



MUNICÍPIO DE REDONDO
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana
da Vila de Redondo (ARU)

Proposta de Delimitação



Memória Descritiva e Justificativa



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Índice

1	Introdução.....	3
2	Enquadramento.....	4
2.1	Enquadramento legal.....	4
2.2	Enquadramento territorial.....	5
2.3	Enquadramento histórico e urbanístico	5
3	Delimitação da Área de Reabilitação Urbana	10
3.1	Unidades de Intervenção da ARU	10
3.2	Delimitação da área de reabilitação urbana	21
3.3	Objetivos.....	24
3.4	Efeitos.....	26
3.5	Proposta de benefícios fiscais.....	27



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

1 Introdução

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

In: preâmbulo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

As autarquias locais são um dos principais agentes que têm o dever de promover as medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas degradadas.

A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação da delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU) e da **Operação de Reabilitação Urbana** (ORU) a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

Tendo a Câmara Municipal de Redondo consciência da importância da reabilitação urbana, tem vindo a fazer um esforço significativo para melhorar a imagem da vila, quer ao nível do seu espaço público, quer ao nível do edificado, pelo que pretende dar início ao procedimento para a delimitação de uma ARU para a vila de Redondo.

Face às intervenções já executadas e às que se pretende vir a realizar, optou-se por uma “...operação de reabilitação urbana sistemática,” a qual “... consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”

Numa primeira fase, proceder-se-á à delimitação da ARU, propondo-se que a elaboração e a submissão da aprovação da ORU fique para uma fase posterior.

A presente memória descritiva e justificativa pretende assim, justificar e apresentar os critérios subjacentes à proposta de delimitação da ARU, bem como os objetivos estratégicos a prosseguir, e ainda o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

2 Enquadramento

2.1 Enquadramento legal

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

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 infraestruturas, 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.”

Este diploma “... aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- b) Criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- c) Regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de áreas de reabilitação urbana, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.”



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

2.2 Enquadramento Territorial

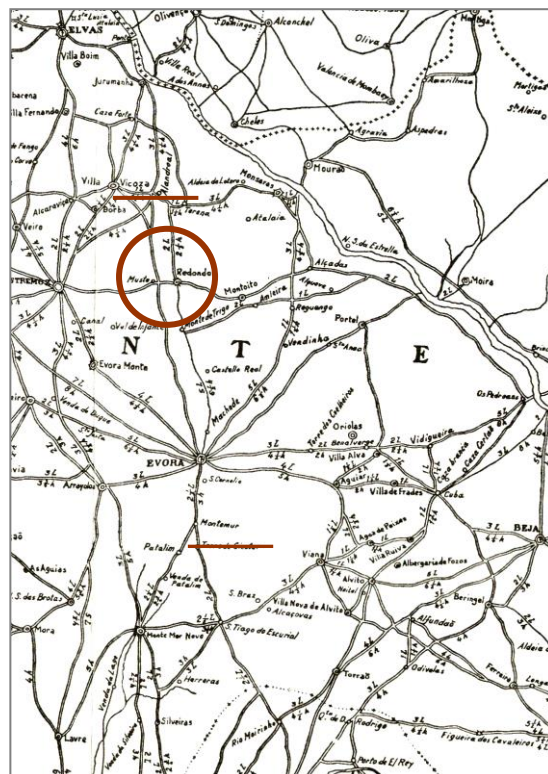
De acordo com o diploma atrás referido, as "... áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas."

2.3 Enquadramento geo-histórico: uma vila no Alentejo Central

Mesmo sem professarmos os determinismos geográficos, julga-se que a vila de Redondo nasce e se desenvolve derivado, em grande medida, à sua localização central no contexto das povoações circundantes.

Situada sobre uma pequena elevação, na extremidade nascente de uma ampla e fértil planície, a escassa distância da Serra d' Ossa, a vila de Redondo surge no cruzamento de vias naturais de ligação Este-Oeste e Norte-Sul, que interligavam as povoações de Estremoz e Monsaraz, ou a zona de Évora a Vila Viçosa, Alandroal ou Juromenha e daí a Olivença.

A proximidade da cidade de Évora acaba por resultar absolutamente determinante para a vila, constituindo o grande pólo de atracção e relacionamento, e inclusivamente base de apoio económico quando os recursos da região ainda não eram suficientemente vastos para o seu sustento, como veremos.



Mapa de Estrada de Portugal (1808)
(Seg. Borges de Macedo, 1982)



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Nunca foi uma típica vila de fronteira, situando-se o Guadiana ainda a algumas largas dezenas de quilómetros, pelo que sempre desempenhou um papel absolutamente secundário durante as muitas quezílias fronteiriças, as quais, no entanto, não deixaram de afectar directamente a vivência local, pela contiguidade à frente de guerra.

A forte influência da questão geográfica determinou a estreita ligação à terra e à agricultura, que desempenhou sempre um papel fulcral na economia local.

D. Dinis e a Fundação – contexto global e questões de geo-estratégia interna: o reforço da fronteira

A fundação da Vila de Redondo, 1319, resulta da reorganização da geo-estratégia do reino, levada a efeito por D. Dinis, quando a fronteira meridional do Reino se encontrava já consolidada. O perigo externo vinha agora de Leste, de Castela. Em 1297, o Tratado de Alcanices vinha redefinir todo o espaço fronteiriço, revelando a necessidade de assegurar a fronteira negociada com Castela através de um vasto programa de reforço das linhas de defesa e do repovoamento da raia (Monteiro, 1999, pág. 22).

D. Dinis enceta então uma política de reconversão, restauro e construção de novos castelos junto à fronteira. O Alentejo, em particular o Central, por se encontrar bastante desguarnecido de população constitui uma das áreas que mais intensamente foi objecto de atenção.

A quase totalidade dos castelos da envolvente do Redondo, como Évora, Estremoz, Évora Monte, Borba, Vila Viçosa, Elvas, Juromenha, Alandroal, Terena, Monsaraz, etc., foram criados, ou largamente beneficiados, pela política militar e estratégica de D. Dinis (Matoso, 1993, vol. II, pág. 159).



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

A povoação de Redondo deverá ter nascido deste impulso povoador, apesar existir a infundada hipótese de um foral de D. Afonso III, instalando-se numa área que se encontraria repartida pelos termos de Monsaraz e Évora Monte.



Vista aérea do Castelo de Redondo

Em 1319, D. Dinis dá início formal à vila, concedendo ao pequeno aglomerado, eventualmente pré-existente, foral e Castelo, atribuindo-lhe também um termo, que não deveria ser muito distinto dos limites da actual freguesia de Redondo.

Para o período compreendido entre os inícios do séc. XIV e os finais do séc. XVII, os indícios sobre o crescimento urbano são pouco mais que nulos e sempre indirectos. Assim, sabemos que em 1463, por petição ao Rei, os habitantes do Arrabalde da vila pretendiam obter as mesmas regalias que os habitantes do interior da cerca, revelando-nos que o aglomerado já então se estendia para extra-muros.

Esta nota é particularmente interessante na medida em que o Rei D. João I, em 1418, considerava o local “despobrado”, concedendo o privilégio da obrigatoriedade de passagem pela vila para quem transitava de Évora para Vila Viçosa e vice-versa.

Para o séc. XVI os dados são muito escassos, no entanto, nos finais do século a transferência da Igreja Matriz para junto da porta Poente do Castelo é feito sobre o pretexto de se aproximar dos novos arruamentos da vila.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Junto da Igreja Matriz foi demolida nos finais da década de 70 do séc. XX uma casa com um portal granítico de tipo manuelino, indicando o crescimento da vila ao longo do eixo de ligação a Évora, sintomaticamente designada Rua de Évora.

Entrado o séc. XVII, e particularmente para os seus finais, já encontramos indícios claros sobre uma verdadeira expansão urbana da vila, mostrando-nos eixos de crescimento consolidados.

Todo o que é, ainda hoje, o núcleo principal da vila está já plenamente definido nos finais do séc. XVII. O aglomerado estende-se agora do cerro do Castelo até ao "Rocio", numa zona baixa; encontram-se já perfeitamente estruturadas as Ruas de Évora, Rua do Sobreiro, Rua do Poço Novo, Ruinha, Rua São Miguel, Rua Nova, Rua dos Ferreiros, Rua da Botica, Rua das Piçarras e Rua do Calvário.

O séc. XVIII introduzirá, ou confirmará, novas tendências urbanísticas, conferindo uma nova centralidade à vila através da transferência da instituição camarária para o dito "Rocio", em meados do século.

Neste momento já se referiam habitações no "Rocio", mostrando que a vila se continuava a expandir neste sentido.

A nova centralidade, introduzida pela construção do edifício da Câmara, levará, já na segunda metade do séc. XVIII, a uma subdivisão desta área com o aparecimento do Terreiro do Passo e o "Rocio Largo" ou Largo. O aparecimento do orfanato da N^a Sr^a da Saúde nos finais deste século irá incrementar o desenvolvimento desta área, estruturando novas ruas como a da N^a Sr^a da Saúde, que se desenvolvia em direcção à Igreja do Calvário.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Assim, chegados ao início do século XIX com a quase totalidade da vila consolidada, o seu desenvolvimento ao longo deste século acabou por de modo bastante compassado, tendo em conta o atribulado momento da vida do país. São escassos e difíceis de localizar novos alargamentos efectuados ao longo deste século, sendo possível identificar alguns novos arruamentos já dos finais da centúria, que deverão corresponder à expansão nos limites Norte e Sul da Vila.

Ainda que o aglomerado urbano não conheça uma grande expansão na segunda metade deste século é, no entanto, acometida de uma profunda remodelação do edificado, estando muito desta transformação marcada por diversas datas devidamente assinaladas em cronogramas que marcam as importantes intervenções no edificado. Será também agora que surge o Teatro reforçando a centralidade do Largo.

O séc. XX conhecerá a continuação da expansão dos limites Norte e Oeste, conhecendo novo impulso a expansão em áreas distintas destas últimas com edificação de bairros sociais na segunda metade do século, nomeadamente Bairro António Festas e Bairro do Calvário.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

3 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

3.1 Unidades de Intervenção da ARU

A publicação em D.R. de 24/06/2008, do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Redondo (PPCHR), desenvolve e concretiza propostas de organização espacial na área de intervenção, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução do Plano Director Municipal. Remetemos assim para o Regulamento do PPCHR as regras a cumprir no âmbito das intervenções a decorrerem nas áreas objecto de delimitação por via da presente ARU. De acordo com a delimitação da área do PPCHR, consideramos três unidades de intervenção a saber:

- A- Unidade de intervenção da zona do Castelo e Praça D. Dinis, com a área de 7,03Ha ;
 - B- Unidade de intervenção da zona poente da Vila que estabelece a ligação das unidades A e C às ruas de expansão, mas cuja malha é consequente e complementar das mesmas, com a área de 5,45 Ha ;
 - C- Unidade de intervenção que irradia da Praça da República/Largo 25 de Abril, pela sua dimensão e porque ali confluem ruas importantes que fazem a ligação a diversas partes da vila, nomeadamente à Praça D. Dinis no Centro Histórico. Devido à proximidade da Câmara Municipal, Tribunal, Serviços de Finanças e instituições bancárias, o Largo 25 de Abril é um pólo de convergência de várias ruas – Rua 5 De Outubro, Rua Miguel Bombarda, Rua Manuel Joaquim da Silva, Rua de Montoito, todas ascendentes/descendentes na ligação à Praça D. Dinis, com a área de 5,03 Ha.
- Partimos assim duma área de intervenção dividida em três unidades, onde ao longo dos anos a Câmara Municipal de Redondo, procedeu a várias intervenções.

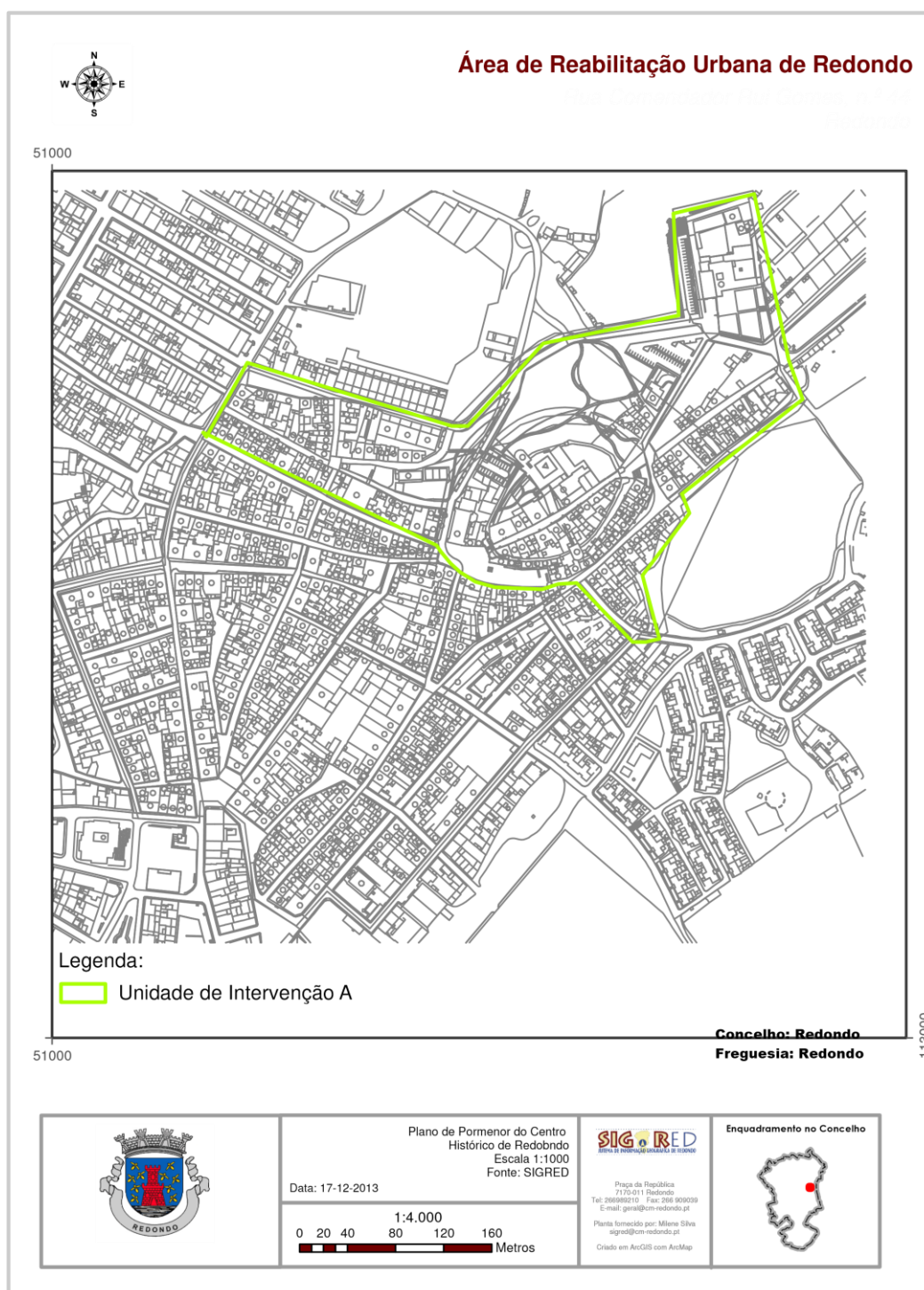


MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Assim, na Unidade A, Envolvente da zona do Castelo e Praça D. Dinis – já se procedeu a uma intervenção de fundo que requalificou quase toda a zona envolvente do Castelo e a sua ligação ao Núcleo Museológico do Convento de Santo António.





MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Zona Envolvente do Castelo de Redondo



Zona Envolvente do Castelo de Redondo



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Zona Envolvente do Castelo de Redondo



Zona Envolvente do Castelo de Redondo



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Museu do Barro



Enoteca



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Biblioteca Municipal



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Sede da S.F.M.R.

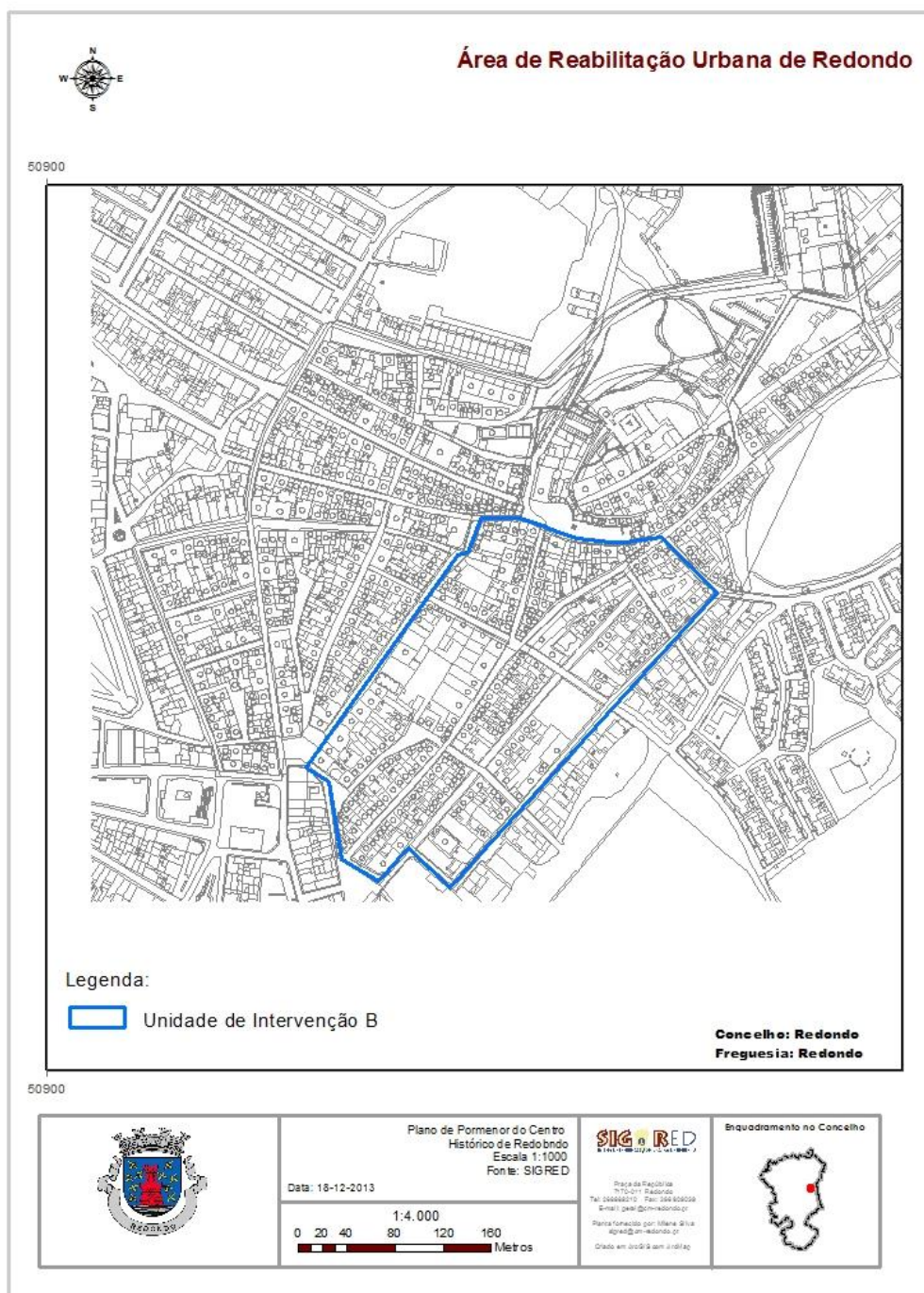


MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Na Unidade B, ligação do largo 25 de Abril à Praça D. Dinis, para além da recuperação de equipamentos associativos procedeu-se a alterações de circulação viária, as quais necessitam ser complementadas com uma transformação qualitativa quer do ponto de vista viário quer pedonal.



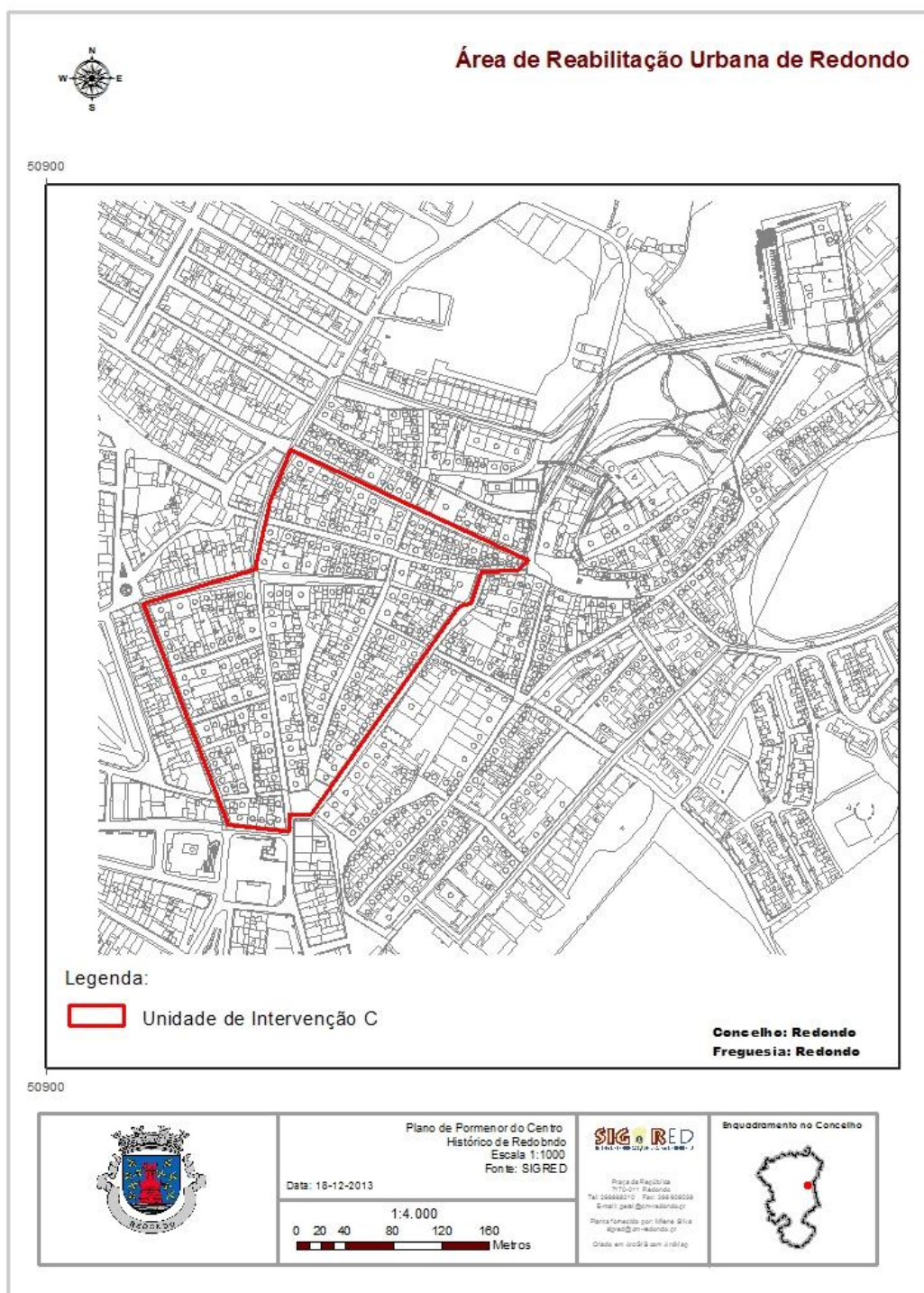


MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Na Unidade C, área poente da Vila, para além das alterações na circulação viária estabeleceu-se uma ligação ao Jardim Municipal e às zonas de expansão da Vila bem como o reforço da ligação à Praça da República.





MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Centro Cultural



Centro Cultural



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo



Arquivo Municipal



Mercado Municipal



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

Adjacente a esta Unidade é de referir o profundo investimento no Centro Cultural de Redondo e no Arquivo Municipal, com evidentes reflexos na sua valorização urbanística.

3.2 Delimitação da área de reabilitação urbana

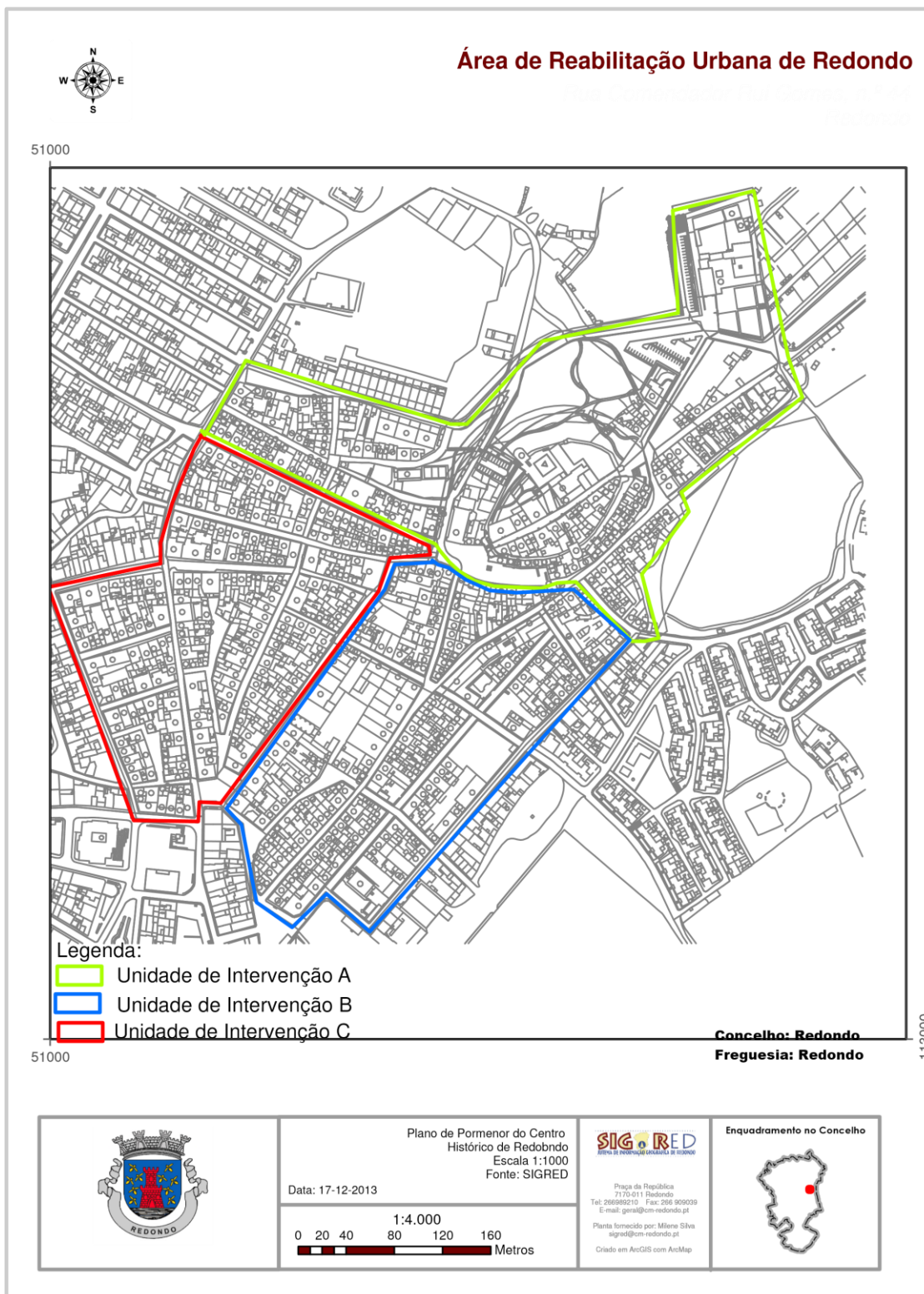
Com base nestas três Unidades de Intervenção e de acordo com a área definida no PPCHR, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana proposta pretende consolidar o tecido urbano da Vila de Redondo, melhorar a funcionalidade dos espaços urbanos não edificados, promover a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, a melhoria da circulação viária, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das redes de águas, saneamento e electricidade, bem como a implementação de redes de comunicações de acordo com as novas tecnologias de informação e comunicação.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo





MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

A delimitação da ARU proposta contempla não só a integração dum conjunto urbano que necessita de continuar a ser intervencionado com também a melhoria da qualidade de vida da população, quer no edificado quer nos espaços públicos, potenciando assim a atractividade da Vila de Redondo. A área total da ARU é de 17,51Ha.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

3.3 Objetivos

A definição da ARU para a vila de Redondo tem como objetivos:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser tomada pela Câmara Municipal;
2. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
3. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
4. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
5. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
6. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
7. Modernizar as infraestruturas urbanas;
8. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbano.
9. 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;



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

10. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
11. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
12. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
13. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
14. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
15. Continuar o trabalho que a Câmara Municipal tem vindo a desenvolver nos edifícios públicos quanto à adoção de critérios de eficiência energética e fomentar a adoção dos mesmos nos edifícios privados.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

3.4 Efeitos

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

1. Obriga à 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).
2. 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 (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).
3. Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

3.5 Proposta de Benefícios Fiscais

3.5.1 Quanto ao IMI

Os prédios urbanos localizados na Área de Reabilitação Urbana da vila de Redondo, que forem objeto de reabilitação até à extinção da ARU, beneficiam de redução de 50 % do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) durante cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;

3.5.2 Quanto ao IMT

A primeira transmissão onerosa de prédio urbano ou fração autónoma localizado na Área de Reabilitação Urbana da vila de Redondo e que se destine exclusivamente a habitação própria e permanente, beneficia de redução de 50 % do IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis);

3.5.3 Quanto às taxas administrativas

As taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Redondo no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU da vila de Redondo serão reduzidas em 50 %.

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, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da operação realizada. Serão concedidos os



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo
benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

A Entidade Gestora fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- «Ações de reabilitação» as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-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, alínea a), art.º 71º do EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o seguinte quadro:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

1	Péssimo
---	---------

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, com vista a apurar o grau de melhoramento efetuado na intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais;

- Para esta análise será utilizada a «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 Imóveis» (MAEC).

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise só decorrerá se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

- Dado que a avaliação anterior 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, nomeadamente pela atribuição de:



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

- . Um nível pela avaliação física ficando obrigatoriamente o nível "médio" como limite mínimo de isenção;
- . Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

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

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

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

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe B- para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);



MUNICÍPIO DE REDONDO

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Área de Reabilitação Urbana da Vila de Redondo

- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

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