



**territórioXXI**

# **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LAGARINHOS**

Memória Descritiva e Justificativa





## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>3</b>
<b>2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL</b>	<b>5</b>
<b>3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL</b>	<b>7</b>
<b>4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LAGARINHOS</b>	<b>10</b>
4.1.Critérios de Delimitação	10
4.2.Proposta de Delimitação	12
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE LAGARINHOS</b>	<b>13</b>
5.1.População	13
5.2.Edificado	14
5.3.Espaço Público	15
5.4.Património Cultural	16
<b>6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS</b>	<b>18</b>
<b>7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS</b>	<b>19</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>25</b>
Anexo 1 - Planta de Delimitação da ARU de Lagarinhos	25





## 1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lagarinhos, 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 Envolvente Consolidada (aprovada pela Assembleia Municipal em 17 de dezembro de 2014), a que se seguiu a aprovação do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (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. Desde então, foram também aprovadas as Áreas de Reabilitação Urbana de Passarela e Ponte Nova (aprovadas pela Assembleia Municipal em 30 de abril de 2018) e de Vila Nova de Tazem e Cativeiros (aprovadas pela Assembleia Municipal em 28 de Setembro de 2018). É, portanto, no quadro desta estratégia de alargamento do processo de reabilitação urbana aos aglomerados urbanos de nível inferior, que se propõe a aprovação da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lagarinhos, 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 Lagarinhos 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 Lagarinhos 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 três 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). O Concelho de Gouveia é limitado 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.

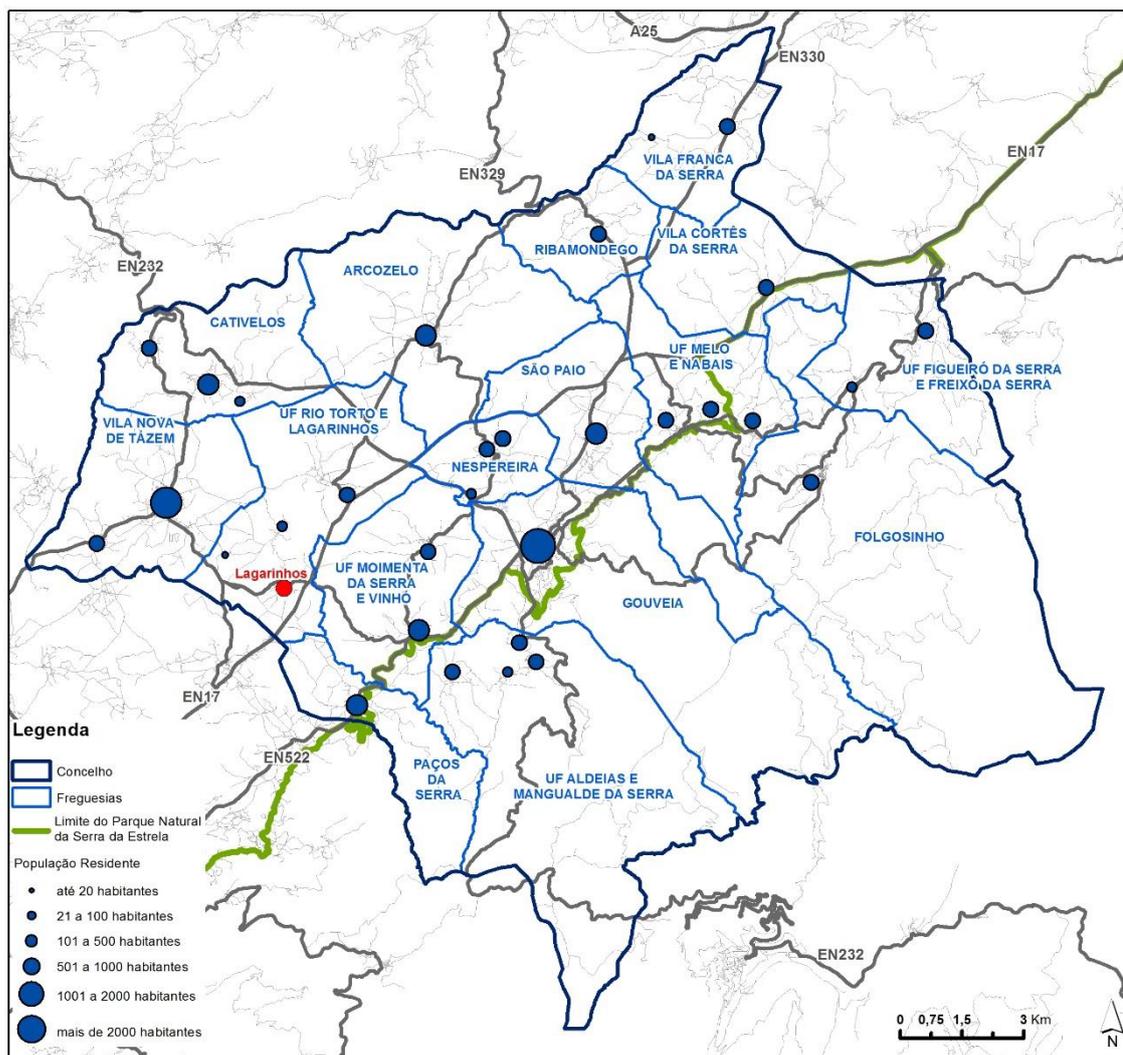


Figura 1: Enquadramento Territorial

Fonte: Censos 2011

O Concelho de Gouveia 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 Vinhó e Aldeias e Mangualde da Serra. No entanto, a maioria dos aglomerados urbanos localiza-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, Cativelos e São Paio.

Em termos de acessibilidades, o Concelho é servido, perifericamente, 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 Lagarinhos insere-se na união de freguesias de Rio Torto e Lagarinhos, composta pelo lugar censitário com o mesmo nome, representando 2,1% da população municipal e distando apenas 12 quilómetros da Cidade de Gouveia. Relativamente às acessibilidades, o aglomerado urbano de Lagarinhos é praticamente contíguo à estrada nacional EN 17, pelo que se encontra, a apenas 10 minutos, de automóvel, da sede do concelho. Através desta estrada nacional, ou de outras vias como a EM 502, o aglomerado de Lagarinhos estabelece ligações a alguns dos aglomerados situados a norte (Rio Torto, Passarela, Paçoinhos, Novelães) ou situados a sul (Pinhanços, Paços da Serra).

### 3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

De acordo com o Decreto-Lei nº80/2015, de 14 de Maio de 2015, que estabelece o 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.

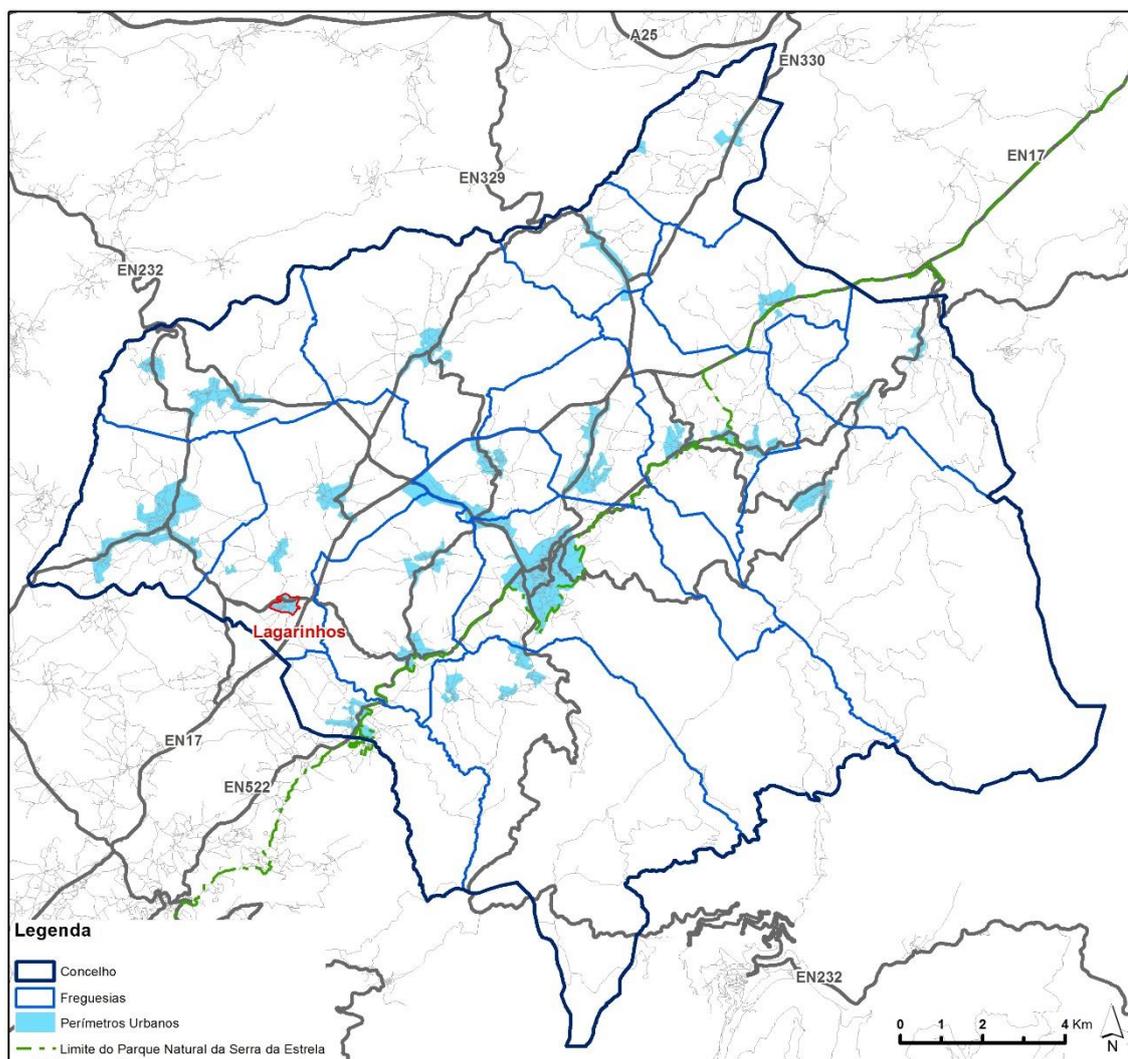
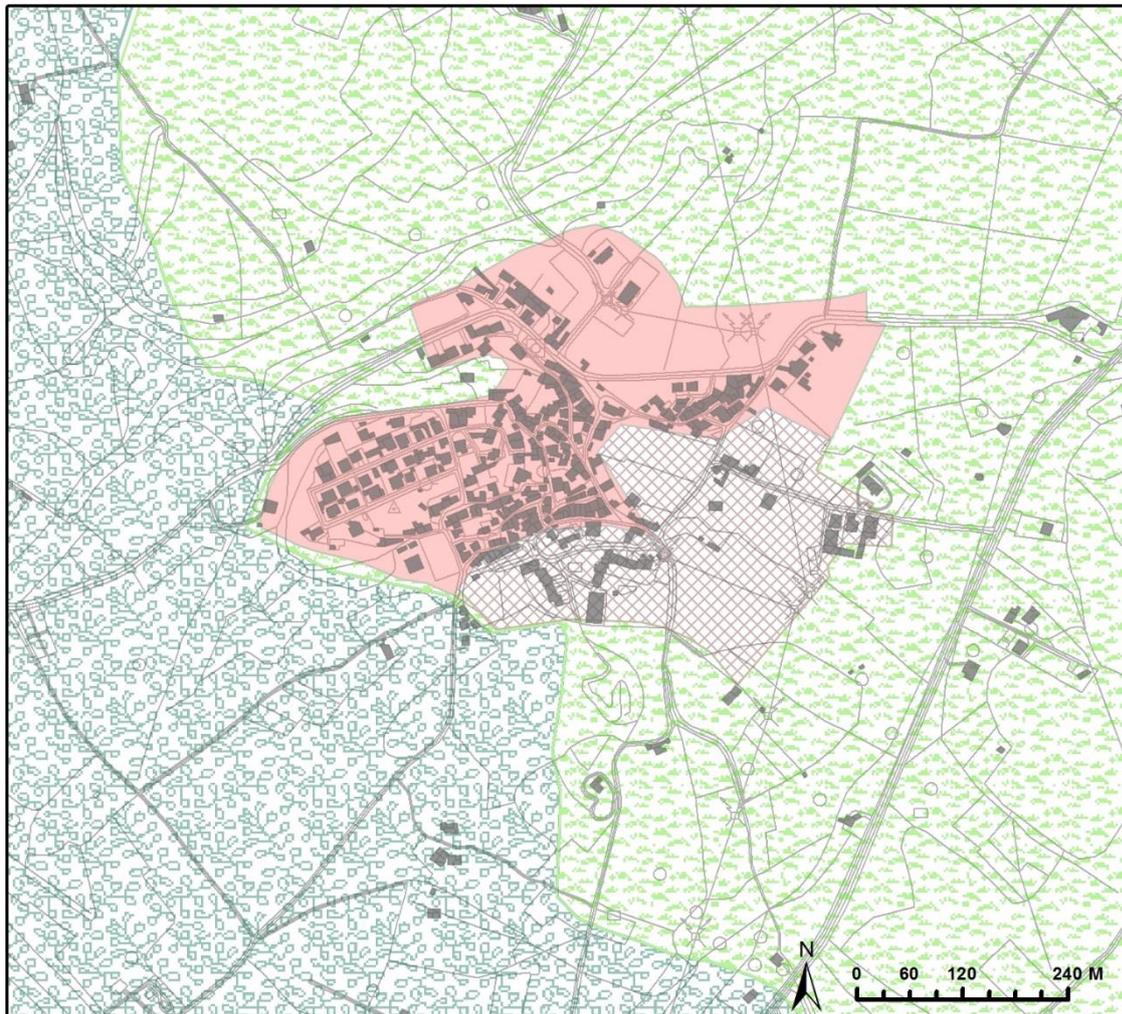


Figura 2: Perímetros Urbanos do PDM de Gouveia

Fonte: Câmara Municipal de Gouveia

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



### Legenda

#### Ordenamento

 Áreas Urbanas	 Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris
 Áreas Urbanizáveis	 Áreas Naturais Exteriores ao PNSE (incluindo zona de transição)

Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Gouveia - aglomerado urbano de Lagarinhos

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

No PDM em vigor, são estabelecidas as categorias de espaços, classificados como: Espaços Urbanos e Urbanizáveis, Espaços Industriais, Espaços Rurais, Espaços Naturais, Espaços Culturais e Espaços Desportivos.

Para o aglomerado urbano em questão, o perímetro urbano encontra-se definido de acordo com a Figura 3, sendo observável que este é composto por uma área mais extensa, correspondente às zonas com urbanização mais consolidada e classificado como Área Urbana, e



uma área menor, correspondente a Áreas Urbanizáveis, no limite sudeste. Para os Espaços Urbanos e Urbanizáveis estão definidas volumetrias equivalentes às dominantes e nunca superiores a três pisos.

Fora deste perímetro, encontram-se identificadas Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris, que envolvem todo o perímetro urbano a norte e nascente, enquadradas na classe de Solo Rural. Os Espaços Agrícolas destinam-se preponderantemente a atividades agrícolas, cumprindo as permissões e limitações estabelecidas no regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional, se pertenceres a esta, e nos outros casos estão sujeitas ao estabelecido no regulamento do PDM de Gouveia. Nas Áreas Agro-silvo Pastoris, os usos predominantes serão os de pastorícia, silvicultura e agricultura sendo, no entanto, autorizados empreendimentos de âmbito turístico, desde que tenham projetos aprovados e se encontrem enquadrados no âmbito de investimentos turísticos.

Para as Áreas Naturais Exteriores ao PNSE que confrontam o aglomerado a poente, enquadradas na subcategoria Espaços Naturais do Solo Rural, deverá ser cumprido o estipulado no Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, sendo, no regulamento do PDM, especificamente proibidas: obras de loteamento, obras de urbanização, vias de comunicação, construção de edifícios, aterros e escavações, destruição do coberto vegetal, vazadouros e entulhos, parques de sucatas e de materiais de construção, e obras hidráulicas.

## 4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE LAGARINHOS

### 4.1. Critérios de Delimitação

Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida pela ARU de Lagarinhos são, genericamente, aqueles que, no contexto territorial em causa, conferem inteligibilidade à proposta de delimitação de um conjunto de espaços de ocupação urbana que, no seu conjunto, apresentem características, problemas e oportunidades que justifiquem uma intervenção de conjunto. Mais especificamente, podem integrar a área delimitada como ARU áreas históricas ou áreas com valor patrimonial de conjunto, zonas urbanas consolidadas com problemas de degradação física, social e económica e quaisquer outros espaços edificados que se revelem indispensáveis à estratégia de regeneração urbana do aglomerado urbano em causa.

A metodologia de delimitação da ARU de Lagarinhos 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 dos aglomerados do ponto de vista da classificação e qualificação do solo, de acordo com o PDM em vigor. Nesta análise, não foi desconsiderado o facto de que o PDM conta já com mais de 20 anos e que, como tal, apresenta naturais desajustes relativamente à realidade territorial do concelho e à estratégia de desenvolvimento urbano do Município. Ainda nesta fase, identificaram-se os equipamentos de uso coletivo e as centralidades locais e pontos de referência que marcam a malha urbana dos aglomerados, correspondentes, sobretudo, a áreas de polarização urbana, elementos patrimoniais de interesse e infraestruturas e equipamentos turísticas.

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 urbana dos aglomerados urbanos de Lagarinhos e os critérios de delimitação que traduzem a análise efetuada. Para este efeito, foram considerados diferentes critérios (Figura 4), que refletem não só a realidade territorial dos aglomerados urbanos em causa e uma preocupação operativa, mas pretendem, também, traduzir, espacialmente, à escala local, a estratégia municipal de desenvolvimento urbano.



Figura 4: Critérios de delimitação da ARU de Lagarinhos

## 4.2. Proposta de Delimitação

A ARU proposta para o aglomerado urbano de Lagarinhos totaliza, aproximadamente, 30,6 hectares de área (Figura 5). A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:10.000, no Anexo I, do presente documento.

O limite da ARU engloba o núcleo central do lugar de Lagarinhos, as áreas de equipamentos de uso coletivo e as áreas de expansão urbana mais ou menos recente, assegurando a coesão e integridade territorial do centro urbano.

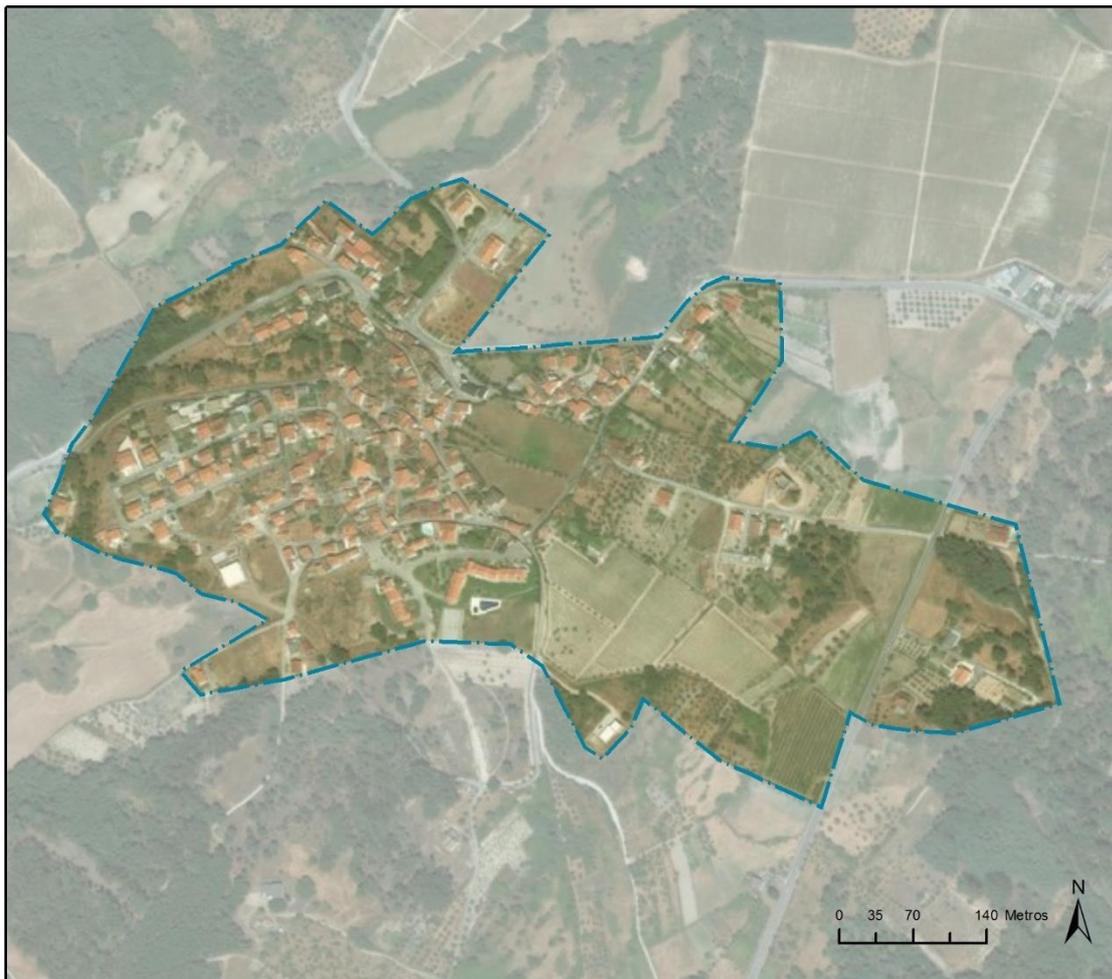


Figura 5: Proposta de delimitação da ARU de Lagarinhos



## 5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE LAGARINHOS

A ARU de Lagarinhos abrange a quase totalidade do aglomerado urbano de Lagarinhos cifrando-se numa área de 30,6 hectares, onde residem 290 pessoas (Censos 2011). A oeste, destaca-se a malha urbana de cariz mais orgânico, no centro do aglomerado, correspondente ao núcleo mais antigo, com arruamentos estreitos e inclinados que dificultam o acesso; a partir desta área central são traçadas vias como a Rua Sá Carneiro, que contrastam do restante aglomerado pelo desenho urbano de carácter ortogonal a que dão origem. A este, destaca-se a urbanização dispersa ao longo de vias como a Avenida José Mendes Oliva ou a Rua do Prazo (que ligam diretamente à estrada nacional EN17) e que coexistem com os campos agrícolas, áreas de olival, pomar ou pinhal, que ocupam uma área de meia encosta orientada a nascente.

Na ARU de Lagarinhos localizam-se equipamentos públicos, comércio e serviços, destacando-se a Associação Beneficência Cultural e Recreativa da Freguesia de Lagarinhos (Instituição Particular de Solidariedade Social), pelos serviços prestados, nomeadamente Centro de Dia, Jardim de Infância (que inclui Creche, Pré-escolar e Centro de Atividades de Tempos Livres), Enfermagem, Animação Sociocultural e Apoio a Pessoas Carentes, e cujas instalações incluem ainda um Campo Desportivo. Importa ainda referir a existência de um cemitério neste aglomerado - o Cemitério de Lagarinhos - embora este se encontre fora do limite da ARU.

Nesta ARU não se verifica o registo de qualquer Alojamento turístico, embora se reconheça que existe um potencial de exploração deste setor (que poderia contribuir para a dinamização do aglomerado), principalmente considerando a envolvente cénica e natural e a procura turística direcionada para o turismo de natureza, que, a nível nacional e regional, tem crescido bastante nos últimos anos.

### 5.1. População

Na área urbana que corresponde à ARU residiam, em 2011, 290 pessoas (cerca de 9,5 pessoas por hectare), correspondentes a 2,1% da população do concelho de Gouveia e 32% da população da Freguesia. Os habitantes distribuem-se de forma diferenciada pelo território da ARU, sendo bem evidente uma zona mais concentrada e consolidada no núcleo antigo e áreas de expansão mais próximas, e uma acentuada dispersão à medida que nos afastamos deste núcleo.

Entre 2001 e 2011, a população residente neste aglomerado sofreu um decréscimo populacional na ordem dos 4,3% (muito semelhante ao que se verificou ao nível da freguesia, com um decréscimo de 4,1%), que segue, ainda que de forma menos acentuada, a tendência generalizada do Concelho, no qual se registou um decréscimo de 13%.

Em termos etários, a população da ARU concentra-se na faixa etária dos 15 aos 64 anos, comumente associada à população ativa, correspondendo a 62% (180 indivíduos) da população residente total. Seguidamente, surge a população com mais de 65 anos (26% / 75 indivíduos) e a população jovem (12% / 35 indivíduos).

## 5.2. Edificado

O parque edificado da ARU é constituído por um total de 226 edifícios clássicos, que correspondem a 227 alojamentos, 51% dos quais de residência habitual, que são, na sua maioria propriedade dos ocupantes (91%). Os alojamentos vagos totalizam 24% do total do edificado (54 edifícios) e estão, ainda, contabilizados 57 edifícios de segunda habitação (25% do edificado total).

No núcleo antigo, prevalece a habitação unifamiliar à face da via, predominantemente de um ou dois pisos, coexistindo núcleos onde esta ocorre em banda (ocupando a totalidade do lote) com outros onde esta ocorre de forma isolada (frequentemente associada a pequenos quintais ou talhões de cultivo, plantados exemplares isolados de oliveiras). Nas áreas de expansão urbana mais recente, a construção tende a ser isolada, do tipo unifamiliar, apresentando, também, uma volumetria de um a dois pisos; na maioria dos casos, as construções tendem a ser rodeadas por jardins, quintais ou espaços de cultivo.

Cerca de metade dos edifícios foi construída antes de 1980 (49% do total do edificado), sendo o período anterior a 1945 (total de 33%) e a década de 80 do século passado (17%) aquelas com maior peso face ao número de edifícios atual. Entre 2011 e 2017, foram emitidas, para a União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos, 9 licenças de construção, representando 3% do total de licenças do Concelho, essencialmente direcionadas para a construção nova (89%).

Estes valores traduzem um aglomerado urbano essencialmente residencial, com uma percentagem elevada de edifícios de segunda habitação e um número considerável de edifícios vagos, que geram um potencial de degradação do edificado que não deve ser desconsiderado.

À data dos Censos de 2011 era identificada, para a União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos, uma proporção de cerca de 12,5% do total de edifícios com necessidade de algum tipo de reparações, não sendo, no entanto, identificados edifícios com necessidade de grandes reparações ou muito degradados. Contudo, em visita de campo ao local, foi possível identificar pequenos clusters de edifícios em ruína ou em mau estado de conservação, que se juntam aos edifícios a necessitar de outro tipo de reparações (Figura 6).



Figura 6: Edifício em ruína ou em mau estado de conservação na ARU

### 5.3. Espaço Público

A malha urbana do núcleo antigo da ARU de Lagarinho inclui diversas vias de traçado sinuoso, dimensão reduzida e perfil muito variável, na sua maioria sem passeios e com trânsito partilhado entre os peões e os automóveis (que aproveitam algumas áreas de alargamento da via para estacionamento). Associados a estes caminhos existem alguns espaços intersticiais (travessas, becos e pátios), com degraus ou escadarias, que permitem vencer os desníveis resultantes da pendente acentuada que se verifica, e que os tornam de acesso quase exclusivamente pedonal.

No restante território, sobretudo em áreas de génese mais recente, os eixos urbanos tendem a ter um perfil de maior dimensão, apresentando alguns troços com passeios, que são por vezes interrompidos ou perturbados por elementos que constituem barreiras à mobilidade.

No aglomerado de Lagarinho, destaca-se ainda a existência de um parque infantil, localizado num patamar sobranceiro à Avenida José Mendes Oliva, com alguns bancos para estadia e elementos arbóreos de enquadramento e que constitui um espaço de desafogo da malha urbana mais densa. Porém, é notória no mesmo a falta de enquadramento da construção afeta à da rede elétrica, bem como o mau estado de conservação dos equipamentos de recreio infantil.



Figura 7: Espaço de recreio infantil existente à face da Avenida José Mendes Oliva

A qualidade do restante espaço público é, genericamente, razoável na ARU, observando-se, contudo, algumas situações em que a degradação de pavimentos, a falta de consolidação dos espaços de circulação, ou da coerência ao nível dos materiais não potenciam a circulação pedonal de forma confortável e segura, e geram uma imagem urbana pouco qualificada (Figura 8).



Figura 8: Áreas pavimentadas com carências de conservação, drenagem ou coerência de materiais na ARU

#### 5.4. Património Cultural

Apesar de grande parte do património edificado do Concelho se concentrar sobretudo na Cidade de Gouveia, Lagarinhos apresenta alguns elementos patrimoniais arquitetónicos, sobretudo de arquitetura religiosa e civil, dos quais se destacam a Igreja de Santa Eufémia, a Capela da Senhora da Alagoa e a Quinta da Vista Alegre. Além destes valores existem, ainda, alguns exemplares de construções em granito típicas desta zona de montanha, e outros imóveis de interesse que importa preservar e valorizar.



Figura 9: Exemplos de património arquitetónico religioso existente na ARU



## 6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos que presidem à delimitação da ARU de Lagarinhos 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 Lagarinhos e com a futura aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, prosseguem-se os seguintes objetivos estratégicos:

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



## 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 Lagarinhos é constituído pelos seguintes incentivos:

### Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

- a) 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*);
- b) 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 de ações de reabilitação urbana. Assim, na área correspondente à ARU de Lagarinhos passam a vigorar as seguintes isenções em matéria de taxas municipais:

- Isenção das taxas relativas a informações prévias e apreciação de projetos de ampliação, reconstrução ou alteração;
- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização de obras de ampliação, reconstrução ou alteração;
- Isenção das taxas a pagar pela concessão de licença ou autorização para a utilização de edificações ampliadas, reconstruídas 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).

### Conceitos e condições de aplicação das isenções de taxas municipais

As operações urbanísticas que poderão beneficiar das isenções de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada 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 (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

A aplicação das isenções de pagamento das taxas municipais restringe-se às operações urbanísticas de reabilitação urbana das quais resulte um estado de conservação dos edifícios em causa de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do início das mesmas. O estado de conservação dos edifícios, antes e após a execução das ações de reabilitação, é determinado, à semelhança do que sucede com a aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, 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 aplicação das isenções de pagamento das taxas municipais associadas às operações urbanísticas de reabilitação de edifícios pressupõe o pagamento de uma caução correspondente a 25% do valor das taxas, determinado nos termos do Regulamento Municipal de Taxas, Tarifas e Outras Receitas do Município de Gouveia, aquando da apresentação do requerimento de licenciamento ou de autorização das operações urbanísticas em causa. Após a conclusão das operações urbanísticas, sempre que se verifique que a reabilitação do edifício tenha resultado num aumento de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação, haverá lugar à restituição da caução. Nos casos em que as operações urbanísticas levadas a cabo no edifício não tenham resultado num aumento de dois níveis do estado de conservação, o requerente deverá liquidar os restantes 75% do valor das taxas, calculado à data da apresentação do requerimento de licença ou de autorização. Desta forma, o pedido de autorização de utilização só poderá ser requerido após a realização da vistoria para determinação do estado de conservação do edifício resultante das ações de reabilitação.

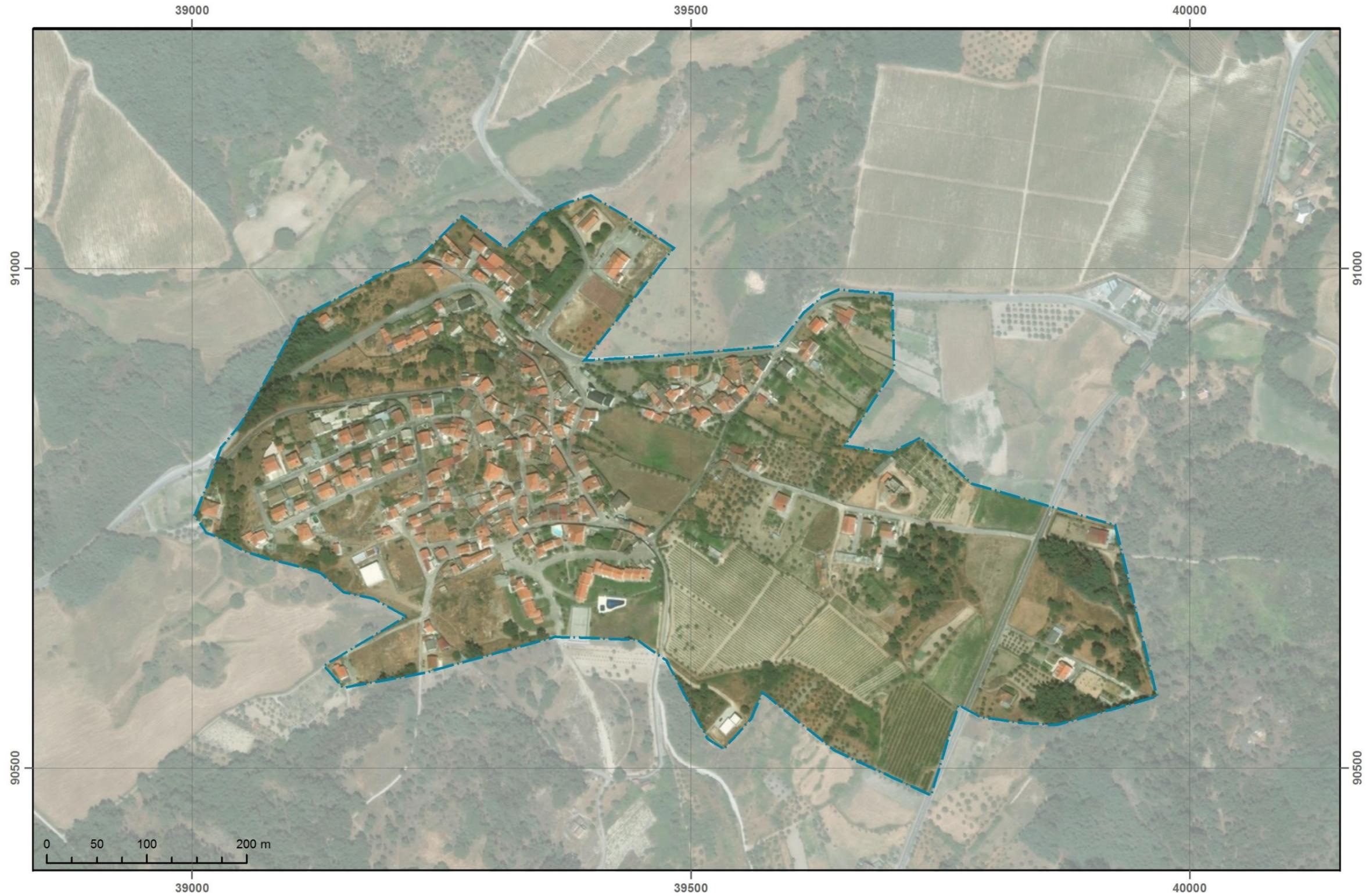




## ANEXOS

### Anexo 1 - Planta de Delimitação da ARU de Lagarinhos





 Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana



**CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA**

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE LAGARINHOS**  
Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Novembro 2018

1:5.000



Base cartográfica: ESRI, Digital Globe, GeoEve, EarthStar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, Aerogrid, IGN, and the GIS user Community





