

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
CENTRO HISTÓRICO DE NISA**

**PROPOSTA DE ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO**

**MEMÓRIA DESCRITIVA**



## ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO .....	3
2.	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3.	PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	5
4.	CRITÉRIOS SUBJACENTES À (RE) DELIMITAÇÃO DA ÁREA .....	6
5.	OBJETIVOS .....	7
5.1	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS .....	7
5.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....	9
6.	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS - APOIOS E INCENTIVOS .....	10
6.1	INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL.....	11
6.2	INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA .....	13
6.3	INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL .....	13
6.4	OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA .....	14
6.5	CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO .....	14

## 1. INTRODUÇÃO

O atual e progressivo abandono e desinteresse em habitar e investir nos centros urbanos, leva a que a reabilitação urbana se assuma como uma componente indissociável da política dos espaços urbanos e da habitação, na medida em que reúne objetivos de requalificação e revitalização urbana, em particular nas áreas mais degradadas, procurando-se uma qualificação do parque habitacional e um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável. Com essa regeneração urbana pretende-se promover a recuperação do parque edificado para a diversificação de usos, revitalização do comércio tradicional, aumento da capacidade de captação de novas atividades económicas e rejuvenescimento económico.

Nos termos previstos na alínea b) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, **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, designadamente no que se refere às 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.

Conforme o instituído na mesma legislação, a necessidade de “*Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana*” como um dos interesses a prosseguir, reforçando a reabilitação urbana como mecanismo mais eficaz para contrariar a degradação de áreas urbanas consolidadas e permitindo que o edificado e os espaços livres recuperem uma funcionalidade adequada às necessidades presentes do núcleo urbano em que se inserem. A delimitação de ARU revela-se, por conseguinte, uma forma integrada de modernização das infraestruturas urbanas.

O objetivo genérico destas áreas consiste em contribuir para a reabilitação do edificado e dos tecidos urbanos degradados, melhorando as condições de habitabilidade e de usufruto do espaço público, numa intencional valorização do património cultural, garantindo a sustentabilidade e principalmente o desenvolvimento urbano, potenciando a criação de emprego e o crescimento da economia.

Ao longo dos últimos anos o Município tem intercedido ao nível da requalificação do ambiente urbano, não só nos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos e na dinamização cultural, mas apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, é

necessário estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e do espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

Com o início dos trabalhos para elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU. Torna-se portanto relevante a inclusão dessas áreas, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

Assim, pretende-se proceder a uma alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Nisa, publicada no Aviso n.º 13658/2016 de 04 de novembro, de modo a torna-la mais abrangente, permitindo a um número maior de particulares usufruírem de apoios financeiros e outros mecanismos de incentivo à reabilitação urbana.

O presente documento é parte integrante da Proposta de Alteração à Delimitação da ARU do Centro Histórico de Nisa, decorrente da Estratégia de Regeneração Urbana da Vila de Nisa. Esta reflete a necessidade de definir um enquadramento estratégico e um guião operacional para a atuação concertada sobre o território, incluindo a reabilitação urbana e a sua articulação com instrumentos de gestão territorial em vigor, desde logo com as Linhas de Orientação Estratégicas definidas para o Município de Nisa e o seu enquadramento no Plano Diretor Municipal (PDM).

A alteração proposta, implica apenas uma retificação da delimitação, sem que se afete a Estratégia de Reabilitação Urbana anteriormente aprovada, que se propõe manter inalterada, assim como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Propõe-se assim, uma ampliação da área de intervenção da ARU, que passa a ser de 19,35 ha, aumentando 8,96 ha em relação à delimitação aprovada em 2016, que abrangia uma área total de 10,39 ha.

## **2. ENQUADRAMENTO LEGAL**

A delimitação da ARU do Centro Histórico de Nisa, com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, RJRU (Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto), foi aprovada pela Assembleia Municipal a 30 de setembro de 2016.

A proposta de (re) delimitação da ARU enquadra-se no artigo 13º do RJRU, onde dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.

A proposta de alteração à ARU, nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU contém:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

### **3. PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS**

É da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, a aprovação da delimitação da ARU, por conseguinte também o será pela (re) delimitação.

A proposta é devidamente fundamentada, contendo:

1. A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à (re) delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
2. A planta com a (re) delimitação da área abrangida;
3. O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012.

O ato de aprovação da (re) delimitação é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

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. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

Não sendo a aprovação da delimitação da ARU simultânea à aprovação da ORU a desenvolver nessa área, como é o caso, a delimitação caduca se no prazo de três anos não for aprovada a correspondente operação de reabilitação (ORU), de acordo com o estipulado no Art.º 15º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

#### 4. CRITÉRIOS SUBJACENTES À (RE) DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Como já foi referido atrás, com o início dos trabalhos da proposta de ORU, detetou-se a necessidade de (re) delimitar a ARU com base no pressuposto de que existe continuidade das características da morfologia urbana, nomeadamente nas classes de *Centro Antigo - Intramuros* e *Centro Antigo - Arrabalde*.

Sendo essas classes morfológicas as de maior necessidade de reabilitação, com o objetivo de contrariar o abandono e a degradação dos recursos físicos, culturais e socioeconómicos da Vila e tomá-los como fatores de diferenciação e qualificação do território e do sistema urbano.

O critério subjacente à delimitação definiu a integração de grande parte da área consolidada do Centro mais antigo de Nisa, por se entender que a mesma se encontra no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2º do RJRU, “em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade”, que justifiquem uma intervenção integrada.

A nova proposta foi elaborada com base nos seguintes critérios:

- Identificação dos prédios degradados e das reclamações, o que se traduz em necessidades objetivas de intervenção nos imóveis;
- Integração das zonas/quarteirões com maior percentagem de edifícios mais antigos (mais de 30 anos de acordo com as normas do IFRRU 2020);
- Áreas integradas nas duas classes morfológicas de Nisa mais estruturadas e antigas (com base na classificação definida pela Faculdade de Arquitetura do Porto nos Estudos Urbanísticos para os Núcleos Urbanos) designadamente, *Centro Antigo – Intramuros* e *Centro Antigo - Arrabalde*.



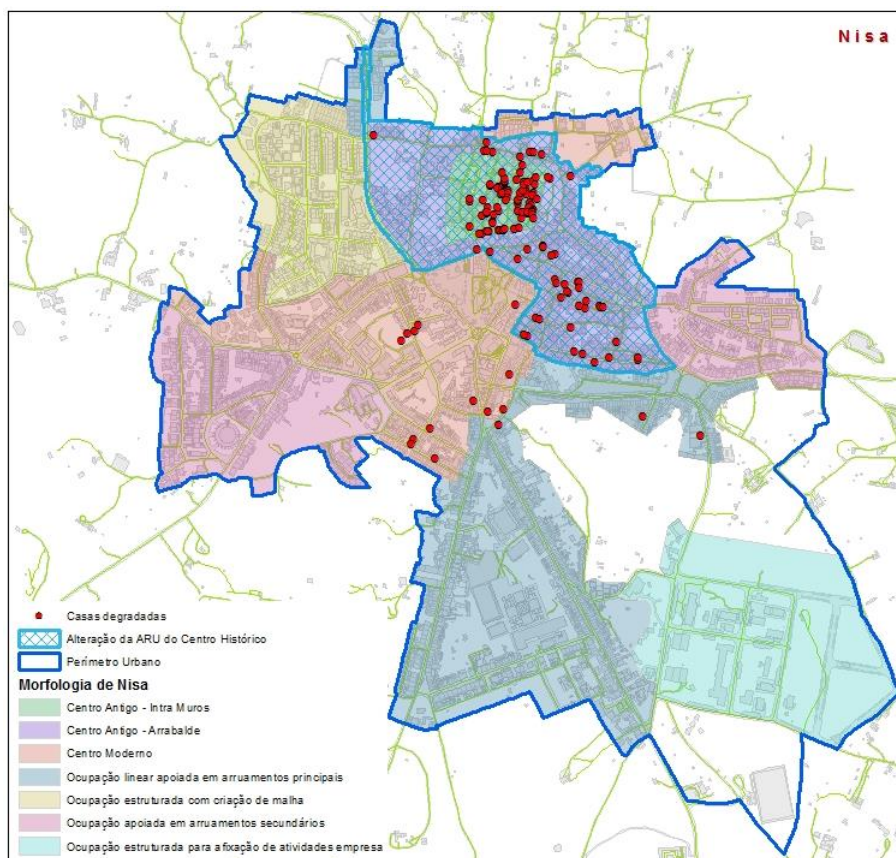


Figura 1 - Proposta de (re) delimitação da ARU do Centro Histórico de Nisa, enquadrada nas unidades tipomorfológicas e na inventariação das casas degradadas

## 5. OBJETIVOS

A resolução de muitos dos problemas de índole urbana passa pela definição de uma estratégia adequada, que aborde as componentes físicas, sociais, funcionais e ambientais, mediante uma intervenção integrada que poderá ser concretizada através da delimitação de uma ARU.

Uma ARU é um importante contributo para a reabilitação e requalificação com incentivos à iniciativa privada, mas para além disso é a partir da mesma que será estabelecido um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão criar condições favoráveis à **Reabilitação Urbana**.

### 5.1 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A ARU do Centro Histórico de Nisa tem como objetivo central a melhoria do ambiente urbano, através da regeneração, reabilitação e valorização do tecido edificado e do espaço público envolvente, de modo a promover melhores condições urbanas e ambientais que contribuam para atrair e fixar população e

atividades económicas. Há todo um intuito de criar uma dinâmica geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, que por sua vez levem à permanência e instalação de residentes e atividades económicas.

Compete assim, ao Município ter um papel mais ativo e dinamizador e ao mesmo tempo criar condições favoráveis à reabilitação urbana (conforme disposto no artigo 3.º do Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto) potenciando vários objetivos estratégicos.

Os objetivos devem ser claros, enquanto base orientadora para a definição da estratégia integrada de reabilitação urbana da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município identificam-se os seguintes objetivos:

- **Objetivo 1 | Coesão urbana**

Reabilitar o núcleo urbano, atraindo novas famílias rejuvenescendo a ARU e reforçando a coesão social, identidade cultural e economia local. Conjugando ainda com o desenvolvimento de ações que implementem a potenciação do turismo;

- **Objetivo 2 | Estimular e apoiar a reabilitação de edifícios degradados**

Devido ao elevado número de edificado degradado, considera-se fundamental estimular e apoiar a intervenção, física e funcional, incentivando parcerias com as instituições particulares e os privados.

Promover e atrair funções urbanas inovadoras em espaços recuperados, de forma a incrementar as oportunidades económicas de modo a trazer para a ARU, oferta de emprego, bens e serviços à população;

- **Objetivo 3 | Promover apoio aos privados**

Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;

- **Objetivo 4 | Promover a qualificação do espaço público**

Centrar o investimento municipal em ações de qualificação do espaço urbano como fator impulsionador da reabilitação urbana, promovendo a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos.

Importa potenciar a maior fruição do espaço público, atraindo a população e atividades. Ainda através da requalificação desses espaços, espera-se estimular a reabilitação do edificado por parte das entidades privadas;

- **Objetivo 5 | Preservar e valorizar os elementos patrimoniais e a memória**



Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana, promovendo, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes,

Nisa possui elementos patrimoniais, que remontam à sua história e cultura, que importa preservar e valorizar, consolidando a identidade do aglomerado urbano. As medidas de preservação e valorização do património cultural (material e imaterial) deverão ser acompanhadas de uma aposta na requalificação do espaço público, de forma a garantir a conveniente homogeneidade de tratamentos e o respeito pela linguagem formal tradicional;

- **Objetivo 6 | Reforçar a coesão territorial e a oferta de equipamentos no espaço público**

O aglomerado de Nisa, com espaços expectantes importantes para ampliar a oferta de equipamentos de lazer, considerando o incremento da qualidade de vida, permitindo mais e melhor acesso aos serviços básicos e assim contribuir para promover a fixação da população;

- **Objetivo 7 | Reforçar o equilíbrio ecológico e a eficiência ambiental**

Para o desenvolvimento sustentável de Nisa, que será alavancado pela sua reabilitação urbana e ambiental, é essencial fortalecer a estrutura ecológica e o equilíbrio ecológico do aglomerado.

## 5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

As opções estratégicas passam pela realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

- Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, aquando de uma ação de reabilitação urbana;
- Assumir-se como parceiro ativo e dinamizador dos processos com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e autorização de utilização.
- Assegurar um atendimento prioritário às respetivas operações urbanísticas estabelecendo uma relação de proximidade com todos os interessados e assegurando a monitorização dos respetivos processos não só na fase de instrução e implementação mas também *a posteriori* durante a vigência da operação de reabilitação.

Na formalização da ARU, interessa assegurar que a operação de reabilitação urbana a realizar produza não só efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também ao nível do estímulo ao desenvolvimento económico e à coesão social deste território. A intenção é criar condições para o desenvolvimento, no futuro, de uma operação de reabilitação urbana capaz, à sua escala, de conferir sustentabilidade ao processo de reabilitação e revitalização urbana do aglomerado.

Assim, a operacionalidade desta estratégia, obriga à formulação de alternativas de desenho urbano, que integrem a visão prospetiva delineada, assim como as definições programáticas e a qualificação urbana.

Este processo de planeamento definirá as diretrizes para a negociação com os vários “atores”, que o sucesso da sua implementação e viabilidade implica e deverá conduzir à concretização dos estudos urbanísticos anteriormente elaborados, como figura de Instrumento de Planeamento.

Objetivamente pretende-se o desenvolvimento urbano estruturando, consolidando e valorizando o tecido urbano, recuperando a polaridade urbana que já possuiu, através da:

- 5.2.1 Valorização e clarificação da malha urbana, realçando os princípios inerentes ao seu traçado planeado, realçando o valor histórico, patrimonial e cultural;
- 5.2.2 Requalificação de grandes espaços abertos – com carácter de espaço público – valorizando a sua identidade própria;
- 5.2.3 Recuperação do edificado, valorizando técnicas, saberes e materiais construtivos de modo a permitir também a fixação de habitação;
- 5.2.4 Incentivo da atividade comercial, preferencialmente ligada às atividades tradicionais, quer por via do artesanato, quer pela indústria agroalimentar;
- 5.2.5 Consolidação da atividade institucional e de apoio social;

## **6. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS - APOIOS E INCENTIVOS**

O RJRU (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), refere que a delimitação de uma ARU obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nos termos da legislação aplicável.

Com a aprovação da (re) delimitação da ARU do Centro Histórico de Nisa, ficam os proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) habilitados a usufruir de uma discriminação positiva em termos de impostos sobre o património, consagrada no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, com diversas alterações, sendo a última através do Decreto-Lei n.º 45/2018 de 19 de junho). De facto, o Artigo 71.º do EBF estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU do Centro Histórico de Nisa são de várias índoles.

## 6.1 INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

A reabilitação urbana em ARU permite um conjunto de benefícios fiscais consagrados nos Estatutos dos Benefícios Fiscais (EBF) com a última redação que lhe é dada pelo Decreto-Lei 45/2018 de 19 de junho, sobretudo no Artigo 71º, embora também seja de considerar os Artigos 44º, 45º e 46º. Ficam, no entanto, estes benefícios sujeitos às posteriores atualizações que venham a decorrer da legislação.

### A) Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- 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 do EBF)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
  - a) Isenção do IMI por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(artigo 45.º do EBF)*
- Ficam isentos de IMI os prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, destinados à habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, cujo rendimento coletável, para efeitos de IRS, no ano anterior, não seja superior a € 153 300, e que sejam efetivamente afetos a tal fim, no prazo de seis meses após a aquisição ou a conclusão da construção, da ampliação ou dos melhoramentos, salvo por motivo não imputável ao beneficiário. *(números 1, 2, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*
- Ficam igualmente isentos de IMI os prédios ou parte de prédios construídos, ampliados, melhorados ou adquiridos a título oneroso, na parte destinada a arrendamento para habitação, desde que reunidas as condições legalmente exigidas, iniciando-se o período de isenção a partir da data da celebração do primeiro contrato de arrendamento. *(números 1, 3, 4 e 5 do artigo 46.º do EBF)*

### B) Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. *(alínea g) do artigo 6.º do Código do IMT)*
- Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU beneficiam dos seguintes incentivos:
  - b) Isenção do 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;

c) Isenção do 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. *(artigo 45.º do EBF)*

### **C) Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

- Às seguintes verbas aplica-se a taxa reduzida de 6 %:
  - “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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.
  - “As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU”.

*(Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)*

### **D) Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC)**

- Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75 % dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana. *(números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)*

### **E) Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS)**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos em D), pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, excetuando as situações referidas no EBF. *(n.º 2 do artigo 71.º do EBF)*
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. *(n.º 3 do artigo 71.º do EBF)*
- São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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. *(n.º 4 do artigo 71.º do EBF)*

- 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 ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. *(n.º 5 do artigo 71.º do EBF)*
- 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 imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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. *(n.º 6 do artigo 71.º do EBF)*

## 6.2 INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Além dos incentivos de natureza fiscal referidos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como:

### **Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação:**

- Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- Taxas pela realização de vistorias;
- Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação;
- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas 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.

## 6.3 INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município disponibilizar um conjunto de incentivos de natureza procedimental para projetos de habitação própria, associados ao apoio técnico na elaboração de projetos e numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

#### **6.4 OUTROS ESTÍMULOS À REABILITAÇÃO URBANA**

Além dos apoios e incentivos fiscais municipais antes apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana terão ao seu dispor o conjunto de instrumentos de política de reabilitação urbana, dos quais se destacam os programas, instrumentos financeiros e simplificação administrativa recentemente produzidos, designadamente:

- Regime Excepcional da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril), contempla um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excepcional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, por serem normas orientadas para a construção nova e não para a reabilitação. Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Trata-se de um regime excepcional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária, sendo também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021;
- Programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, da responsabilidade do IHRU, tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e as frações a arrendamento em regime de renda condicionada;
- Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) (RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho), assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento.

#### **6.5 CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO**

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal, importa ter em consideração os conceitos de ação de reabilitação e estado de conservação constantes das alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, que se transcrevem:

- a) '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;
- c) '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.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

Para o devido enquadramento ao regime, previsto nos incentivos à reabilitação urbana, deverá o promotor obter junto da Câmara Municipal comprovativo do estado de conservação do imóvel antes e após realização da ação de reabilitação, mediante realização de vistoria. O pedido para atribuição do estado de conservação deve ser apresentado antes do início da ação de reabilitação, devendo ser formalizado novo pedido após conclusão da mesma. No âmbito da certificação do estado do imóvel é determinado o seu nível de conservação. *(n.º 24 do artigo 71.º do EBF)*

Após as ações de intervenção e verificando-se as condições expostas, será emitido um certificado de estado de conservação que deverá ser apresentado junto da autoridade tributária que aplicará as isenções e benefícios fiscais.

Nisa, abril 2019

---

João Rosado Baptista, Arquiteto

---

Maria João Alexandre, Engenheira