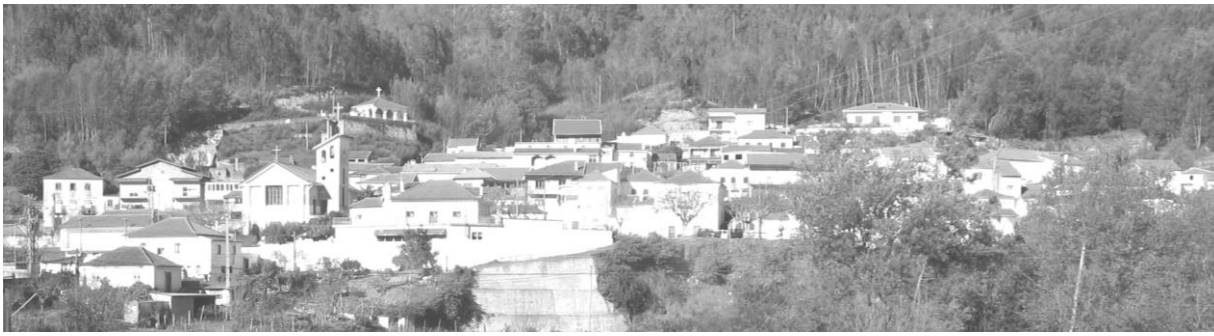
Município de Góis

Delimitação de Área de Reabilitação Urbana



Área de Reabilitação Urbana de **Ponte de Sótão**

Proposta de Delimitação
01.2018 – atualizado face à Lei nº 114/2017, de 29/12

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 4

2 ENQUADRAMENTO LEGAL 6

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA 7

4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO 20

5 OBJETIVOS 23

6 DELIMITAÇÃO DA ARU 25

7 BENEFÍCIOS FISCAIS 29

8 BIBLIOGRAFIA 33

ANEXO I - PLANTAS DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE PONTE DE SÓTÃO 34

ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS 37

ANEXO III – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS 39

ANEXO IV – PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS À DATA DESTE DOCUMENTO 46

ACRÓNIMOS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMG- Câmara Municipal de Góis

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EN – Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

RCM - Resolução do Conselho de Ministros

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão, adiante designada por ARU de Ponte de Sótão ou ARUPS.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem.

A requalificação urbana visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios.

Localizada onde se crê ter existido um castro lusitano, na imediações de mina de ouro romana, a aldeia de Ponte de Sótão desenvolveu-se na margem esquerda do rio Sótão, afluente do rio Ceira, com nascente na Serra da Lousã.

A malha edificada do lugar é bastante marcada pela presença da fábrica de papel e das construções a ela associadas. A laboração na fábrica de papel teve início em 1821, e embora já não se encontre em funcionamento, em muito contribuiu ao longo dos tempos para o crescimento da aldeia e para o desenvolvimento socioeconómico de Ponte de Sótão, assim como da freguesia e do concelho de Góis, aos quais pretence.

Com a desativação da Fábrica de Papel de Góis, Ponte de Sótão herda um património cultural e edificado, e uma afeição ao lugar.

Urge preservar o património histórico e cultural do lugar - o associado ao complexo fabril e o restante, ligado ao quotidiano dos seus habitantes - assim como melhorar as redes de infraestruturas e incentivar a requalificação do

parque habitacional, potenciado assim o desenvolvimento socioeconomico de Ponte de Sótao e a melhoria da qualidade de vida.

E é nesse sentido que a autarquia propõe para o lugar de Ponte de Sótão a delimitação de uma ARU e consequente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Figura 1 - Vista aérea de Ponte de Sótão

Fonte: Google Maps

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, nomeadamente no artigo 13º. Assim, acompanham e complementam esta Memória Descritiva e Justificativa, a Planta com a Delimitação da Área abrangida (Anexo I – Plantas da Delimitação da ARU de Ponte de Sótão) e o Quadro dos Benefícios Fiscais (Anexo II), designadamente os associados aos impostos municipais sobre o património, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da lei aplicável em vigor.

As ARU são, portanto, áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência – dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU).

Enquanto política pública, a reabilitação urbana é, portanto, da incumbência da administração pública, ainda que se considere dever dos proprietários assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações.

Assim, é à Câmara Municipal que compete a Delimitação da ARU, de acordo com a tramitação disposta do RJRU e seguidamente apresentada:

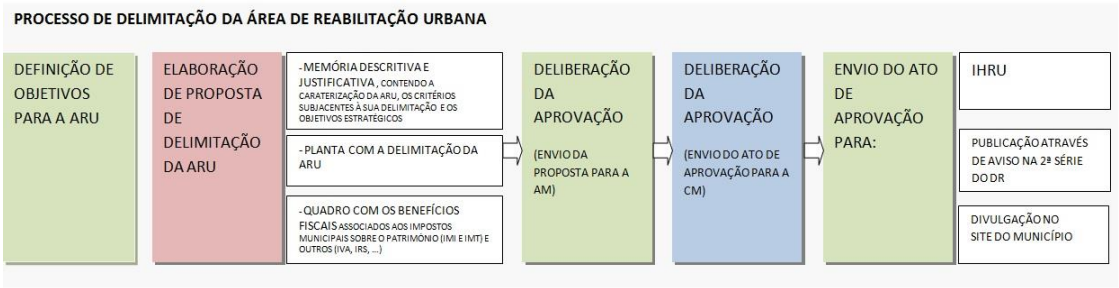


Figura 2 - Tramitação do processo de delimitação da ARU

As intervenções de reabilitação urbana devem desenvolver-se de forma articulada, através de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) que ocorrem dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

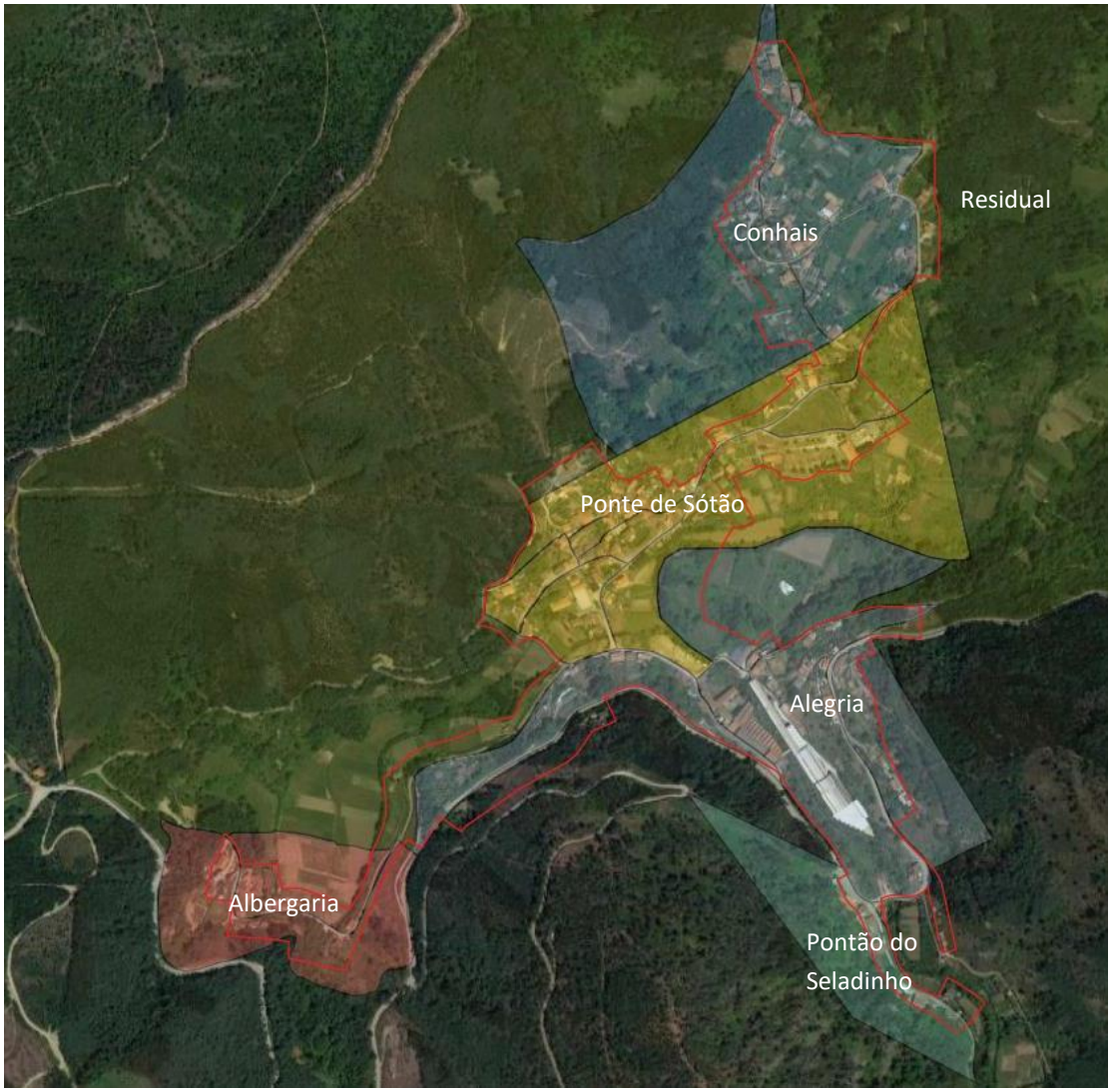
Deve a Câmara Municipal de Góis (CMG), num prazo de 3 anos seguintes à aprovação da ARU de Ponte de Sótão, propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no RJIGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana).

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA

A Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão corresponde à aldeia de Ponte de Sótão, incluindo também os lugares de Alegria, onde se localiza o antigo complexo fabril, o Pontão do Seladinho, junto à EN 342, o lugar de Conhais e o de Albergaria, a nordeste e sudoeste de Ponte de Sótão, respetivamente.

A área delimitada engloba, ainda, um troço da EN342, que ligando à EN2, garante o acesso a Góis, sede de freguesia e de concelho.

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos – Censos 2011 - da área em estudo, embora não tenham correspondência direta com os limites propostos para a ARU, uma vez que as subseções selecionadas (subsecções do INE) não têm os mesmos limites físicos, como demonstra a figura seguinte.



Delimitação da ARU

Figura 3 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo

A análise aos dados permite concluir que a área em estudo se carateriza essencialmente por uma população envelhecida (mais de 1/4 da população residente tem mais de 65 anos) e que o edificado mais recente (posterior a 2001) representa apenas 8,7% do total de edifícios (16 edifícios, no total das subsecções). Trata-se de uma zona maioritariamente residencial, contabilizando-se 136 alojamentos em 184 edifícios, ou seja, 1,35 alojamentos por edifício. Destes, cerca de 17% encontravam-se vagos. Relativamente à existência de esgotos, à data dos Censos 2011 todos os alojamentos ocupados como residência

habitual possuíam rede de esgotos, embora não ligados à rede pública, uma vez que as obras de saneamento e ligação a uma nova ETAR serão iniciadas em breve.

Indivíduos residentes - 2011

total	≤ 13 anos		> 65 anos	
	nº	%	nº	%
280	25	8,93	77	27,50

Edifícios

total	construídos antes 1919		construídos 2001-2011	
	nº	%	nº	%
184	23	12,50	16	8,70

Alojamentos

total	vagos		com esgotos	
	nº	%	nº	%
116	20	17,24	115	100*

Tabela 1– Dados estatísticos nas subsecções de Ponte de Sótão.
Fonte: INE, Censos 2011
*Do total de alojamentos ocupados como residência habitual

É possível verificar ainda que habitavam, à data dos Censos, apenas 1,5 indivíduos por alojamento. Ou seja, apesar de não se verificarem muitos edifícios vagos, uma grande parte das habitações tinha apenas um habitante, sendo elevada a probabilidade de ser tratar de um indivíduo com mais de 65 anos.

O Índice de envelhecimento[1] da população tem aumentado, de resto, um pouco por todo o país, com maior incidência nos concelhos do interior, de que Góis não é exceção. O gráfico seguinte permite perceber que o índice de envelhecimento no concelho de Góis é inclusivamente superior ao da média da Região da Coimbra e bastante acima da média nacional (Portugal continental).

Acentuado pelo contexto generalizado da crise económica, o elevado índice de envelhecimento da população é sobretudo justificado pela emigração da

[1] Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos 2011)

população em idade ativa, por via do abandono da agricultura e do êxodo rural, e pela baixa taxa de natalidade.

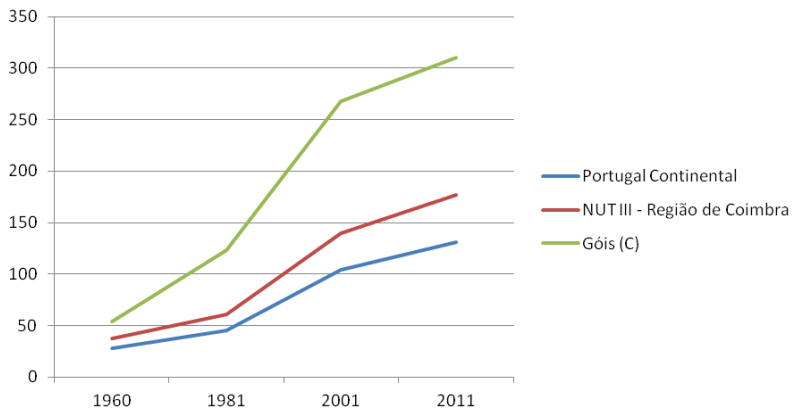


Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população

Fonte: Pordata

Geograficamente, a grande maioria dos edifícios vagos localiza-se no lugar de Ponte de Sótão, a nordeste da Capela de São Gens e Santa Ana, onde também se localizam os edifícios mais antigos, assim como as ruas mais estreitas e menos salubres, onde a acessibilidade é limitada.

Toda a área delimitada como Área de Reabilitação Urbana apresenta carências ao nível do espaço público, nomeadamente de infraestruturação e pavimentação.

Figura 4 – Número de edifícios construídos antes de 1919, por subsecção estatística

A imagem seguinte apresenta a localização dos principais imóveis de interesse histórico e patrimonial – aqueles cujo valor é reconhecido pelo PDM de Góis - e os equipamentos existentes na área agora delimitada, descritos de forma breve nas Tabelas 2 e 3.

Existem ainda na área delimitada outras importantes estruturas, do ponto de vista funcional, como a ponte sobre a Ribeira da Ponte do Sótão, também conhecida como Ribeira de Albergaria ou Ribeira da Lomba do Mouro, mas que não apresentam singular interesse, histórica ou arquitetonicamente falando.

Figura 5 – Imóveis de valor patrimonial e Equipamentos na ARU de Ponte de Sótão.

IMÓVEIS DE VALOR PATRIMONIAL HISTÓRICO E CULTURAL		
Imóvel	Descrição	Classificação
1. Complexo fabril da Companhia de Papel de Ponte de Sótão	Conjunto de vários edifícios, sobretudo pavilhões da fábrica, de várias épocas de construção; o edifício industrial mais antigo data de 1912 e tem dois pisos, com estrutura de madeira, paredes de alvenaria de tijolo e telha cerâmica. Nos anos 50 e 60 do século XX construíram-se novos pavilhões, de elevado pé-direito, com estruturas em betão e coberturas em telha cerâmica e chapa metálica.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Espaço cultural de Interesse Arqueológico-industrial (anexo II do Regulamento)
2. Antiga Escola Primária de Ponte de Sótão	Edifício de planta retangular, de um piso e cobertura de duas águas, em telha cerâmica. Encontra-se de momento desocupado.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Espaço cultural de Interesse Arquitetónico e artístico, a propor para classificação como Imóvel de Valor Concelhio/Imóvel de Interesse Municipal (anexo II do Regulamento)
3. Ermida de Nossa Senhora do Rosário do Céu	Edifício construído nos anos 40 do século XX, tem planta quadrangular, cobertura de quatro águas, em telha cerâmica, um pórtico exterior coberto e pequeno adro.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros valores arquitetónicos e artísticos (anexo II do Regulamento)
4. Ponte de um arco em xisto	Ponte sobre o Rio Sótão, na Estrada Nacional EN342, com arco de volta perfeita.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros valores arquitetónicos e artísticos (anexo II do Regulamento)
5. Chafariz	Antigo chafariz de duas bicas, junto à foz da Ribeira de Ponte de Sótão, ou Ribeira da Albergaria ou da Lomba do Mouro, com o Rio Sótão.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros valores arquitetónicos e artísticos (anexo II do Regulamento)
6. Capela Nova de São Gens	Edifício construído em 1969, de invocação a São Gens, como a anterior capela existente no lugar. Tem planta retangular e cobertura de duas águas, em telha cerâmica, e é ladeada de torre sineira. Está implantada com entrada a sul, a uma cota superior à da via de acesso, sendo o acesso feito por escadaria a eixo com a entrada.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros valores arquitetónicos e artísticos (anexo II do Regulamento)
7. Capela Antiga de São Gens	Pequeno edifícios de planta trapezoidal, formatando ruas. Tem um piso e cobertura inclinada, de duas águas, em telha cerâmica. Foi recentemente reabilitado.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros valores arquitetónicos e artísticos (anexo II do Regulamento)
8. Solar dos Baetas	Edifício senhorial de um piso e cave, e telhado de quatro águas.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros valores arquitetónicos e artísticos (anexo II do Regulamento)

Tabela 2– Imóveis de valor patrimonial histórico e cultural na ARUPS

Fonte: PDM de Góis, RCM nº 41/2003 ; "A Fábrica de Papel de Góis – Reabilitação do espaço industrial"

EQUIPAMENTOS		
Equipamento	Domínio	Descrição / Observações
A. Escola Básica do 1º Ciclo de Ponte de Sótão	Educação	Edifício de planta retangular, de um piso e cobertura de duas águas, em telha cerâmica. Encontra-se de momento desocupado.
B. Associação de Melhoramentos e Assistência de Ponte de Sótão	Cultura	Edifício de planta retangular, de dois pisos e cobertura de duas águas, em telha cerâmica. Possui campo de jogos no exterior.
C. Jardim Infantil de Ponte de Sótão	Educação	Edifício de planta em L, de um piso e cobertura de duas águas, em telha cerâmica. Encontra-se de momento desocupado.
D. Casa do Povo de Ponte de Sótão	Cultura / Ação Social	Edifício de planta retangular, de um piso e cobertura de duas águas, em telha cerâmica.
E. Cemitério de Ponte de Sótão	Outros	-

Tabela 3– Equipamentos na ARUPS

A zona mais densamente edificada é o pequeno núcleo a nordeste da Capela de São Gens e Santa Ana, onde se denota não só a antiguidade os edifícios como da própria malha urbana, composta por construções adossadas, na maior parte dos casos, e cujas fachadas formatam as ruas estreitas (por vezes sem acesso automóvel) e alguns alargamentos.

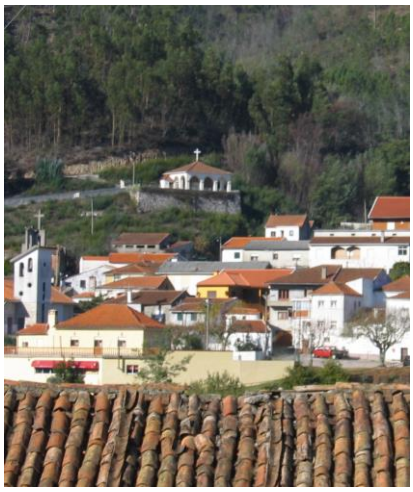
Denota-se ainda antiguidade nos edifícios no lugar de Alegria, junto à Estrada Nacional EN342 e na sua ligação, pela encosta, até à zona da antiga fábrica de papel.

Mas, de uma forma geral, o desenvolvimento da Ponte de Sótão decorreu, de forma dispersa, ao longo dos eixos viários, e junto à fábrica, procurando a melhor exposição solar e os declives menos acentuados.

O estado de conservação e urgência de intervenção, quer no edificado quer no espaço público, é bastante variável ao longo de toda a área delimitada, independentemente da sua época de construção.

Figuras 6 e 7 – Instalações da antiga fábrica da Companhia de Papel de Góis.

Figura 8 – Antiga Escola Primária de Ponte de Sótão / Escola EB 1 de Ponte de Sótão.



Figuras 9 e 10 – Ermida de Nossa Senhora do Rosário do Céu.

Figura 11 – Ponte de um Arco em Xisto.

Figura 12 – Chafariz.

Figuras 13 e 14 – Capela nova de São Gens.

Figura 15 – Capela antiga de São Gens.

Figura 16 – Solar dos Baetas (Albergaria).

Figura 17 – Jardim Infantil de Ponte de Sótão.

Figura 18 – Associação de Melhoramentos e Assistência de Ponte de Sótão.

Figura 19 – Casa do Povo de Ponte de Sótão.

4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado, à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A ARU Ponte de Sótão, englobando seis áreas, ou *momentos* do seu desenvolvimento e morfologia urbana, procura criar condições para novas sinergias entre elas. São esses *momentos*:

- Ponte de Sótão – PS: núcleo mais antigo de povoamento, na margem esquerda do Rio Sótão, procurando a melhor exposição solar;

- Complexo fabril da antiga Companhia de Papel de Góis – CP: edifícios abandonados onde se localizavam as instalações administrativas e laborais da antiga fábrica de papel, em ambas as margens do Rio Sótão.

- Alegria – A: edificações do lugar da Alegria, junto à EN342;

- Pontão do Seladinho – Pse : edificações do lugar do Pontão do Seladinho, junto à EN342;

- Conhais – C: edificações no lugar de Conhais, junto à estrada;

- Albergaria – Al : edificações no lugar de Albergaria, junto à estrada.

Figura 20 - Zonamento na ARU de Ponte de Sótão.

A reabilitação urbana, quer do edificado de particulares - a quem são oferecidos incentivos (benefícios fiscais e outros) -, quer do espaço e dos imóveis públicos, qualifica o espaço urbano e cria uma dinâmica geradora de iniciativa, de novos usos e funções, contribuindo assim para a permanência e fixação de residentes e atividades. Com isto, é ainda promovida a contenção dos perímetros urbanos, ao invés da expansão a que se tem vindo a assistir nas últimas décadas.

No caso concreto da ARU de Ponte de Sótão, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado, como potenciar um conjunto de obras públicas.

Essas obras públicas contribuirão de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos habitantes de Ponte de Sótão e dos lugares próximos, e para um maior desenvolvimento turístico e económico. Entre essas intervenções públicas, destacam-se a criação de uma praia fluvial, no local já utilizado como zona de recreio balnear, na foz da Ribeira de Ponte de Sótão, também conhecida como Ribeira de Albergaria ou da Lomba do Mouro, com o Rio Sótão, e a infraestruturação da rede de recolha de águas residuais, que serão encaminhadas para uma nova Estação de Tratamento de Águas Residuais. Complementarmente a estes trabalhos, previstos no Plano de Valorização e Revitalização da Aldeia e, no caso do primeiro, apresentado como projeto mobilizador no Plano Estratégico e de Ação para o Pinhal Interior Norte 2007-2013 (sociedade Portuguesa de Inovação), perspetiva-se a pavimentação de algumas vias e o tratamento de algumas zonas verdes marginais.

Estes trabalhos estendem-se aos lugares de Conhais, Albergaria e da Alegria, localizando-se, neste último, o antigo complexo fabril da Companhia de Papel de Góis. Após o encerramento da fábrica, em 1992, os edifícios, de propriedade privada, têm estado ao abandono, mas apresentam ainda grande potencial, não só pela sua carga histórica e cultural, como pela sua localização, no sopé da Serra da Lousã, na proximidade das aldeias serranas de xisto da Aigra Velha, Aigra Nova e Pena, e entre os centros urbanos de Lousã e Góis.

Por via dos incentivos fiscais e da inclusão numa estratégia global da ARU, procura-se sublinhar a singularidade deste complexo fabril, e favorecer futuras intervenções no mesmo e nas áreas envolventes, adaptando-os a novos usos.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão, e a prossecução dos objetivos para ela definidos, permite, portanto, não só a melhoria do seu património construído, como um reforço da sua atratividade e centralidade.

5 OBJETIVOS

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;

b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas "áreas de reabilitação urbana", cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A ARU de Ponte de Sótão tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;

- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;

- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;

- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;

- Incentivar intervenções coerentes, integradas e profundas, com vista à **melhoria da qualidade do espaço público** da aldeia de Ponte de Sótão, nomeadamente ao nível das infraestruturas (sobretudo, com a instalação da rede pública de recolha e tratamento de águas residuais) e da requalificação dos espaços verdes e espaços urbanos e equipamentos de utilização coletiva.

A delimitação da ARU de Ponte de Sótão produz os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente IMI e IMT;

- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de IVA, IRC e IRS;

- Compromete o município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Ponte de Sótão tem 33,68ha, e engloba toda a aldeia, nomeadamente, e no sentido dos ponteiros do relógio:

- O seu centro e núcleo mais antigo, na envolvente da capela de São Gens e da antiga capela (atual casa mortuária);

- A zona de expansão ao longo da estrada, em direção ao lugar de Conhais, incluindo a Casa do Povo, a antiga Escola Primária de Ponte de Sótão e o parque de merendas e os terrenos vazios entre elas;

- As edificações no lugar de Conhais;

- Os terrenos junto ao Rio Sótão, será instalada a praia fluvial;

- Todo o complexo fabril da antiga Companhia de Papel de Góis;

- As edificações do lugar da Alegria, junto à EN342 e a cota superior;

- As edificações do Pontão do Seladinho, também localizadas junto à EN342;

- As edificações do lugar de Albergaria.

Assim, integram a Área de Reabilitação Urbana os lugares e edificações que partilham da dinâmica de usos do núcleo de Ponte de Sótão, sendo os seus limites definidos por forma a englobar todas as edificações.

Os limites da Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão são os graficamente representados na Planta da Delimitação da ARU, Anexo I deste documento, e na imagem seguinte.

Figura 21 – Limite da área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão.

(sobre imagem aérea do Google Maps)

Figura 22 –Ponte de Sótão: núcleo a norte e noroeste da Capela de São Gens.

Figura 23 – Parque de merendas localizado entre a Casa do Povo e a antiga Escola Primária.

Figura 24 – Rio Sótão: localização da futura praia fluvial de Ponte de Sótão.

Figuras 25 e 26 – Lugar da Alegria.

Figura 27 – Lugar do Pontão do Seladinho.

7 BENEFÍCIOS FISCAIS

Refere o RJRU (artigo 14º) que a delimitação de uma ARU obriga o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana. Assim:

- Os prédios urbanos[2] objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal dobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação. Com possibilidade de renovação de isenção, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria permanente.

- São isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões (IMT) onerosas de imóveis as 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.

- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) a 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.

- São ainda reduzidas para metade as taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, o Município define ainda uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Góis, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei.

O RJRU, de acordo com o definido pelo Código do IVA e com o Estatuto dos Benefícios Fiscais[3], prevê ainda outros benefícios e incentivos, nomeadamente

---

[2] Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

[3] Possíveis de consultar no Anexo III a este documento, no sítio eletrónico do IHRU: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html e no Portal das Finanças : info.portaldasfinanças.gov.pt

isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC.

O quadro do Anexo II apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis na Área de Reabilitação Urbana de Ponte de Sótão, diretamente decorrentes do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, não dispensando a consulta da legislação em vigor, nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF - e o Código do IVA – CIVA.

De referir que, de acordo com o definido no EBF, e para beneficiar dos apoios financeiros nele consagrados, referentes ao IMI e IMT, deve resultar das obras de intervenção no imóvel um estado de conservação de, pelo menos, 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. (alínea b) do nº 1 do artigo 45º do EBF, na redação conferida pela Lei nº 114/2017, de 29/12).

Para beneficiar dos apoios financeiros também consagrados no EBF, referentes a IRS e IRC, deve resultar das obras de intervenção no imóvel um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção ou 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. (alínea a) do nº 23 do artigo 71º do EBF, na redação conferida pela Lei nº 114/2017, de 29/12).

“Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas” (nº 1 do artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro).

A sua atribuição é válida por três anos, e os níveis de conservação definidos pelo referido diploma são cinco, conforme a tabela seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 4 – Níveis de Conservação.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal de Góis, assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel[4], antes e depois da intervenção, e consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

Para esta atribuição, deve o técnico utilizar a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

Além destes benefícios, a localização de um imóvel a reabilitar numa ARU pode ainda conceder o acesso a apoios financeiros (empréstimos) em condições mais favoráveis que as praticadas no mercado. Estes apoios, como o IFFRU2020 (Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas)[5], vão sendo divulgados pelo IHRU na sua página oficial na internet, e a eles podem candidatar-se, nos devidos momentos, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos dos prédios a reabilitar, desde que localizados em Área de Reabilitação Urbana e desde que cumpram os requisitos exigidos especificamente por cada programa de financiamento.

O RJRU prevê ainda a possibilidade de se criarem situações de maior celeridade no processo administrativo no controlo prévio de operações urbanísticas. Refere-

[4] O técnico deverá ser um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, nomeado de acordo com o DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

[5] Ver Anexo IV

se aqui o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – RERU – que, embora com caráter temporário, apresenta um conjunto de medidas que procura privilegiar a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação. São objeto destas medidas excecionais os edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional – artigo 1º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril.

8 BIBLIOGRAFIA

- BARATA, Andreia, julho de 2015, *A Fábrica de Papel de Góis – Reabilitação do Espaço Industrial*, dissertação de Mestrado Integrado em Arquitetura, Departamento de Arquitetura da FCT da Universidade de Coimbra

- IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, abril de 2013, *Manual de Apoio – Processos de Delimitação e de Aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de operação de Reabilitação Urbana,* Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, Governo de Portugal

- www.cm-gois.pt

- http://oacor.blogspot.pt/2016/09/por-que-e-fim-de-semana-conhais-e-ponte.html

ANEXO I - PLANTAS DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE PONTE DE SÓTÃO

ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	Isenção do imposto, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, para os prédios urbanos objeto das ações de reabilitação. Com possibilidade de renovação de isenção, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria permanente.
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	Isenção do imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente ou destinado a arrendamento para habitação permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado. Isenção do imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano 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.
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.
IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	- Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis. - Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados. - Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS	
Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 50% das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação
	Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação.

ANEXO III – EXTRATOS DA LISTA I DO CÓDIGO DO IVA E DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

<u>CÓDIGO DO IVA (CIVA)</u>

(com atualização face à Lei nº 114/2017, de 29/12)

LISTA I – BENS E SERVIÇOS SUJEITOS A TAXA REDUZIDA

2.23 - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

(Redação da Lei n.º 64-A/2008 de 31 de dezembro)

Nota: Não confundir com o ponto 2.27, que se refere a empreitadas fora de ARU:

2.27 - As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS (EBF)

(com atualização face à Lei nº 114/2017, de 29/12)

ARTIGO 45º- PRÉDIOS URBANOS OBJECTO DE REABILITAÇÃO

1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

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.

2 - Aos imóveis que preencham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana 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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

5 - A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 – O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

ARTIGO 71º – INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

1 - Ficam isentos do 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. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

2 - Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respectivos 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 %, excepto 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, directa ou indirectamente, 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 actividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respectivo englobamento.

4 - São dedutíveis à colecta, em sede de IRS, até ao limite de (euro) 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 respectivas estratégias de reabilitação; ou
b) Imóveis arrendados passíveis de actualização 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 objecto de acções de reabilitação.

5 - 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 da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6 - 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. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

7 - 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: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior nº 6)

a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;
b) Imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objecto de acções de reabilitação.

8 – São isentas do IMT as 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, quando localizado na 'área de reabilitação urbana (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

9 - A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma actividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.

10 - A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efectuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.

11 - A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.

12 - Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)

13 - As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.

14 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.

15 - Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

16 - Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)

17 - As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16.)

18 - Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

19 - As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

20 - As isenções previstas nos n.os 7 e 8 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais. (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

21 - Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

22 - São abrangidas pelo presente regime as acções de reabilitação que tenham por objecto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições: (Revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

a) '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 /prct. do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;

b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

24 - A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro

25 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido parecer do IHRU, I. P., no prazo de 30 dias, improrrogáveis. (revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

26 - Caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação ou reconversão urbanística (ACRRU), não há lugar à emissão do parecer referido no número anterior. (revogado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

ANEXO IV – PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO DISPONÍVEIS À DATA DESTE DOCUMENTO

	PROGRAMAS DE FINANCIAMENTO		
	Reabilitar para Arrendar	**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**	**IFRRU 2020**
Destino do Financiamento	Reabilitação ou reconstrução de edifícios: - Para equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes; - Para fins maioritariamente habitacionais em regime de renda condicionada	Reabilitação edifícios com idade igual ou superior a 30anos para fins habitacionais em regime de renda condicionada	Reabilitação edifícios com idade igual ou superior a 30anos (ou com idade inferior, mas nível de conservação igual ou inferior a 2)
	Construção de novos edifícios para preenchimento de tecido urbano antigo, para fins maioritariamente habitacionais em regime de renda condicionada		Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas
			Reabilitação de frações privadas e, edifícios de habitação social alvo de reabilitação integral
	Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público		Os edifícios reabilitados podem destinar-se a habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva
Podem candidatar-se	Municípios, Sociedades de Reabilitação Urbana e Empresas Municipais	Pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas	Pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas
Apoio	Empréstimo até 50% + os restantes, decorrentes da localização em ARU	Empréstimo até 90% c/ taxa de juro fixa + os restantes, decorrentes da localização em ARU	Empréstimo até 100% c/ taxa de juro abaixo da praticada no mercado *ou* Garantias associadas a empréstimos + os restantes, decorrentes da localização em ARU

DWN lda

Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1

3000-090 Coimbra

geral@dwn.pt

www.dwn.pt