

DELIBERAÇÃO

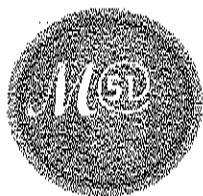
5.5 – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ADJACENTE AO NÚCLEO CENTRAL - Retificação da deliberação de Câmara de 23 de maio de 2016. A Câmara Municipal **deliberou por maioria** com seis votos a favor e um voto contra do Sr. Vereador Dr. Mário Monteiro, retificar a deliberação de Câmara de 23 de maio de 2016, no sentido de remeter a delimitação da área de reabilitação urbana adjacente ao núcleo central à apreciação e aprovação da Assembleia Municipal. O Sr. Vereador Dr. Mário Monteiro apresentou declaração de voto, que se anexa à presente ata, como documento número um, e se considera como fazendo parte integrante da mesma.

Reunião de Câmara Municipal de 20 de junho de 2016.

A CHEFE DE DIVISÃO/DAF,



Sofia Velho/Dra.



DECLARAÇÃO DE VOTO

MÁRIO MONTEIRO, Vereador eleito na lista independente do MOVIMENTO 51, vem, no exercício das suas funções, declarar o seu voto contra, no âmbito do ponto 22; 31; 32; 54; 55; 60;, com os fundamentos e considerandos seguintes:

- 1 – Considerando que não lhe foram juntos os respectivos documentos para sustentar a decisão em causa, com violação legal da Lei das Autarquias Locais e dos mais elementares direitos democráticos;
- 2 – Considerando que na reunião de hoje, o ora Vereador não recebeu a respectiva documentação do ponto em causa, uma regra geral no anterior e neste mandato, razão pela qual fora intentada a competente acção judicial para o efeito;
- 3 – Considerando que a nossa forma de estar implica a envolvimento de todos os agentes autárquicos na realização dum projecto em comum; cfr.: orçamento participativo e participação de ideias;
- 4 – Considerando que a política de falta de hábito democrático continua, numa lógica de imposição e não de diálogo construtivo;
- 5 – Considerando que a nossa Vila de Ponte de Lima, com 891 anos de existência, nos merece o maior respeito pela história dos nossos antepassados, bem como na esteira do princípio da representatividade e do espírito democrático das nossas raízes.

Face ao exposto, em coerência democrática e com mundividência diferente de considerar o princípio da representatividade, pelas pessoas e pelo nosso território, voto contra.

Ponte de Lima, 20 de Junho de 2016,

O Vereador do Movimento 51,

(Mário Monteiro)

2. 1. 5. de
Câmara Municipal
reunio para deliberar,
em 22 -
substanta o assunto.
- assembleia Municipal

DELIBERAÇÃO


5.2 – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA ADJACENTE AO NÚCLEO CENTRAL – Aprovação.

A Câmara Municipal **deliberou por maioria** com seis votos a favor e um voto contra do Sr. Vereador Dr. Filipe Viana, aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana adjacente ao núcleo central. O Sr. Vereador Dr. Filipe Viana apresentou declaração de voto, que se anexa à presente ata, como documento número sete, e se considera como fazendo parte integrante da mesma.

14. 06.16

Reunião de Câmara Municipal de 23 de maio de 2016.

A CHEFE DE DIVISÃO/DAF,



Sofia Velho/Dra.

Sr. Prozacarte

O presente assunto está sujeito a aprovação da Assembleia Municipal, pelo que deverá a Câmara Municipal deliberar novamente.

A Consideração aprior 14/06/16

Sofia Velho



INFORMAÇÃO

Servico: Registo Nº. sz – 21/04/2016

Assunto: Delimitação da área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central

DE: Susana Zamith

PARA: Sr. Presidente

DESPACHO:

11 ans de
Coff - ... J, Jander
13.05.16

Considerando que a reabilitação urbana assume-se atualmente como uma componente indispensável da política de ordenamento do território, sendo elemento-chave de competitividade.

Considerando que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto – abre novas oportunidades de intervenção nos aglomerados urbanos, através dos processos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e da correspondente criação de benefícios e incentivos fiscais e financeiros, acessíveis aos particulares, nomeadamente em matéria de isenções de impostos e reduções nas taxas municipais.

Submete-se à consideração superior o Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central.

De acordo com o nº. 1, do artigo 13º - Aprovação e alteração, da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto *"A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal"*.

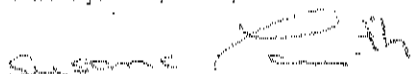
Nos termos do nº 3 do artigo 13º do RJRU -Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto), o presente projeto de delimitação foi elaborado pela Câmara Municipal considerando os seguintes objetivos:

- Reforçar as centralidades urbanas e as conexões entre si, favorecendo o carácter identitário dos lugares;
- Estruturar e qualificar a rede de espaços públicos de utilização coletiva, como reforço da identidade dos lugares;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Requalificar e dinamizar a rede de equipamentos de utilização coletiva existentes, fomentando a sua interligação com as atividades económicas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
- Ordenamento dos espaços de estacionamento;

- * Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam à regeneração urbana;
- * Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- * Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados;
- * Modernizar as infraestruturas urbanas.

Resta informar que segundo as orientações gerais previstas na Portaria nº 57-B/2015 de 27 de fevereiro (Regulamento Específico «Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos») a estratégia do Município tem de incidir sobre centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma ou mais Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) delimitada(s), desde que o início do processo esteja aprovado pela Câmara Municipal e seja concluído no prazo de um ano.

À consideração superior,





ARU
ponte de lima

projeto de delimitação da área
de reabilitação urbana adjacente
ao núcleo central





Índice

| | |
|---|----|
| 1. Introdução | 3 |
| 2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central (ARU) | 4 |
| 2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU | 4 |
| 2.2. Objetivos a atingir | 5 |
| 3. Enquadramento da Área de Intervenção | 6 |
| 3.1. Breve caracterização | 6 |
| 4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais | 10 |
| 4.1. Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana | 11 |
| 4.2 – Condições de acesso aos benefícios fiscais | 12 |
| 4.2. Incentivos de Âmbito Municipal | 12 |
| 5. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública | 13 |

1. Introdução

A presente proposta diz respeito ao processo de Delimitação e de Aprovação da Área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central (ARU) e concretiza-se através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) que implica a elaboração de uma ORU SISTEMÁTICA e, consequentemente, a aprovação do respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A operação de reabilitação urbana sistemática, enquadrada na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público e visa contribuir para a Regeneração Urbana de Ponte de Lima.

Deste modo, com a elaboração da Área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central (ARU), fica a Autarquia dotada de um instrumento que tem como objetivo delimitar uma área de intervenção específica que justifica uma intervenção integrada, concretizada através de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, que se traduz num Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

A elaboração da ARU, implica numa 1ª fase a delimitação dessa área, a definição dos seus objetivos e a proposta de um quadro de benefícios fiscais e redução de taxas de licenciamento, beneficiando os proprietários que realizarem obras nos seus imóveis ou os comerciantes que se estabeleçam nessa área.

O projeto da ARU terá o faseamento a seguir referido, considerando a tramitação processual da ARU e da ORU:

- Elaboração do Projeto de Delimitação de ARU, a enviar, pelo Executivo Municipal, para aprovação da Assembleia Municipal;
- Receber da Assembleia Municipal o Ato de aprovação da Delimitação da ARU, integrando os elementos referidos e simultaneamente:
 - ❖ Enviar para publicação através de Aviso na 2ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do município;
 - ❖ Remeter ao IHRU, por meios eletrónicos.
- Elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, através de instrumento próprio a enviar para a Câmara Municipal (CM) e posteriormente para a Assembleia Municipal. Deve, posteriormente ter parecer do IHRU e ser submetida a discussão pública, nos termos previstos no RJIGT.



2. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central (ARU)

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da ARU

O Município de Ponte de Lima, consciente da realidade do concelho nas mais diversas vertentes, socioeconómica, demográfica, ambiental, urbanística, de governação, entre outras, assumiu uma estratégia para o desenvolvimento sustentável do concelho, definindo domínios concretos de ação estratégica a operacionalizar através de um alargado leque de projetos e ações, entendidos como instrumentos da estratégia de Regeneração Urbana.

Esta visão estratégica pretende promover novas dinâmicas de desenvolvimento sustentável e a atratividade do concelho quer para os visitantes quer para a sua população residente. Uma das vertentes desta estratégia passa inevitavelmente pela regeneração urbana, entendida aqui no sentido mais amplo que o termo possa assumir e, enquanto instrumento de promoção de um desenvolvimento integrado em todo o aglomerado urbano da Vila.

Em concreto e em síntese, preconiza-se dignificar e valorizar o tecido urbano de Ponte de Lima, regenerar áreas degradadas, reabilitando-o ao nível funcional, estético e ambiental. Desta forma, complementa-se a estratégia de regeneração da vila, estendendo-se a sua reabilitação a todo o seu perímetro urbano definido no PU da Vila de Ponte de Lima. Foi neste contexto que foi aprovada pela Assembleia Municipal a ARU publicada em Diário da República, pelo Aviso nº 801/2012, de 18 de janeiro, e que se verificou, decorridos alguns anos a eficácia desta medida.

Neste âmbito apresenta-se a presente Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Adjacente ao Núcleo Central (ARU), em instrumento próprio, enquadrada pelo Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, por forma a dar continuidade à estratégia anteriormente iniciada.

A área delimitada possui um carácter predominantemente habitacional, com alguma atividade económica, e onde os espaços urbanos não se apresentam coesos e perderam, de alguma maneira, a sua antiga identidade rural. Pretende-se, assim, consolidar o tecido urbano existente, onde se verificam algumas descontinuidades da malha que compreende o tecido urbano, visando obrigatoriamente a futura implementação de um programa estratégico de reabilitação e regeneração urbana, não apenas ao nível do edificado, mas que englobe, fundamentalmente a requalificação dos espaços urbanos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização colectiva e das infraestruturas urbanas.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana da Vila e sua evolução;
2. Coerência com os instrumentos de gestão do território em vigor, nomeadamente com o Plano de Urbanização de Ponte de Lima.
3. Enfoque nos espaços urbanos onde os edifícios, as infraestruturas urbanas e os espaços públicos e os equipamentos de utilização colectiva carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, na qual os investimentos de natureza pública relativos à reabilitação de equipamentos de utilização colectiva e de requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada.

2.2. Objetivos a atingir

1. Reforçar as centralidades urbanas e as conexões entre si, favorecendo o carácter identitário dos lugares;
2. Estruturar e qualificar a rede de espaços públicos de utilização colectiva, como reforço da identidade dos lugares;
3. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
4. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
5. Requalificar e dinamizar a rede de equipamentos de utilização colectiva existentes, fomentando a sua interligação com as actividades económicas;
6. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.
7. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
8. Ordenamento dos espaços de estacionamento;
9. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam à regeneração urbana;
10. Incentivo à reabilitação de edificado;
11. Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
12. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados;
13. Modernizar as infraestruturas urbanas.

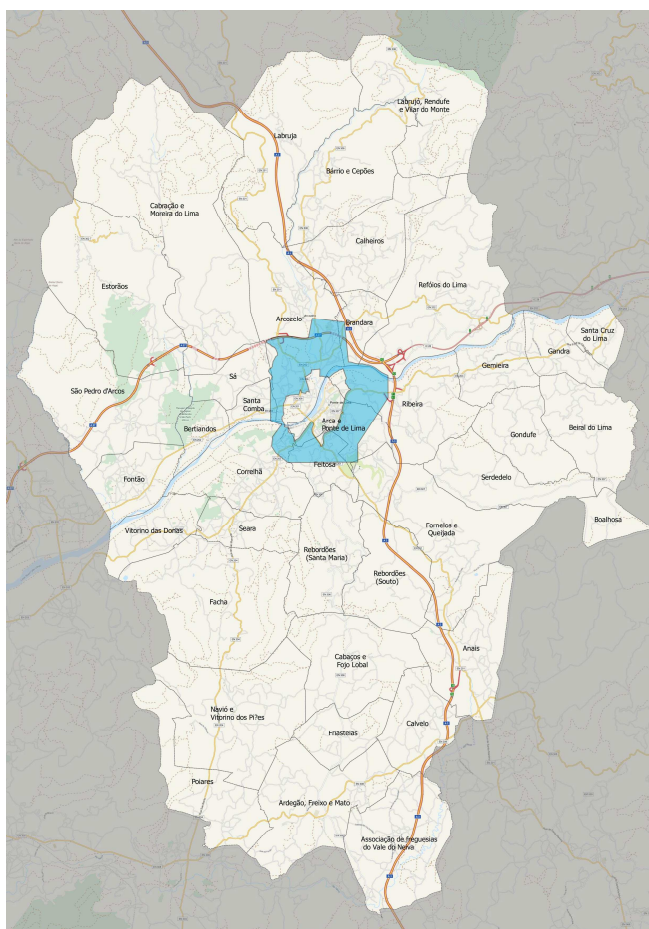
3. Enquadramento da Área de Intervenção

3.1. Breve caracterização

A área de intervenção é constituída, de uma forma geral, pela envolvente alargada do centro urbano da Vila de Ponte de Lima. Tem uma área aproximadamente, de cerca de 914 ha abrangendo diversas freguesias circunvizinhas à sede do concelho, designadamente, Arcozelo, Feitosa, Ribeira, Correlhã, Arca, Santa Comba, Brandara, Refóios do Lima, Fornelos e Sá.

É uma área fundamentalmente habitacional, cujo critério de delimitação teve como fundamento principal a estrutura da rede viária, correspondendo geralmente a aglomerados/lugares das freguesias limítrofes da sede do concelho. É relativamente frequente a existência de quintas de dimensões consideráveis e de pequenos lugares habitacionais de povoamento disperso tipicamente minhoto.

Figura 1 – Enquadramento da ARU no território municipal



Fonte: Câmara Municipal de Ponte de Lima, 2016

De referir a existência de uma área, com cerca de 15 ha, associada à exploração de granito, atualmente em fase abandono da atividade. A indústria extrativa a céu aberto é uma das principais fontes de degradação da qualidade ambiental, resultando numa alteração da topografia original, no desequilíbrio dos sistemas naturais e em paisagens com baixo valor estético. Prevê-se no futuro a sua reconversão e requalificação.

Figura 2 – Localização do núcleo de antiga exploração de granito de Stº Ovídeo



Fonte: Câmara Municipal de Ponte de Lima, 2016

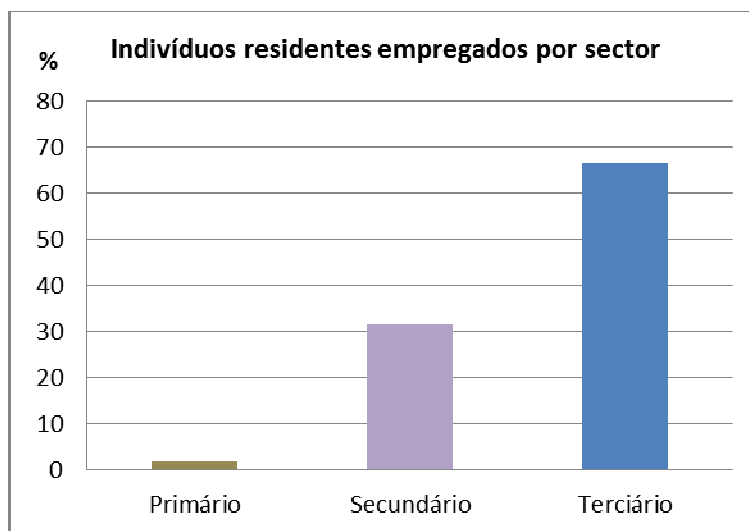
O presente enquadramento efetua-se através de uma breve caracterização e diagnóstico, que incide sobre os limites estatísticos que compreendem a área de intervenção da ARU da Área Adjacente ao Núcleo Central, recorrendo sobretudo aos dados disponibilizados pelo INE (BGRI2011).

A área em análise pertence ao concelho de Ponte de Lima, localizado na Sub-Região do Minho-Lima, da Região Norte, apresentando esta área, em 2011, uma população de

aproximadamente 5232 habitantes (4465 em 2001¹), concentrando uma parte importante da população do concelho, com um peso relativo desses habitantes de 12%, tendo em conta os 43498 residentes que o concelho apresentava nos últimos censos de 2011. A população concelhia tem vindo a decrescer (cerca de 2% em 10 anos), apresentando a freguesia de Ponte de Lima uma tendência inversa, aumentando a sua população em 4,3% entre os dois últimos anos censitários. Esta dinâmica positiva é também observada nos lugares e algumas freguesias localizados na proximidade da dita vila de Ponte de Lima e que integram esta ARU, nomeadamente a freguesia de Arca² (com uma variação positiva de 14,6%) e sobretudo a freguesia de Feitosa, com um aumento de residentes na ordem dos 64%. O número de famílias clássicas na área de intervenção cifrava-se em 1779, o que corresponde a uma dimensão média da família de 2,9 indivíduos.

As principais atividades económicas no concelho são a construção, a indústria transformadora, e o comércio a retalho, seguidos da administração pública, educação e alojamento e restauração, sendo de referir também a indústria extrativa. Dos indivíduos residentes na área de intervenção, 66,7% estão empregados no sector terciário, 31,5% no secundário e 1,8% no primário.

Gráfico 1



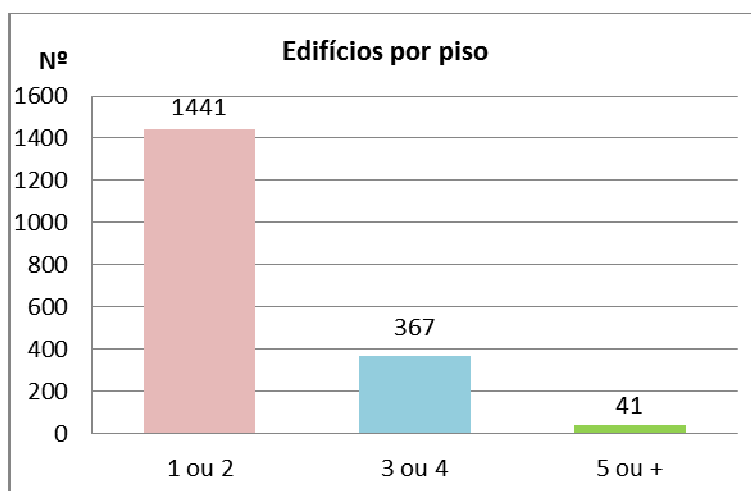
Fonte dos dados: www.ine.pt

¹ Aproximadamente, uma vez que os limites da BGRI2001 são geograficamente diferentes da BGRI2011.

² Agora União das Freguesias de Arca e Ponte de Lima.

O parque edificado da área de intervenção é constituído, de acordo com os censos de 2011, por 1849 edifícios, com destaque para aqueles com 1 a 2 pisos, acomodando no total 2652 alojamentos (18 dos quais coletivos), estando 248 desses alojamentos vagos. Desse total de alojamentos familiares clássicos de residência habitual 381 estão arrendados, predominando aqueles com áreas entre os 100 e 200m² (52% do total). O peso dos edifícios desta área no total do concelho, corresponde a 9,4%, enquanto os alojamentos tem um peso de 12%.

Gráfico 2



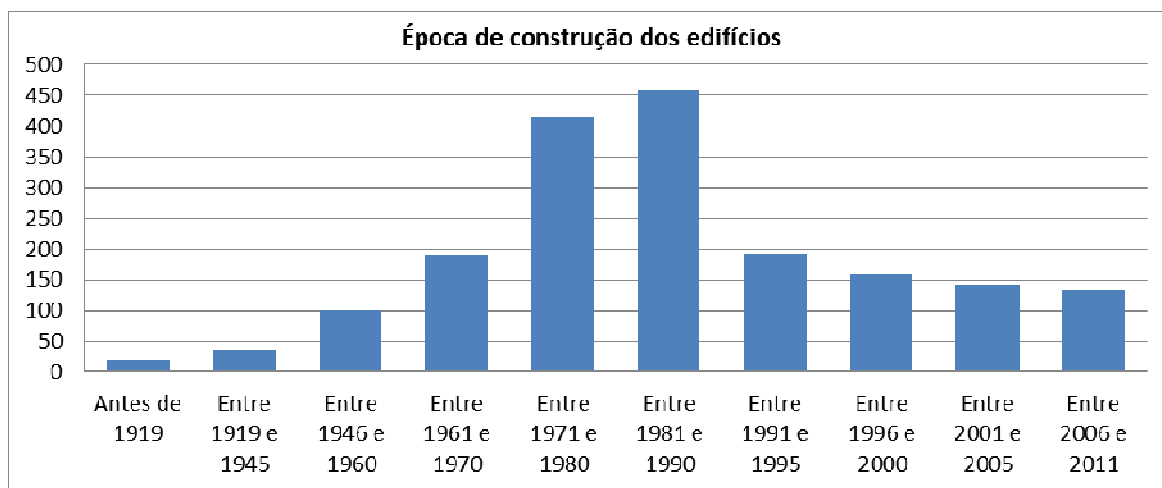
Fonte dos dados: www.ine.pt

Esta área é ainda caracterizada pela função residencial, uma vez que predomina a função exclusivamente residencial, correspondendo a 92,9% dos edifícios (92,3% no concelho) enquanto os edifícios principalmente não residenciais correspondem unicamente a 0,6% do total do parque edificado (contra os 0,5% no concelho), destacando-se aqueles afetos aos equipamentos de utilização colectiva e industriais.

De um total de 1849 edifícios, 20 são anteriores a 1919 (1,1% do total dos edifícios da área afeta à ARU), correspondendo essa vintena de edifícios unicamente a 1,5% do total dos edifícios dessa época existentes no concelho. Se somarmos a esses edifícios aqueles construídos até à década de 70, esse peso sobe consideravelmente (18,8%). No perímetro da ARU, a época de construção mais representativa é aquela entre 1981 a 1990, valendo 24,8% do total dos edifícios existentes, situação idêntica à verificada no concelho. O material de construção mais comum é o betão armado com 38,5%, sendo a alvenaria de pedra ou tijolo, o restante material utilizado, destacando-se nestes os edifícios com estrutura de paredes de alvenaria (pedra ou tijolo) com laje, que representam 46,2%. Refira-se que do total de

alojamentos familiares de residência habitual, aproximadamente 99,8% tem água, retrete, esgotos e banho.

Gráfico 3



Fonte dos dados: www.ine.pt

| Freguesia | Área (Km²) |
|----------------------|------------|
| Arca e Ponte de Lima | 1,65 |
| Arcozelo | 3,63 |
| Brandara | 0,29 |
| Correlhã | 0,54 |
| Feitosa | 1,17 |

| Freguesia | Área (Km²) |
|---------------------|------------|
| Fornelos e Queijada | 0,01 |
| Refóios do Lima | 0,05 |
| Ribeira | 1,56 |
| Sá | 0,02 |
| Santa Comba | 0,14 |

4. Definição do Quadro de Incentivos e Benefícios Fiscais

Nesta primeira fase, de acordo com o previsto na legislação, foi definido pela Câmara Municipal o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Constam, ainda, da presente proposta, as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para os proprietários interessados poderem usufruir de tais benefícios e incentivos fiscais.



4.1. Benefícios fiscais de incentivo à reabilitação urbana

A nível nacional têm sido, nos últimos anos criados instrumentos adicionais de estímulo às operações de reabilitação urbana, visando criar incentivos destinados aos particulares. A Câmara Municipal propõe a aplicação, na ARU Adjacente ao Núcleo Central, dos seguintes:

Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

Redução do IVA de 23 % para 6 %, nas “empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional”.

Imposto municipal sobre imóveis (IMI)

Estão isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (artigo 44º do EBF).

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de IMI por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 (nº 7 do artigo 71º do EBF).

Transmissões onerosas de imóveis (IMT)

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana. As ações de reabilitação têm que ter iniciado após 1 de janeiro de 2008 e estar concluídas até 31 de dezembro de 2020. Os prédios urbanos têm que se localizar em Áreas de Reabilitação Urbana ou têm de ser prédios arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU (Novo Regime de Arrendamento Urbano). Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal do respetivo município onde se insere o prédio urbano (nºs 8, 19, 20, 21, 22 e 23 do artigo 71.º do EBF).

Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (nº 4 do artigo 71º do EBF).

Taxa sobre Mais-valias

Tributação à taxa reduzida de 5 % sobre mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

Rendimentos Prediais

Tributação à taxa reduzida de 5 %, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana (nº 6 do artigo 71º do EBF).

De acordo com o previsto no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, o regime excecional definido para as ARU, e concretamente dos benefícios associados ao IMI e IMT, **depende de deliberação da Assembleia Municipal.**



A nível municipal, a Câmara poderá considerar alargar a política de incentivo à reabilitação urbana, premiando os proprietários que realizem obras de reabilitação do seu património, introduzindo assim uma discriminação positiva.

4.2 – Condições de acesso aos benefícios fiscais

De acordo com o conceito de “ações de reabilitação” definido no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais descritos no capítulo 4. da Proposta delimitação da ARU, carece de análise do estado de conservação dos edifícios, de acordo com o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado pela Portaria 1192-B/2006, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 266-B/2012. Esta ficha de avaliação do estado de conservação do prédio ou frações urbanas, apresentada em anexo, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação (ver ficha anexa).

Efetivamente, o EBF determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, visando a determinação do cumprimento dos critérios de elegibilidade. De facto, de acordo com o EBF, 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 (através da avaliação).

Deste modo, a avaliação ao Estado de Conservação do Imóvel (ou fração) é realizada apenas tendo por base uma vistoria ao imóvel, constituída por uma análise detalhada a trinta e sete elementos funcionais. Esta avaliação tem como objetivo a verificação de que as obras de reabilitação executadas sobre o imóvel ou fração contribuem para uma melhoria de um mínimo de dois (2) níveis face à avaliação inicial, de acordo com os níveis de conservação definidos no artigo 5º do DL nº 266/2012, de 31 de dezembro.

Contudo, é importante referir que este procedimento administrativo apenas se aplica ao conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicação do artigo 71º do EBF. Ou seja, no caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma declaração, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar dizem respeito a imóveis ou frações abrangidos pela delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU).

4.2. Incentivos de Âmbito Municipal

Visando a apoiar a reabilitação do parque edificado, o Município desenvolveu o programa designado como “Terra-Reabilitar (privados)”. O Regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoio técnico gratuito a prestar pelo Município de Ponte de Lima a proprietários/senhórios e ou arrendatários, na reabilitação de imóveis em mau estado de



conservação com 60* ou mais anos. O apoio técnico e/ou financeiro gratuito poderá incidir nos seguintes itens:

- a) Na elaboração de projetos de arquitetura, para a reabilitação de imóveis;
- b) Na elaboração dos respetivos projetos de especialidades;
- c) Na isenção de pagamento pela emissão das licenças municipais que sejam devidas conforme, a saber:
 - a) Taxa devida pela emissão de alvará de licença, incluindo aditamentos e alterações.
 - b) Emissão de alvará de licença ou por admissão de comunicação previa para outras operações urbanísticas e para demolições, incluindo novas licenças.
 - c) Ocupação de via pública
 - d) Vistorias
- e) Na redução em 75% da compensação a pagar pelo número de lugares não criados**.

A atribuição do apoio técnico será formalizado através de contrato escrito a celebrar entre o Município de Ponte de Lima e o beneficiário ou beneficiários, segundo modelo a fornecer pela autarquia.

A todos os projetos serão exigidas soluções de eficiência energética, sendo uma condição fundamental para o seu financiamento.

Para além destes incentivos, é contemplada uma medida destinada a promover a intervenção nos edifícios devolutos e/ou degradados:

- Majoração do Imposto sobre imóveis – IMI – Para edifícios devolutos
- Majoração do Imposto sobre imóveis – IMI – Para edifícios degradados Para o efeito, considera-se edifício degradado, aquele cujo mau estado de conservação ponha em causa a salubridade e/ou segurança pública, desde que comprovado por vistoria nos termos do art.º 90 do RJUE.

5. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública

Visando um pleno conhecimento, por parte dos munícipes, prevê-se a realização das seguintes ações:

- 1 – Noticiar a elaboração da ARU, por parte da Câmara, quer na página internet do Município quer na comunicação social local, nomeadamente na imprensa escrita e nas rádios locais;
- 2 – Realizar uma sessão pública informal para divulgação;
- 3 – Elaborar um folheto informativo (info-mail).

* Previsto na alteração a efetuar ao Regulamento de Acesso ao Programa Terra Reabilitar

** Previsto na alteração a efetuar ao Regulamento de Acesso ao Programa Terra Reabilitar



NRAU – NOVO REGIME DE ARRENDAMENTO URBANO
Ficha de avaliação do nível de conservação de edifícios
(Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro)

código do técnico: _____ número da ficha: _____

A. IDENTIFICAÇÃO

Rua/Av./Pc.: _____
Número: _____ Andar: _____ Localidade: _____ Código postal: _____
Distrito: _____ Concelho: _____ Freguesia: _____
Artigo matricial: _____ Fração: _____ Código SIG (facultativo): _____

B. CARACTERIZAÇÃO

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

| | Anomalias | | | | | Não se aplica | Ponderação | Pontuação |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------|-----------|
| | Muito ligeiras (5) | Ligeiras (4) | Médias (3) | Graves (2) | Muito graves (1) | | | |
| Edifício | | | | | | | | |
| 1. Estrutura | <input type="checkbox"/> | <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"/> | <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. Tectos | <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 protecção 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"/> | <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. Tectos | <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"/> | <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 protecção 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 protecção 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 _____
Total das ponderações atribuídas aos elementos funcionais aplicáveis _____
Índice de anomalias _____

(a) _____
(b) _____
(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 vistoria e nos termos do artigo 6.º da Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, declaro que:

- O estado de conservação do locado 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 vistoria: ____/____/____

I. COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO (preenchimento pela CAM)

Nos termos do disposto na alínea c), do n.º 1, do artigo 49.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 161/2006, de 8 de Agosto, declara-se que o locado acima identificado possui o seguinte Coeficiente de Conservação:

Data de emissão: ____/____/____ (Validade: 3 anos)

(O preenchimento da ficha deve ser realizado de acordo as instruções de aplicação disponibilizadas no endereço electrónico www.portaldahabitacao.pt/irau)