocupação e uso equilibrado e planeado do aglomerado urbano; a proteção e valorização dos valores patrimoniais; e o desenvolvimento dos equipamentos e espaços verdes.

A classe de espaço predominante do plano de urbanização na área de reabilitação urbana é a Subzona antiga de Adão Lobo (ATA), que estabelece no seu regulamento o seguinte:

**Artigo 11.º**

**Subzona antiga do Cadaval (ATC) e subzona antiga de Adão Lobo (ATA)**

1 — Na subzona antiga do Cadaval e na subzona antiga de Adão Lobo devem estar afetos ao uso de habitação no mínimo 65% da área total de construção (ATC), exceto os edifícios utilizados para a atividade turística, equipamentos e serviços públicos.

2 — Na subzona antiga do Cadaval e na subzona antiga de Adão Lobo, até à elaboração de plano de pormenor, admitem-se novas construções e alterações de edifícios em lotes ou parcelas existentes desde que respeitem as características urbanísticas da zona envolvente num raio de 50 m e do quarteirão em que se inserem, devendo implantar-se com a frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento, profundidade e cêrcea dominante das construções contíguas. São também permitidas obras de manutenção, conservação ou de restauro, exceto nos casos em que o grau de degradação dos elementos constitutivos do edifício ou a falta de qualidade arquitetónica do mesmo justifique a sua demolição, parcial ou total, e determine a necessidade de uma nova construção.

3 — Para efeitos do disposto no número anterior, a verificação e avaliação do grau de degradação dos elementos constitutivos do edifício que pode justificar a demolição, parcial ou total, é feita por vistoria dos serviços técnicos camarários. A avaliação da qualidade arquitetónica será da competência da Câmara Municipal, ouvidos os pareceres dos serviços técnicos camarários e da equipa que elabora o Plano de Pormenor.

4 — Todos os projetos serão objeto de consulta à equipa que elabora o Plano de Pormenor, que sobre eles emitirá parecer.

5 — Sempre que tal seja sugerido pelos serviços técnicos municipais ou pela equipa que elabora o Plano de Pormenor, poderá a Câmara Municipal exigir a manutenção dos materiais de acabamento das fachadas, as guarnições dos vãos, as caixilharias e os elementos de controlo luminoso, os socos e as cornijas, os beirados e as telhas.

6 — O projeto de arquitetura deve ser da autoria de um arquiteto ou de uma equipa coordenada por um arquiteto e deve ser instruído com o levantamento rigoroso e exaustivo das edificações



existentes, acompanhado de documentação fotográfica, para a correta avaliação do projeto, sem prejuízo do disposto nas normas legais e regulamentares do licenciamento de obras particulares.

7 — É proibido o fecho das varandas ou corpos balançados.

8 — A publicidade no exterior dos edifícios deverá ser concebida e aplicada de forma a salvaguardar as qualidades espaço-formais do conjunto, assegurando a sua continuidade sem impactes negativos e sendo o seu licenciamento sujeito a projeto específico a submeter à Câmara Municipal.

9 — Quando a Câmara Municipal, por vistoria, verifique a degradação das condições de solidez e segurança do edifício, notificará os proprietários para a realização das obras necessárias para corrigir tais condições, nos termos dos artigos 89.º e seguintes do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei nº 177/2001, de 4 de Junho, fixando um prazo para a execução das obras.

10 — Caso os proprietários não executem as obras objeto da notificação nem justifiquem fundamentadamente a impossibilidade ou inviabilidade da sua execução, não terá aplicação o disposto no nº 2, sendo apenas admitida a reconstrução rigorosamente igual àquela que se deixou ruir.

Aplicam-se ainda os seguintes artigos do Plano de Urbanização à área de reabilitação urbana de Adão Lobo, artigo 12.º - Subzona de expansão da zona antiga de Adão Lobo (ATE), artigo 13.º Subzona verde de proteção, artigo 21.º subzona de expansão 1 (EX1) e 2 (EX2), artigo 36.º subzona de equipamentos e espaços verdes 1 (EV1), artigo 37.º subzona de equipamentos e espaços verdes 2 (EV2), e artigo 41.º Regime.

#### **Artigo 12.º**

##### **Subzona de expansão da zona antiga de Adão Lobo (ATE)**

1 — Na subzona de expansão da zona antiga de Adão Lobo apenas é permitido o uso de habitação unifamiliar, isolada ou em banda.

2 — As operações de loteamento urbano estão sujeitas aos seguintes índices:

- a) Densidade bruta máxima — 40 fogos/hectare;
- b) Índice de ocupação bruto máximo — 0,25;
- c) Índice de utilização bruto máximo — 0,45;
- d) Número de pisos máximo — 2.

3 — As obras de construção e de ampliação estão vinculadas aos seguintes índices:

- a) Área mínima da parcela ou lote — 200 m<sup>2</sup>;
- b) Frente mínima da parcela ou lote — 6 m;
- c) Índice de utilização máximo:
  - 1) Edificação isolada — 0,60;
  - 2) Edificação em banda — 1;
- d) Número de pisos máximo — 2.

#### **Artigo 13.º**

##### **Subzona verde de proteção**

1 — A subzona verde de proteção corresponde ao espaço urbano constituído ou a constituir para proteção ou estabilização de encostas, cursos de água, zonas ameaçadas pelas cheias, trechos naturais ou edificados com valor ambiental e cultural, áreas afetadas no seu equilíbrio por fatores de desequilíbrio ou degradação.

2 — Nesta subzona é proibida a construção de edifícios ou a realização de obras de urbanização.

#### **Artigo 21.º**

##### **Subzonas de expansão 1 (EX1) e 2 (EX2)**

1 — Na subzona de expansão 1 (EX1) e na subzona de expansão 2 (EX2) apenas são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação;
- b) Comércio diurno;
- c) Equipamentos.

2 — Na subzona de expansão 1 (EX1), a construção de edifícios destinados a habitação tem de ser do tipo unifamiliar ou bifamiliar, isolada ou em banda.

3 — As operações de loteamento urbano estão sujeitas aos seguintes índices:

- a) Densidade bruta máxima — 35 fogos/hectare;
  - b) Índice bruto de ocupação máximo — 0,25;
  - c) Índice bruto de utilização máximo — 0,40.
- 4 — As obras de construção e de ampliação de edifícios de habitação unifamiliar ou bifamiliar estão vinculadas aos seguintes índices:
- a) Área mínima da parcela ou lote — 250 m<sup>2</sup>;
  - b) Frente mínima da parcela ou lote — 6 m;
  - c) Índice de utilização máximo:
    - 1) Edificação isolada — 0,60;
    - 2) Edificação em banda — 1,20;
  - d) Número de pisos máximo — 2.
- 5 — As obras de construção e de ampliação de edifícios de habitação colectiva estão vinculadas aos seguintes índices:
- a) Área mínima da parcela ou lote — 450 m<sup>2</sup>;
  - b) Frente mínima da parcela ou lote — 14 m;
  - c) Índice de ocupação máximo — 0,60;
  - d) Índice de utilização máximo — 1,50;
  - e) Número de pisos máximo — 3.
- 6 — As obras de construção e de ampliação de edifícios destinados a habitação colectiva podem incluir comércio no piso térreo.

### **Artigo 36.º**

#### **Subzona de equipamentos e espaços verdes 1 (EV1)**

1 — Na subzona de equipamentos e espaços verdes 1 (EV1) apenas são permitidos os seguintes usos:

- a) Habitação unifamiliar ou bifamiliar isolada;
- b) Equipamentos.

2 — Nesta subzona, as operações de loteamento urbano estão sujeitas aos seguintes índices:

- a) Densidade bruta máxima — 10 fogos/hectare;
- b) Índice bruto de ocupação máximo — 0,15;
- c) Índice bruto de utilização máximo — 0,25;
- d) Área de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva — 30 m<sup>2</sup> por fogo.

3 — As obras de construção e de ampliação de edifícios destinados a habitação estão vinculadas aos seguintes índices:

- a) Área mínima do lote — 500 m<sup>2</sup>;
- b) Frente mínima do lote — 15 m;
- c) Índice de utilização máximo — 0,40;
- d) Número de pisos máximo — 2;
- e) Deve ser garantida a preservação de 30% do lote ou parcela com superfície permeável verde.

4 — As obras de construção e de ampliação de edifícios destinados a equipamentos estão vinculadas aos seguintes índices:

- a) Área mínima do lote — 800 m<sup>2</sup>;
- b) Frente mínima do lote — 20 m;
- c) Índice de utilização máximo — 0,60;
- d) Número de pisos máximo — 3;
- e) Deve ser garantida a preservação de 30% do lote ou parcela com superfície permeável verde.

### **Artigo 37.º**

#### **Subzona de equipamentos e espaços verdes 2 (EV2)**

1 — Na subzona de equipamentos e espaços verdes 2 (EV2) apenas são permitidos os seguintes usos dos edifícios:

- a) Habitação unifamiliar, isolada ou em banda;
- b) Novos equipamentos;
- c) Ampliações de equipamentos existentes.

2 — As operações de loteamento urbano estão sujeitas aos seguintes índices:

- a) Densidade bruta máxima — 15 fogos/hectare;
- b) Índice bruto de ocupação máximo — 0,20;
- c) Índice bruto de utilização máximo — 0,30;

- d) Área de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva — 30 m<sup>2</sup> por fogo.  
3 — As obras de construção e de ampliação de edifícios estão vinculadas aos seguintes índices:
- a) Área mínima do lote — 400 m<sup>2</sup>;
  - b) Frente mínima do lote — 14 m;
  - c) Índice de utilização máximo:
    - c1) Edificação isolada — 0,60;
    - c2) Edificação em banda — 1;
  - d) Número de pisos máximo — 2;
  - e) Deve ser garantida a preservação de 30% do lote ou parcela com superfície permeável verde.

#### **Artigo 41.º**

##### **Regime**

- 1 — Na Zona do Interface do Cadaval-Adão Lobo apenas é permitido o uso de habitação.  
2 — As operações de loteamento urbano e as obras de construção estão sujeitas aos seguintes índices:
- a) Densidade bruta máxima — 30 fogos/hectare;
  - b) Índice bruto de ocupação máximo — 0,25;
  - c) Índice bruto de utilização máximo — 0,40;
  - d) A cércea não pode exceder a moda da cércea das construções existentes, com um máximo de três pisos.
- 3 — Em operações de loteamento urbano com área inferior a 0,5 há e nas obras de construção não se aplicam as alíneas a) e b) do n.º 2.  
4 — Por razões estéticas e de integração no conjunto dos edifícios existentes, a Câmara Municipal pode impor o alinhamento de pisos e de outros elementos construtivos e arquitetónicos com os edifícios envolventes.

## **5. PROPOSTA**

No preâmbulo do RJRU lê-se: “O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.” Importa assim entender como determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada.

É preciso assim procurar delimitar uma área onde exista edificado, infraestruturas e espaços coletivos degradados, obsoletos ou insuficientes cuja reabilitação possa permitir a melhoria das condições de vida das populações e a sua mobilidade de uma forma mais sustentável quer do ponto vista ambiental, quer cultural, social e económica.

Pretende-se assim manter uma zona a intervencionar, que permitindo a fruição de várias valências da vivência urbana.

A renovação da ARU de Adão Lobo permitirá dotar a localidade de um instrumento de apoio à reabilitação urbana, permitindo a preservação do património histórico, natural e ambiental, a transformação de equipamento construído obsoleto e a regeneração urbana do seu núcleo habitacional mais antigo. Promover-se-á assim a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica.

Esta proposta de ARU não é elaborada simultaneamente com a ORU que define a sua operacionalidade, razão porque pode ser de imediato submetida à Câmara Municipal que proporá a sua aprovação à Assembleia Municipal.

O ato de aprovação da ARU será remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, publicado em Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município.

Esta ARU caduca se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação, (nos termos do artigo 15.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto).

## 6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Benefícios fiscais, associados a impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

### a) *IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis*

Benefícios	Local	Destinatários	Procedimentos obrigatórios	Requisitos	Reembolso
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável	Artigo 116.º da Lei n.º 55-A/2010, de 31 de Dezembro	Todos	Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação de imóvel. - Requerimento ao serviço de finanças.		
Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data de aquisição o adquirente inicie as respetivas obras.	Artigo 45.º, n.º 2 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos			
São isentas de IMT as 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.	Cf. Art.º 71.º n.º 8, 19, 20, 23 da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro, sob o epígrafe "Incentivos á Reabilitação Urbana"	Todos	Depende da deliberação da Assembleia Municipal; Aplicável a imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020, comprovadas pela C.M.Cadaval.	Pelo menos 1 dos seguintes: Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de utilização faseada das rendas nos termos do artigo 27.º do NRAU, e ou Sejam prédios urbanos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.	Requerimento á CMC após a conclusão das obras, para reconhecimento da situação do prédio e emissão de certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.

**b) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis**

Benefícios	Local	Destinatários	Requisitos	Reembolso
Estão isentos de IMI os prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural.	Artigo n.º 13, alínea n) do estatuto dos benefícios fiscais	Os especificados	Requerimento ao Igespar do reconhecimento da classificação do imóvel. Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC após a conclusão da obra, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. A CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.
Ficam isentos de IMI, os prédios de Reabilitação Urbana, pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, ou admissão de comunicação prévia.	Artigo.º 45 do estatuto dos benefícios fiscais	Todos independentemente de localização.	Requerimento ao serviço de finanças	Requerimento à CMC, junto com comunicação prévia ou pedido de licença, para reconhecimento da situação do prédio e emissão da certificação. Após conclusão, a CMC deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças, o reconhecimento. O serviço de finanças deve promover a anulação do imposto, no prazo de 15 dias.

**c) IVA - Imposto sobre Valor Acrescentado**

Benefícios:	Local:	Destinatários:
As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA	Autarquias locais
Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA	Autarquias locais
- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU. (Red. da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de Dezembro)	Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA	IHRU

**Ficha técnica:**

Município do Cadaval

Divisão de Ordenamento do Território

**Coordenação:**

João Francisco L. da S. Teixeira Alves, Eng.º

**Equipa Técnica:**

João Francisco L. da S. Teixeira Alves, Eng.º

Florabela Delgado, Urbt<sup>a</sup>.