territórioXXI

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE NOVELÃES

Memória Descritiva e Justificativa

MUNICÍPIO DE GOUVEIA

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 3

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 5

3. INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL 7

4. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE NOVELÃES 10

4.1.Critérios de Delimitação 10

4.2.Proposta de Delimitação 12

5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE NOVELÃES 13

5.1.População 13

5.2.Edificado 13

5.3.Espaço Público 14

5.4.Património Cultural 15

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 17

7. BENEFÍCIOS FISCAIS E TAXAS MUNICIPAIS 18

ANEXOS 23

Anexo 1 - Planta de Delimitação da ARU de Novelães 23

1. INTRODUÇÃO

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Novelães, 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 Cativelos (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 Novelães, 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 Novelães 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 Novelães 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^2 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.

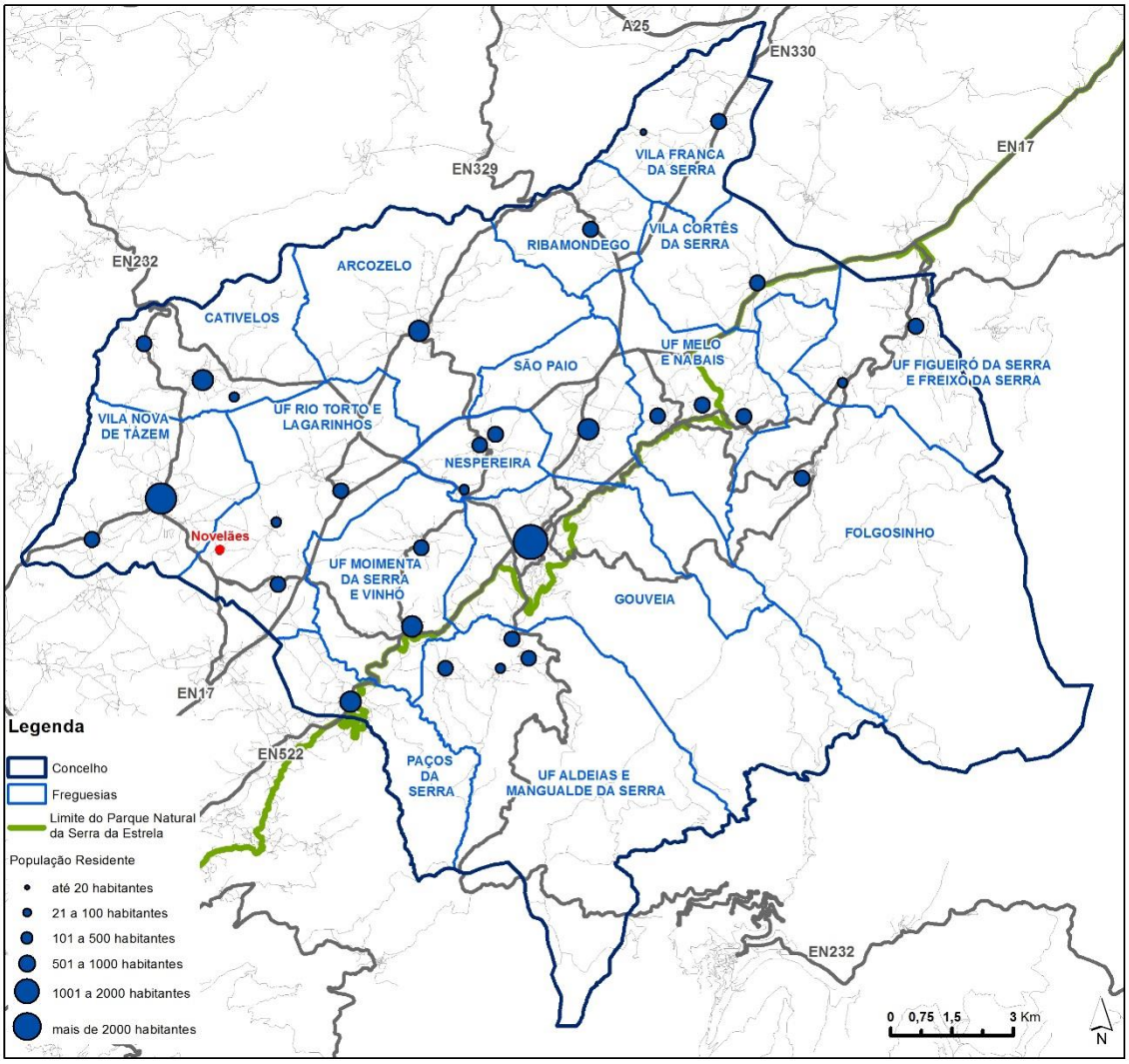

Figura 1: Enquadramento Territorial | Fonte: Censos 2011

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 Folgosinho 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 Novelães insere-se na União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos, composta pelos lugares censitários de Lagarinhos, Rio Torto, Passarela e Novelães. Distando cerca de 8 quilómetros da Cidade de Gouveia, Novelães tem um peso residual na população municipal. Relativamente às acessibilidades, o aglomerado urbano de Novelães é servido, indiretamente, pela EN17 e pela EM502.

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.

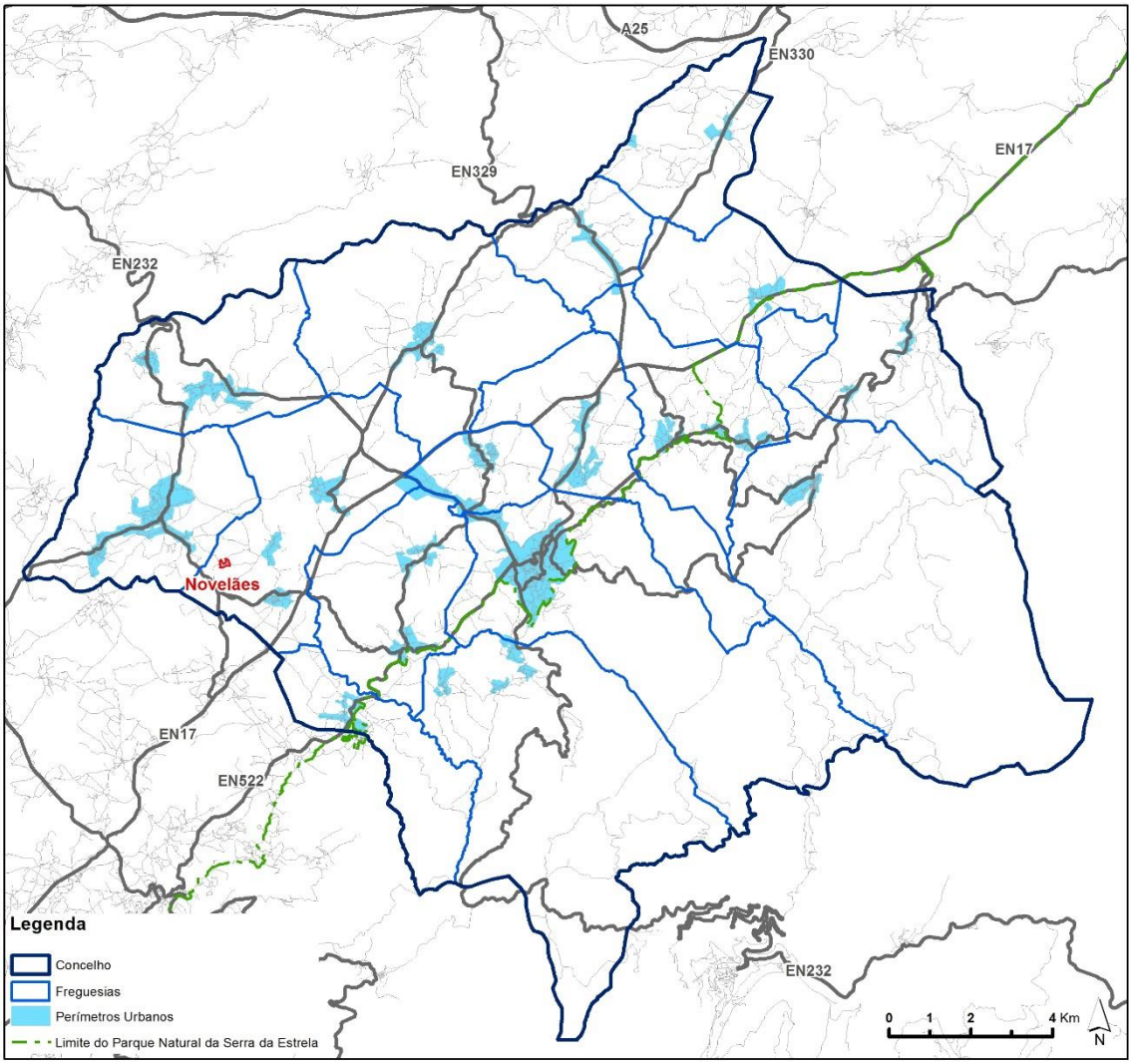

Figura 2: Perímetros Urbanos do PDM de Gouveia | Fonte: Câmara Municipal de Gouveia

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 parâmetros de edificabilidade, ainda não foi revisto.

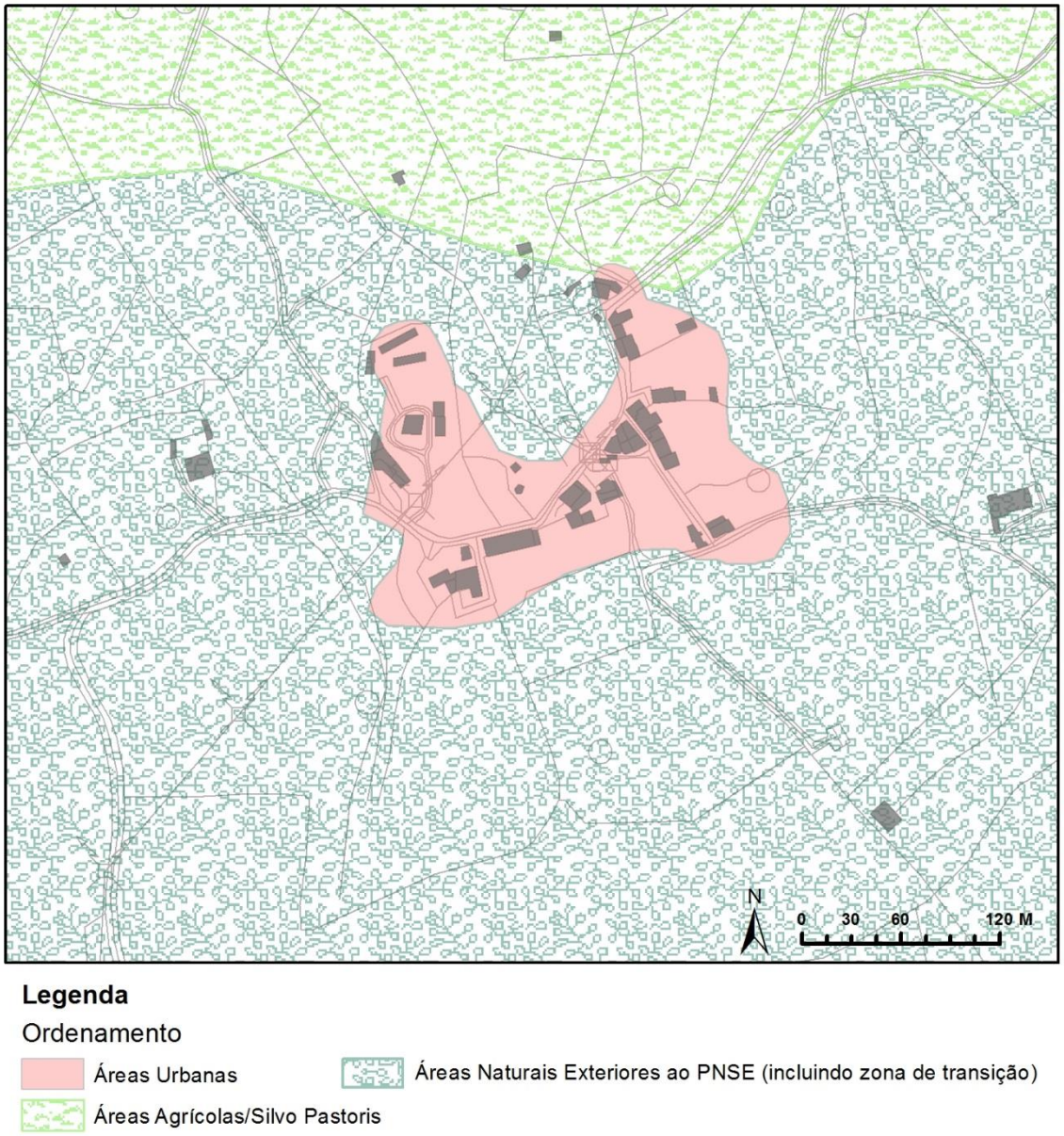

Figura 3: Extrato da Planta de Ordenamento do PDM de Gouveia - aglomerado urbano de Novelães
(Fonte: Câmara Municipal de Gouveia, adaptado do PDM em vigor)

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, correspondente às zonas com urbanização mais consolidada e classificada como Área Urbana. Para os Espaços

Urbanos estão definidas volumetrias equivalentes às dominantes e nunca superiores a três pisos.

Fora deste perímetro, encontram-se identificadas, a norte, Áreas Agrícolas/Silvo Pastoris, 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 envolvem quase todo o perímetro urbano, 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 NOVELÃES

4.1. Critérios de Delimitação

Os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida pela ARU de Novelães 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 caraterísticas, 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 Novelães 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 caráter 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 Novelães 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 Novelães

4.2. Proposta de Delimitação

A ARU proposta para o aglomerado urbano de Novelães totaliza, aproximadamente, 3,5 hectares de área (Figura 5). A respetiva delimitação espacial encontra-se representada com maior detalhe, à escala 1:3.000, no Anexo I, do presente documento.

O limite da ARU de Novelães engloba o núcleo central do lugar de Novelães, assegurando a coesão e integridade territorial do centro urbano.

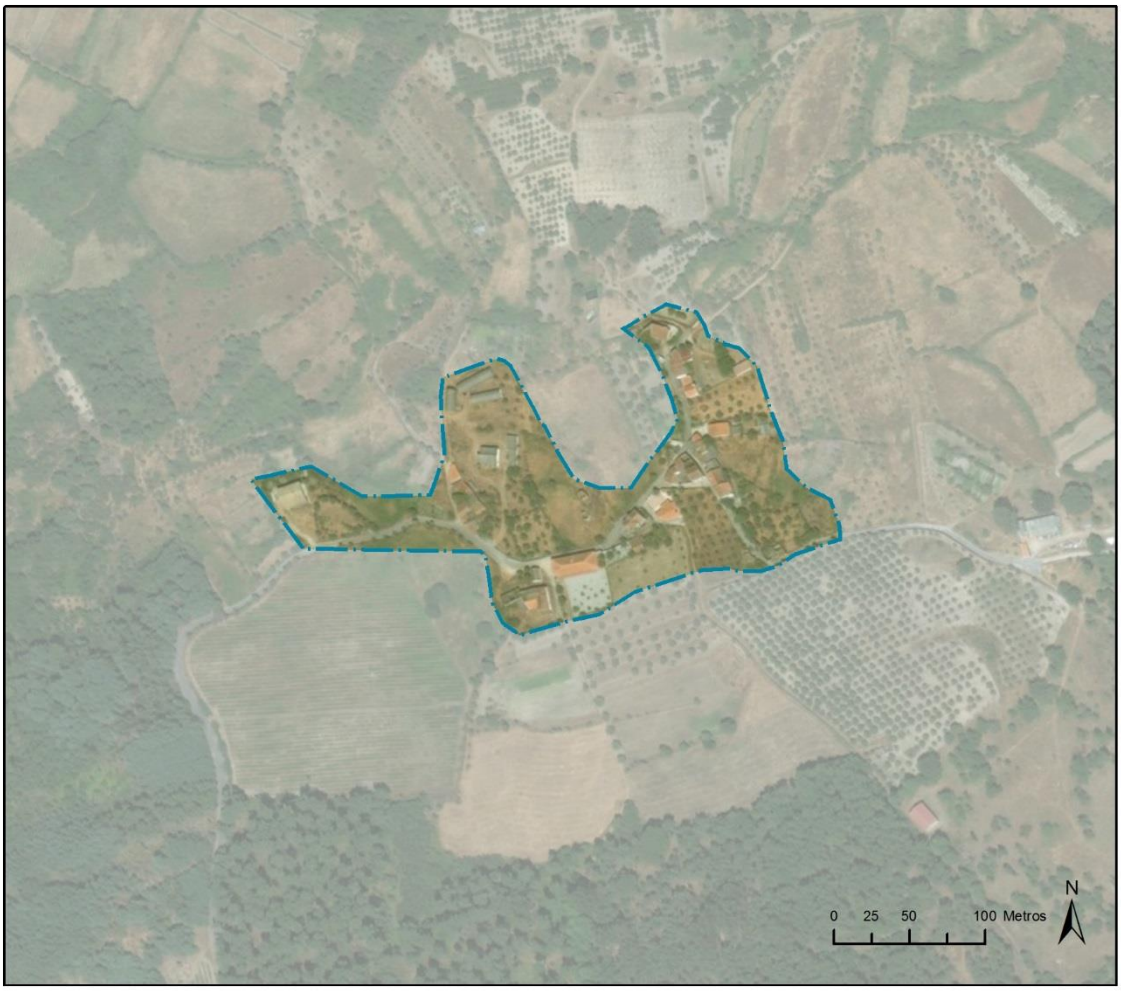

Figura 5: Proposta de delimitação da ARU de Novelães

5. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE NOVELÃES

A ARU de Novelães abrange a quase totalidade do aglomerado urbano de Novelães, cifrando-se numa área de 3,5 hectares, onde residem 19 pessoas (Censos 2011). A ARU apresenta uma estrutura urbana de desenvolvimento linear ao longo do único eixo de atravessamento do aglomerado (Rua Nossa Senhora dos Remédios), tendo características eminentemente rurais e pouca expressão urbana. Na sua envolvente ao núcleo mais concentrado, surge algum edificado de maior dimensão relacionado com as atividades de exploração agrícola.

5.1. População

Na área urbana que corresponde à ARU, residiam, em 2011, 19 pessoas (cerca de 5,1 pessoas por hectare), correspondentes 2% da população da União de Freguesias de Rio Torto e Lagarinhos e tendo um representação residual na população do concelho de Gouveia. Os habitantes distribuem-se de forma linear pelo eixo de atravessamento do aglomerado existindo uma maior concentração junto do cruzamento da Rua Nossa Senhora dos Remédios, com a Rua Dr. Carlos Alberto Ferreira Almeida.

Entre 2001 e 2011, a população residente neste aglomerado sofreu um elevadíssimo decréscimo populacional na ordem dos 46%, seguindo a tendência generalizada do Concelho e da Freguesia, ainda que de forma extremamente acentuada, uma vez que as referidas unidades territoriais mostram decréscimos de 13% e 4%, respetivamente.

Em termos etários, a população da ARU concentra-se na faixa etária dos 15 aos 64 anos, comummente associada à população ativa, correspondendo a 50% (9 indivíduos) da população residente total. Seguidamente, surge a população com mais de 65 anos (8 indivíduos) e a população jovem (1 residente).

5.2. Edificado

O parque edificado da ARU é constituído por um total de 19 edifícios clássicos, que correspondem a outros tantos alojamentos, oito dos quais de residência habitual, que são, na sua maioria propriedade dos ocupantes (seis alojamentos). Na ARU identificam-se ainda seis alojamentos vagos e cinco de segunda habitação.

Na ARU prevalece a habitação unifamiliar em banda, com um a dois pisos, implantada à face da via, que em alguns casos ocupa a totalidade do lote e noutros integra parcelas agrícolas nas traseiras do edificado.

A maioria dos edifícios foi construída antes de 1980 (cerca de 53% do total do edificado), sendo o período entre 1946 e 1960 e a década de 90, do século passado, as com maior peso (53%) 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%).

Estamos assim um pequeno aglomerado urbano de cariz residencial, com uma percentagem elevada de edifícios de segunda habitação e edifícios vagos, que geram um potencial de degradação do edificado que não deve ser desconsiderado.

O Censos de 2011 não revela a existência de edifícios muito degradados ou com necessidade de qualquer tipo de reparações no entanto numa visita ao local é visível um número considerável de edifícios em ruina ou em mau estado de conservação, como se pode observar na Figura 6.

Figura 6: Edificado em ruína na ARU

5.3. Espaço Público

A malha urbana da ARU de Novelães é constituída por um eixo central e um eixo secundários com características de caminho rural, Rua Nossa Senhora dos Remédios e Rua Dr. Carlos Alberto Ferreira de Almeida, respetivamente, de onde emanam acessos secundários e espaços intersticiais (travessas e becos), em muitos casos, de acesso quase exclusivamente pedonal.

A malha urbana de Novelães não integra "largos formais "e os único local que se pode considerar como cumprindo essas funções é a área da envolvente da Capela da Nossa Senhora dos Remédios, que, no entanto, se encontra algo desqualificada.

Figura 7: Área envolvente à Capela de Nossa Senhora dos Remédios

A qualidade da rede de espaços públicos é, genericamente, razoável, no eixo central e secundário que estrutura o núcleo urbano, contudo são visíveis focos de degradação por toda a rede.

Figura 8: Exemplos de pavimentos degradados na ARU

5.4. Património Cultural

Grande parte do património edificado do Concelho concentra-se na Cidade de Gouveia e em Novelães não existem imóveis classificados. Como património edificado com interesse está referenciada a Capela de Nossa Senhora dos Remédios e existe um pequeno conjunto de edifícios de arquitetura civil de características rurais com algum interesse que, no entanto, se encontram em ruinas ou em mau estado de conservação.

Figura 9: Exemplos de património arquitetónico existente na ARU

6. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos que presidem à delimitação da ARU de Novelães focam-se, fundamentalmente, na valorização integrada do aglomerado urbano, no reforço da identidade e na promoção da função habitacional. Mais especificamente, com a delimitação da ARU de Novelães 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.

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 Novelães 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 Novelães 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 caraterísticas 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 Novelães

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

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

MUNICÍPIO DE GOUVEIA

CÂMARA MUNICIPAL DE GOUVEIA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE NOVELÃES

Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Novembro 2018

1:3.000

N

territórioXXI

GESTÃO INTEGRADA
DO TERRITÓRIO E DO AMBIENTE

Rua D. João I, 298, 1º Andar
4450-162 Matosinhos

+351 220 135 202
geral@territorioxxi.pt
www.territorioxxi.pt