

ABRIL 2018

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PONTE NOVA

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA





## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>2</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>4</b>
<b>3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
<b>4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PONTE NOVA</b>	<b>8</b>
4.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	8
4.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	9
<b>5. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE PONTE NOVA</b>	<b>10</b>
5.1. POPULAÇÃO	11
5.2. ESTRUTURA URBANA	12
5.3. PATRIMÓNIO CULTURAL	17
<b>6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>18</b>
<b>7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PONTE NOVA</b>	<b>24</b>



# 1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte Nova, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos 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, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana. Assim definidas, as áreas de reabilitação urbana podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Gouveia, na prossecução da sua estratégia municipal de desenvolvimento urbano, começou por delimitar a *Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolverte Consolidada* (aprovada pela Assembleia Municipal em 17 de dezembro de 2014), a que se seguiu a aprovação do *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área Envolverte Consolidada* (aprovado pela Assembleia Municipal em 11 de setembro de 2017), o qual consubstancia a programação da operação de reabilitação urbana sistemática da referida área de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal pretende alargar o processo de reabilitação urbana a outros aglomerados urbanos, para além da cidade de Gouveia, o que, num primeiro momento, se traduzirá na delimitação de novas áreas de reabilitação urbana. É neste âmbito que se propõe a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ponte Nova, cuja planta com a delimitação da área abrangida se encontra anexa a este documento.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU de Ponte Nova deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Ponte Nova inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se deverá seguir a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de Instrumento Próprio ou de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (artigo 7.º do RJRU). Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o Município dispõe de 3 anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O concelho de Gouveia pertence ao Distrito da Guarda, sub-região das Beiras e Serra da Estrela (NUT III). Abrange uma área de cerca de 300 km<sup>2</sup> e apresenta uma população residente de 14.046 habitantes (INE 2011). Gouveia é limitada a norte pelos concelhos de Mangualde e Fornos de Algodres, a sul pelos concelhos de Manteigas e Seia, a este pelos concelhos de Celorico da Beira e Guarda e a oeste por Seia.

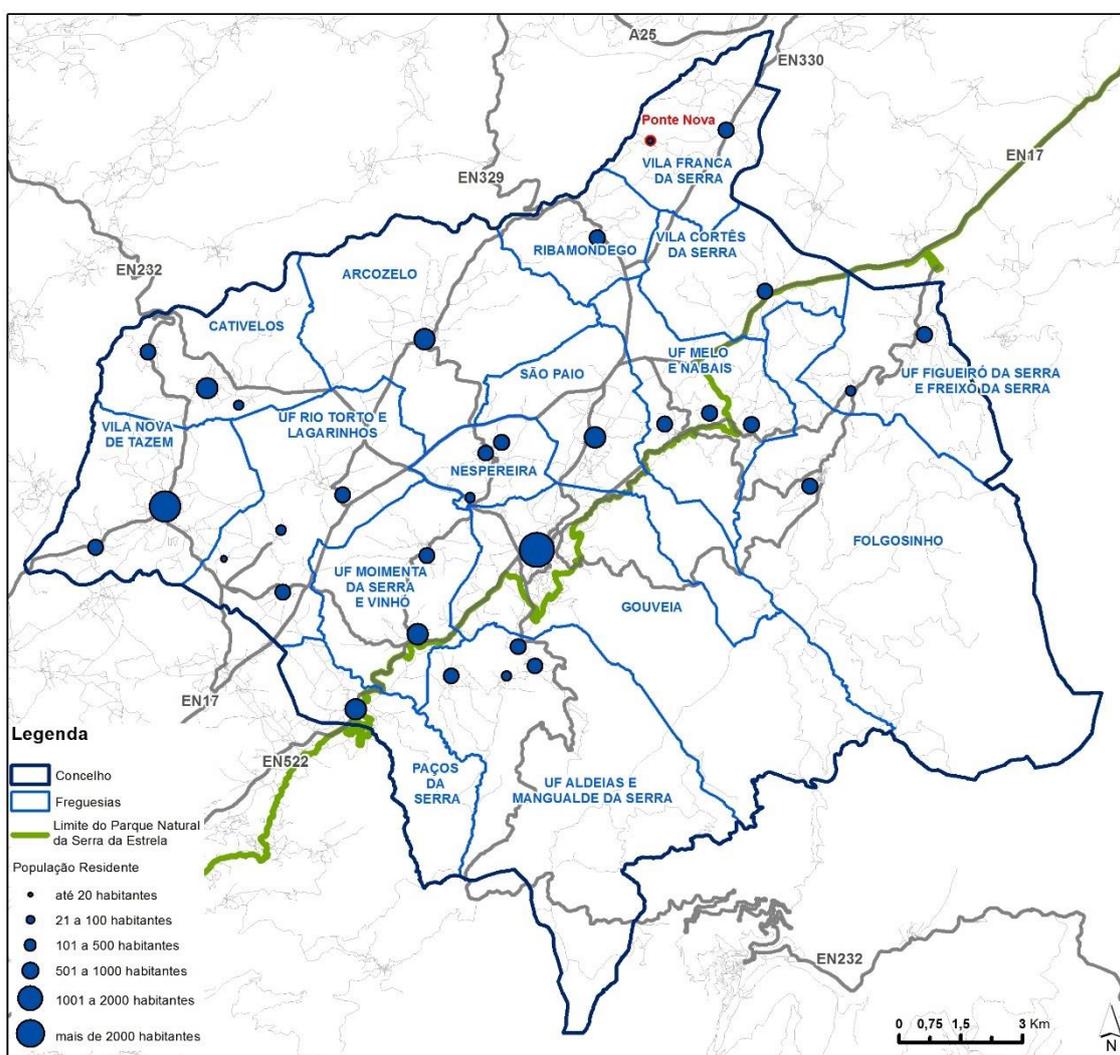


Figura 1: Enquadramento Territorial

(Fonte: INE, Censos 2011)

O Município é constituído por 16 freguesias, estando nove delas englobadas, total ou parcialmente, no Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE), nomeadamente as freguesias de Vila Cortês da Serra, São Paio, Paços da Serra, Gouveia e Folgoso e as uniões de freguesias de Figueiró da Serra e Freixo da Serra, Melo e Nabais, Moimenta da Serra e Vinhão e Aldeias e Mangualde da Serra. No entanto, a maioria dos aglomerados urbanos encontra-se, no quadrante norte/noroeste, fora do limite do PNSE, sendo, também, aí que se concentram os maiores aglomerados populacionais, como a Cidade de Gouveia, Vila Nova de Tazem, Arcozelo, Cativeiros e São Paio.

Em termos de acessibilidades, o Concelho é servido periféricamente pela autoestrada A25 e a nível interno é atravessado pela Estrada Nacional (EN) 17, que liga Coimbra a Celorico da Beira; pela EN232 que liga Mangualde a Belmonte; pela EN329, ligando Mondim da Beira a Gouveia e a EN 330, que liga Aguiar da Beira a Gouveia. Estas vias asseguram as ligações intermunicipais, mas também a nível interno, especialmente entre os maiores aglomerados do concelho.

O aglomerado urbano de Ponte Nova localiza-se na Freguesia de Vila Franca da Serra, no topo norte do concelho. A freguesia é composta pelos lugares censitários de Vila Franca da Serra e Ponte Nova, representando, apenas, 2% da população Municipal. Relativamente às acessibilidades, o aglomerado de Ponte Nova é servido indiretamente pela EN329 e EN330 e periféricamente pela A25, sendo que o acesso direto se faz através de uma única ligação viária, com perfil transversal reduzido e bastante sinuosa.

### 3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com o Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio de 2015, que estabelece o novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano Diretor Municipal (PDM) é o instrumento que estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial municipal, a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o modelo territorial municipal, as opções de localização e de gestão de equipamentos de utilização coletiva e as relações de interdependência com os municípios vizinhos, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

O PDM de Gouveia, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 108/95, de 18 de outubro de 1995, trata-se de um PDM de primeira geração que, exceto uma alteração levada a cabo em 2006, relativa a critérios de edificabilidade, ainda não foi revisto.

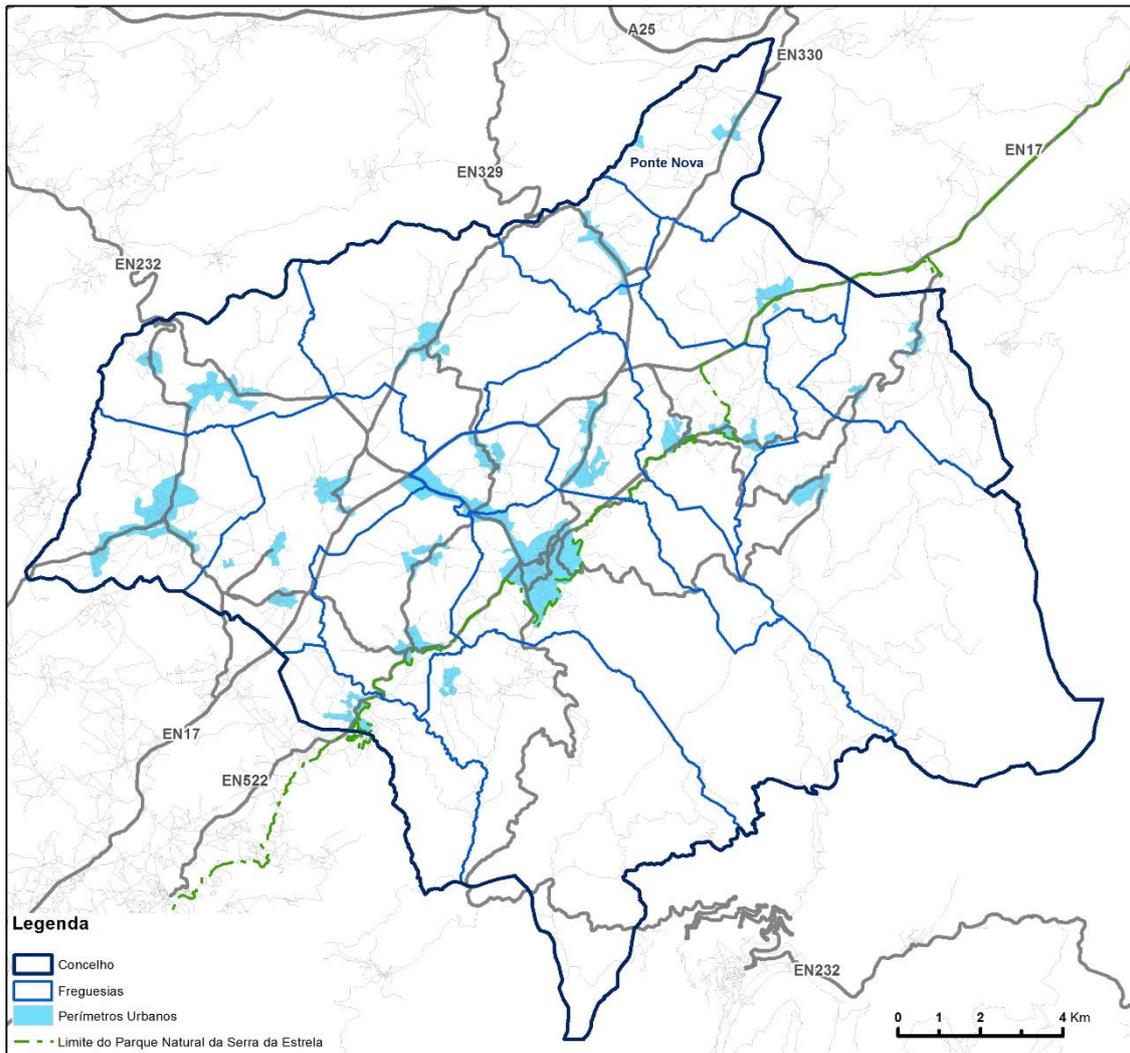
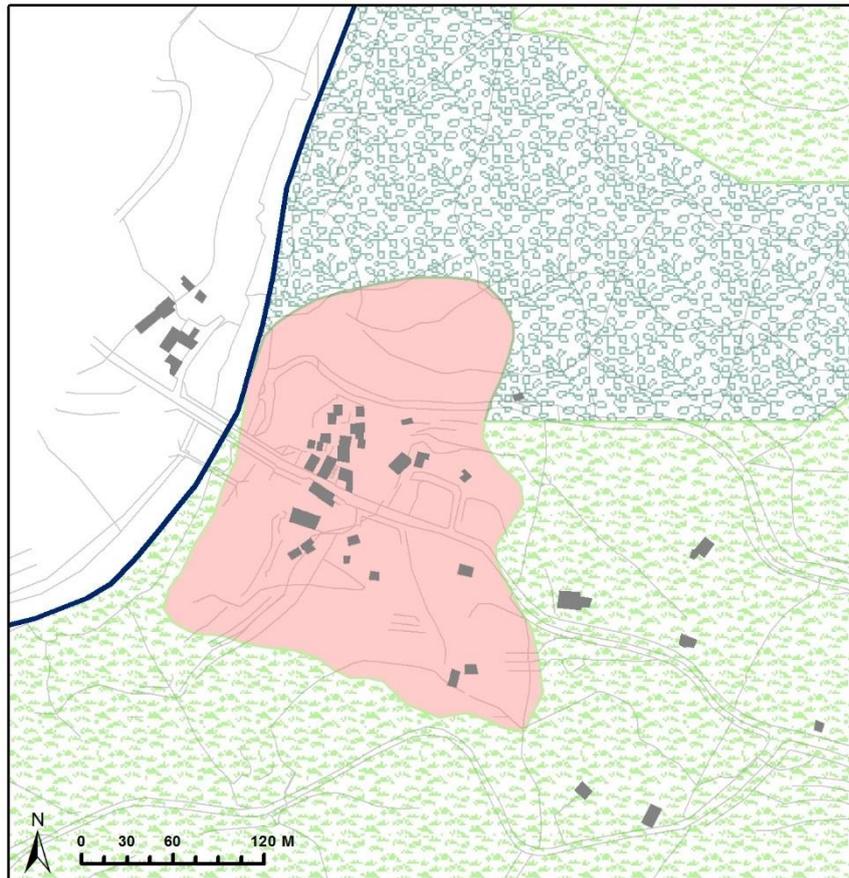


Figura 2: Perímetros Urbanos do PDM de Gouveia  
(Fonte: Câmara Municipal de Gouveia)

No PDM em vigor são estabelecidas categorias de espaços, classificados como: Urbanos, Industriais, Rurais, Culturais e Desportivos. Para o aglomerado em questão, o perímetro urbano encontra-se definido de acordo com a figura seguinte, sendo observável que este é composto inteiramente por uma pequena área classificada como Área Urbana, e onde se localiza o núcleo edificado mais antigo e concentrado do aglomerado. Fora deste perímetro, encontram-se

identificadas, essencialmente, Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris, pertencentes aos Espaços Rurais, e áreas exteriores à área do Parque Natural da Serra da Estrela (PNSE), incluindo a sua zona de transição, que pertence à categoria Áreas Naturais.



#### Legenda

— Limite do Concelho de Gouveia

#### Ordenamento

Áreas Urbanas

Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris

Áreas Urbanizáveis

Exterior ao PNSE incluindo zona de transição

Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Gouveia - aglomerado de Ponte Nova

(Fonte: Câmara Municipal de Gouveia, adaptado do PDM em vigor)

## 4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PONTE NOVA

### 4.1. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida pela ARU de Passarela são, genericamente, aqueles que, no contexto territorial em causa, conferem inteligibilidade à delimitação de um conjunto de espaços de ocupação urbana, nomeadamente áreas históricas ou com valor patrimonial de conjunto e zonas urbanas consolidadas, que, em virtude dos problemas de degradação física, social e económica identificados, carecem de uma intervenção integrada de regeneração urbana.

A metodologia de delimitação da ARU de Ponte Nova ocorreu em duas fases: a) análise do enquadramento legal, territorial e socioeconómico; e b) proposta de desenho. Numa primeira fase, procedeu-se a uma análise da área classificada como solo urbano e nas suas diferentes qualificações, de acordo com o que consta no PDM em vigor, tendo em atenção que este conta já com mais de 20 anos e logo pode necessitar de ajustes. Ainda nesta fase identificaram-se centralidades e pontos de referência, que estando em presença de um pequeno aglomerado, correspondem a áreas de socialização comunitária, elementos patrimoniais de interesse e outras ocorrências relevantes na malha urbana.

Após a análise de carácter legal e de organização urbana, partiu-se para a proposta de desenho, onde se procurou delimitar uma área que articule todos os elementos relevantes identificados, de uma forma abrangente e respeitando a coerência territorial do lugar de Ponte Nova e critérios de delimitação que traduzem a análise efetuada.

Para este efeito foram considerados diferentes critérios (Figura 4), que refletem não só a realidade territorial e uma preocupação operativa, mas pretendem, também, traduzir, espacialmente, a estratégia de desenvolvimento urbano que se preconiza para a ARU.

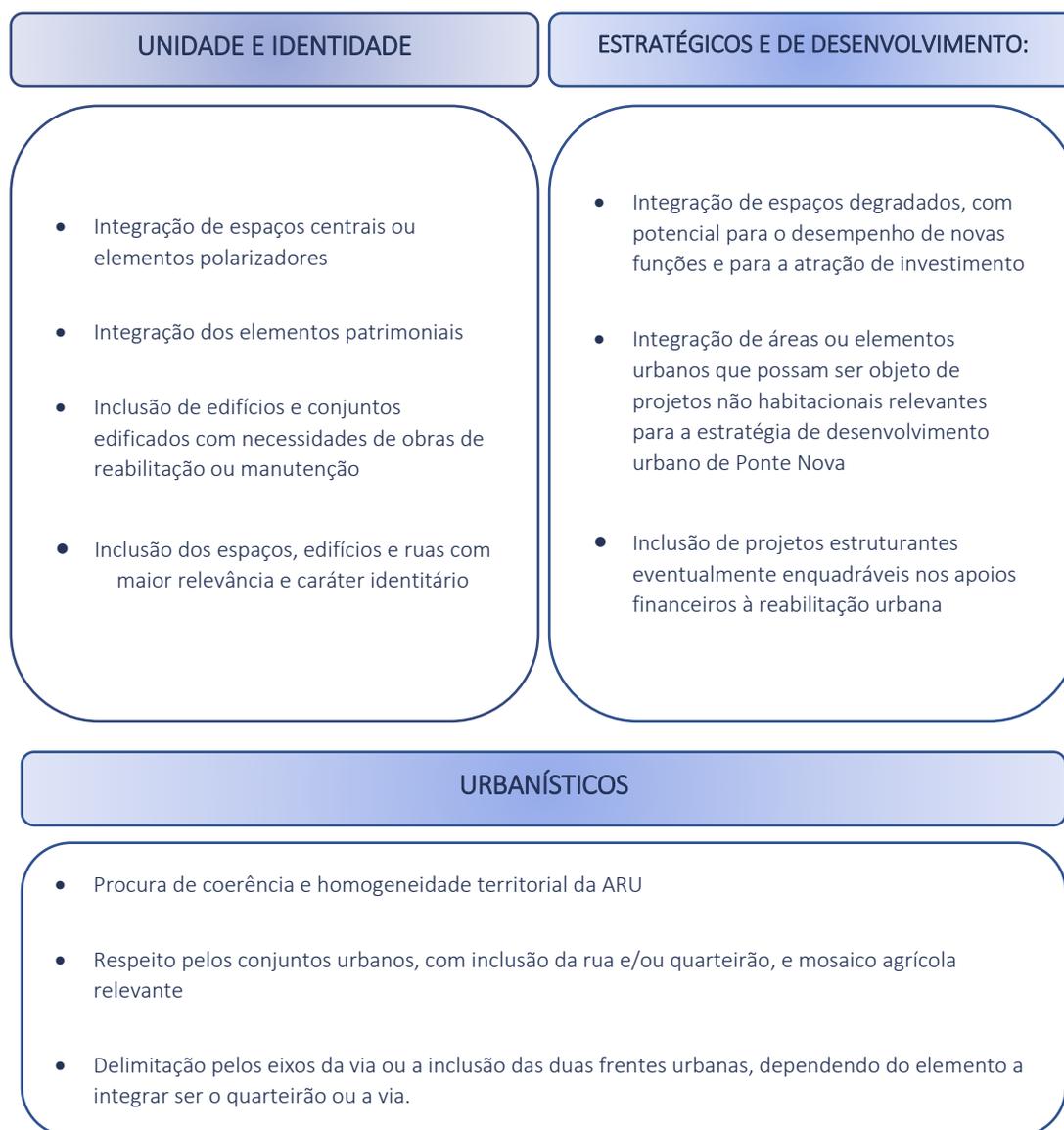


Figura 4: Critérios de delimitação da ARU de Ponte Nova

## 4.2. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A ARU proposta para o aglomerado urbano de Ponte Nova totaliza, aproximadamente, 12,5 hectares de área. A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:2.500, no Anexo I, do presente documento.



Figura 5: Proposta de delimitação da ARU de Ponte Nova

O limite da ARU engloba o núcleo central do aglomerado populacional de Ponte Nova e a envolvente natural, diretamente relacionado com esta, incluindo, ainda, o troço final da ribeira de Linhares.

## 5. CARATERIZAÇÃO DA ARU DE PONTE NOVA

A ARU de Ponte Nova abrange a totalidade do aglomerado urbano de Ponte Nova, localizado na Freguesia de Vila Franca da Serra. Na área delimitada como ARU, que se cifra em 12,5 hectares, residem, de acordo com o Censos 2011, 14 pessoas.

Ponte Nova constitui um pequeno aglomerado urbano de carácter rural, com um acesso viário único e uma concentração urbana de maior expressão junto da ponte sobre o Mondego. Apresenta um núcleo antigo, de pequena dimensão, junto da ponte, praticamente desabitado e a necessitar de reabilitação, estruturado em torno de uma via central e de várias travessas que nela desembocam, em direção à ribeira de Linhares, imediatamente a norte. Este pequeno aglomerado devido à sua localização e às suas características encerra grande potencialidade turística, no âmbito do turismo rural e da natureza.

## 5.1. POPULAÇÃO

Na área urbana que corresponde à ARU, residiam, em 2011, 14 pessoas correspondendo a 5,3% da população da Freguesia de Vila Franca da Serra. A distribuição dos residentes pela ARU faz-se de forma dispersa e o centro da aldeia, mais consolidado, encontra-se praticamente desabitado.

Entre 2001 e 2011, a população residente neste aglomerado não sofreu qualquer alteração, contrariamente à tendência seguida quer pelo Concelho, quer pela Freguesia, que, no mesmo período, registaram decréscimos populacionais na ordem dos 13% e 14%, respetivamente.

Em termos etários a população da ARU concentra-se na faixa etária dos 15 aos 64 anos, comumente associada à população ativa, correspondendo a 50% (7 indivíduos) da população residente total. Seguidamente, surge a população com mais de 65 anos (43% / 6 indivíduos) e a população jovem (7% / 1 indivíduo).

Em 2011, o número de indivíduos pensionistas ou reformados, e o número de indivíduos sem atividade económica representavam, respetivamente, 36% e 64% da população na ARU, valores que no caso da população sem atividade económica são muito superiores aos do Concelho e Freguesia.

A população empregada, 4 residentes, representa 57% da população ativa, verificando-se que 3 residentes exercem atividades económicas ligadas ao setor secundário e um residente está empregado no setor terciário (Censos 2011).

## 5.2. ESTRUTURA URBANA

A ARU de Ponte Nova estrutura-se, em termos urbanísticos, em torno do eixo viário que dá acesso e atravessa a aldeia e dos espaços intersticiais que nela entroncam, nomeadamente a Travessa do Moinho, a Travessa das Latadas e a Travessa do Forno. Adicionalmente encontra-se ainda englobada toda a área até ao arruamento a sul, e a área a norte do núcleo central, incluindo parte da ribeira de Linhares.

O aglomerado desenvolveu-se nas margens do rio Mondego, numa localização privilegiada para o desenvolvimento de atividades ligadas à moagem, mas a sua localização remota não foi propícia a um grande desenvolvimento populacional. Apesar de se assistir a algumas requalificações de edificado e construções mais recentes, em termos globais, o núcleo central é relativamente antigo e está praticamente desabitado.

### EDIFICADO

O parque edificado da ARU é constituído por um total de 20 edifícios clássicos, exclusivamente residenciais, de acordo com o Censos 2011. Este valor corresponde a cerca de 10% do número total de edifícios existentes na Freguesia de Vila Franca da Serra. Entre 2001 e 2011, houve um crescimento muito elevado de edifícios na ARU, passando de 5 edifícios clássicos em 2001, para 20 edifícios clássicos, em 2011, sendo que na Freguesia onde se insere houve um decréscimo de 14% no número de edifícios e no Concelho se observou um aumento de 4%.

Estes edifícios clássicos correspondem a 21 alojamentos, 6 dos quais de residência habitual, que são, na sua maioria, propriedade dos ocupantes (83%). Os alojamentos vagos totalizam 20% do total do edificado (4 edifícios) e estão, ainda, contabilizados 10 edifícios de segunda habitação.

A maioria dos edifícios foi construída depois de 1980, cerca de 60% do total do edificado. Contudo, os restantes 40% foram construídos antes de 1960. Na década de 1970, o crescimento foi nulo, tendo retomado nas últimas décadas do século passado e no último período intercensitário.

Estes valores traduzem um aglomerado urbano essencialmente residencial, com uma reduzida dinâmica em termos de arrendamento (apenas 3 alojamentos são arrendados) e com uma percentagem considerável de edifícios vagos e, como tal, com um risco de degradação mais elevado. No entanto, tem-se verificado alguma dinâmica construtiva, principalmente ao nível da

reabilitação, como atestam alguns pedidos de licenciamento recebidos pela Câmara Municipal de Gouveia, quer para tipologias residenciais, quer turísticas.

Na ARU de Ponte Nova, podem ser identificadas várias ruínas no núcleo tradicional da aldeia bem como alguns outros edifícios a necessitar de grandes reparações (Figura 6).



Figura 6: Edifício em ruína e muito degradado na ARU

## ESPAÇO PÚBLICO

O acesso ao aglomerado de Ponte Nova é realizado através de uma via estreita e algo sinuosa que estrutura a malha urbana da aldeia. A malha urbana apresenta características rurais, com espaços de circulação de perfil reduzido e sem passeios, de onde emanam acessos locais quase exclusivamente pedonais.



Figura 7: Eixo viário principal de Ponte Nova

Apesar de não existirem largos ou praças formais na área da ARU, existem dois locais, que, a esta escala, podem ser considerados como pequenas centralidades. Refira-se, nomeadamente, a Travessa do Forno, (em termos históricos os locais onde se encontravam os fornos comunitários eram sempre locais de encontro e socialização da população da aldeia) e a área formada junto à praia fluvial, que pelo seu carácter lúdico/natural terá potencial para a congregação de residentes e visitantes (Figura 8).



Figura 8: Travessa do Forno

A qualidade dos espaços públicos é, genericamente razoável, ainda que, em casos pontuais estes apresentem sinais de degradação. A circulação pedonal é partilhada com a circulação rodoviária, no entanto, as “travessas”, de uso quase exclusivamente pedonal, apresentam pavimentos com um estado de conservação deficitário (Figura 9), e a necessitar de uma intervenção que permita a deslocação em segurança e valorize o conjunto do aglomerado como um todo.



Figura 9: Exemplos de pavimentos nas travessas do Moinho e das Latadas

## FUNÇÕES URBANAS

Como já foi referido, a ARU tem um carácter essencialmente residencial, não estando praticamente presentes equipamentos, comércio ou serviços, ainda que em tempos tivesse existido um café/taverna, na Travessa do Moinho. Destacam-se, contudo, a praia fluvial e a Casa do Guarda Rios (unidade de alojamento local, existente no centro da aldeia), como elementos com potencial de dinamização deste local, principalmente considerando a envolvente cénica e natural em torno da aldeia e a procura turística direccionada para o turismo de natureza, que, a nível nacional e regional, tem crescido bastante nos últimos anos.



Figura 10: Praia Fluvial e Casa do Guarda Rios

### 5.3. PATRIMÓNIO CULTURAL

O património cultural, principalmente o natural, tem um peso considerável na vivência destas populações, ainda que, no caso do património edificado, este se encontre mais concentrado na Cidade de Gouveia.

Relativamente ao património edificado classificado, no aglomerado de Ponte Nova não existem imóveis classificados. No entanto, o PDM de Gouveia considera como Valor Concelhio a classificar o “Núcleo tradicional da Ponte Nova (moinhos de água)”. Relativamente a outros pontos de interesse, deve referir-se a Capela de Nossa Senhora de Fátima (nas imediações da ARU) e a praia fluvial de Ponte Nova.

Em termos do interesse patrimonial do edificado, os imóveis existentes no núcleo tradicional, apresentam um interesse de conjunto, pois apesar da ruína e degradação de muitos deles, ainda é possível discernir, neste lugar, a identidade da pequena aldeia de montanha que caracteriza Ponte Nova (Figura 11).



Figura 11: Conjunto edificado de Ponte Nova

## 6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos que presidem à delimitação da ARU de Ponte Nova focam-se, fundamentalmente, na valorização integrada do aglomerado urbano, no reforço da identidade e da atratividade turística e na promoção da função habitacional. Mais especificamente, com a delimitação da ARU de Ponte Nova e com a futura aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, prosseguem-se os seguintes objetivos estratégicos:

- Promoção do desenvolvimento turístico sustentável, através do incentivo à criação de novos equipamentos e serviços turísticos;
- Reabilitação do parque edificado, com prioridade aos edifícios antigos com maior valor identitário e/ou interesse patrimonial;
- Dinamização do mercado imobiliário local;
- Qualificação da rede de espaços públicos.

## 7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS

Nos termos do artigo 14.º do RJRU, a delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo Município, dos benefícios associados aos impostos municipais sobre o património e confere aos proprietários dos edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos mesmos benefícios fiscais e a outros incentivos à reabilitação urbana, nomeadamente, incentivos financeiros. Assim, o quadro de benefícios fiscais associados à reabilitação urbana que passa a vigorar na área delimitada pela ARU de Ponte Nova é constituído pelos seguintes incentivos:

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

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (*n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

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

- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis 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 (*n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

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

- Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional (*Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro*).

### **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)**

- Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos 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 (*n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

### **Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)**

- Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (*n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (*n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (*n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*);
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (*n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro*).

### Conceitos e condições de aplicação dos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal 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.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e

de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; b) 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 o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que: a) o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana; b) as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

### **Taxas Municipais**

Nos termos do artigo 67.º do RJRU, constitui prerrogativa do Município o eventual estabelecimento de um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação urbana. Assim, propõe a Câmara Municipal que, na área delimitada pela ARU de Ponte Nova, passem a vigorar as seguintes isenções em matéria de taxas urbanísticas:

- Isenção das taxas relativas a Informações Prévias, apreciação de Projetos de Construção, reconstrução e alteração e outros requerimentos;
- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização de obras de construção, reconstrução ou ampliação de edificações;
- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização de obras de alteração;

- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização para a utilização de edificações reconstruídas, ampliadas ou alteradas;
- Isenção da taxa de ocupação da via pública por motivo de obras;
- Isenção das taxas a pagar pela realização de vistorias relativas à utilização ou conservação das edificações e de vistorias para efeitos de propriedade horizontal;
- Isenção da taxa pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TMU).

ANEXO I – PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE PONTE  
NOVA





 Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEye, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, Swisstopo, and the GIS user Community



**CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA**

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE PONTE NOVA

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

Abril 2018

1:2500



