



MUNICÍPIO DE POMBAL

Cópia de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Pombal nº0021/CMP/15, celebrada em 23 de Setembro de 2015 e aprovada em minuta para efeitos de imediata execução.

Ponto 14.1. 1ª Alteração – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal

Foi presente à reunião a informação n.º 134/DUP/15, datada de 17-09-2015, da Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana, que a seguir se transcreve:

"Assunto: 1ª Alteração – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal.

Após um ano de vigência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, e com o decorrer dos trabalhos subsequentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área, concluiu-se pela pertinência de incluir na ARU, outras áreas contíguas fundamentais para a regeneração e revitalização do centro da cidade, que em conjunto formam um todo coerente multifuncional.

A presente proposta de alteração da ARU, colhe o devido enquadramento no disposto no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, o qual prevê que após a delimitação de ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação. De realçar, que esta alteração consiste fundamentalmente na alteração aos limites da ARU, de modo a abarcar duas áreas ribeirinhas do centro da cidade. É ainda efetuada, uma clarificação dos benefícios fiscais e procedimentos a adotar para atribuição desses mesmos benefícios, conforme explícito no documento em anexo ao relatório, denominado de manual de apoio.

Este manual contém também, a proposta de requerimento tipo a adotar para a entrada de processos na Câmara e a ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios, para suporte à realização das visitas técnicas de verificação do estado de conservação dos imóveis e atribuição do nível de conservação, de acordo com o preceituado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Nestes termos, sugere-se que se submeta a apreciação da Câmara Municipal, a proposta da 1ª Alteração à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, para efeitos de proposta à Assembleia Municipal para aprovação, em cumprimento do disposto no n.º1 do artigo 13.º do DL n.º307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto.

Refira-se que o ato de aprovação da 1ª alteração da delimitação da ARU deve ser publicado



MUNICÍPIO DE POMBAL

na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e, simultaneamente, deve a câmara remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o referido ato de aprovação da delimitação da ARU."

Junto à informação encontra-se a 1.ª alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, que se dá por integralmente reproduzida e que fica arquivada na Divisão de Urbanismo, Planeamento e Reabilitação Urbana.

A Câmara deliberou, por unanimidade, remeter à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação, a alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, em cumprimento do disposto no n.º1 do artigo 13.º do DL n.º307/2009 de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, nos termos da informação supra transcrita.



**1ª ALTERAÇÃO
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL**

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	2
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	2
3 FUNDAMENTAÇÃO	3
4 OBJETIVOS	7
5 BENEFÍCIOS FISCAIS	9
ANEXOS	11

1 INTRODUÇÃO

O presente documento refere-se à 1ª alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal, aprovada por deliberação da Assembleia Municipal, a 25 de setembro de 2014 e comunicada ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, tendo sido publicado no Diário da República, 2.ª Serie, a 21 de outubro de 2014, através do Aviso n.º 11728/2014, e retificada pelo Aviso n.º90/2015 de 2 de fevereiro de 2015.

Esta alteração consiste fundamentalmente na alteração aos limites da ARU abarcando duas áreas ribeirinhas do centro da cidade, bem como, na clarificação dos benefícios fiscais e procedimentos a adotar para atribuição desses benefícios, conforme explícito no documento em anexo, denominado de manual de apoio.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 13.º do RJRU, após a delimitação de ARU, é possível proceder a alterações dessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação (artigo 13.º do RJRU).

Neste contexto, a aprovação da alteração de delimitação da ARU da Zona Central da Cidade de Pombal, obedece ao procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de alteração de delimitação da ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - Memória descritiva e justificativa, fundamentado a alteração de delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU;
 - Quadro com os benefícios fiscais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º;
2. A Câmara Municipal submete o projeto de alteração de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (n.º 1 do artigo 13.º).
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da alteração de delimitação da ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
 - Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
 - Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

3 FUNDAMENTAÇÃO

A Área de Reabilitação da Zona Central da Cidade de Pombal foi elaborada com o intuito de promover uma intervenção integrada de regeneração urbana na parte consolidada, que incide sobre o centro da cidade. Esta reabilitação urbana consiste, em grande parte, na reabilitação do edificado, público ou privado, sendo essencial incrementar uma estratégia municipal que monitorize e adapte os instrumentos estratégicos constituídos pela ARU, à realidade e dinâmica do território. É na consciência desta permanente necessidade de adequar a ARU às mutações constantes do território, que se torna necessário proceder a uma alteração deste instrumento estratégico.

Após um ano de vigência da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, e com o decorrer dos trabalhos subsequentes à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para esta área, constatou-se que a delimitação aprovada, não incluiu áreas contíguas, fundamentais para a regeneração e revitalização do centro da cidade.

A delimitação inicial definiu a integração da área consolidada da cidade, classificada na 1ª Revisão do PDM de Pombal como Espaço Central, por se entender que a mesma se encontra enquadrada *na alínea b) do artigo 2.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justificam uma intervenção integrada.*

Porém, nessa mesma área consolidada da cidade foram excluídas as áreas que pelas suas características de uso, nomeadamente, equipamentos públicos, desportivos e zonas verdes ribeirinhas, se considerou, à data, não preencherem os requisitos para integrar a ARU.

Contudo, na elaboração da ORU, verificou-se que estas áreas contíguas e inclusive até contidas entre limites da ARU, são fundamentais para reforçar a homogeneidade dos limites da ARU, visto estas, serem zonas adjacentes ao rio Arunca, e portanto localizadas em pleno coração da cidade, com o qual detêm relações de complementaridade.

Acresce que para estas áreas estão previstas ações de requalificação, em particular nos equipamentos e espaços públicos, que ao adquirirem condições de atratividade e de fruição, se assumem como alavanca para incentivar os particulares a reabilitar as edificações confinantes.

Neste contexto, e conforme já referido anteriormente, as áreas a integrar na ARU são zonas ribeirinhas que promovem a coerência da área de intervenção, situando-se a norte e a sul desta, incluindo respetivamente:

- Jardim das Cegonhas, Largo da biblioteca e central de camionagem, com uma área de 8,8ha.
- Zona Desportiva e Largo do Arnado, com uma área de 10,6ha.

Com estas alterações propostas a área total da ARU passa de 34,90ha para 54,30ha.



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal

Alteração a Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal



0 50 100 m

Figura 1: Alteração a delimitação da área de reabilitação urbana

ZONA NORTE

Esta zona é composta pelo largo da biblioteca, central de camionagem e Jardim das Cegonhas, estando a 1ª fase deste último já executada. A 2ª fase, que se desenvolve até ao limite norte da ARU, visa a criação de um espaço verde de qualidade junto ao rio Arunca, no seguimento do já executado. Para o efeito, verifica-se a necessidade de proceder à demolição de uma estação de lavagem de automóveis, das antigas oficinas do município, bem como de edifícios degradados de génese ilegal.

Este projeto pretende assim, melhorar a qualidade do ambiente urbano, criando uma área verde de transição entre a zona industrial da Formiga e o centro da cidade, dando continuidade ao jardim existente, também ele, fruto da demolição de um antigo bairro de barracas.

Ainda neste corredor, já na margem direita do rio Arunca, o município ambiciona reabilitar a central de camionagem e espaço envolvente, criando um interface moderno de interligação com a estação ferroviária, equipamento fundamental numa estratégia de mobilidade que o município tem vindo a implementar.

Figura 2: Jardim das Cegonhas (1ª fase)



Figura 3: Jardim das Cegonhas (2ª fase - Antigas oficinas municipais)



Figura 4: Central de camionagem



Figura 5: Central de camionagem



ZONA SUL

Trata-se de um importante território urbano de transição entre o Centro Histórico, situado na margem direita do rio Arunca, e o Bairro Agorreta, situado na margem esquerda. Esta área, caracterizada pela presença de diversos equipamentos e espaços verdes, a qual abarca a zona desportiva e o largo do Arnado, assume-se como uma área de excelência, com funções indispensáveis à vivência da cidade.

Também para esta zona, estão equacionados alguns projetos de requalificação, fundamentais para a dinamização e reabilitação do conjunto edificado adjacente, assim como, para uma melhoria da qualidade de vida dos residentes na cidade.

Figura 6: Largo do Arnado



Figura 7: Zona Desportiva



Assim, é na perspetiva de uma estrutura urbana coerente, baseada na interligação entre o edificado, o espaço público e os equipamentos públicos, que a ARU é ampliada, dando continuidade à estratégia que tem vindo a ser delineada para a reabilitação da área de intervenção, tendo como pressuposto que o sucesso desta, deve assentar numa lógica de complementaridade entre o investimento público e a iniciativa dos particulares.

É portanto, fundamental que os projetos municipais previstos para estas áreas, sejam realizados de forma a potenciar a dinâmica de revitalização do centro da cidade. A reabilitação conjunta de edifícios e espaços públicos de utilização coletiva induzirá a reabilitação da malha urbana próxima, condição necessária para captar novos habitantes e potenciar a renovação e desenvolvimento das atividades económicas e sociais.

4 OBJETIVOS

Pretende o Município de Pombal com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central de Pombal, promover um conjunto de intervenções e investimentos, que assegurem a salvaguarda do património edificado e a qualificação dos espaços urbanos, com o intuito de criar uma dinâmica de motivação geradora de iniciativa e confluência de interesses na melhoria e modernização do parque habitacional, na renovação e fixação do comércio e das funções centrais, enfim, no contributo para a permanência e instalação de residentes e atividades económicas, dinamizadoras da área central da cidade.

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

- a) Reabilitar os edifícios que se encontrem degradados ou funcionalmente inadequados.
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas.
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e funcionamento do parque imobiliário urbano e do espaço urbano não edificado.
- d) Proteger o património cultural e promover a sua valorização.
- e) Intervencionar os edifícios dissonantes segundo as regras para a sua reabilitação nomeadamente paleta de cores, materiais, cércas, entre outros.
- f) Definir regras e acções relativas ao enquadramento e condicionamento da colocação nas fachadas de contadores, publicidade, toldos, palas, entre outros.
- g) Modernizar as infra-estruturas urbanas.
- h) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial.
- i) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.
- j) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética tanto em edifícios públicos como em edifício privados.
- k) Garantir que todas as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado.

Assim, a opção estratégica passa pela realização de futuras operações de reabilitação urbana, tendo como entidade gestora o próprio Município, que assumirá a coordenação e gestão, fazendo uso das seguintes medidas de atuação:

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

5 BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 14º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, com a aprovação da “Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana “, fica o município obrigado à definição, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente, IMI e IMT.

Saliente-se ainda que, nos termos da alínea b) do Artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Neste contexto, os apoios e incentivos a atribuir na ARU de Pombal são de natureza fiscal mas também financeira.

Impostos municipais

- Redução da taxa de IMI em 30% para os prédios urbanos objeto de intervenções de reabilitação, nomeadamente ao nível das fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Excetuam-se do disposto na alínea anterior, os prédios que só sofram intervenções de reabilitação ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, situação em que a taxa de IMI terá uma redução de 10%, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção parcial de 80% de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado;
- Agravamento da taxa de IMI em 30% no caso de imóveis degradados;
- Redução da taxa de IMI em 20% para prédios arrendados (cumulativo).

Taxas municipais

- Redução de 50% do valor das taxas relativas a urbanização e edificação, em obras de reabilitação de edifícios;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do valor das taxas relativas a ocupação de via pública durante o decorrer das obras.

Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios;
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;
- IVA à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana.

Os apoios e incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

Sendo que serão concedidos após a boa execução das obras, atestada pelos serviços competentes do Município de Pombal e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

ANEXOS

- Planta de delimitação
- Manual de Apoio



MUNICÍPIO DE POMBAL



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Zona Central da Cidade de Pombal (1ª Alteração)



0 50 100 m



**MANUAL DE APOIO
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DA ZONA CENTRAL DA CIDADE DE POMBAL**

CONCEITOS associados a reabilitação

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 - alínea i), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Reabilitação urbana – a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios - alínea j), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Área de reabilitação urbana – a 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 - alínea b), artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Ações de reabilitação – as intervenções destinadas a conferirem 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 atribuído antes da intervenção** – alínea a), n.º 22, artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Estado de conservação – estado do edifício é determinado através da determinação do nível de conservação do imóvel, de acordo com o disposto no artigo 5.º do decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro.

QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

De acordo com o disposto na alínea e) do artigo 30.º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei 32/2012 de 14 Agosto, com a delimitação de uma **Área de Reabilitação Urbana**, fica o município obrigado à apresentação de um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários.

IMPOSTOS MUNICIPAIS

IMI	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 30% PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO - fachadas, substituição de caixilharias de vãos de portas e/ou janelas, substituição integral do telhado e obras de interiores, por um período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. (ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 10% PARA OS PRÉDIOS URBANOS OBJETO DE INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO AO NÍVEL DA FACHADA - ao nível da fachada, nomeadamente limpeza e/ou pintura da fachada e reparação parcial do telhado, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação. (ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>REDUÇÃO DA TAXA DE IMI EM 20% PARA PRÉDIOS ARRENDADOS (CUMULATIVO) (ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI)</p>
	<p>AGRAVAMENTO DA TAXA DE IMI EM 30% PARA IMÓVEIS DEGRADADOS Serão considerados imóveis degradados, os imóveis com um estado de conservação mau ou péssimo, ou seja, de nível 2 ou 1, respetivamente. (ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI)</p>
IMT	<p>ISENÇÃO PARCIAL DE 80% NA 1.ª TRANSMISSÃO APÓS REABILITAÇÃO, PARA HABITAÇÃO PRÓPRIA E PERMANENTE (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*</p>

* Para usufruir dos benefícios fiscais ao abrigo do artigo 71.º do EBF, as obras a efectuar terão obrigatoriamente que obter um aumento de dois níveis do estado de conservação do imóvel ou fração. Sendo que para o efeito são realizadas duas visitas técnicas, de forma a aferir o nível de conservação antes e depois das obras, de acordo com o estipulado no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, mediante a aplicação da **Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios**, constante em Anexo (tendo por base a ficha da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro).

Estado de Conservação	Níveis de Anomalia	
Excelente	Nível 5	Ausência de anomalias ou anomalias sem significado.
Bom	Nível 4	Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
Médio	Nível 3	- Anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Mau	Nível 2	- Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou; - Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de fácil execução.
Péssimo	Nível 1	- Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de correção de difícil execução ou;- Anomalias que colocam em risco a saúde e segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves ou Ausência/inoperacionalidade de infraestrutura básica.

TAXAS MUNICIPAIS

LICENÇA	REDUÇÃO DE 50% DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OBRAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS.
OCUPAÇÃO VIA PÚBLICA	ISENÇÃO DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA EM ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS A FUNCIONAR EM EDIFÍCIOS REABILITADOS, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação.
	ISENÇÃO DO VALOR DAS TAXAS RELATIVAS A OCUPAÇÃO DE VIA PÚBLICA DURANTE O DECORRER DAS OBRAS.

Todas as operações urbanísticas, relacionadas com obras de reabilitação localizadas dentro da ARU usufruem de isenção ou redução de taxas municipais, independentemente de se candidatarem ou não a benefícios fiscais.

OUTROS BENEFÍCIOS FISCAIS

	DEDUÇÃO À COLETA, ATÉ AO LIMITE DE 500 EUROS, DE 30% DOS ENCARGOS SUPORTADOS PELO PROPRIETÁRIO RELACIONADOS COM A REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS. (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*
IRS	AS MAIS-VALIAS AUFERIDAS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADAS À TAXA AUTÓNOMA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação. (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*
	OS RENDIMENTOS PEDIAIS AUFERIDOS POR SUJEITOS PASSIVOS DE IRS RESIDENTES EM TERRITÓRIO PORTUGUÊS SÃO TRIBUTADOS À TAXA DE 5% , SEM PREJUÍZO DA OPÇÃO PELO ENGLOBAMENTO, QUANDO SEJAM INTEIRAMENTE DECORRENTES DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS . (ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)*
IVA	TAXA REDUZIDA DE 6% PARA EMPREITADAS DE REABILITAÇÃO URBANA. (ao abrigo do art. 18 do CIVA (2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

Para usufruir da taxa reduzida do IVA, é necessário o imóvel localizar-se em área de reabilitação, assim como, realizar um contrato de empreitada com a empresa responsável pela execução das obras.

PROCEDIMENTOS aplicáveis para atribuição de benefícios fiscais

Para a atribuição dos benefícios fiscais, anteriormente enumerados define-se previamente o tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o estipulado no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE - Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro).

OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO, nos termos do disciplinado no artigo 6.º do RJUE:

- **Obras de conservação**
- **Obras de alteração** no interior ou suas frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, da altura da edificação, da forma das fachadas e da forma dos telhados ou cobertura.

OBRAS SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO

LICENÇA ADMINISTRATIVA - de acordo com o n.º2, artigo 4.º do RJUE:

- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação** - Imóveis localizados em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor;
- **Obras de conservação, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição** – Imóveis classificados ou em vias de classificação, de imóveis integrados em conjuntos ou sítios classificados ou em vias de classificação ou de imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- **Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração exterior ou demolição** – Imóveis situados em zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação;
- **Obras de reconstrução** das quais resulte o aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- **Obras de demolição** das edificações que não se encontrem previstas em licença de obras de reconstrução;
- **Obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração ou demolição** - Imóveis em áreas sujeitas a servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, sem prejuízo do disposto em legislação específica sobre estas matérias;

COMUNICAÇÃO PRÉVIA - de acordo com o n.º4, artigo 4.º do RJUE:

- **Obras de reconstrução** das quais não resulte um aumento da altura da fachada ou do número de pisos;
- **Obras de construção, de alteração ou ampliação** em área abrangida por operação de loteamento ou plano de pormenor;
- **Obras de construção, de alteração ou de ampliação** em zona urbana consolidada que respeitem os planos municipais ou intermunicipais e das quais não resulte edificação com cércea superior à altura mais frente das fachadas da frente edificada do lado do arruamento onde se integra a nova edificação, no troço de rua compreendido entre as duas transversais mais próximas, para um e para outro lado.
- **Autorização de utilização** das edificações ou suas frações, bem como as **alterações de utilização** das mesmas.

INSTRUÇÃO DE CANDIDATURA - BENEFÍCIOS FISCAIS

CANDIDATURA REABILITAÇÃO URBANA / BENEFÍCIOS FISCAIS

Instrução:

- Documentos de identificação do requerente;
- Caderneta predial;
- Planta de localização.

Para os edifícios em regime de arrendamento deve ainda apresentar:

- Contrato de arrendamento;
- Autorização do proprietário (caso seja o inquilino a requerer a candidatura).

Para os edifícios em propriedade horizontal deve ainda apresentar:

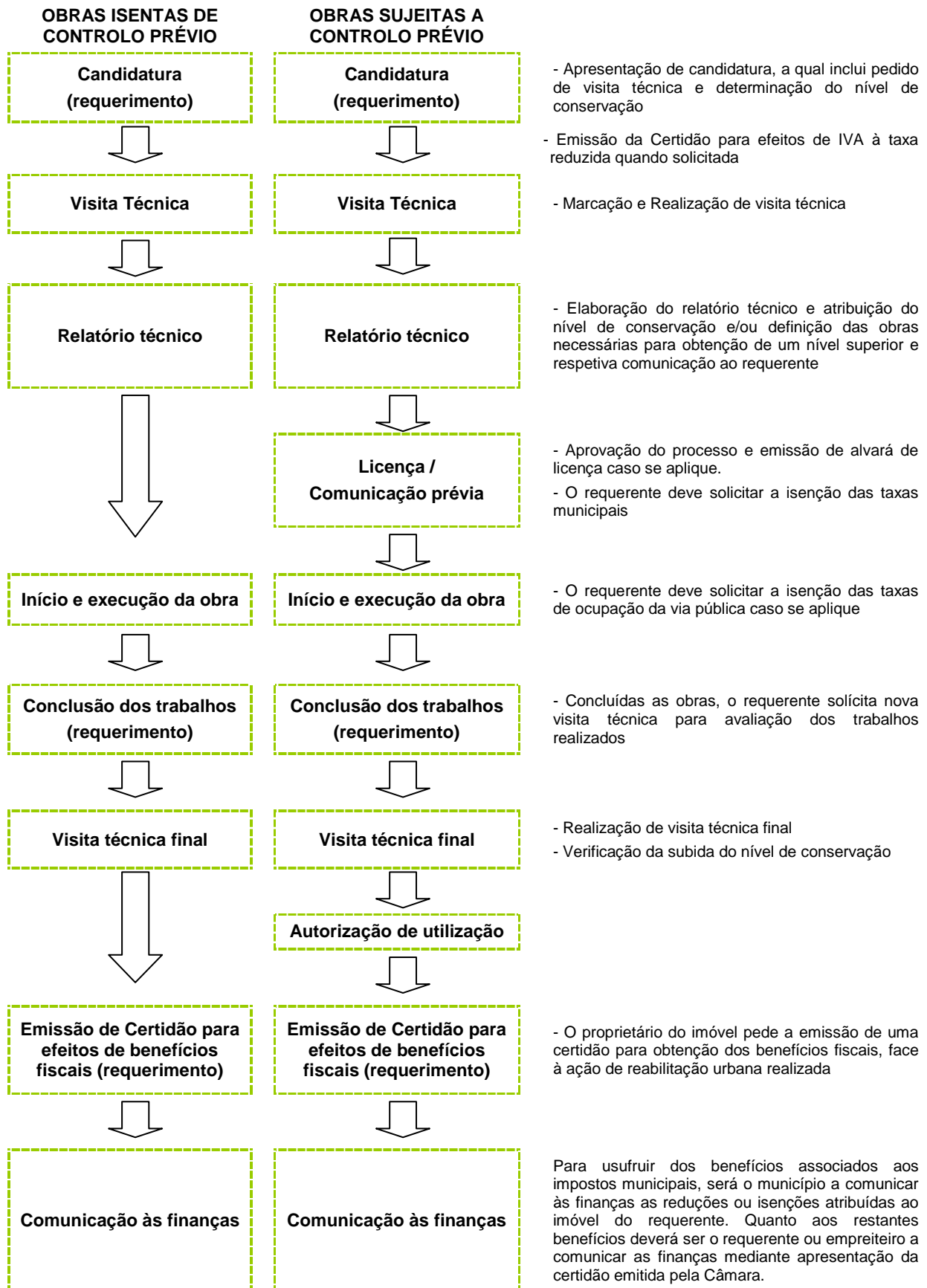
- Fotocópia autenticada do título constitutivo da propriedade horizontal;
- Cópia da acta de deliberação da Assembleia de condóminos que tenha determinado a realização de obras.

OBRAS ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO OU SUJEITAS A CONTROLO PRÉVIO

Preenchimento do requerimento Reabilitação Urbana/Benefícios Fiscais, o qual inclui o pedido de visita técnica, referenciando no requerimento o número de processo associado ao pedido de obras.

A instrução do processo de obras é efetuada mediante o procedimento aplicável, Licença ou Comunicação Prévia, em função da obra a executar, de acordo os elementos constantes no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE) e na Portaria n.º 113/2015, de 22 de Abril.

FLUXOGRAMA DA TRAMITAÇÃO DA CANDIDATURA - B.FISCAIS





REABILITAÇÃO URBANA / BENEFÍCIOS FISCAIS

IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

		N.º DE CONTRIBUINTE			
NOME					
MORADA					
COD. POSTAL			FREGUESIA		
TELEFONE		FAX	EMAIL		
PROFISSÃO				DATA DE NASCIMENTO	
ESTADO CIVIL			CONTACTO		
B.I. NÚMERO		DATA EMISSÃO		ARQUIVO IDENTIFICAÇÃO	

LOCALIZAÇÃO DA OBRA

Rua, Avenida, etc./N.º/Piso					
Cod Postal					
Freguesia			Descrito na Conservatória s/ o nº		
Inscrito na Matriz					
Fração(ões)			Área do Terreno		

OBJETO DO REQUERIMENTO

Vem requerer a V. Ex.^a, no âmbito dos benefícios fiscais definidos em Área de Reabilitação Urbana:

VISITA TÉCNICA

Realização de VISITA TÉCNICA para determinação do ESTADO DE CONSERVAÇÃO do imóvel

- Inicial Definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior
- Final

IVA

- Certidão, em como o edifício ou fração se localiza em Área de Reabilitação Urbana, para efeito de aplicação da taxa reduzida de 6% de IVA para empreitadas de reabilitação urbana, ao abrigo do art. 18 do CIVA (2.23 da Lista I anexa ao CIVA).

IMPOSTOS

- Certidão, em como o edifício ou fração foi objeto de intervenções de reabilitação para efeito de redução de IMI em 30% ou 10%, pelo período de cinco anos ou dois anos, respetivamente, ao abrigo do n.º 6 do artigo 112.º do CIMI.
- Certidão, em como o edifício ou fração se localiza em Área de Reabilitação Urbana, para efeito de redução de IMI em 20%, ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º do CIMI (prédios arrendados).
- Certidão, em como o edifício ou fração foi objeto de ação de reabilitação, para efeito de isenção parcial de IMT em 80%, na 1.ª transmissão para habitação própria e permanente, ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Certidão, em como o edifício ou fração foi objeto de ação de reabilitação, para efeito de redução à coleta em sede de IRS, e/ou tributação à taxa de 5% das mais valias ou dos rendimentos prediais, ao abrigo do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

DOCUMENTOS APRESENTADOS			
DOCUMENTO		COP.	PRES.
	Documento de identificação	1	
	Planta de localização	1	
	Caderneta Predial Urbana	1	
	Contrato de arrendamento		

JUSTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS NÃO APLICÁVEIS

(OUTROS) DOCUMENTOS APRESENTADOS		COP.	PRES.
.	.		

OBSERVAÇÕES

ENVIO DE CORRESPONDÊNCIA (PREENCHER SE FOR DIFERENTE DA MORADA DO REQUERENTE)

Nome			NIF	
Domicílio / Sede				
Código Postal				

PEDE DEFERIMENTO

Assinatura a) _____ Pombal / / o funcionário

a) Se representante, deverá juntar documento habilitante ou reconhecer a qualidade e poderes para representar.

FICHA DE AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS



A. IDENTIFICAÇÃO

Requerente:
 Rua/Av./Pc.:
 Número: Andar: Localidade: Código postal:
 Artigo matricial: Fração: Código ARU :

B. CARATERIZAÇÃO

N.º de pisos do edifício: |_|_|_|
 N.º de unidades do edifício: |_|_|_|
 Época de construção: _____
 Tipologia estrutural: _____
 N.º de divisões da unidade: |_|_|_|
 Uso da unidade: _____

C. ANOMALIAS DE ELEMENTOS FUNCIONAIS

Edifício	Anomalias					Não se aplica	Ponderação	Pontuação
	Muito ligeiras (5)	Ligeiras (4)	Médias (3)	Graves (2)	Muito graves (1)			
1. Estrutura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 6 =	_____
2. Cobertura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
3. Elementos salientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
Outras partes comuns								
4. Paredes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
5. Revestimentos de pavimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
6. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
7. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
8. Caixilharia e portas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
9. Dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
10. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
11. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
12. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
13. Instalação eléctrica e de iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
14. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
15. Instalação de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
16. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
17. Instalação de evacuação de lixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
Unidade								
18. Paredes exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
19. Paredes interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
20. Revestimentos de pavimentos exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
21. Revestimentos de pavimentos interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
22. Tetos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
23. Escadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
24. Caixilharia e portas exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		x 5 =	_____
25. Caixilharia e portas interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
26. Dispositivos de proteção de vãos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
27. Dispositivos de proteção contra queda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 4 =	_____
28. Equipamento sanitário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
29. Equipamento de cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
30. Instalação de distribuição de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
31. Instalação de drenagem de águas residuais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
32. Instalação de gás	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
33. Instalação eléctrica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 3 =	_____
34. Instalações de telecomunicações e contra a intrusão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 1 =	_____
35. Instalação de ventilação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
36. Instalação de climatização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____
37. Instalação de segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x 2 =	_____

D. DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE ANOMALIAS

Total das pontuações (a)

Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis (b)

Índice de anomalias (a/b)



E. DESCRIÇÃO DE SINTOMAS QUE MOTIVAM A ATRIBUIÇÃO DE NÍVEIS DE ANOMALIAS "GRAVES" E/OU "MUITO GRAVES"

Número do elemento funcional	Relato síntese da anomalia	Identificação das fotografias ilustrativas
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

F. AVALIAÇÃO

Com base na observação das condições presentes e visíveis no momento da visita técnica, declaro que:

- O estado de conservação do imóvel é:
 Excelente Bom Médio Mau Péssimo
- O estado de conservação dos elementos funcionais 1 a 17 é _____ (a preencher apenas quando tenha sido pedida a avaliação da totalidade do prédio)
- Existem situações que constituem grave risco para a segurança e saúde públicas e/ou dos residentes: Sim Não

G. OBSERVAÇÕES

.....

H. TÉCNICO

Nome do técnico:..... Data de visita técnica: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO

Nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º266-B/2012, declara-se que o imóvel acima identificado possui o Coeficiente de Conservação:

____, ____

Data de emissão: ____/____/____