

**PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO VIVEIRO**





## **A.** MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

**Proposta de Delimitação da ARU do Viveiro**



---

## ÍNDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro</b>                     | <b>1</b>  |
| <b>A. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO</b>   | <b>12</b> |
| <b>1.1. Procedimento de delimitação da ARU</b>   | <b>13</b> |
| <b>1.1.1. Estrutura da delimitação</b>   | <b>13</b> |
| <b>1.1.2. Ato de aprovação da delimitação</b>  | <b>14</b> |
| <b>1.2. Âmbito temporal</b>  | <b>15</b> |
| <b>1.3. Entidade Gestora</b>   | <b>15</b> |
| <b>1.4. Dever de promoção da reabilitação urbana e da reabilitação de edifícios</b>          | <b>15</b> |
| <b>2. OBJETO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA</b>  | <b>15</b> |
| <b>2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU</b>                                       | <b>16</b> |
| <b>3. Apresentação e Diagnóstico da área de intervenção</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>3.1. Localização</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.2. Descrição histórica</b>  | <b>17</b> |
| <b>3.3. Equipamentos urbanos</b>   | <b>27</b> |
| <b>1.1. Caraterização Demográfica (Censos 2001 e 2011)</b>                                   | <b>35</b> |
| <b>1.2. Caraterização do Parque Habitacional (Censos 2011)</b>                               | <b>37</b> |
| <b>1.2.1. Alojamentos</b>  | <b>39</b> |
| <b>2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR</b>  | <b>39</b> |
| <b>2.1. Objetivos específicos</b>  | <b>42</b> |
| <b>B. PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ARU</b>  | <b>45</b> |
| <b>C. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS</b>  | <b>48</b> |
| <b>3. SOBRE OS BENEFÍCIOS FISCAIS</b>  | <b>50</b> |
| <b>3.1. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS</b>                 | <b>51</b> |
| <b>3.2. QUADRO DOS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA PREVISTOS NO EBF</b>                     | <b>53</b> |
| <b>3.3. Condicionantes à atribuição de benefícios fiscais</b>                                | <b>54</b> |
| <b>3.4. quadro de apoios a promover pelo município, ao investimento na reabilitação</b>      | <b>56</b> |
| <b>QUADRO RESUMO DA TOTALIDADE DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA</b> | <b>60</b> |
| <b>Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro</b>                     |           |

---

|   |    |
|---|----|
| <b>ANEXO I- ACRÓNIMOS</b> .....                       | 64 |
| <b>FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA</b> ..... | 68 |

---

## ÍNDICE DE IMAGENS

|  |    |
|--|----|
| Imagem 1 – Procedimento legal a adotar no âmbito da aprovação da área de delimitação urbana .....  | 14 |
| Imagem 2 – <b>Delimitação da ARU do VIVEIRO</b> .....  | 17 |
| Imagem 3 – <b>Bairro de casas económicas</b> .....   | 19 |
| Imagem 4 – <b>Bairro de casas económicas</b> .....   | 19 |
| Imagem 5 – <b>Imagens antigas do Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Portimão [designação à época da sua construção, atualmente desativado]</b> ..... | 20 |
| Imagem 6 – <b>Perspetiva (1959-62). [Fonte: Dossiês Temáticos da Ordem do Arquitetos – Secção Regional Sul, n.º 5, 2020]</b> .....   | 22 |
| Imagem 7 – <b>Imagem antiga do Edifício «Comboio parado»</b> .....   | 23 |
| Imagem 8 – <b>Edifício «Comboio parado» na atualidade</b> .....  | 23 |
| Imagem 9 – <b>Edifício Gémeos</b> .....  | 23 |
| Imagem 10 – Vista da área definida no sentido norte-sul do Largo da Feira [Fonte: fotos antigas do blogue mons cicus - fotosmonscicus.blogspot.com] .....                        | 24 |
| Imagem 11 – Vista da área definida no sentido nascente-poente .....  | 24 |
| Imagem 12 – Fotografia aérea parcial de Portimão de 1947.....  | 25 |
| Imagem 13 – Fotografia aérea parcial de Portimão de 1958 .....   | 26 |
| Imagem 14 – Portimão, 1964-1966 [Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal - Fotografia aérea 1964-1966].....  | 26 |
| Imagem 15 – <b>Equipamentos urbanos existentes na ARU proposta para o VIVEIRO</b> .....  | 28 |
| Imagem 16 – <b>Estádio Municipal de Portimão [Portimonense Sporting Clube]</b> .....   | 29 |
| Imagem 17 – <b>Pavilhão Gimnodesportivo de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]</b> .....  | 29 |
| Imagem 18 – <b>Instalações do Clube Ténis de Portimão e Rocha [Rua do Viveiro]</b> .....   | 29 |
| Imagem 19 – <b>Jardim das Águas Livres</b> .....   | 30 |
| Imagem 20 – <b>Imagens antigas do Viveiro Municipal de Portimão [Rua do Viveiro]</b> .....   | 30 |
| Imagem 21 – <b>Imagens atuais do Viveiro Municipal de Portimão [Rua do Viveiro]</b> .....  | 30 |
| Imagem 22 – <b>Auditório Municipal [Avenida Miguel Bombarda]</b> .....   | 31 |
| Imagem 23 – <b>Biblioteca Municipal [Rua da Quinta do Bispo]</b> .....   | 31 |
| Imagem 24 – <b>Algarcine Cinemas de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]</b> .....   | 31 |
| Imagem 25 – <b>PSP – Polícia de Segurança Pública de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]</b> .....  | 32 |

---

|  |    |
|--|----|
| <b>Imagem 26 – Imagens antigas do Estabelecimento Prisional de Portimão [Rua do Campo de Futebol do Boa Esperança] – Desativado</b> .....  | 32 |
| <b>Imagem 27 – Imagens atuais do Estabelecimento Prisional de Portimão [Rua do Campo de Futebol do Boa Esperança]</b> .....  | 32 |
| <b>Imagem 28 – Palácio da Justiça de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]</b> .....  | 33 |
| <b>Imagem 29 – EMARP- Empresa Municipal de Águas e Resíduos de Portimão, EM, SA [Rua José António Marques]</b> .....   | 33 |
| <b>Imagem 30 – Imagens antigas do Lar da Criança de Portimão – Instituição Particular de Solidariedade Social – Projeto da autoria do Arquiteto Vicente Castro</b> .....   | 33 |
| <b>Imagem 31 – Imagens actuais do Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Portimão [designação à época da sua construção, atualmente Sede da Associação de Doadores de Sangue do Barlavento Algarvio]</b> ..... | 34 |
| <b>Imagem 32 – Imagens atuais do Serviços Médicos da Caixa de Previdência e Abono de Família do Distrito de Faro [designação à época da sua construção, atualmente desativado]</b> .....   | 34 |
| <b>Imagem 33 – Delimitação da ARU do VIVEIRO – Identificação Subsecções Census 2011</b> .....  | 35 |

---

## ÍNDICE DE QUADROS

|   |    |
|---|----|
| Quadro 1 – Benefício Fiscal: IMI – âmbito de aplicação e requisitos a cumprir.....                                      | 52 |
| Quadro 2– Benefício Fiscal: IMT – âmbito de aplicação .....   | 52 |
| Quadro 3 – Resumo dos restantes incentivos fiscais à reabilitação urbana previstos no EBF – IRS e no Código do IVA..... | 54 |
| Quadro 4 – <b>Incentivos municipais propostos</b> .....   | 58 |

## ÍNDICE DE TABELAS

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1 –Estrutura etária da população residente (2001).....  | 36 |
| Tabela 2 –Estrutura etária da população residente (2011).....  | 36 |
| Tabela 3 –Tabela comparativa da estrutura etária da população residente (2001 e 2011).....                       | 37 |
| Tabela 4 – Evolução do parque edificado (2001-2011) e tipo de implantação - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE.....   | 38 |
| Tabela 5 – Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE..... | 38 |
| Tabela 6 – Tipologia funcional dos edifícios - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE .....                               | 39 |

---

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

## INTRODUÇÃO

Nos termos do artigo 5.º, do RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto na sua redação atual redação), **incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às Autarquias locais assegurar, no quadro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em vigor e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.**

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.

O Município de Portimão apresenta assim a **Proposta de Delimitação da ARU do Viveiro**, a desenvolver posteriormente em instrumento próprio, ou seja, em Operação de Reabilitação Urbana - ORU.

**A Proposta de Delimitação da ARU do Viveiro, vigora por um prazo de três anos, conforme o disposto no Artigo 15.º** do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto na redação atual em vigor), o qual se transcreve em seguida:

*Artigo 15.º*

*Âmbito temporal*

*No caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação*

**Findo os três anos, ou antes**, poderá o município optar por **desenvolver em instrumento próprio, ou seja, em Operação de Reabilitação Urbana – ORU, que poderá ter um horizonte temporal até 15 anos**, de acordo com o **disposto no Artigo 20.º** do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto na redação atual em vigor), o qual se transcreve em seguida:  
**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

Artigo 20.º

*Âmbito temporal*

1 — A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

## 1. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, estabeleceu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), revogou o diploma das Sociedades de Reabilitação Urbana, regulou a figura de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e estruturou as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «**Área de Reabilitação Urbana**» (ARU) e o conceito de «**Operação de Reabilitação Urbana**» (ORU).

Após a entrada em vigor da primeira alteração ao **Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), através da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, foram aprovadas medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, das quais se destaca a **flexibilização e simplificação dos procedimentos de áreas de reabilitação urbana**, sendo possível proceder à aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana em momento anterior à aprovação da **operação de reabilitação urbana** (ORU) a desenvolver nessas áreas.

A referida alteração veio tornar mais célere e operacional o procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana e criar um procedimento simplificado de controlo prévio e regular a reabilitação de edifícios ou frações (*ainda que localizados fora de ARU*) 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, revendo paralelamente os seguintes diplomas legais que implicavam a boa aplicação do mesmo:

- Lei n.º 30/2012, de 14 de agosto, procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados; alterado ainda pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro;

- 
- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro (Novo Regime do Arrendamento Urbano).

Quanto à sua definição, de acordo com a alínea b) do artigo 2.º do RJRU, a «**Área de Reabilitação Urbana**» (ARU) é “a 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”.

### **1.1. PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU**

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal.

A **delimitação de uma ARU** atribui à área um conjunto significativo de efeitos:

- **obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais** sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;
- decorre também daquele ato a **atribuição aos proprietários e titulares de outros direitos**, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido 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 ao património cultural.

#### **1.1.1. ESTRUTURA DA DELIMITAÇÃO**

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana contém (n.º 2 do artigo 13.º do RJRU):

- a) Memória descritiva e justificativa**, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;**

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

c) **Quadro dos Benefícios Fiscais associados aos Impostos Municipais**, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

### 1.1.2. ATO DE APROVAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

O ato de aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana integra os elementos referidos anteriormente, e é **publicado através de aviso** na 2.ª série do *Diário da República* mediante carregamento na Plataforma SSAIGT (Sistema de Submissão Automática dos Instrumentos de Gestão Territorial) e **divulgado na página eletrónica do Município**, de acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 13.º do RJRU.

**Simultaneamente com o envio para publicação do aviso** referido no número anterior, a **câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P.**, por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação a área de reabilitação urbana, conforme o preceituado no n.º 5 do artigo 14.º do RJRU.

A aprovação da delimitação da Área de Reabilitação Urbana **pode ter lugar em momento anterior** à aprovação da **Operação de Reabilitação Urbana** a desenvolver nessa mesma área, conforme o disposto no n.º 3 do Artigo 7.º do RJRU ou ocorrer em simultâneo.

Neste caso, o município opta por aprovar apenas a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, sendo que o procedimento legal adotar, encontra-se disposto no n.º 1, n.º 4 e n.º 5 do Artigo. 13.º do RJRU e representado no esquema seguinte:

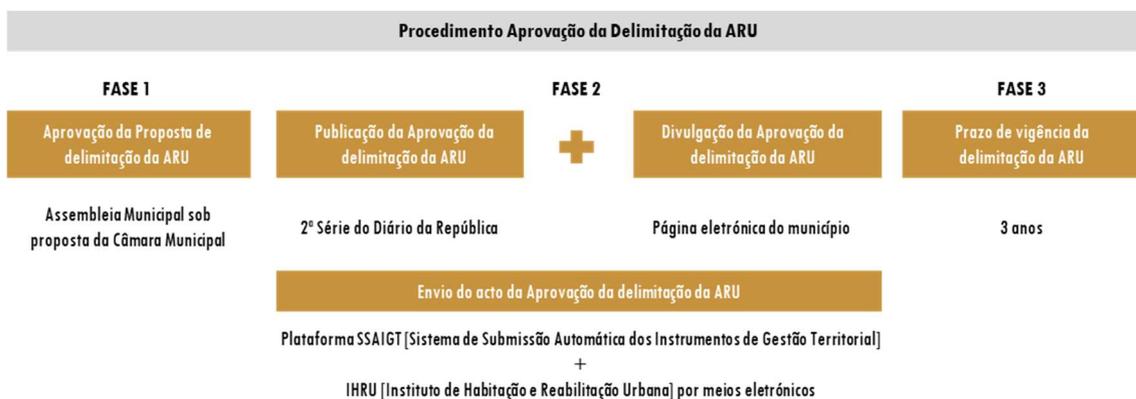


Imagem 1 – **Procedimento legal a adotar no âmbito da aprovação da área de delimitação urbana**

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

## 1.2. ÂMBITO TEMPORAL

Assim, após a eventual aprovação da **Proposta da Delimitação da Área de reabilitação urbana do Viveiro**, irá decorrer a elaboração, conclusão e momento de aprovação da **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)** a desenvolver nessa área, sendo que aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (artigo 15.º do RJRU).

## 1.3. ENTIDADE GESTORA

A operação de reabilitação urbana será coordenada e gerida por uma Entidade Gestora, nos termos do Artigo 36.º do RJRU, que neste caso é o **Município de Portimão**, na pessoa da Presidente da Câmara Municipal, podendo delegar esta competência à unidade orgânica flexível, ou seja na **Unidade de Regeneração Urbana**.

Subsidiariamente o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (que vem revogar os Decretos-Lei n.º s 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto), vem estabelecer um novo regime de determinação do nível de conservação à reabilitação urbana e à conservação do edificado, conferindo um papel central à câmara municipal, aqui assumida como Entidade Gestora, no âmbito do RJRU.

## 1.4. DEVER DE PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO URBANA E DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Cabe ao Estado e às autarquias locais a competência em assegurar, no quadro do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam e aos proprietários de edifícios ou frações o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos.

## 2. OBJETO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

Uma **ARU** incide sobre o espaço urbano 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.

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro

---

## **2.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ARU**

A presente proposta de delimitação da ARU integra um conjunto diversificado de equipamentos urbanos [públicos e/ou privados] de uso coletivo que se dispõem no tecido urbano de forma fragmentada, não estabelecendo relações entre eles, nem com o tecido urbano consolidado, pelo que será necessário repensar a área definida e realizar, de futuro, um conjunto de intervenções urbanas.

Simultaneamente, pretende-se que a iniciativa privada acompanhe através de intervenções no seu parque edificado as iniciativas públicas, por forma a contribuir para que a cidade de Portimão seja um contínuo urbano quer em termos espaciais, formais e funcionais.

De referir que a área em causa foi criteriosa delimitada tendo em consideração todos os aspetos mencionados e que encontram de forma mais detalhada mais à frente.

## **3. APRESENTAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

### **3.1. LOCALIZAÇÃO**

A zona de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro situa-se na região algarvia, no concelho e freguesia de Portimão e localiza-se no centro da cidade de Portimão.

A delimitação da ARU totaliza uma área de 21,9 hectares, onde se localizam cerca 187 edifícios habitacionais e tem uma população residente com 1753 indivíduos de acordo com o resultado dos Censos de 2011.

A área de reabilitação proposta, articula-se e dá continuidade a norte, com a ARU - centro histórico de Portimão, publicada no Diário da República II série, nº 72 de 14 de Abril de 2015, através do Aviso nº3966/2015.

A figura seguinte apresenta a delimitação territorial da área abrangida pela proposta de delimitação da ARU do Viveiro e a sua articulação a norte com a ARU - centro histórico de Portimão.

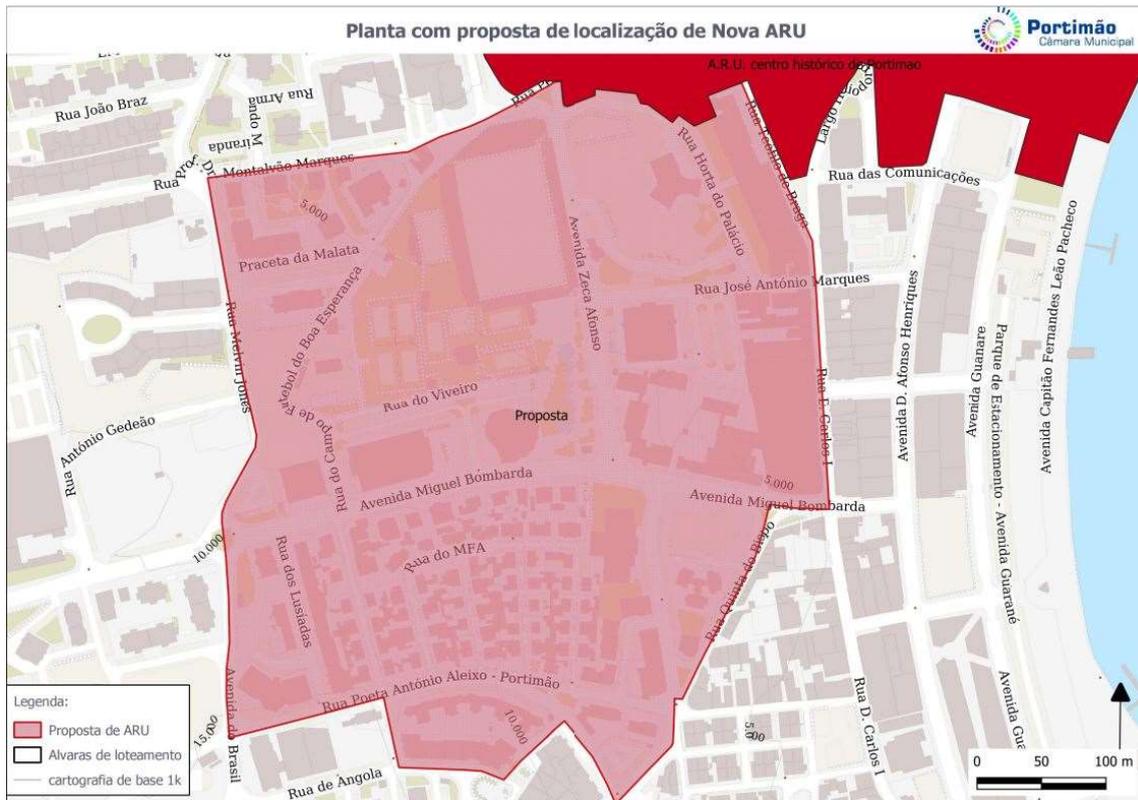


Imagem 2 – Delimitação da ARU do VIVEIRO

### 3.2. DESCRIÇÃO HISTÓRICA

A área em causa, «narra» a história da evolução urbana da cidade de Portimão e é ainda hoje a fronteira de uma cidade que se desenvolveu em duas épocas distintas e sob duas lógicas igualmente distintas:

- Enquanto cidade de fundação [séc. XV], foi crescendo dentro das muralhas, depois ao redor destas, e mais tarde ao longo das principais vias de acesso/saída da cidade;
- Enquanto cidade «conserveira» [a partir do início do século XX] que, em virtude do grande desenvolvimento da indústria das conservas, privilegiou a construção dos novos equipamentos urbanos [Liceu Nacional de Portimão, Escola do Pontal, Caixa de Previdência, Dispensário SLAT - Serviço de Luta Anti- tuberculose de Portimão, Serviços Médicos da Caixa de Previdência e Abono de Família do Distrito de Faro, Casa dos Pescadores, entre outros, e dos novos bairros operários], na proximidade das unidades fabris e do porto comercial, promovendo o crescimento da cidade em sentido contrário [de sul para norte] ao da sua fundação, e que

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

mais tarde, já na década de setenta, serviu de mote para o «preenchimento» dos espaços expectantes da cidade para sul [Avenida 25 de Abril e Quinta do Amparo].

Pode-se afirmar que o crescimento da cidade «conserveira» [a partir do início do século XX] no sentido sul/norte, ocorrida em virtude do grande desenvolvimento da indústria das conservas veio potenciar a construção de bairros operários e bairros de casas económicas a partir da década de 40 e de um conjunto significativo de edifícios unifamiliares e plurifamiliares reservados a estratos mais elevados da sociedade.

A área proposta de reabilitação urbana é constituída maioritariamente por habitação apoiada de iniciativa pública, sendo que a sua forma urbana e a arquitetura dos seus edifícios são reflexo das políticas públicas de apoio à habitação implementadas em Portugal à época do Estado Novo, designadamente no que se refere à adoção de modelos urbanos, arquitetónicos, culturais e sociais que tanto contribuíram para a qualidade do ambiente construído urbano nacional.

De referir a importância quantitativa e qualitativa e o impacto que as políticas de promoção pública de habitação tiveram na forma como as cidades e vilas portuguesas, sendo que Portimão não é exceção, se expandiram e consolidaram em função da implementação de sucessivos modelos urbanos, arquitetónicos, culturais e sociais que tanto contribuíram para o desenvolvimento da arquitetura e do urbanismo em Portugal.

*«...A história da conceção e realização das políticas públicas de habitação em Portugal desde 1918 é, em larga medida, a história da urbanização do País e da edificação dos seus principais centros urbanos. A definição do quadro construído urbano de Portugal nos séculos XX e XXI decorre muito significativamente do lançamento e concretização, ou fracasso, de iniciativas públicas — pelo Estado, pelos municípios, por outras entidades do âmbito público —, com ou sem participação privada, dirigidas ao alojamento de populações dos diversos estratos da sociedade e especialmente dos de menores recursos...»*

(Ricardo Agarez, *Cem anos de políticas públicas para a habitação em Portugal - Notas para uma história em construção*, cit. in *Habitação cem anos de políticas públicas em Portugal 1918-2018*, 2018, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, p. 12)

---

Fruto das circunstâncias políticas e do investimento público em habitação é também o Bairro de Casas Económicas que ocupa grande parte da delimitação proposta, sendo que à semelhança do acontecia um pouco por todo o território português, a sua imagem caracteriza-se por uma arquitetura fortemente marcada pela mescla de posicionamentos, que oscilam entre o tradicional, o híbrido e o moderno e remetem para a relação «Casa Portuguesa»/«Casas Económicas» e pelo concentrado discurso estilístico-ideológico associado a nomes como o do arquiteto Raul Lino.



Imagem 3 – Bairro de casas económicas



Imagem 4 – Bairro de casas económicas

Importa situar a construção do Bairro no contexto do debate crítico sobre a arquitetura doméstica, designadamente do problema da «casa portuguesa» que se inicia com a publicação

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

de Raul Lino: *A Nossa Casa: Apontamentos sobre o Bom Gosto na Construção das Casas Simples*. Sobre o discurso arquitetónico utilizado nos Bairros de Casas Económicas e noutros de iniciativa pública tais como os Bairros Operários, transcreve-se o seguinte texto:

*«A proposta integrava-se num movimento alargado de refundação nacionalista a partir da seriação de marcadores etnográficos essenciais, observados para serem agregados às exigências sociais e técnicas modernas. Desta leitura do significado de tradição redundou uma simplificação de linguagem que encontrava na integração em obra nova de elementos arquitetónicos vernaculares regionais a sua fundamentação. Em contraponto, verifica-se uma produção eclética de matriz clássica por via da formação na academia parisiense, mas contaminada por um utilitarismo fortemente ajustado ao programa e às inovações técnicas»*

(Eliseu Gonçalves, *A República e a questão social da habitação no rescaldo da Guerra (1918-1933)*, cit. in *Habitação cem anos de políticas públicas em Portugal 1918-2018*, 2018, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, p. 78)

Outros equipamentos públicos, designadamente o Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Portimão acompanham o mesmo discurso estilístico do Bairro das Casas Económicas.



Imagem 5 – **Imagens antigas do Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Portimão [designação à época da sua construção, atualmente desativado]**

---

Apesar da forte presença do bairro na imagem deste território, importa referir a importância da construção em 1959 do Centro de Assistência Polivalente de Portimão (atualmente Lar da Criança de Portimão – Instituição Particular de Solidariedade Social) da autoria do arquiteto Vicente Castro<sup>1</sup> e da sua posterior influência na construção das moradias unifamiliares e edifícios plurifamiliares, reservadas a estratos sociais mais elevados, que definem a sul a avenida Miguel Bombarda, alguns deles também da sua autoria. A este propósito transcreve-se o seguinte texto:

*«É uma obra que espelha um período histórico inédito de assimilação do movimento moderno em Portugal, no qual se assiste não só a uma relação ímpar entre linguagem arquitetónica e destino funcional, como a uma relação inédita entre linguagem moderna e assimilação das culturas regionais: A arquitetura especialmente pensada para o serviço assistencial destes 10 CASP são responsáveis por um pioneirismo regional do Algarve que os tornaram projetos de referência supra-regionais e símbolos da aplicação de novas linguagens arquitetónicas aos serviços públicos e privados (Santos, 2013). Do mesmo modo que os princípios modernos de implantação geográfica plasmados da Carta de Atenas (correta disposição dos edifícios e aproveitamento de recursos endógenos), também novas e velhas técnicas construtivas e o uso de materiais regionais, foram aqui introduzidas, resultando numa originalidade construtiva sem paralelo nos edifícios da época. São referências implícitas no Centro de Assistência Social Polivalente de António Vicente de Castro a criação de espaços arejados, solarengos, livres de ácaros e com um elevado grau de preocupação na higiene. Preocupações que passaram também pelo controle da temperatura e humidade interior, pela construção de infraestruturas de saneamento básico, água e eletricidade de qualidade (Santos, 2013). O projeto realizado pelo Arquiteto António Vicente de Castro e subsequente ampliação pelo mesmo autor em coautoria com a Arq. Maria Luísa Quintino de Avelar Galvão de Castro em 1997-98 é, pelas razões atrás*

---

<sup>1</sup> António Vicente de Castro (1920-2002), é oriundo de Lagos, iniciando os seus estudos superiores em Lisboa e terminando em 1955, o curso na Escola de Belas-Artes do Porto. Foi um aluno exemplar do mestre Carlos Ramos e colega de Fernando Távora, conheceu e conviveu com outros dois ilustres modernistas algarvios, Manuel Gomes da Costa (1921-2016) de Vila Real de S. António e Manuel Laginha (1919-1985), de Loulé, na Escola de Belas Artes do Porto. Sedia o seu gabinete de arquitetura em Portimão em 1956, onde por mais de quatro décadas desenvolve uma intensa atividade profissional que se estende a Lagos, Praia da Luz,

---

*apontadas, considerado um dos poucos exemplares da Arquitetura Moderna de carácter social em Portimão.»*

(João Menezes de Sequeira, Centro de Assistência Polivalente de Portimão (1959-2017) - Arq. António Vicente de Castro: Um Arquitecto do movimento moderno algarvio, cit. in Dossiês Temáticos da Ordem do Arquitetos – Secção Regional Sul, n.º 5, 2020, p. 9-10)

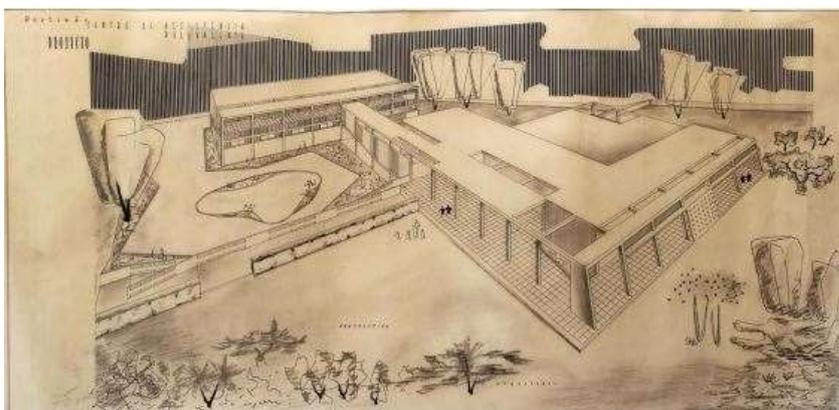


Imagem 6 – Perspetiva (1959-62). [Fonte: Dossiês Temáticos da Ordem do Arquitetos – Secção Regional Sul, n.º 5, 2020]

De referir que o arquiteto Vicente Castro a par dos seus contemporâneos: Arquitecto Manuel Laginha e Arquitecto Gomes da Costa irá ter um papel fundamental quer na implementação da arquitetura moderna numa região onde `\*a época predominava o conservadorismo, quer ainda na ênfase dada às questões de carácter higiénico, social e assistencial proveniente das propostas dos CIAM<sup>2</sup>.

Outros edifícios construídos posteriormente, irão de igual forma marcar a imagem desta área e constituir uma referência, ainda hoje, no contexto da cidade de Portimão, sendo eles:

- O «Comboio Parado»;
- Os Gémeos.

---

<sup>2</sup> Agarez, Ricardo M.C. (2013) Regionalism, modernismo and vernacular tradition in the architecture of Algarve, Portugal, 1925-1965. Tese de Doutoramento vol. 1 University College London.



Imagem 7 – Imagem antiga do Edifício «Comboio parado»



Imagem 8 – Edifício «Comboio parado» na atualidade



Imagem 9 – Edifício Gémeos

---

Apesar da estruturação do novo tecido urbano (bairro das casas económicas) e da consistência do seu desenho urbano a cidade antiga não o conseguiu absorver. Desta forma é notório, ainda hoje, o «vazio urbano/traseiras urbanas» da cidade consolidada o foi, durante décadas, designado por Largo da Feira, uma vez que era o espaço onde se realizavam as feiras e os mercados de Portimão: a Feira de São Martinho em novembro, a Feira da Melancia em agosto, e os mercados de todas as primeiras segundas-feiras do mês como se poderá ver na imagem seguinte. E que mais tarde viria a receber, de forma quase «aleatória e espontânea», um conjunto de equipamentos urbanos de diferentes naturezas.



Imagem 10 –Vista da área definida no sentido norte-sul do Largo da Feira [Fonte: fotos antigas do blogue mons cicus - fotosmonscicus.blogspot.com]



Imagem 11 –Vista da área definida no sentido nascente-poente

---

A imagem aérea anterior retrata a área definida vista no sentido nascente-poente, à direita da imagem, pode-se observar uma vasta área verde corresponde aos viveiros municipais, sendo que atualmente parte destes correspondem às instalações do Clube Ténis de Portimão e Rocha [Rua do Viveiro].

Ainda à direita da imagem pode-se observar um imenso terreiro limitado a sul pela avenida Miguel Bombarda, que atualmente corresponde à área de implantação: do Centro Comercial Modelo, do edifício do Algarcine - Cinemas de Portimão [Avenida Miguel Bombarda], do Pavilhão Gimnodesportivo de Portimão [Avenida Miguel Bombarda], do Auditório Municipal [Avenida Miguel Bombarda], das instalações do Clube Petanca Portimão [Jardim das Águas Livres] e do Jardim das Águas Livres.

No cruzamento das vias pode-se observar, à direita a área onde viria a ser construído do edifício da PSP – Polícia de Segurança Pública de Portimão e à esquerda da imagem a área onde viria a ser construído o edifício da Biblioteca Municipal [Rua da Quinta do Bispo].

Confirmando o que foi referido anteriormente, designadamente o crescimento da cidade no sentido sul-norte, pode-se verificar pela imagem (esquerda) em que esta mostra um tecido urbano consolidado à época, na sequência da construção do Bairro das Casas Económicas e posteriormente das moradias unifamiliares e edifícios de habitação plurifamiliares que limitam a sul a avenida Miguel Bombarda. As imagens seguintes, mostram aspetos do desenvolvimento da cidade entre os anos de 1947 e 1966, em que é evidente o referido anteriormente.

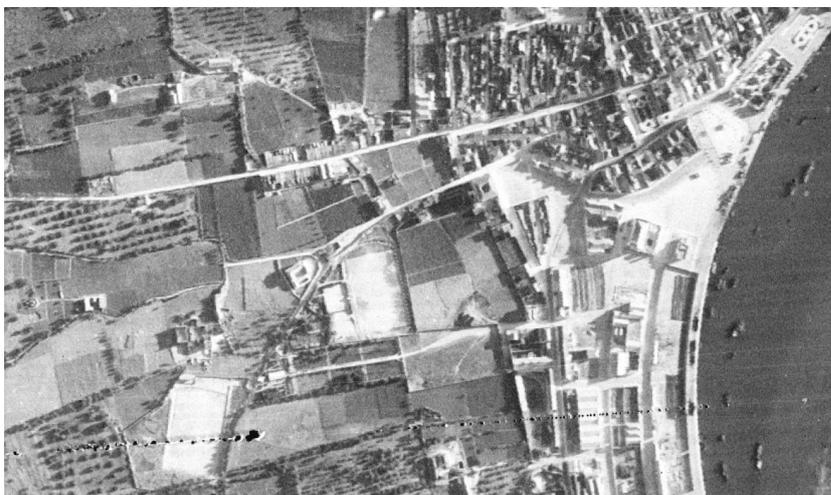


Imagem 12 – **Fotografia aérea parcial de Portimão de 1947**

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**



Imagem 13 -Fotografia aérea parcial de Portimão de 1958



Imagem 14 – Portimão, 1964-1966 [Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal - Fotografia aérea 1964-1966]

---

### **3.3. EQUIPAMENTOS URBANOS**

A área definida no âmbito da delimitação da ARU proposta, integra um conjunto diversificado de equipamentos urbanos [públicos e/ou privados] de uso coletivo que se dispõem no tecido urbano de forma fragmentada, não estabelecendo relações entre eles, nem com o tecido urbano consolidado.

O «vazio urbano/traseiras urbanas» existente resultante do crescimento da cidade a dois tempos viria a se mostrar como um local estrategicamente localizado para receber um conjunto um conjunto de equipamentos urbanos necessários ao funcionamento da cidade e que se distribuem por oito tipos de diferentes naturezas:

#### **1. Equipamentos urbanos de desporto e lazer:**

- (1) Estádio Municipal de Portimão [Portimonense Sporting Clube];
- (2) Pavilhão Gimnodesportivo de Portimão [Avenida Miguel Bombarda];
- (3) Instalações do Clube Ténis de Portimão e Rocha [Rua do Viveiro];
- (4) Instalações do Clube Petanca Portimão [Jardim das Águas Livres];
- (5) Jardim das Águas Livres;
- (6) Viveiro Municipal de Portimão [Rua do Viveiro].

#### **2. Equipamentos urbanos de cultura:**

- (7) Auditório Municipal [Avenida Miguel Bombarda];
- (8) Biblioteca Municipal [Rua da Quinta do Bispo];
- (9) Algarcine Cinemas de Portimão [Avenida Miguel Bombarda].

#### **3. Equipamentos urbanos de Segurança Pública e Proteção:**

- (10) PSP – Polícia de Segurança Pública de Portimão [Avenida Miguel Bombarda];
- (11) Estabelecimento Prisional de Portimão [Rua do Campo de Futebol do Boa Esperança] – Desativado.

#### **4. Equipamentos urbanos de Administração Pública:**

- (12) Palácio da Justiça de Portimão [Avenida Miguel Bombarda];
- (13) EMARP- Empresa Municipal de Águas e Resíduos de Portimão, EM, SA [Rua José António Marques].

#### **5. Equipamentos urbanos de educação:**

- (14) Lar da Criança de Portimão – Instituição Particular de Solidariedade Social [Avenida Miguel Bombarda];
- (15) Futuras Instalações da Escola Hoteleira de Portimão [antigas instalações do Estabelecimento Prisional de Portimão [Rua do Campo de Futebol do Boa Esperança].

## 6. Equipamentos urbanos de saúde:

- (16) Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Portimão designação à época da sua construção [atualmente Sede da Associação de Doadores de Sangue do Barlavento Algarvio];
- (17) Serviços Médicos da Caixa de Previdência e Abono de Família do Distrito de Faro [designação à época da sua construção, atualmente desativado].

## 7. Equipamento urbano de circulação e transporte:

- (18) Parque de estacionamento da EMARP.

## 8. Equipamento urbano de abastecimento:

- (19) Supermercado Pingo Doce [Rua D. Carlos I e Parque de estacionamento da EMARP].

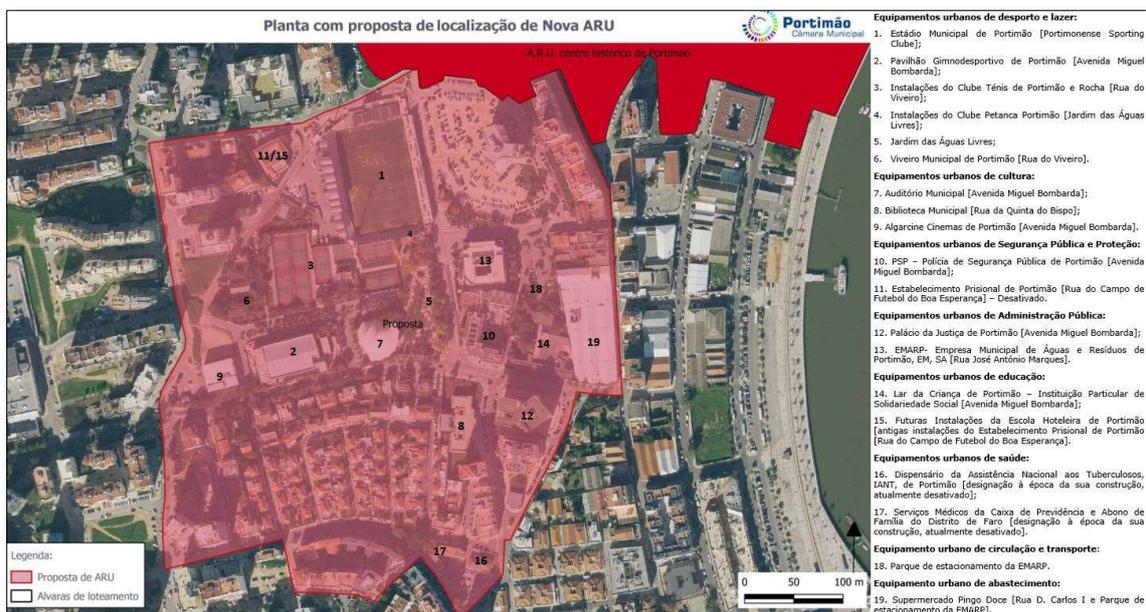


Imagem 15 –Equipamentos urbanos existentes na ARU proposta para o VIVEIRO



Imagem 16 – Estádio Municipal de Portimão [Portimonense Sporting Clube]



Imagem 17 – Pavilhão Gimnodesportivo de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]



Imagem 18 – Instalações do Clube Tênis de Portimão e Rocha [Rua do Viveiro]



Imagem 19 – Jardim das Águas Livres

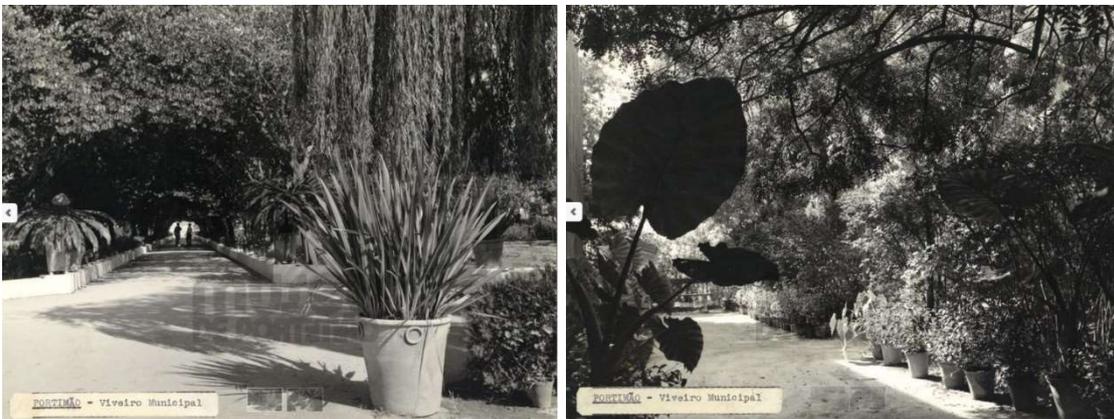


Imagem 20 – Imagens antigas do Viveiro Municipal de Portimão [Rua do Viveiro]



Imagem 21 – Imagens atuais do Viveiro Municipal de Portimão [Rua do Viveiro]



Imagem 22 – **Auditório Municipal [Avenida Miguel Bombarda]**



Imagem 23 – **Biblioteca Municipal [Rua da Quinta do Bispo]**



Imagem 24 – **Algarcine Cinemas de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]**

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**



Imagem 25 – **PSP – Polícia de Segurança Pública de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]**



Imagem 26 – **Imagens antigas do Estabelecimento Prisional de Portimão [Rua do Campo de Futebol do Boa Esperança] – Desativado**



Imagem 27 – **Imagens atuais do Estabelecimento Prisional de Portimão [Rua do Campo de Futebol do Boa Esperança]**



Imagem 28 – **Palácio da Justiça de Portimão [Avenida Miguel Bombarda]**



Imagem 29 – **EMARP- Empresa Municipal de Águas e Resíduos de Portimão, EM, SA [Rua José António Marques]**



Imagem 30 – **Imagens antigas do Lar da Criança de Portimão – Instituição Particular de Solidariedade Social – Projeto da autoria do Arquiteto Vicente Castro**



Imagem 31 – **Imagens actuais do Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos, IANT, de Portimão [designação à época da sua construção, atualmente Sede da Associação de Doadores de Sangue do Barlavento Algarvio]**



Imagem 32 – **Imagens atuais dos Serviços Médicos da Caixa de Previdência e Abono de Família do Distrito de Faro [designação à época da sua construção, atualmente desativado]**

Face ao descrito, refira-se a importância da salvaguarda do património arquitetónico e urbanístico aqui identificado não só como elemento identitário da cidade de Portimão mas também do país.

Pretende-se , com a delimitação promover a reabilitação do parque edificado e ainda mediante uma intervenção futura na área delimitada, (re)estabelecer ligações espaciais, formais e funcionais entre os equipamentos existentes e a propor, e o tecido urbano envolvente, a cidade e o território, criando um espaço de referência e recentrando-o no

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

tecido urbano da cidade; um contínuo urbano que integre, de forma coesa e coerente as funções urbanas atualmente existentes e outras a propor, sobre uma nova estrutura fortemente vocacionada para o recreio e lazer que simultaneamente colmate as grandes carências ao nível dos equipamentos urbanos de circulação e transporte, condicionadoras da promoção dos modos suaves de transporte e da mobilidade urbana.

Pretende-se ainda com a delimitação proposta, e nos objetivos a prosseguir no âmbito das futuras intervenções dar resposta aos novos desafios que se colocam atualmente às cidades: a atratividade e competitividade *versus* sustentabilidade urbana.

### 1.1. CARATERIZAÇÃO DEMOGRÁFICA (CENSOS 2001 E 2011)

A caracterização realizada tem por base a informação do Census 2001 e do Census 2011, designadamente na informação relativa às subsecções, cuja identificação de 2011 consta na imagem seguinte.



Imagem 33 – Delimitação da ARU do VIVEIRO – Identificação Subsecções Census 2011

No último período intercensitário o Município registou um crescimento populacional significativo sendo este aumento mais expressivo na sede de concelho, com um acréscimo de

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

na população residente. Neste comportamento demográfico tem sido determinante a capacidade de atração de pessoas que o Município apresenta, que tem reforçado o seu posicionamento de charneira na rede urbana regional, beneficiando, designadamente, da dinâmica económica associada ao turismo e da grande acessibilidade relativamente aos outros centros urbanos do Algarve.

A dinâmica demográfica recente na área da ARU do Viveiro é marcada, globalmente, por uma tendência de decréscimo, ainda que ligeira, este resultado não corresponde completamente à realidade uma vez que as subsecções do Census foram reduzidas em 2011.

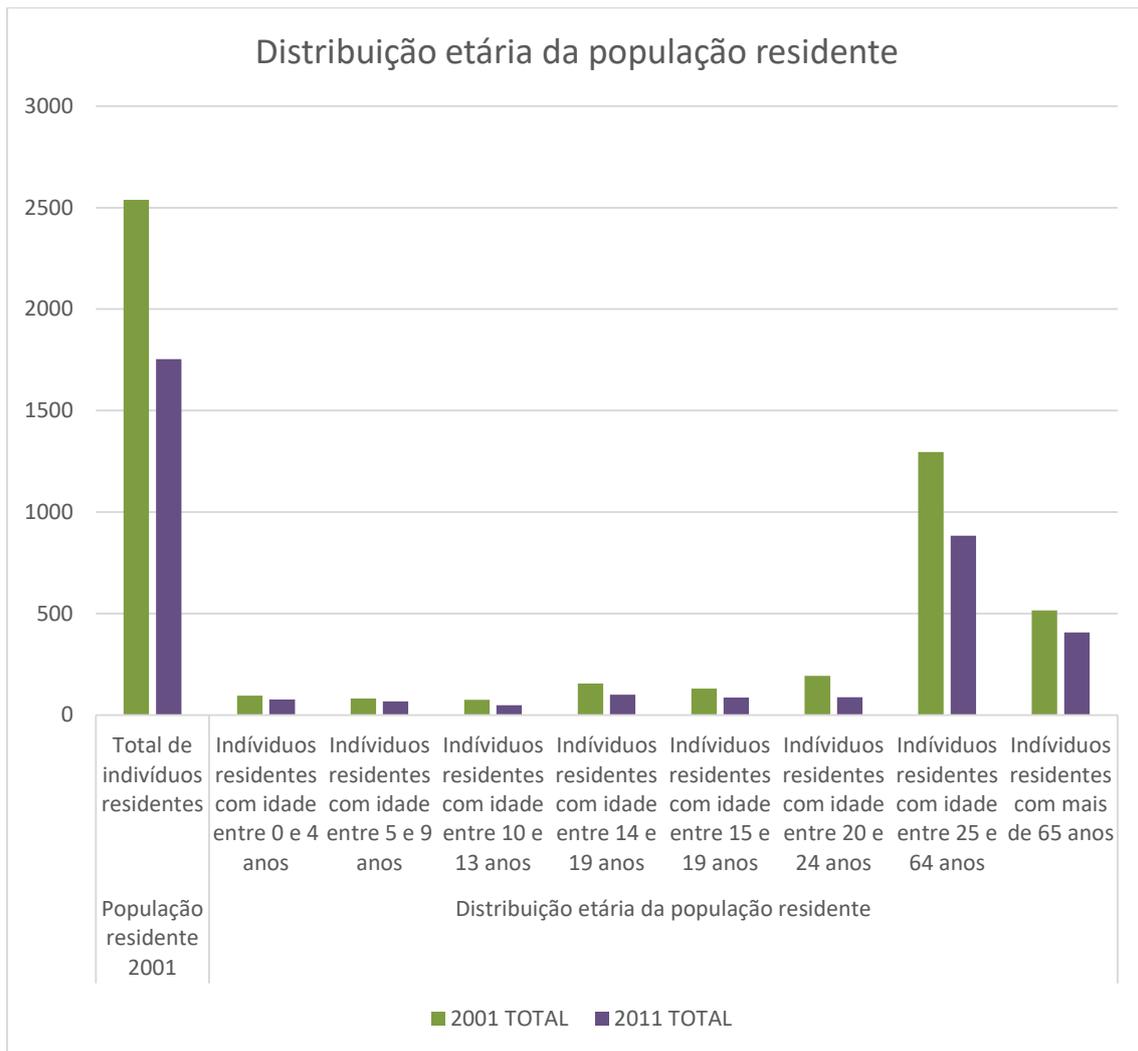
No entanto é possível afirmar que o grupo etário mais representativo em termos residenciais corresponde ao grupo dos indivíduos entre os 25 anos e os 64 anos em ambos os anos.

| <b>População residente 2001</b>                   | <b>Total de indivíduos residentes</b>              | <b>2539</b> |
|---|--|-------------|
| <b>Distribuição etária da população residente</b> | indivíduos residentes com idade entre 0 e 4 anos   | <b>95</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 5 e 9 anos   | <b>81</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 10 e 13 anos | <b>75</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 14 e 19 anos | <b>154</b>  |
|   | indivíduos residentes com idade entre 15 e 19 anos | <b>130</b>  |
|   | indivíduos residentes com idade entre 20 e 24 anos | <b>193</b>  |
|   | indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos | <b>1296</b> |
|   | indivíduos residentes com mais de 65 anos          | <b>515</b>  |

**Tabela 1 –Estrutura etária da população residente (2001)**

| <b>População residente</b>                        | <b>Total de indivíduos residentes</b>              | <b>1753</b> |
|---|--|-------------|
| <b>Distribuição etária da população residente</b> | Indivíduos residentes com idade entre 0 e 4 anos   | <b>76</b>   |
|   | Indivíduos residentes com idade entre 5 e 9 anos   | <b>67</b>   |
|   | Indivíduos residentes com idade entre 10 e 13 anos | <b>48</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 14 e 19 anos | <b>99</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 15 e 19 anos | <b>85</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 20 e 24 anos | <b>87</b>   |
|   | indivíduos residentes com idade entre 25 e 64 anos | <b>884</b>  |
|   | indivíduos residentes com mais de 65 anos          | <b>407</b>  |

**Tabela 2 –Estrutura etária da população residente (2011)**



**Tabela 3 –Tabela comparativa da estrutura etária da população residente (2001 e 2011)**

### 1.2. CARATERIZAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL (CENSOS 2011)

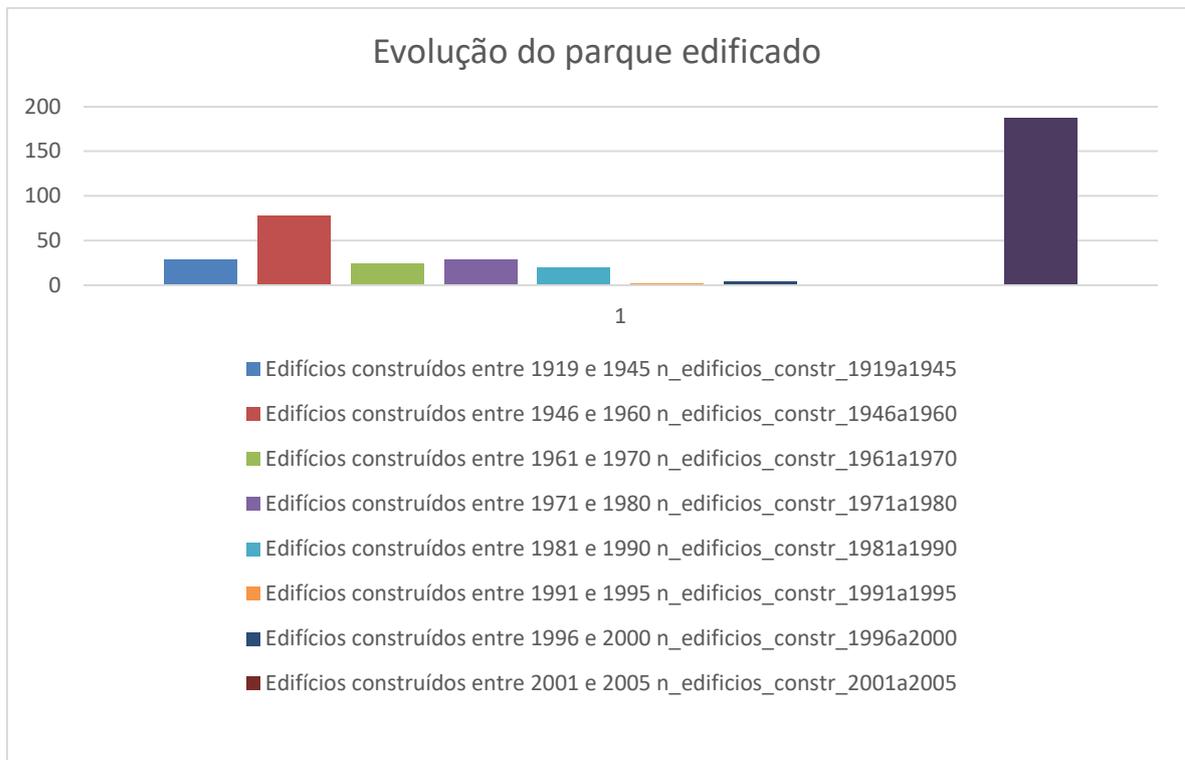
O conteúdo que serve de base a esta caracterização decorre do estudo elaborado no âmbito da elaboração da Proposta de Delimitação da ARU do Viveiro.

Entre 2001 e 2011 assistiu-se a um elevado crescimento do parque edificado e do número de alojamentos quer no Município de Portimão, quer na freguesia sede de concelho.

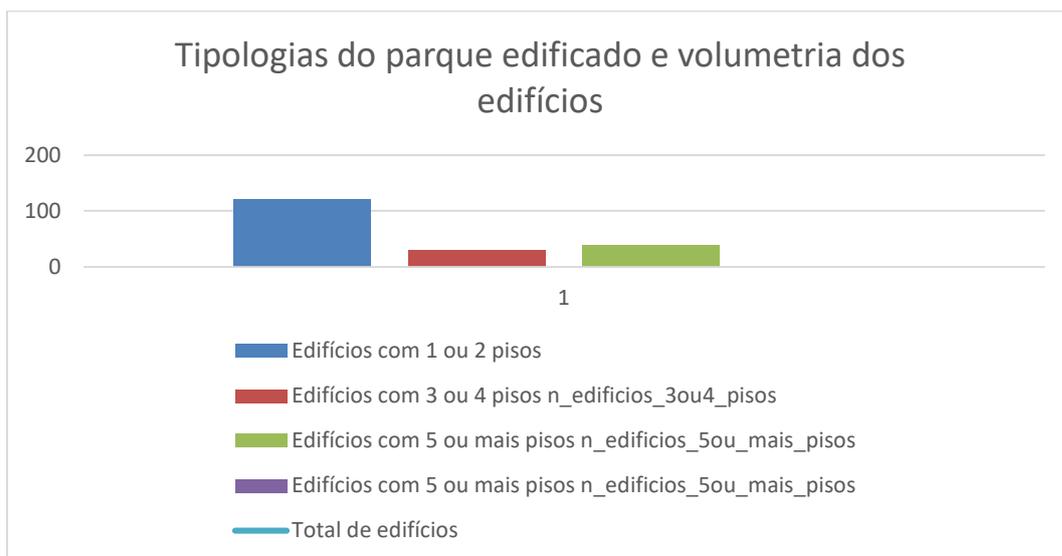
O crescimento do parque edificado (edifícios) do concelho, segundo a análise das subsecções estatísticas, na área de reabilitação do Viveiro registou igualmente um crescimento do número de edificações. O parque edificado nesta área é, assim, constituído por 187 edifícios, sendo que a maioria dos edifícios foram construídos entre as décadas de 40 e 60, ao que corresponde

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

ao contínuo crescimento da cidade no sentido norte/sul e ao crescimento da cidade por força da indústria conserveira em sentido oposto: sul/norte.



**Tabela 4 – Evolução do parque edificado (2001-2011) e tipo de implantação - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE**

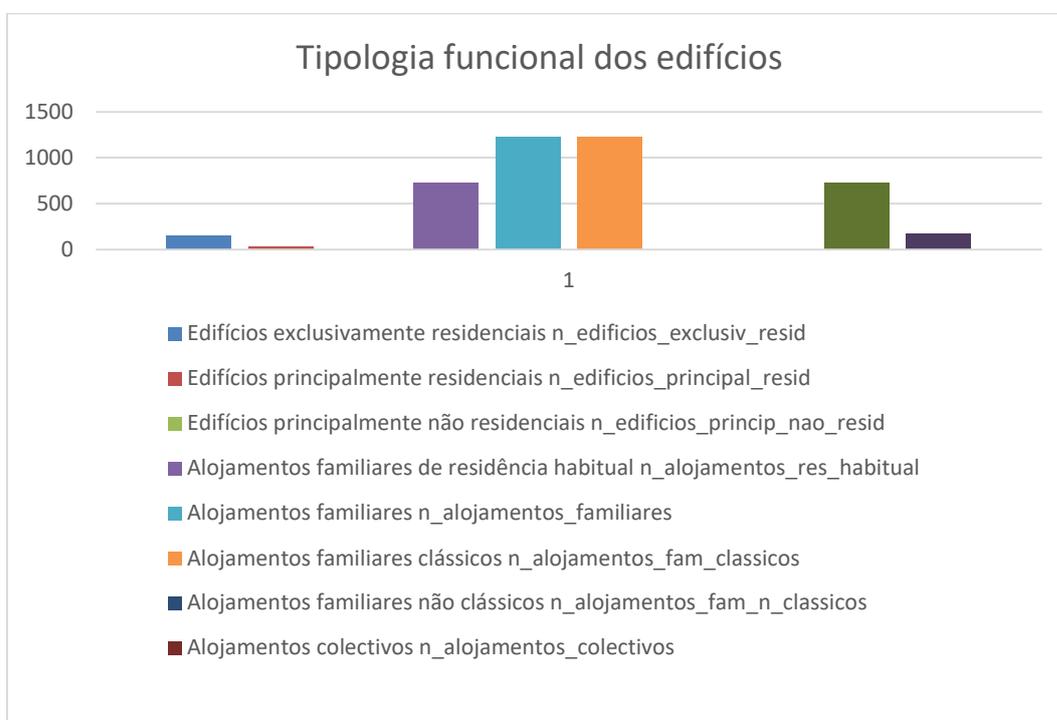


**Tabela 5 – Tipologias do parque edificado e volumetria dos edifícios (2011) - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE**

Os edifícios na área em proposta apresentam geralmente entre 1 a 2 pisos, sendo que na sua volumetria raramente ultrapassa os 2 pisos, sendo a reduzida dimensão dos edifícios determinante no que se refere ao seu potencial de reabilitação, na medida em que pressupõe o acordo de menor número de proprietários.

### 1.2.1. ALOJAMENTOS

No que se refere aos **alojamentos**, na área de reabilitação proposta o estudo evidência o carácter residencial permanente da zona, sendo que na sua maioria representam alojamentos familiares clássicos, como se pode verificar na tabela seguinte.



**Tabela 6 – Tipologia funcional dos edifícios - Fonte: Censos 2011, BGRI, INE**

## 2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR

A **reabilitação urbana a desenvolver** com a Delimitação da ARU do Viveiro deverá contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes **objetivos** (*nos termos do artigo 3.º do RJRU*):

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

- 
- b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
  - c) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
  - d) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
  - e) Modernizar as infraestruturas urbanas;
  - f) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
  - g) 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;
  - h) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
  - i) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
  - j) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
  - k) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
  - l) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
  - m) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
  - n) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
  - o) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

---

A **política de reabilitação urbana** a fomentar deverá obedecer aos seguintes princípios (*nos termos do artigo 4.º do RJRU*):

- a) Princípio da **responsabilização dos proprietários** e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;
- b) Princípio da **subsidiariedade da ação pública**, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;
- c) Princípio da **solidariedade intergeracional**, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;
- d) Princípio da **sustentabilidade**, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;
- e) Princípio da **integração**, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;
- f) Princípio da **coordenação**, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;
- g) Princípio da **contratualização**, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação e a iniciativa privada;
- h) Princípio da **proteção do existente**, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;

- i) Princípio da **justa ponderação**, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;
- j) Princípio da **equidade**, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

### **2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Com base na análise efetuada e nas conclusões dela retiradas dos pontos de vista da disposição, aparência e funcionalidade da porção de cidade indicada, em particular no que toca ao desenho, forma e utilização do espaço público em articulação com os equipamentos existentes (e outros a desativar ou a propor, se for o caso);
- Apresentar futuramente estratégias e soluções para o colmatar das deficiências urbanas, dando enfoque principal ao restabelecimento (revitalização) da vida social dos espaços públicos na sua relação com as propriedades configuracionais do espaço físico;
- Neste contexto pretende-se futuramente (re)desenhar esta parte da cidade na perspetiva do planeamento e eficácia do espaço público onde se pratica a vida social, restabelecendo as conexões e continuidades necessárias para o efeito, nomeadamente as do movimento humano e as do contacto com a identidade perdida desta cidade, tendo em conta as seguintes necessidades:
  - a (re)construção dos espaços públicos como forma de resolver o *habitat*;
  - o planeamento e desenho de uma melhor estrutura do espaço público: espaços verdes, espaços pedonais, rede viária e espaços de pausa;
  - o melhoramento das acessibilidade, usos e atividades;
  - o estabelecimento da identidade, conforto e imagem da cidade, em diálogo com a memória e os sinais históricos que importa reavivar.



---

e em modos de transporte suave, numa perspetiva de qualificação do ambiente urbano através de intervenções que contribuam para a redução do ruído e de poluição do ar.

**B. PLANTA COM DELIMITAÇÃO DA ARU**

---

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

## Planta com proposta de localização de Nova ARU



**Proposta de Delimitação da ARU do VIVEIRO**

## **C. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS**

**Proposta de Delimitação da ARU do VIVEIRO**



---

### 3. SOBRE OS BENEFÍCIOS FISCAIS

O conjunto de benefícios fiscais é tido como um instrumento de estímulo adicional relevante às operações de reabilitação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas.

A legislação fiscal prevê uma discriminação positiva para esta atividade e para os promotores da mesma, em matéria de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas (IMT), Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas, previsto no CIVA e no Estatuto dos Benefícios Fiscais, através de disposições específicas, como incentivo à reabilitação urbana.

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), na sua redação atual em vigor, a **delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana** atribui à área um conjunto significativo de efeitos, **obrigando à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais** sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Para efeitos da sua aplicação, consideram-se **«ações de reabilitação»**, *“as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”*, de acordo com o disposto na alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF.

O quadro de apoios e incentivos visa facilitar o dever e assegurar a obrigatoriedade, de reabilitação inerente à detenção ou uso dos edifícios, nomeadamente pela realização de todas as obras necessárias à manutenção, ou reposição da sua segurança e arranjo estético.

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

Esta obrigação, quando respeitante a edifícios integrados numa ARU, implica uma disponibilidade e esforço financeiro acrescido, por parte dos privados, o que justifica a criação de um quadro de apoios e incentivos, compatível com o esforço exigível.

### **3.1. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS**

Para efeitos de **BENEFÍCIOS FISCAIS associados aos impostos municipais**, propõe-se o seguinte:

Como forma de estimular a reabilitação do edificado por parte dos proprietários, o Município define, no âmbito da **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**, os incentivos fiscais disponíveis associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente IMI (*Imposto Municipal sobre Imóveis*) e o IMT (*Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis*), com incidência nos prédios urbanos concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, nomeadamente:

- **Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI)** por um período de **três anos** a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (*nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais*), **podendo ser renovado**, a requerimento do proprietário, por **mais cinco anos** (nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais) **no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.**

A prorrogação da isenção (n.º 6 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais), prevista na alínea a) do n.º 2 do Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12), desde que cumpram os requisitos descritos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF, conforme descrito no seguinte quadro:

| QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS   |  |  |
|---|--|--|
| DESIGNAÇÃO  | APLICAÇÃO  | REQUISITOS A CUMPRIR   |
| <b>IMI</b><br><br>Artigo 45.º dos EBF<br><br>Estatuto dos Benefícios Fiscais  | <b>Isenção IMI por 3 anos</b><br>alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º EBF<br><br><hr/> <b>Renovação da isenção do IMI + 5 anos</b><br>alínea a) do n.º 2 e n.º 6 do artigo 45.º EBF | <b>3 ANOS APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA</b><br><br><b>qualquer uso a dar ao imóvel</b><br><br><hr/> <b>CUMPRIDOS OS 3 ANOS DA ATRIBUIÇÃO DA ISENÇÃO DE IMI</b><br><br><b>arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Intervenção promovida nos termos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, atual redação]</li> <li>- Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019].</li> </ul> </li> <li>▪ <b>reconhecimento da intervenção de reabilitação requerida conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ após a intervenção o estado de conservação esteja <b>2 níveis acima do anteriormente atribuído</b> [Visita Técnica Inicial + Visita Técnica Final a realizar pela CA-DNC - Comissão de Avaliação para determinação do nível de conservação da CMP];</li> <li>▪ tenha no <b>mínimo nível Bom</b> [níveis de conservação: (1) Péssimo, (2) Mau, (3) Médio, (4) Bom e (5) Muito Bom] nos termos da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e do Decreto-Lei n.º 2668/2012, de 31 de Dezembro;</li> <li>▪ eficiência energética e de qualidade térmica: <b>artigo 30º do Decreto-Lei 194/2015 de 14 de setembro</b> [certificado por perito da ADENE].</li> </ul> </li> </ul> |  |  |

**Quadro 1 – Benefício Fiscal: IMI – âmbito de aplicação e requisitos a cumprir**

- **Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (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 (*nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais*), desde que cumpram os requisitos descritos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF;
- **Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (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 (*nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto de Benefícios Fiscais*), desde que cumpram os requisitos descritos no n.º 1 do artigo 45.º do EBF, conforme descrito no seguinte quadro:
- 

| QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS   |   |   |
|---|---|---|
| DESIGNAÇÃO  | APLICAÇÃO   | REQUISITOS A CUMPRIR  |
| <b>IMT</b><br><br>Artigo 45.º dos EBF<br><br>Estatuto dos Benefícios Fiscais  | <b>Comprar para Reabilitar</b><br>alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º EBF<br><br><hr/> <b>Vender Reabilitado</b><br>alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º EBF | <b>obras iniciadas no máximo de 3 anos a contar da data de aquisição</b><br><br><b>qualquer uso a dar ao imóvel</b><br><br><hr/> <b>1.ª transmissão, subsequente à intervenção</b><br><br><b>arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente</b> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Intervenção promovida nos termos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, atual redação]</li> <li>- Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019].</li> </ul> </li> <li>▪ <b>reconhecimento da intervenção de reabilitação requerida conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ após a intervenção o estado de conservação esteja <b>2 níveis acima do anteriormente atribuído</b> [Visita Técnica Inicial + Visita Técnica Final a realizar pela CA-DNC - Comissão de Avaliação para determinação do nível de conservação da CMP];</li> <li>▪ tenha no <b>mínimo nível Bom</b> [níveis de conservação: (1) Péssimo, (2) Mau, (3) Médio, (4) Bom e (5) Muito Bom] nos termos da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e do Decreto-Lei n.º 2668/2012, de 31 de Dezembro;</li> <li>▪ eficiência energética e de qualidade térmica: <b>artigo 30º do Decreto-Lei 194/2015 de 14 de setembro</b> [certificado por perito da ADENE].</li> </ul> </li> </ul> |   |   |

**Quadro 2– Benefício Fiscal: IMT – âmbito de aplicação**

---

### 3.2. QUADRO DOS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA PREVISTOS NO EBF

Decorrente da aprovação da Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do VIVEIRO, fica também ao dispor dos proprietários a possibilidade e o acesso a um conjunto **de apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, enumerando-os a seguir:

- 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 da respetiva estratégia 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.
- As **mais-valias** auferidas por sujeitos passivos de **IRS** residentes em território português são tributadas à **taxa autónoma de 5 %**, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Os **rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de **IRS** residentes em território português são tributadas 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.
- Tributação à **taxa reduzida de 6% IVA**:
  - **as empreitadas de reabilitação urbana**, tal como definida em diploma específico (*Verba 2.23 constante da Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida - CIVA*), realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação

urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

| INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA |           |   |   |   |
|----------------------------------|-----------|---|---|---|
| DESIGNAÇÃO                       | APLICAÇÃO | REQUISITOS A CUMPRIR  |   |   |
| OUTROS<br>BENEFÍCIOS<br>FISCAIS  |           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dedutível à coleta até ao limite de 500 Euros, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação</li> <li>n.º 4 do artigo 71.º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);</li> <li>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.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Intervenção promovida nos termos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, atual redação]</li> <li>Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019].</li> </ul> </li> </ul>   |
|                                  | IRS       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento</li> <li>n.º 5 do artigo 71.º do EBF – Estatuto dos Benefícios Fiscais</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>reconhecimento da intervenção de reabilitação requerida conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>após a intervenção o estado de conservação <b>esteja 2 níveis acima do anteriormente atribuído</b> [Visita Técnica Inicial + Visita Técnica Final a realizar pela CA-DNC - Comissão de Avaliação para determinação do nível de conservação da CMP];</li> <li>tenha no <b>mínimo nível Bom</b> [níveis de conservação: (1) Péssimo, (2) Mau, (3) Médio, (4) Bom e (5) Muito Bom] nos termos da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e do Decreto-Lei n.º 266B/2012, de 31 de Dezembro;</li> <li><b>as obras terão que ser realizadas no máximo em 2 anos</b> – para o efeito conta a data do requerimento da Visita Técnica Final;</li> <li><b>custo da obra + IVA ≥ 25% do valor patrimonial tributário do imóvel</b> [a atestar junto do serviço das Finanças].</li> </ul> </li> </ul> |
|                                  | IVA       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Taxa reduzida de 6%</li> <li>Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;</li> <li>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.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Empreitadas de reabilitação em edifícios e frações autónomas: materiais e mão de obra</li> </ul>   |

**Quadro 3 – Resumo dos restantes incentivos fiscais à reabilitação urbana previstos no EBF – IRS e no Código do IVA**

### 3.3. CONDICIONANTES À ATRIBUIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Os apoios e incentivos descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação de edifícios e de reabilitação urbana constantes no RJRU, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição integral das preexistências.

Desta forma, são adotadas as definições de reabilitação urbana e de reabilitação de edifícios, designadamente:

- a) «**Reabilitação de edifícios**», a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de

---

reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas (*nos termos do disposto da alínea i) do artigo 2.º do RJRU*);

- b) «**Reabilitação urbana**», a 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 (*nos termos do disposto da alínea j) do artigo 2.º do RJRU*).

No procedimento de visitas técnicas a realizar no **âmbito da aplicação dos benefícios fiscais**, dever-se-á ter em atenção a definição de «**ações de reabilitação**», constante na redação da alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, como sendo “**as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:**

- *da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;*
- *um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente”.*

Para o efeito, entende-se por «**estado de conservação**», o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro (*alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF*).

O **reconhecimento da intervenção de reabilitação** para efeito de **aplicação dos benefícios fiscais** (IMI e IMT) deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal de Portimão

---

comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior, nos termos do disposto no n.º 4 do artigo 45.º do EBF.

Os demais incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras de reabilitação, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Portimão, e cessarão sempre que se verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou na falta de realização dos trabalhos ou na demolição total ou parcial não autorizada da construção existente.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma ARU 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

**Nota final:**

**Os incentivos fiscais** são, de facto, diversos, pelo que se procura sintetizar no **quadro em anexo**, a informação mais relevante sobre esta matéria, no que diz respeito ao **IMI, IMT, IVA e IRS. Apesar da transposição dos benefícios fiscais (sem necessidade de revisão do presente documento, pois adaptam-se de forma automática) procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.**

**3.4. QUADRO DE APOIOS A PROMOVER PELO MUNICÍPIO, AO INVESTIMENTO NA REABILITAÇÃO**

Complementarmente aos benefícios fiscais descritos anteriormente, o Município possui uma estratégia de incentivo que passa por uma discriminação positiva em matéria de taxas municipais nas ARUs, para incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito das ações de reabilitação urbana, estabelecendo assim um regime especial de taxas municipais,

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

---

para incentivo à reabilitação de edifícios nas ARUs, enquadrando-se no âmbito do artigo 67.º taxas municipais e compensações do RJRU, designadamente na isenção a prever em regulamento municipal, desde que a mesma se enquadre nos termos estabelecidos.

As ações de reabilitação urbana beneficiarão, entre outros, de apoios e incentivos municipais, de natureza financeira, a implementar na área de reabilitação urbana, que se traduzem na proposta de **isenção total e na isenção parcial [50%] do pagamento das taxas devidas pela realização de operações urbanísticas**, especificamente que se traduzam em **ações de reabilitação realizada** ao abrigo da lei.

Tendo por referência o Regulamento de Taxas do Município de Portimão - Alterado por deliberação de Câmara de 20/03/2013 e Assembleia Municipal de 30/04/2013 e a tabela de taxas [Valor (€) 2021 atualizado IPC] atualmente em vigor, as ações de reabilitação a promover pelas operações urbanísticas respetivas, podem vir a beneficiar **da isenção total do pagamento de taxas devidas pela:**

- Artigo 15º [Obras de construção];
- Artigo 18º [Empreendimentos turísticos];
- Artigo 26º [Ocupação e reparação de vias públicas].

**Apesar da Avaliação do Estado de Conservação dos imóveis [Visitas Técnicas Iniciais e Visitas Técnicas Finais], nos termos da alínea d) do ponto 2, do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, prever:**

*«...d) **Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação** a que se refere a alínea b) do n.º 1, do artigo 45.º na Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de Dezembro..»*

**O município propõe optar por isentar na totalidade o pagamento dessa taxa.**

As ações de reabilitação a promover pelas operações urbanísticas respetivas, **podem vir a beneficiar da redução de 50% do pagamento de taxas devidas pela:**

- Artigo 1º [Administração Geral];
- Artigo 3º [Averbamentos];
- Artigo 5º [Licenciamento];
- Artigo 14º [Loteamentos e obras de urbanização];

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**

- Artigo 19º [Recintos de espetáculos e divertimentos públicos];
- Artigo 20º [Instalações desportivas];
- Artigo 27º [Taxas diversas].

| INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA A PROMOVER PELO MUNICÍPIO |   |   |   |
|--|---|---|---|
| DESIGNAÇÃO   | APLICAÇÃO   | REQUISITOS A CUMPRIR  |   |
| <b>TAXAS<br/>MUNICIPAIS</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Isenção total [100%] do pagamento de taxas municipais</b><br/>Regulamento de Taxas do Município de Portimão - Alterado por deliberação de Câmara de 20/03/2013 e Assembleia Municipal de 30/04/2013<br/>Tabela de taxas Valor (€) 2021 Atualizado IPC</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artigo 15º [Obras de construção];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 18º [Empreendimentos turísticos];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 26º [Ocupação e reparação de vias públicas].</b></li> <li>▪ <b>Avaliação do Estado de Conservação dos imóveis: Visitas Técnicas Iniciais e Visitas Técnicas finais [nos termos da alínea e) do ponto 2. do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]. O município opta por isentar na totalidade o pagamento da taxa.</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Intervenção promovida nos termos:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, actual redação];</li> <li>- Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019].</li> </ul> </li> </ul> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Isenção parcial [50%] do pagamento de taxas municipais</b><br/>Regulamento de Taxas do Município de Portimão - Alterado por deliberação de Câmara de 20/03/2013 e Assembleia Municipal de 30/04/2013<br/>Tabela de taxas Valor (€) 2021 Atualizado IPC</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artigo 1º [Administração Geral];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 3º [Averbamentos];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 5º [Licenciamento];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 14º [Loteamentos e obras de urbanização];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 19º [Recintos de espetáculos e divertimentos públicos];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 20º [Instalações desportivas];</b></li> <li>▪ <b>Artigo 27º [Taxas diversas].</b></li> </ul>   |   |

Quadro 4 – Incentivos municipais propostos



---

**QUADRO RESUMO DA TOTALIDADE DOS BENEFÍCIOS FISCAIS E ICENTIVOS À  
REABILITAÇÃO URBANA**

\\Admin-fiserv\partilha\DGUM\GERAL\DGUVURU\_URU\TPR\_FRG-PTM\_ARU-PTM-VIVR\_03TCN\03DLM\00\_DLM\03DLM\_Proposta ARU-VIVR.docx



## QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

| DESIGNAÇÃO  | APLICAÇÃO  | REQUISITOS A CUMPRIR  |
|---|--|---|
| <b>IMI</b><br>Artigo 45º dos EBF<br>Estatuto dos Benefícios Fiscais | <b>Isenção IMI por 3 anos</b><br>alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º EBF                       | 3 ANOS<br><b>APÓS A CONCLUSÃO DA OBRA</b><br>qualquer uso a dar ao imóvel   |
|   | <b>Renovação da isenção do IMI + 5 anos</b><br>alínea a) do n.º 2 e n.º 6 do artigo 45.º EBF | CUMPRIDOS OS 3 ANOS<br><b>DA ATRIBUIÇÃO DA ISENÇÃO DE IMI</b><br>arrendamento para habitação permanente<br>ou<br>habitação própria e permanente |
| <b>IMT</b><br>Artigo 45º dos EBF<br>Estatuto dos Benefícios Fiscais | <b>Comprar para Reabilitar</b><br>alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º EBF                      | obras iniciadas no máximo de 3 anos a contar da data de aquisição<br>qualquer uso a dar ao imóvel   |
|   | <b>Vender Reabilitado</b><br>alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º EBF                           | 1.ª transmissão, subsequente à intervenção<br>arrendamento para habitação permanente<br>ou<br>habitação própria e permanente                    |

## INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

| DESIGNAÇÃO                       | APLICAÇÃO  | REQUISITOS A CUMPRIR  |  |
|----------------------------------|--|---|--|
| <b>OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS</b> | Dedutível à coleta até ao limite de 500 Euros, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação<br>n.º 4 do artigo 71.º do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU);</li> <li>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.</li> </ul>   |  |
|                                  | <b>IRS</b><br>Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento<br>n.º 5 do artigo 71.º do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alienação de imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana (ARU).</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Intervenção promovida nos termos:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana [DL 307/2009, atual redação]</li> <li>Regime aplicável à reabilitação de edifícios e frações autónomas [DL 95/2019].</li> </ul> </li> <li>reconhecimento da intervenção de reabilitação requerida conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística;</li> <li>após a intervenção o estado de conservação <b>esteja 2 níveis acima do anteriormente atribuído</b> [Visita Técnica Inicial + Visita Técnica Final a realizar pela CA-DNC - Comissão de Avaliação para determinação do nível de conservação da CMP];</li> <li>tenha no <b>mínimo nível Bom</b> [níveis de conservação: (1) Péssimo, (2) Mau, (3) Médio, (4) Bom e (5) Muito Bom] nos termos da Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto e do Decreto-Lei n.º 266B/2012, de 31 de Dezembro;</li> <li>as obras terão que ser realizadas no máximo em 2 anos - para o efeito conta a data do requerimento da Visita Técnica Final;</li> <li>custo da obra + IVA ≥ 25% do valor patrimonial tributário do imóvel [a atestar junto do serviço das Finanças].</li> </ul> |
|                                  | Rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento<br>n.º 7 do artigo 71.º do EBF - Estatuto dos Benefícios Fiscais | <ul style="list-style-type: none"> <li>Imóveis situados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;</li> <li>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.</li> </ul> |  |
| <b>IVA</b>                       | Taxa reduzida de 6%<br>Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, na redação em vigor - Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Empreitadas de reabilitação em edifícios e frações autónomas: materiais e mão de obra</li> </ul>   |  |

## INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA A PROMOVER PELO MUNICÍPIO

| DESIGNAÇÃO              | APLICAÇÃO   | REQUISITOS A CUMPRIR  |
|-------------------------|---|---|
| <b>TAXAS MUNICIPAIS</b> | <b>Isenção total [100%] do pagamento de taxas municipais</b><br>Regulamento de Taxas do Município de Portimão - Alterado por deliberação de Câmara de 20/03/2013 e Assembleia Municipal de 30/04/2013<br>Tabela de taxas Valor (€) 2021 Atualizado IPC  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Artigo 15º [Obras de construção];</li> <li>Artigo 18º [Empreendimentos turísticos];</li> <li>Artigo 26º [Ocupação e reparação de vias públicas].</li> <li>Avaliação do Estado de Conservação dos imóveis: <b>Visitas Técnicas Iniciais e Visitas Técnicas finais</b> [nos termos da alínea e) do ponto 2. do Artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais]. <b>O município opta por isentar na totalidade o pagamento da taxa.</b></li> </ul> |
|                         | <b>Isenção parcial [50%] do pagamento de taxas municipais</b><br>Regulamento de Taxas do Município de Portimão - Alterado por deliberação de Câmara de 20/03/2013 e Assembleia Municipal de 30/04/2013<br>Tabela de taxas Valor (€) 2021 Atualizado IPC | <ul style="list-style-type: none"> <li>Artigo 1º [Administração Geral];</li> <li>Artigo 3º [Averbamentos];</li> <li>Artigo 5º [Licenciamento];</li> <li>Artigo 14º [Loteamentos e obras de urbanização];</li> <li>Artigo 19º [Recintos de espetáculos e divertimentos públicos];</li> <li>Artigo 20º [Instalações desportivas];</li> <li>Artigo 27º [Taxas diversas].</li> </ul>  |

**Apesar da transposição dos benefícios fiscais procurar ser a mais rigorosa possível, a informação apresentada não dispensa a consulta dos diplomas legais em que se encontra prevista, nem a consulta dos serviços competentes para obtenção de informação e esclarecimentos adicionais.**



## **ANEXO I- ACRÓNIMOS**

**Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do VIVEIRO**



---

Para efeitos de aplicação deste documento, são adotadas as seguintes siglas no seu conteúdo:

|   |      |
|---|------|
| Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana             | IHRU |
| Reabilitação Urbana   | RU   |
| Regime Jurídico da Reabilitação Urbana                      | RJRU |
| Área de Reabilitação Urbana                                 | ARU  |
| Operação de reabilitação urbana                             | ORU  |
| Estratégia de Reabilitação Urbana                           | ERU  |
| Programa Estratégico de Reabilitação Urbana                 | PERU |
| Estatuto dos Benefícios Fiscais                             | EBF  |
| Novo Regime do Arrendamento Urbano                          | NRAU |
| Imposto Municipal sobre Imóveis                             | IMI  |
| Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis | IMT  |
| Imposto sobre o rendimento de pessoas singulares            | IRS  |



---

## FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA

### Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Sofia Pimenta             | Arquiteta, Dirigente da URU      |
| Isabel Ildefonso Valverde | Arquiteta, Técnica do URU        |
| Mónica Lopes              | Geografa, Técnica do URU         |
| João Santos               | Engenheiro Civil, Técnico do URU |
| Francisco Martins         | Assistente Técnico               |

---

**Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Viveiro**