



NORMAS DE INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

DA

ARU- ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA de SEVER do VOUGA

1 - Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sever do Vouga

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sever do Vouga, para a área central da Vila de Sever do Vouga e área da Senhorinha foi aprovada pela Assembleia Municipal, em sessão de 19/04/2016, sob proposta da aprovação em reunião de Câmara Municipal, datada de 27/01/2016, nos termos do procedimento previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Esta deliberação foi publicada, pelo Aviso N^o 3021/2016, no Diário da República n^o 46/2016, Série II de 7 de março.

2 - O que é uma ARU e quais são os seus objetivos:

Uma ARU é uma área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

Com a aprovação da delimitação da ARU, os proprietários que poderão vir a promover obras de reabilitação urbana nos imóveis nela compreendidos, passam a poder candidatar-se a diversos tipos de apoios e incentivos fiscais e financeiros.



3 - Objetivos específicos para a prossecução da operação de reabilitação urbana:

- Fomentar a reabilitação dos edifícios;
- (Re)Povoar/ (re)urbanizar o centro histórico;
- Manter a matriz urbanística;
- Garantir a qualidade urbana do centro histórico;
- Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis;
- Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais;
- Criação de condições para garantir e fixar mais e melhores atividades económicas.

4 – Normas Aplicáveis

O presente documento estabelece o quadro dos benefícios fiscais associados e o regime de atribuição de incentivos a conceder pela Câmara Municipal, às ações de reabilitação de edifícios de particulares, situados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sever do Vouga, ou que estejam abrangidos pelo regime especial de reabilitação urbana.

5 – Âmbito de aplicação

5.1. Operações urbanísticas, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, localizadas na Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sever do Vouga, ou que estejam abrangidas pelo regime especial de reabilitação urbana, constante do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 outubro, na versão do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.



5.2. Estão ainda abrangidas no âmbito do presente documento as obras que embora não estejam integradas em área delimitada de reabilitação urbana, as obras que estejam abrangidas pelo Decreto-Lei 95/2019, de 18 de julho.

5.3. Para efeitos da atribuição de incentivos financeiros e benefícios fiscais é considerado que às obras de reabilitação será aplicada toda a legislação constante do quadro legal para a reabilitação urbana em vigor.

6 – Definições

Para efeitos das presentes normas, aplicam-se as definições constantes no Decreto-Lei 95/2019 de 18 de julho:

a) “Elementos dissonantes” – são elementos dissonantes a utilização de materiais e processos construtivos estranhos à arquitetura tradicional da Zona Urbana existente, ou outros elementos que manifestamente prejudiquem a leitura do edifício.

b) “Imóvel em ruína” – para efeito de determinação do estado de ruína, poderão ser utilizados os critérios do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, equiparando-se ao estado de ruína os imóveis devolutos com o nível 1 de conservação.

c) “Imóvel degradado” – considera-se degradado o prédio urbano ou a fração autónoma que, face ao seu estado de conservação, não cumpra satisfatoriamente a sua função ou faça perigar a segurança de pessoas e bens. Para efeito de determinação do nível de conservação do imóvel poderão ser utilizados os critérios do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC) previstos no Novo Regime do



Arrendamento Urbano (NRAU), equiparando-se o nível 2 de conservação (mau) ao estado de degradado.

d) “Imóvel devoluto” – considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante mais de um ano se encontre desocupado. São indícios de desocupação: a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade; a inexistência de faturação relativa a consumos de água, eletricidade e telecomunicações, e conforme definição e conceito contido na redação, do Decreto-Lei 159/2006 de 8 de agosto.

e) “Ações de reabilitação” - as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

f) “Estado de conservação” - o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.;

g) “Área da Reabilitação Urbana” – área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de



uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

h) “Unidade de intervenção” - a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

7 – Regras das Operações Urbanísticas

As operações urbanísticas a promover nos termos das presentes normas e no âmbito da reabilitação urbana devem respeitar toda a legislação em vigor, bem como o Regime dos instrumentos de gestão do território, o regulamento do PDM de SEVER do VOUGA e todos os regulamentos municipais, para além de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis em vigor.

8 – Formas de Incentivos Financeiros e Benefícios Fiscais

Conforme a alínea c), do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na versão do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio, a Delimitação das áreas de reabilitação urbana, confere um quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais do património, designadamente o imposto municipal do imóvel (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, sendo o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, é aplicado nos termos da alínea a), do artigo 14, da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Os incentivos e os benefícios aplicáveis na área de intervenção da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Sever do Vouga, são de natureza fiscal e financeira. Sem prejuízo de



outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Os incentivos a conceder pela Câmara Municipal de Sever do Vouga a todos os edifícios ou frações abrangidas por operações de reabilitação urbana podem ser cumulativos com os Benefícios Fiscais concedidos no Estatuto dos benefícios Fiscais aprovados pelo Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho, na sua redação atual e ser aplicados nas seguintes modalidades:

Incentivos Financeiros

- a) taxas urbanísticas;
- b) taxas de ocupação de espaço público;
- c) Outros incentivos;

Benefícios Fiscais

- d) IMI;
- e) IMT;
- f) IRS;
- g) IRC;
- h) IVA

8.1 – Formas de Incentivos Financeiros - Taxas urbanísticas - Proposta:

- Taxas de entrada de requerimento de processos de operações urbanísticas para ações de reabilitação terão uma redução de 100%.



- Taxas de vistoria prévia para o efeito de determinação do nível de conservação do imóvel de acordo com os critérios estabelecidos pelo Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis (MAEC), aprovado nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) terá isenção de pagamento de taxa.

- Taxas referentes ao controlo prévio de operações urbanísticas:

a) A realização de obras em edifícios ou frações, sujeitas a licenciamento ou de comunicação prévia terão uma redução de 80% no pagamento das taxas urbanísticas exigíveis.

b) A realização de operações urbanísticas de autorização de utilização em edifícios ou frações, terão uma redução de 80% no pagamento das taxas urbanísticas exigíveis.

c) As taxas referentes à emissão título de alvará que titulam as operações urbanísticas referidas terão uma redução de 100%.

- Taxas pela realização de vistorias terão uma redução de 80%.

- A Taxa Municipal de realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas terá uma redução de 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação.

A ocupação de espaço público por motivos de obras nos imóveis sujeitos a operações urbanísticas enquadradas, no âmbito das presentes normas, está isenta do pagamento de taxa durante 6 meses, passando a 50% nos 6 meses subsequentes, no caso de obras sujeitas a controlo prévio, e de 2 meses no caso de obras isentas. A ocupação limita-se à área e prazo indispensável face à natureza da intervenção a realizar.

8.2 – Outros Incentivos

Pode a Câmara Municipal, por deliberação genérica apoiar ainda financeiramente a pintura de alçados principais que confinem com arruamento público ao abrigo da alínea t), do n.º 1, do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pela Lei n.º 66/2020, de 04 de novembro, dos prédios objeto de requalificação, tendo em conta a necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na



área do município, a procederem à recuperação e requalificação das suas fachadas, como contributo decisivo para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético do município.

8.3 – Benefícios Fiscais associados a impostos municipais

IMI (Imposto Municipal sobre imóveis)

1. Isenção para os prédios urbanos ou frações autónomas objeto de reabilitação urbanística pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária, ao abrigo do art.º 45, do *Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)*;

2. Isenção durante cinco anos para prédios urbanos reabilitados, ao abrigo do disposto nos n.ºs 1, 2 e 3 do art.º 12, da Lei das Finanças Locais - Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 22-A/2007, de 29 de junho, Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro e Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro (Orçamento de Estado para 2019) e da retificação n.º 6/2019, de 01/03), e do art.º 16º, do RFALEI, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, na sua redação atual.

8.4 – Benefícios Fiscais associados a impostos municipais -

- IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

1. Isenção do imposto municipal sobre imóveis 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;



2. 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;

3. 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;

4. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

8.5 – Benefícios Fiscais associados a impostos municipais -

IRS (Imposto sobre Rendimentos Singulares)

1. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

a) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

b) as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

2. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à



taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

3. São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de €500,30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou

b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

4. 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. (Redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

5. É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64 - A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades Estatuto dos Benefícios Fiscais previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50 -A/2018, de 2 de maio. (Redação dada pela Lei n.º 71/2018, de 31 de dezembro);



6. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: (Renumerado pela Lei 114/2017, de 29 de dezembro, corresponde ao anterior n.º 6):

a) imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

b) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

8.6 – Benefícios Fiscais associados a impostos municipais -

IRC (Imposto sobre Rendimentos Coletivos)

1. Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que 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, de acordo com o n.º 1 do artigo 71.º do *Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)*.

2. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:



a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;

b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes;

3.O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

8.7 – Benefícios Fiscais associados a impostos municipais -

IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)

1.Redução da taxa normal de IVA para a taxa reduzida (23% para 6%, taxas em vigor em 2015) nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, de acordo com a alínea a), do n.º 1 do art.º 18, do Código do Imposto Sobre Valor Acrescentado (CIVA).

2.A taxa do IVA reduzida de 6% a que se refere a alínea a) do nº 1 do artigo 18º do CIVA é aplicada ao valor global da empreitada, uma vez que a verba 2.23 não faz qualquer referência à distinção entre serviços e materiais.



3.A operação de reabilitação urbana deve ser celebrada através de um contrato de empreitada, devendo as correspondentes faturas conter a menção “IVA à taxa de 6% nos termos da verba 2.23 da tabela 1 anexa ao código do IVA”.

9 – Condições de Acesso aos Incentivos Financeiros e Benefícios Fiscais e

Procedimentos

9.1 - A requerimento do proprietário, podem usufruir dos apoios municipais, nomeadamente as isenções e reduções de taxas, os proprietários que promovam obras de reabilitação dos seus imóveis, nos termos da definição constante do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana:

«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas»;

9.2 - O regime de apoio e incentivos financeiros não se aplica, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas.

9.3 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, de acordo com o n.º 24, do art.º 71, do EBF, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número



anterior, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na redação do Decreto de Retificação n.º 6/2018, de 26 de fevereiro.

9.4 - Para efeitos da obtenção dos benefícios fiscais e incentivos financeiros é necessária a confirmação da localização do imóvel na ARU ou ao abrigo do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

9.5 - Nos termos da alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos benefícios fiscais (EBF), na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na redação do Decreto de Retificação n.º 6/2018, de 26/02 são consideradas “Ações de Reabilitação” as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo «bom» em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

9.6 - Para efeito da determinação do Estado de Conservação do imóvel deve ser requerida ao Presidente da Câmara Municipal antes do início e, novamente após a conclusão da intervenção, vistoria, através de preenchimento de formulário próprio, realizada em cumprimento do disposto pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro com preenchimento da ficha NRAU de acordo com as instruções de aplicação do “Método de Avaliação do estado de Conservação de Imóveis” (MAEC) publicado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil.



9.7 - Da vistoria há lugar à emissão de relatório e atribuição do nível de conservação;

9.8 - Às operações urbanísticas das obras de reabilitação que carecem de controlo prévio, nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, é obrigatória a instrução de processo e o procedimento previsto (se aplicável);

9.9 - Os Benefícios Fiscais à reabilitação urbana só serão concedidos após a boa conclusão das obras que será atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal após vistoria solicitada pelo requerente, através de preenchimento de formulário próprio, para verificar a sua conclusão nos exatos termos do projeto aprovado e comparar níveis de conservação obtidos antes e depois da obra;

9.10 - Sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas é cessado imediatamente o acesso aos benefícios fiscais.

9.11 - Em resultado da vistoria final é emitida "Certidão comprovativa de reabilitação de edifício" que conterà o grau de confirmação do cumprimento da subida de, pelo menos, 2 níveis do estado de conservação, ou da classificação alcançada pelo edifício.

9.12 - Da Certidão referida no número anterior, será dado conhecimento, pelo município, à Repartição de Finanças para concessão dos benefícios fiscais atribuíveis.

9.13 - Para as isenções previstas no artigo 45.º do EBF é condição que a reabilitação resulte numa classificação energética igual ou superior a "A" ou, que seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos 2 níveis, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência



energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 7, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na versão do Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

9.14 - Relativamente à ocupação de domínio público, poderão candidatar-se a estes benefícios não só as grandes intervenções de reabilitação de edifícios, mas também as obras de menor dimensão, incluindo as isentas de controlo prévio, nomeadamente as obras de reparação e conservação de fachadas;

9.15 - As ocupações de espaço de domínio público em esplanadas para utilização de público podem candidatar-se igualmente a estes incentivos financeiros previstos

9.16 - O pedido de isenção das referidas taxas não isenta os proprietários de apresentar cumulativamente o necessário pedido de ocupação de via pública, com formulário próprio devidamente preenchido acompanhado dos demais documentos necessários.

10 – Estado de Conservação - Critérios

Nível do Estado de conservação:

5 Excelente

4 Bom

3 Médio

2 Mau

1 Péssimo

Nos casos em que a distribuição de incentivos e apoios à reabilitação deva ser sujeita a processos de seleção, atender-se-á aos seguintes critérios para definição de prioridades de intervenção:



1. Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentam maior risco;
2. Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;
3. Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

11 – Critérios de aplicação

Os níveis previstos em função do estado de conservação são os seguintes:

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro e do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;



-
- **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**

CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I - VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta.

TEMA II - VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m3);
- Executar a separação da rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.



TEMA III - MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Reunião de 23/12/2020