



DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILA NOVA DE FOZ CÔA



Imagem: Câmara Municipal de V. N. de Foz Côa

JUNHO 2016

Índice

1.	Introdução	3
2.	Memória descritiva e justificativa da delimitação	6
2.1.	Objetivos gerais:	16
2.2.	Objetivos específicos:	16
3.	Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)	18
3.1.	Justificação da delimitação	18
3.2.	Delimitação territorial	19
4.	Quadro dos benefícios fiscais/incentivos associados à reabilitação urbana	21
4.1.	Benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património relativos a imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa	21
4.1.1.	IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	21
4.2.	IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)	22
4.2.1.	Procedimento para reconhecimento da isenção de IMI e IMT referidas nos números anteriores:	22
4.3.	Conceitos de reabilitação e estado de conservação relevantes para a atribuição dos benefícios a que se referem os números anteriores.	23
4.4.	Outros benefícios relativos à reabilitação urbana	24
4.4.1.	IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	24
4.4.1.1.	Prédios urbanos reabilitados:	24
4.4.2.	IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)	24
4.4.2.1.	Procedimento para reconhecimento da isenção:	25
4.4.3.	IVA (imposto sobre valor acrescentado)	26
4.4.4.	IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)	28
4.4.4.1.	Dedução à coleta	28
4.4.4.2.	Tributação à taxa de 5%	29
4.5.	Benefícios aplicáveis a prédios classificados	30
4.5.1.	IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	30
4.5.1.1.	Procedimento para reconhecimento da isenção:	30
4.5.1.2.	IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)	31

Abreviaturas

ARU, área de reabilitação urbana

ORU, operação de reabilitação urbana

RJRU, regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto

1. Introdução

Há mais de uma década que a reabilitação urbana é considerada uma área estratégica e fundamental para promover o crescimento da economia e incentivar a atividade económica através da requalificação e revitalização das áreas urbanas.

O reconhecimento de que era premente inverter o processo de degradação do estado de conservação do edificado de muitas áreas urbanas, designadamente, sob o ponto de vista da segurança, salubridade e estética, levou à emanção de normas que visam agilizar todo o procedimento de reabilitação urbana, normas essas que foram sucessivamente alteradas por forma a tornar mais célere e apelativo o recurso à reabilitação do edificado.

Além disso, a reabilitação urbana tem vindo a assumir um significado cada vez mais relevante, deixando de ser entendida como a simples reabilitação do património edificado degradado mas também como determinante para a revitalização social, económica, ambiental e cultural das cidades.

Este entendimento está vertido no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), regulado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, segundo o qual a reabilitação urbana “...*consiste numa forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado...*” que deve contribuir, de forma articulada para a prossecução de um conjunto de objetivos da mais diversa natureza que visam tornar os espaços urbanos, além de reabilitados do ponto de vista físico, vivos e dinâmicos.

Assim, o conceito legal de reabilitação urbana é um conceito amplo, diferente do conceito de reabilitação de edifícios, na medida em que *“inclui a 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”*.

O procedimento de reabilitação urbana no âmbito do atual RJRU, processa-se através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARUs) e aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU), definindo-se como área de reabilitação urbana *“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”*.

No âmbito do RJRU, na sua formulação inicial, o procedimento de delimitação de áreas de reabilitação urbana era muito moroso e complexo dado que a delimitação da ARU e a aprovação da respetiva ORU tinham que ocorrer em simultâneo, o que não se compadecia com a premência de conferir um impulso à reabilitação, principalmente, do edificado privado, pelo que a Lei nº 32/2012, de 14.08 veio introduzir *“medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana”* – art.1º - designadamente através da flexibilização e simplificação dos procedimentos de delimitação de áreas de reabilitação urbana.

Assim, o atual RJRU possibilita que a delimitação da ARU ocorra antes da aprovação da respetiva ORU, através de um processo relativamente simples,

cujo efeito imediato se traduz, pela parte dos privados, no direito ao acesso aos benefícios fiscais, aplicáveis a edifícios aí localizados que venham a ser reabilitados, o que constitui um incentivo à reabilitação do património edificado.

A promoção da reabilitação urbana é cometida aos municípios que podem delimitar áreas de reabilitação urbana.

Nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU, a proposta de delimitação da ARU tem que conter a fundamentação da delimitação e os seguintes elementos gráficos e descritivos:

1. Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
2. Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU);
3. Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º.

O Município de Vila Nova de Foz Coa, para inverter a situação de degradação do edificado, criando as condições para que de imediato os particulares possam a aceder aos benefícios fiscais, optou pela delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa, previamente à aprovação da respetiva operação de reabilitação que, nomeadamente, conterá a definição das opções estratégicas de reabilitação e das intervenções a realizar, cujo processo terá que ser concluído num prazo de três anos.

O presente documento constitui a proposta de delimitação da ARU de Vila Nova de Foz Côa e segue o procedimento estatuído nos artigos 12º e 13º do RJRU.

2. Memória descritiva e justificativa da delimitação

O centro urbano de Vila Nova de Foz Côa, município situado no espaço geográfico de transição entre as Beiras e Trás-os-Montes, ocupa um lugar privilegiado na proximidade da transposição física do rio Douro, na povoação do Pocinho, pelo corredor viário sul/norte que liga, desde tempos imemoriais, aquelas duas regiões (sucessivamente Estrada Real 9 / Estrada Nacional 102 / Itinerário Principal n.º 2). Neste mesmo ponto de transposição convergem ainda eixos perpendiculares de comunicação, de sentido oeste/leste, desde sempre o fluvial, rio Douro, mais recentemente desde finais de oitocentos, a linha férrea do mesmo nome. A entrada em serviço, recente, dos novos troços do I.P. 2, melhoraram substancialmente as ligações do Município àquelas regiões e, por extensão, à generalidade do país e à vizinha Espanha.

Esta via rápida, ainda que tangencial à cidade de Foz Côa, abre novas oportunidades de valorização dos recursos endógenos do concelho e à afirmação do seu centro urbano. Para além dos recursos tradicionais do concelho, vieram juntar-se-lhes em data ainda recente duas qualidades de imensa projeção nacional e internacional, a inclusão na Lista do Património Mundial do 'Alto Douro Vinhateiro' (2001) e do sítio de 'Arte Rupestre Pré-Histórica do Vale do Côa' (1998), Oficialmente designado por 'Sítios Pré-históricos de Arte Rupestre do Vale do Rio Côa e de Siega Verde", conferindo a Vila Nova de Foz Côa a circunstância inédita de, no âmbito do território municipal, possuir áreas pertencentes a dois sítios com aquela elevada distinção.

Estas novas circunstâncias geo-estratégicas, são de molde a potenciar o turismo cultural, patrimonial e de lazer, a atrair novos visitantes oriundos dos mais

diversos lugares, e a fazer despontar oportunidades de valorização socio-económica, designadamente revalorizar outros recursos naturais, patrimoniais e económicos, disseminados por distintas partes da área do concelho. Neste contexto, que papel deverá desempenhar a sede do concelho?



‘Alto Douro Vinhateiro’ – limites da área incluída na Lista do Património Mundial
no concelho de Vila Nova de Foz Côa
(Extrato da planta de delimitação in http://whc.unesco.org/en/list/1046/multiple=1&unique_number=1220)

Vila Nova de Foz Côa é um dos três maiores aglomerados urbanos da região (Vale do Douro Superior) e, seguramente, aquele que dispõe da maior proximidade geográfica simultânea ao conjunto dos dois sítios classificados internacionalmente. Acresce que no interior do concelho se situam algumas das mais renomadas quintas de produção de vinho do Douro, cuja atratividade nacional e internacional importa destacar, o Museu do Côa (2010) e o Centro de

Alto Rendimento de Remo e Canoagem, no Pocinho, duas obras de reconhecido mérito da nova arquitetura portuguesa.



Museu do Côa

Fundação Côa Parque / autor: José Paulo Ruas

in <http://www.arte-coa.pt/index.php?Language=pt&Page=Museu&SubPage=Edificio>

Nestas circunstâncias, a sede do concelho para além de centro administrativo por excelência, é também um centro de localização de serviços, de equipamentos educacionais, sociais e desportivos, e de estabelecimentos comerciais, indispensáveis ao suporte organizado de atividades e de eventos culturais e promocionais relacionados com o previsível incremento dos fluxos de visitantes e das atividades que lhes estão associadas. Assim, num contexto em que é previsível o despontar de potencialidades e de oportunidades, qual o caminho a trilhar? Como valorizar recursos próprios e combater debilidades?

O centro urbano de Vila Nova de Foz Côa não foi nem está imune às profundas transformações e dinâmicas económicas e sociais da sociedade portuguesa das últimas décadas, aí se refletindo tendências pesadas que, de forma mais ou menos profunda, afetaram tantos aglomerados urbanos. É o caso dos processos

de litoralização, suburbanização e dispersão que prevaleceram nos últimos cinquenta anos, fruto de acessibilidades muito acrescidas e do repentino aumento da mobilidade individual, traduzindo-se na proliferação de construções nas periferias da cidade e em anteriores áreas rurais que enfraqueceram funcionalidades tradicionalmente estabelecidas em territórios formados ao longo da história, bem como criaram novas necessidades infraestruturais de difícil sustentabilidade.

Estas tendências, hoje porventura mais atenuadas, mas ainda vivas, tiveram efeitos com enorme impacto em áreas históricas e urbanas consolidadas, contribuindo para a sua desvitalização do ponto de vista económico e social, com consequências severas na ocupação e conservação das edificações.

A par daqueles fenómenos, o facto de o país, de forma generalizada, ter entrado numa fase de transição demográfica, com o duplo envelhecimento da sua população, quer na base, com a diminuição do número de novos nascimentos, quer no topo, com o prolongamento da esperança média de vida, não poderia deixar de se refletir também em Vila Nova de Foz Côa, especialmente no seu núcleo urbano de carácter histórico.

Mais recentemente, a crise económica, o aumento do desemprego e o retorno do fenómeno emigratório, tendem a agravar a situação e, caso nada fosse feito para contrariar localmente os fenómenos adversos, muito provavelmente ir-se-ia assistir a um processo inexorável de degradação dos centros vitais dos nossos aglomerados urbanos.

É certamente por resultado deste intrincado processo causal que o concelho de Vila Nova de Foz Côa tem visto a sua população residente diminuir de forma contínua, sendo que no decénio 2001-2011, passou de um total de cerca de 8500

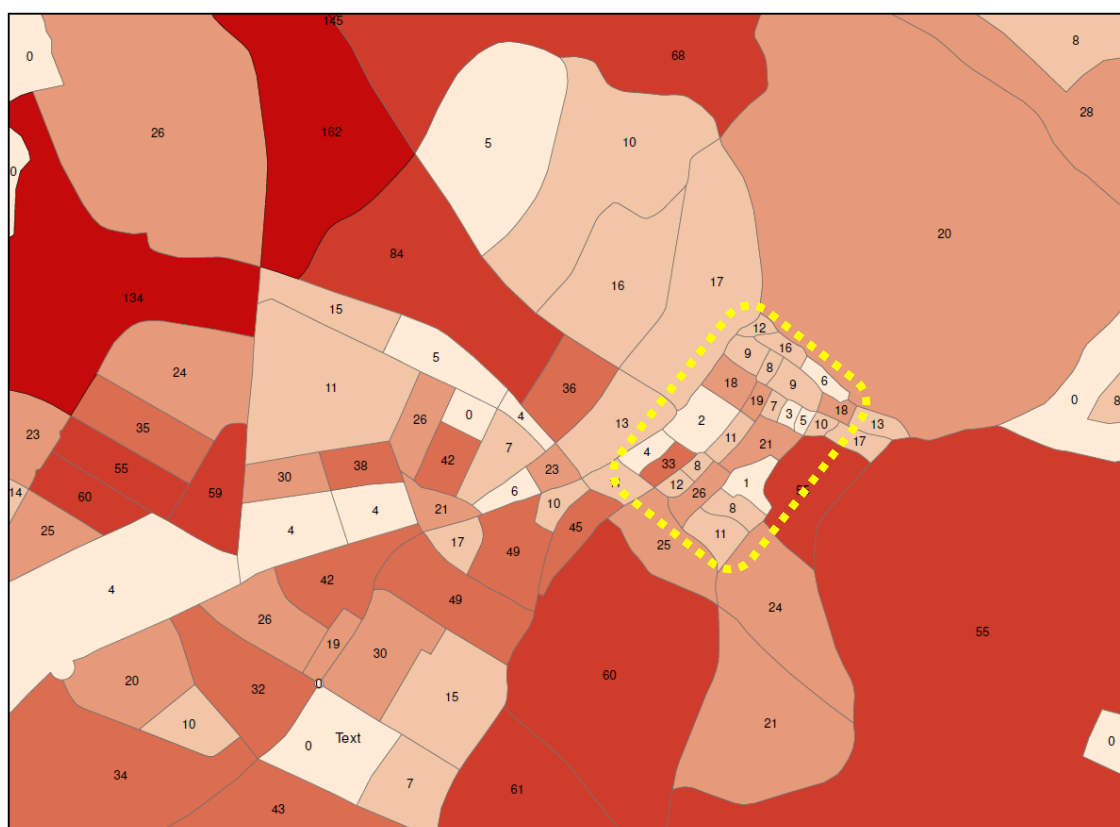
habitantes, na primeira daquelas datas, para cerca de 7300 indivíduos, segundo o último Censo da População (INE, 2011), ou seja, um decréscimo de 13,9%. Ainda que com menor incidência, também a freguesia de Vila Nova de Foz Côa perdeu população no último decénio, de 3300 indivíduos recenseados em 2001 para 3197 em 2011, acentuando os problemas de ocupação das edificações e dos fenómenos que lhe estão associados, da manutenção e conservação das mesmas e de concentração de faixas etárias mais idosas. As consequências são visíveis, em particular em edificações mais antigas.



Edifícios em ruína na área histórica da cidade

No conjunto de 59 unidades estatísticas contidas integralmente na área de reabilitação a delimitar, foram recenseados, em 2011, 1100 residentes, dos quais 28,5% eram residentes de idade igual ou superior a 65 anos. E de um total de 879 alojamentos recenseados, cerca de 15% (133) encontravam-se vagos.

Na mesma altura e na totalidade da área urbana de Vila Nova de Foz Côa, residiam 3030 indivíduos, em que a percentagem de idade igual ou superior a 65 anos era significativamente mais baixa, 21,4%. Também, no que se refere aos alojamentos, foram recenseadas 2059 unidades, sendo que a desocupação atingia 11,7% (240).



Número de residentes por subsecção estatística no Censo de 2011 (INE)
(A área circundada com traço amarelo integra o núcleo mais antigo da cidade)

Em contraste, na parte de origem medieval da cidade, o núcleo que vulgarmente se designa por 'castelo', num conjunto de 24 unidades estatísticas (vd. figura acima), aqueles números registam 277 residentes e cerca de 34,2% de idosos, enquanto que os alojamentos vagos estariam muito perto dos 20% num total de 287 registados.

Contudo, e a despeito do abandono a que foi sujeito, este núcleo histórico dispõe de uma estrutura urbana de arruamentos bem definidos e singulares e de edificações de pequena dimensão que, com o conjunto monumental constituído pela igreja matriz, pelourinho e câmara municipal, formam uma unidade urbana valiosa e de significativas potencialidades. Caraterísticas também valiosas encontram-se em outros arruamentos na proximidade do largo do Tablado, e ainda em edifícios singulares designadamente de inícios do séc. XX (Palacete Verde, 'Loja do Povo', etc.).



A praça da República numa imagem de inícios do séc. XX

No entanto, a unidade dos conjuntos edificados foi adulterada em tempos mais recentes, pela intromissão de edificações de gosto duvidoso que alteraram a escala 'menor' das construções tradicionais e o perfil urbano da composição antecedente. Esta situação pode ser um sério 'handicap' à recuperação do carácter original da forma urbana, não favorece a atratividade do centro urbano e, por consequência, merece ser devidamente considerada na operação de reabilitação urbana. A atratividade das cidades é, em larga medida, o resultado de um forte investimento na requalificação urbanística e arquitetónica do seu edificado.

Em contraste com as dinâmicas regressivas e debilidades que se apresentaram, verificam-se saudavelmente fenómenos muito positivos, o crescimento do turismo, especialmente o turismo cultural, uma revalorização dos espaços

históricos e de maior valor ambiental por parte das populações, e um rejuvenescimento da atração pelas tradições festivas, culturais e sociais que animam o centro urbano.

Potenciando os seus recursos patrimoniais e ambientais e a sua localização estratégica, a cidade de Vila Nova de Foz Côa possui condições para se tornar um destino desejável, quer para quem aí pretenda vir a residir ou a estabelecer o seu negócio, quer para quem simplesmente a queira visitar. A potenciação daqueles recursos, transformando-os em ativos geradores de riqueza e bem-estar é, pois, o caminho a seguir.

Na medida em que o turismo beneficia dos ativos económicos, dos equipamentos e, de um modo geral, dos recursos locais que servem igualmente os residentes na cidade e no concelho, o investimento na qualificação, beneficiação e especialização desses recursos, traz benefícios para ambas as partes, não só aos visitantes, mas também aos locais, gerando oportunidades de investimento em novos negócios e na valorização dos existentes. Um exemplo claro deste fenómeno evidencia-se na criação de unidades de hospedagem e concomitante reabilitação de edificações degradadas. A criação de alojamento local em edificações recuperadas é um poderoso motor da reabilitação urbana e das atividades envolvidas, gerando investimento e emprego.



Rua de S. Miguel, eixo comercial de Vila Nova de Foz Côa

A criação de uma área de reabilitação urbana no centro urbano de Vila Nova de Foz Côa e o desencadeamento sucessivo de uma operação de reabilitação urbana que incida sobre os seus ativos patrimoniais e, simultaneamente, permita captar a atratividade gerada pelas margens ribeirinhas do Douro / Côa como espaços de lazer, cultura e entretenimento de exceção, são instrumentos de um processo que permitirá dotar o concelho de uma alavanca imprescindível para o seu desenvolvimento futuro.

Em face do que atrás se expôs, a criação de uma área de reabilitação urbana na cidade de Vila Nova de Foz Côa tem como:

2.1. *Objetivos gerais:*

1. Reforçar a atratividade do centro urbano, por forma a captar os fluxos de visitantes atraídos pelos recursos económicos, culturais e paisagísticos de que o concelho dispõe,
2. Dinamizar a revitalização das atividades económicas, designadamente as relacionadas com o turismo cultural e o lazer,
3. Revalorizar a componente residencial do centro urbano, favorável ao seu rejuvenescimento etário e social,

2.2. *Objetivos específicos:*

1. Transformar o centro urbano de Vila Nova de Foz Côa numa plataforma de promoção, suporte e acolhimento aos fluxos turísticos crescentes que demandam os sítios que integram a Lista do Património Mundial, Alto Douro Vinhateiro e Parque Arqueológico do Côa,
2. Recuperar e adaptar a novos usos edificações públicas/privadas, como são exemplo os edifícios do Mercado Municipal e da antiga delegação da Casa do Douro, para fins expositivos, promocionais e representativos das atividades económicas sedeadas no concelho,
3. Promover o processo de reabilitação e requalificação do património edificado e natural, público e privado, para criação de alojamento local de fins turísticos, e oferta de habitação e de novos espaços comerciais e de serviços,

4. Revalorizar os eixos comerciais já constituídos, através de medidas e programas destinados a requalificar e modernizar as unidades existentes, e a melhorar a oferta de produtos locais, designadamente na área da restauração,
5. Promover a qualidade da oferta de serviços de assistência e apoio aos residentes e habitantes do concelho, a sua acessibilidade a equipamentos educacionais, de saúde, culturais e desportivos e a facilidade da sua utilização,
6. Melhorar a mobilidade interna e externa das deslocações, a pé e mecânicas, designadamente nos sistemas de circulação, estacionamento, segurança, orientação e sinalização,
7. Definir um quadro de medidas de benefício/incentivo fiscal, para apoio aos proprietários na reabilitação das edificações degradadas,
8. Estabelecer orientações e critérios de licenciamento de obras tendo em vista a requalificação do ponto de vista urbanístico, arquitetónico e construtivo, e a eliminação gradual de incongruências e disformidades na composição urbana dos conjuntos edificados e dos arruamentos e espaços públicos,
9. Dotar o processo de reabilitação do centro urbano de Vila Nova de Foz Côa de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados.

3. Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)

3.1. Justificação da delimitação

A área de reabilitação urbana proposta, com a extensão aproximada de 43 hectares, é um espaço privilegiado do ponto de vista da sua localização e relevância estratégica no contexto municipal e regional. Ela engloba as áreas que, do ponto de vista da reabilitação e revitalização urbanas, são necessárias para atingir os objetivos enunciados mais atrás.

Por motivos práticos, nomeadamente relacionados com a definição mais precisa da área de intervenção, procurou delimitar-se geograficamente a área de reabilitação urbana utilizando, sempre que possível, como diretriz os traçados dos arruamentos urbanos existentes. Onde tal não se revelou praticável nem aconselhável, estabeleceram-se limites que o traçado em cartografia (planta de Delimitação) permite esclarecer.

Em grande parte da sua extensão, em especial quando o tecido urbano apresenta maior unidade morfológica, considerou-se a inclusão das frentes urbanas exteriores ao eixo dos arruamentos por forma a contemplar as edificações que aí se dispõem. As únicas exceções a esta regra são o Caminho Branco, o troço oeste da avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral, a avenida Cidade Nova nas edificações do alçado sul e o troço sul da rua Eng. Eugénio Nobre, em que tal inclusão não se justifica..

3.2. Delimitação territorial

A delimitação segue um traçado que se inicia a:

NORTE:

Rua da Forfola, avenida da Misericórdia, rua das Atafonas, rua de Villeteuse, rua Dr. Silvério de Andrade, praça do Município, rua da Amoreira,

NASCENTE:

rua do Moradal, rua do Deão, rua do Paço, rua da Aldeia Nova, rua da Mia Velha, rua das Moreirinhas, rua da Lameira,

SUL:

rua da Campanha, caminho Branco, rua das Flores, largo da Conceição, rua da Portela, avenida Gago Coutinho e Sacadura Cabral, Avenida Cidade Nova,

POENTE:

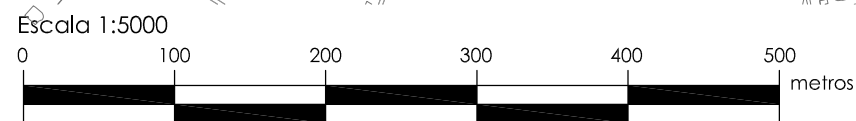
rua Eng. Eugénio Nobre e limite oeste do Bairro da Forfola.

A delimitação territorial da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa está representada graficamente na 'Planta de delimitação', na página seguinte.



Legenda:

----- Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa



Revisão	Solicitação	Designação	Data	Processo	Rúbrica

SE engenharia

Rua Júlio Dinis, 561 . Sala 101
4050-325 - PORTO
Tel: 228300702
E-mail: geral@seg.pt

Este desenho não pode ser reproduzido, divulgado, copiado ou desenvolvido, para qualquer efeito, sem prévia autorização escrita dos autores. Como propriedade dos autores todos os direitos deste trabalho estão reservados pela legislação em vigor.

Referência: VFC005	Obra: ARU e ORU de Vila Nova de Foz Côa e Pocinho	Especialidade: URBANISMO
Escala: 1/5000	Requerente: C.M. Vila Nova de Foz Côa	Técnico: Equipa SE engenharia
Data: Junho 2016	Fase: Delimitação da ARU de V.N. Foz Côa	Desenho nº. : P1. LT. I. 001.PG.001.00
	Designação: PLANTA GERAL	

4. Quadro dos benefícios fiscais/incentivos associados à reabilitação urbana

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município está obrigado a definir “os 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”.

A título informativo, incluem-se no presente documento outros benefícios que decorrem da reabilitação de imóveis, independentemente destes se localizarem ou não em áreas de reabilitação urbana, e ainda as isenções que se aplicam a prédios classificados.

4.1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património relativos a imóveis localizados na Área de Reabilitação Urbana de Vila Nova de Foz Côa

4.1.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos ou frações autónomas de prédios urbanos, localizados na área de reabilitação urbana de Vila Nova de Foz Côa e cuja reabilitação, comprovadamente, tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de dezembro

de 2020, estão **isentos de IMI, pelo período de 5 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação urbana, podendo ser renovada por um **período adicional de cinco anos**.

4.2. *IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)*

Estão isentos de **IMT na primeira transmissão onerosa**, os prédios ou frações autónomas reabilitadas, destinados exclusivamente a **habitação própria e permanente** que se situem na área de reabilitação urbana de Vila Nova de Foz Côa, e cuja reabilitação urbana, comprovadamente tenha sido iniciada após a publicação em Diário da República da delimitação da mesma área e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020.

4.2.1. *Procedimento para reconhecimento da isenção de IMI e IMT referidas nos números anteriores:*

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela Câmara Municipal.
- Determinação do nível de conservação antes do início e no termo das ações de reabilitação, nos termos que regulados pelo Decreto-Lei n.º 262-B/2012 de 31 de dezembro.

4.3. Conceitos de reabilitação e estado de conservação relevantes para a atribuição dos benefícios a que se referem os números anteriores.

Para efeitos de concessão das isenções a que se referem os números anteriores importa ter em conta os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do nº 22 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

“a) '**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;

c) '**Estado de conservação**' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito.”

Atualmente, a determinação do nível de conservação está regulada no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

4.4. Outros benefícios relativos à reabilitação urbana

Trata-se de benefícios fiscais associados à reabilitação de prédios urbanos que podem não estar localizados em áreas de reabilitação urbana. Sempre que este requisito é condição de atribuição do benefício, o mesmo é referido no lugar próprio.

4.4.1. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

4.4.1.1. Prédios urbanos reabilitados:

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos **objeto de reabilitação urbanística**, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização (Artigo 45.º n.º1 EBF-Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

4.4.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos **destinados a reabilitação urbanística**, desde que, no prazo de três anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (Artigo 45.º n.º 1 EBF)

Para efeitos da atribuição da isenção de IMI e IMT, referidas nos dois números anteriores, entende-se por **reabilitação urbanística** o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de

construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) (Artigo 45.º n.º3 EBF).

4.4.2.1. Procedimento para reconhecimento da isenção:

A isenção depende de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética. (Artigo 45.º n.º5 EBF)

A câmara municipal deve comunicar, no prazo de 30 dias, ao serviço de finanças da área da situação dos prédios o reconhecimento, competindo àquele promover, no prazo de 15 dias, a anulação das liquidações de imposto municipal

sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e subsequentes restituições. (Artigo 45.º n.º6 EBF)

Esta isenção não é cumulativa com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável. (Artigo 45.º n.º7 EBF)

4.4.3. IVA (imposto sobre valor acrescentado)

Nos termos da alínea a) do nº1 do artigo 18º do CIVA, estão sujeitas a IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

1 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em **áreas de reabilitação urbana** (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Nota: A definição de reabilitação urbana consta da alínea j) do artigo 2º do RJRU.

“j) «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”.

2 - Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA).

3 - Empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com o empreiteiro (Verba 2.19 da Lista I anexa ao CIVA).

Podem ainda beneficiar do IVA à taxa reduzida as seguintes prestações de serviços:

4 - Empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade (Verba 2.26 da Lista I anexa ao CIVA).

5 - Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção:

- dos trabalhos de limpeza;
- trabalhos de manutenção dos espaços verdes;
- empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

No caso do n.º 5 a taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços (Verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).

4.4.4. IRS (imposto sobre o rendimento de pessoas singulares)

4.4.4.1. Dedução à coleta

- a) Os proprietários de imóveis localizados em '**áreas de reabilitação urbana**' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação podem

deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação podem deduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30 % dos encargos suportados com a respetiva reabilitação (Artigo 71.º n.º4 EBF).

4.4.4.2. Tributação à taxa de 5%

a) 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 (Artigo 71.º n.º5 EBF).

b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (Artigo 71.º n.º6 EBF).

c) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de 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 (Artigo 71.º n.º6 EBF).

4.5. *Benefícios aplicáveis a prédios classificados*

4.5.1. *IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)*

Estão isentos de IMI, os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal nos termos da legislação aplicável (Artigo 44.º nº1, n) EBF).

Esta isenção cessa se os prédios vierem a ser desclassificados ou a ser considerados devolutos ou em ruínas.

4.5.1.1. *Procedimento para reconhecimento da isenção:*

A isenção é de carácter automático, operando mediante comunicação da classificação como monumento nacional ou da classificação individualizada como imóvel de interesse público ou de interesse municipal, a efetuar pelo Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, I. P., ou pelas

câmaras municipais, vigorando enquanto os prédios estiverem classificados, mesmo que estes venham a ser transmitidos. (Artigo 44.º nº5, EBF).

Os serviços competentes da tutela do património cultural e as câmaras municipais procedem à referida comunicação, relativamente aos imóveis já classificados à data da entrada em vigor da presente lei:

- a) Oficiosamente, no prazo de 60 dias; ou
- b) O requerimento dos proprietários dos imóveis, no prazo de 30 dias a contar da data de entrada do requerimento nos respetivos serviços (Artigo 44.º nº6 EBF).

4.5.1.2. IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável (Artigo 6º g) Código do Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis CIMT).

As isenções são reconhecidas a requerimento dos interessados, a apresentar antes do ato ou contrato que origina a transmissão junto dos serviços competentes para a decisão, mas sempre antes da liquidação que seria de

efetuar, acompanhado de documento emitido pelo serviço competente do Ministério da Cultura. (Art. 10º, n.º1 e n.º2 c) do CIMT).

Ficha técnica

O presente documento foi elaborado por uma equipa multidisciplinar de Urbanismo, Direito, Engenharia e Gestão coordenada pela **SE**engenharia