

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE
PORTEL

Conteúdo

I.INTRODUÇÃO.....	5
PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU.....	7
II.INSERÇÃO GEOGRÁFICA.....	7
1.Área de intervenção.....	17
1.1Fundamentação da delimitação da ARU de Portel.....	17
1.2Caracterização da ARU de Portel.....	17
2.Opções estratégicas da ARU de Portel, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:.....	20
2.1Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel.....	20
3.Prazo de execução da ORU.....	21
4.Prioridades e objectivos a prosseguir na execução da ORU.....	21
4.1Prioridades.....	21
4.2Objectivos.....	22
5.Modelos de execução e de gestão da ARU.....	22
6.Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a executar pelos proprietários e outros possuidores legítimos e soluções de financiamento das ações de reabilitação.....	23
6.1Benefícios tributários na ARU de Portel.....	23
6.1.1Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património.....	23
6.1.2Outros benefícios fiscais.....	24
6.2Outros apoios e incentivos municipais.....	26
6.3Outros apoios e incentivos.....	26
6.4Penalidades.....	27
7.Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação.....	28
7.1Conceitos associados à reabilitação.....	28
7.2Condições gerais.....	28
7.3No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:.....	29
7.4Instrução do processo.....	30
7.5Atribuição dos apoios e incentivos.....	31
8.Dinâmica e condicionantes.....	31
9.Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.....	32

Índice de Figuras e Quadros

I. INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro, estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

O contexto jurídico, económico e social atual nas zonas de baixa densidade exige uma atenção particular à reabilitação urbana dos cascos históricos das aldeias, vilas e cidades, dado que o património – entendido no seu sentido contemporâneo, que não é já o da salvaguarda de objetos arquitetónicos referenciais, mas sim o de preservar e conservar as morfologias e as malhas urbanas consolidadas -, é um elemento competitivo fundamental para o desenvolvimento de um município.

A Câmara Municipal de Portel, tendo plena consciência destas circunstâncias, preparou o seu PARU, aprovado na Assembleia Municipal de 14 de Fevereiro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 5830/2017 na 2ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017, em processo simultâneo com o da aprovação das ARU do concelho.

Esta aprovação veio a delimitar a Área de Reabilitação Urbana de Portel, conforme proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU), com a sua atual redação, onde se integraram os seguintes elementos:

- i. Memória descritiva e justificativa da ARU de Portel
- ii. Documento complementar com os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida
- iii. Definição dos objetivos estratégicos a prosseguir;
- iv. Planta com a delimitação da áreas abrangidas;
- v. Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre os Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

Com o objetivo de completar o processo formal de conservação e reabilitação do património que constitui a malha urbana integrada na ARU de Portel e com o objetivo de criar condições atrativas para a participação de proprietários e outros possuidores de património imobiliário no investimento necessário, a Câmara Municipal de Portel pretende aprovar a correspondente ORU – Operação de Reabilitação Urbana, em cumprimento do que estipula o artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações que sofreu e que se encontram descritas atrás.

Este documento, constitui a Estratégia de reabilitação urbana para a ARU de Portel, a que corresponde uma ORU simples, nos termos do artigo 30º do

DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto (RJRU) e posteriores alterações.

Este documento define:

- i. As opções estratégicas de reabilitação da ARU compatíveis com as opções de desenvolvimento do município, conforme o estipulado no art.º 30º, nº 2, alínea a) do DL nº 307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações suprarreferidas;
- ii. O prazo de execução da operação de reabilitação urbana, conforme é exigido no art.º 30º, nº 2, alínea b) do mesmo diploma;
- iii. As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana, conforme o disposto no art.º 30º, nº 2, alínea c) do mesmo diploma;
- iv. O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana, tal como é determinado pelo art.º 30º, nº 2, alínea d) do mesmo diploma;
- v. Um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e soluções de financiamento das ações de reabilitação, tendo em conta o requerido pelo art.º 30º, nº 2, alínea e) do mesmo diploma;
- vi. As condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana, conforme é exigido pelo art.º 30º, nº 2, alínea f) do mesmo diploma.

PROCESSO DE APROVAÇÃO DE ORU

1. A ARU de Portel foi aprovada na Assembleia Municipal de 14 de Fevereiro de 2017;
2. Esta aprovação foi publicada através do Aviso n.º 5830/2017 na 2ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017;
3. Pretende-se agora cumprir com o disposto no art.º 15.º do DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (RJRU) e posteriores alterações, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU – Operação de Reabilitação Urbana.

Tratando-se de uma ORU simples, é requerida uma Estratégia de Reabilitação Urbana, que consubstancia o projeto de operação de reabilitação urbana, que aqui se apresenta.

Este projeto deve ser, conforme determina o art.º 17º do diploma citado, remetido ao IHRU, por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e simultaneamente, deve ser submetido a discussão pública pelo período de 20 dias, nos termos previstos, para os planos de pormenor, no art.º 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelos DL n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, assim como pelas Leis n.ºs 58/2005, de 29 de Dezembro, e 56/2007, de 31 de Agosto, pelos DLs n.ºs 316/2007, de 19 de Setembro, 46/2009, de 20 de Fevereiro, 181/2009, de 7 de Agosto e 2/2011, de 6 de Janeiro.

Ponderados e integrados os resultados das consultas, o documento deve ser proposto pela Câmara Municipal à Assembleia Municipal, para aprovação, após a qual é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.

II. INSERÇÃO GEOGRÁFICA

O concelho de Portel situa-se no distrito de Évora, integrando a sub-região do Alentejo central, confinante a sul com os concelhos da Vidigueira e de Cuba, a norte com os de Évora e Reguengos de Monsaraz, a nascente com o de Viana do Alentejo e a poente com os de Moura e Reguengos de Monsaraz – Figuras 1 e 2.

O concelho apresenta uma superfície de 601,14 km², sendo constituído por seis freguesias, com uma população que em 2011 rondava os seis mil habitantes.

O PDM de Portel caracterizou a freguesia de Portel, uma das seis do concelho, como uma das mais rurais deste Município e ainda estabeleceu que é o mais importante aglomerado urbano, sendo também sede do concelho.

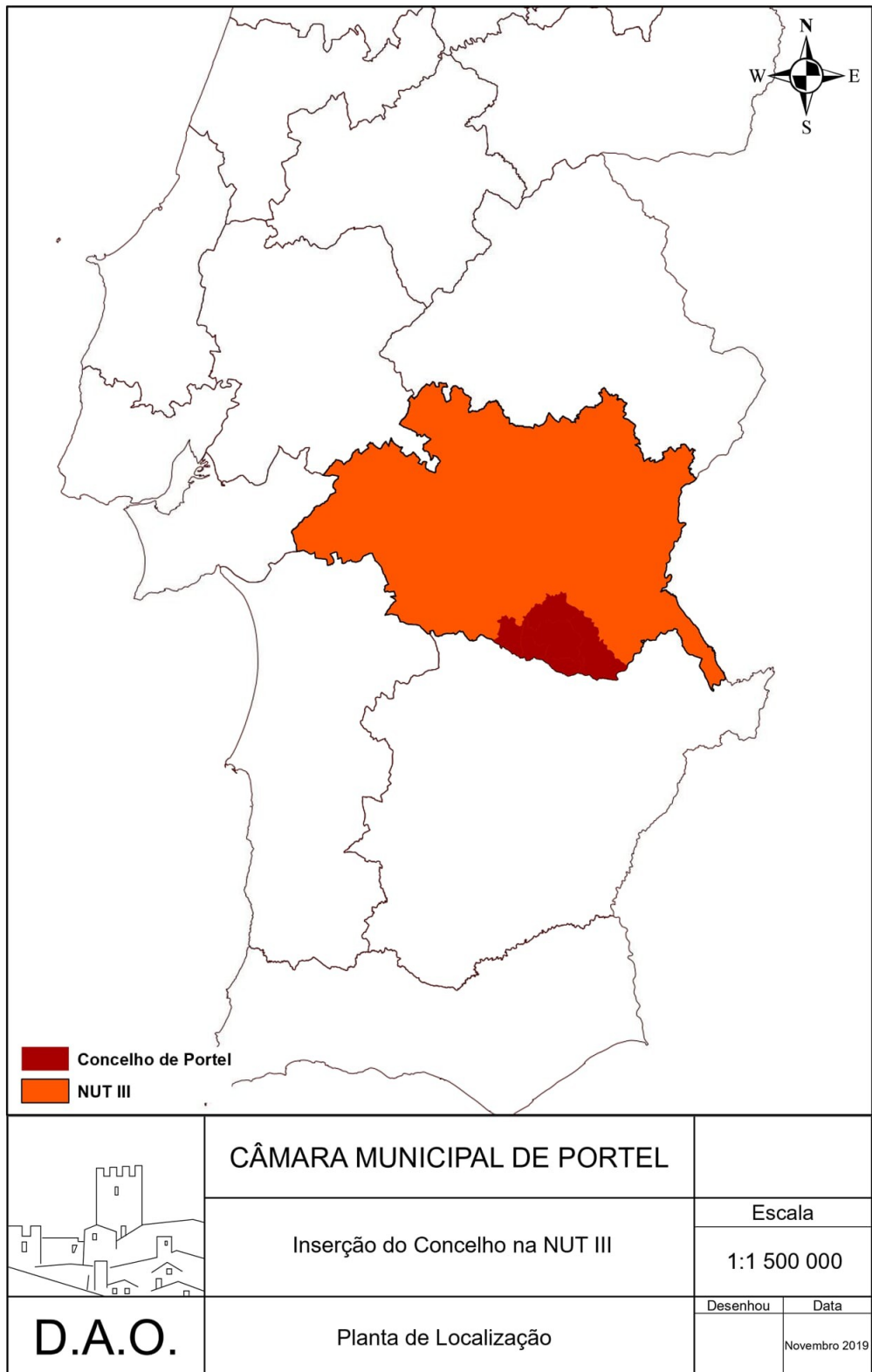


FIG. 1 – O ALENTEJO CENTRAL

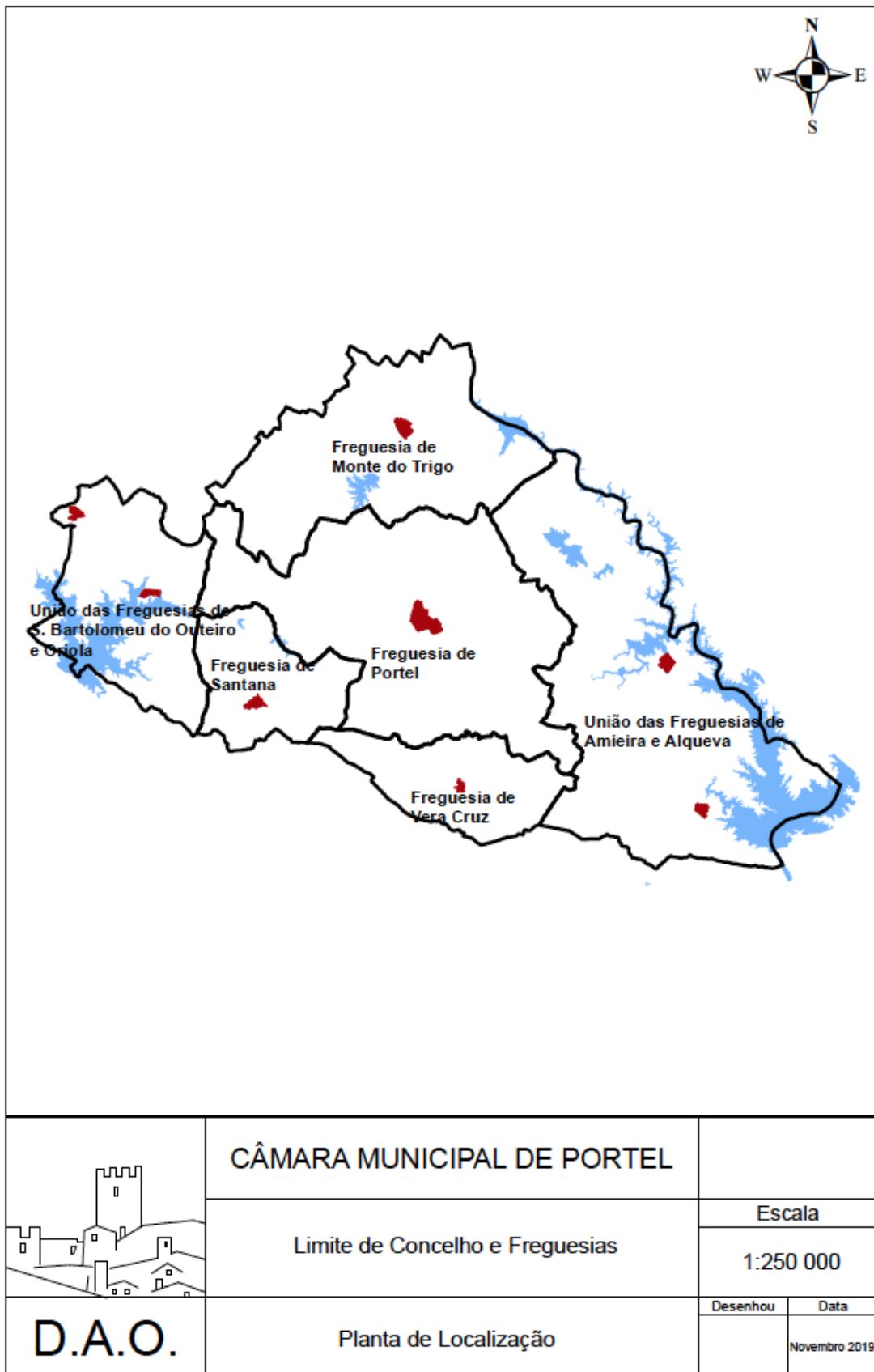


FIG. 2 - MUNICÍPIO DE PORTEL

A ARU de Portel abrange 60,23 ha da área da freguesia com o mesmo nome.

A proposta de delimitação da respetiva área de reabilitação urbana incide sobre porção do território regido pelas disposições do Plano Diretor Municipal (PDM - Resolução do Conselho de Ministros n.º 177/95, publicada em 22 de dezembro, com a redação conferida na Resolução do Conselho de Ministros n.º 76/2001, publicada em 2 de julho, alterada e republicada no Aviso n.º 8303/2016, de 1 de julho), integrando-se em espaço qualificado como Espaço Urbano (Planta do Perímetro Urbano de Portel – PDM).

O limite da ARU de Portel (Fig. 3.) engloba o espaço urbano mais antigo do aglomerado de Portel, com limites:

- A Norte pela Rua da Évora e Largo do Moinho
- A Sul pela Catarina Eufémia e Rua Gaspar Góis, Rua da Cruz e Convento de Santo António dos Capuchos
- A Nascente pela Rua do Estádio Municipal e pela zona de Vale Flores
- A Poente pela Rua Dr. José Macedo Fragateiro e Rua da Vidigueira

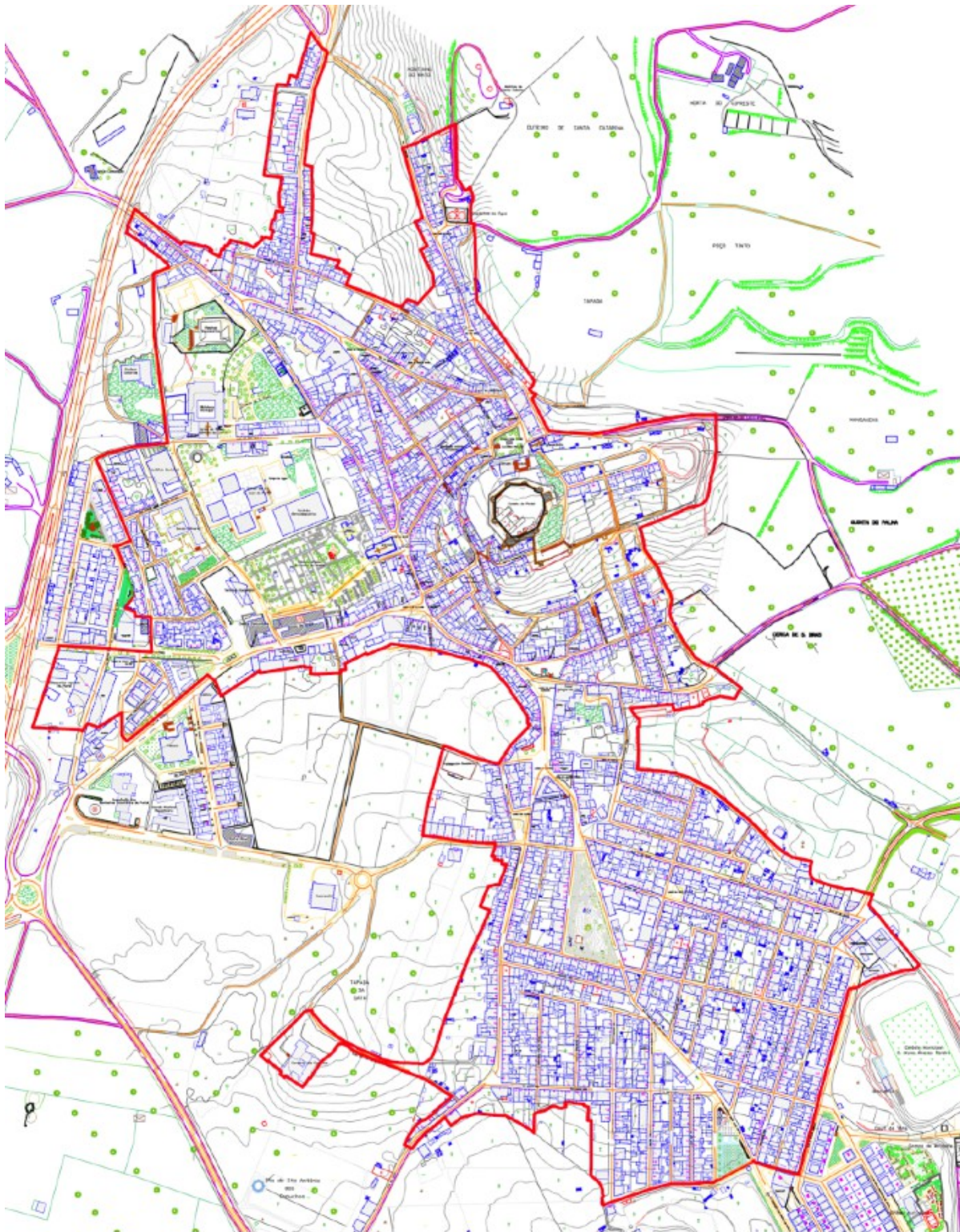


FIG. 3 – PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU DE PORTEL

1. Área de intervenção

1.1 Fundamentação da delimitação da ARU de Portel

A delimitação da ARU de Portel teve em consideração os seguintes critérios:

- Estado de conservação do edificado: grau generalizado de mau estado de conservação salvo intervenções pontuais;
- Vetustez do edificado: 90 % do edificado localizado na área delimitada tem mais de 30 anos e apresenta problemas ao nível dos paramentos exteriores e das coberturas, carecendo de intervenções de conservação e de reabilitação;
- Necessidade de requalificação das frentes de rua: neste perímetro encontram-se, pelos diversos arruamentos, prédios em ruínas, parcialmente em ruínas e devolutos, que carecem de intervenção urgente;
- Degradação generalizada dos espaços verdes.

Neste contexto, a fundamentação desta ORU prende-se essencialmente com o mau estado de conservação do edificado e dos espaços públicos adjacentes.

1.2 Caracterização da ARU de Portel

Tendo por base os dados alfanuméricos e geográficos desagregados espacialmente à escala da subseção estatística da BGRI 2011 do INE, foi possível obter informação sobre um conjunto de variáveis estatísticas relativas à população e famílias residentes, alojamentos e edifícios na área de intervenção da presente ARU, podendo concluir-se que:

- A percentagem de idosos é elevada (23%), revelando envelhecimento populacional.
- A proporção de jovens (22%) é ligeiramente inferior à dos idosos, indiciando um território de ARU em alguma recessão demográfica;
- Os edifícios são todos de um ou dois pisos, à excepção de um.
- O parque habitacional apresenta-se envelhecido - 76% dos edifícios foram construídos antes de 1970 e têm mais de 45 anos e bem mais de metade (65%) são anteriores a 1960.
- 13% dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual estão vagos.

A área de reabilitação urbana relativamente à qual esta ORU se refere apresenta assim um quadro de declínio demográfico, com uma obsolescência evidente do seu parque habitacional, justificando-se a necessidade duma intervenção do teor que se propõe.

Designação do indicador		ARU de Portel		Freguesia de Portel		Concelho de Portel
		N.º	% relativamente à freguesia	N.º	% relativamente ao concelho	N.º
População residente		2242	84%	2661	41%	6498
Estrutura etária	Jovens	488	78%	626	44%	1437
	Idosos	669	96%	698	39%	1773
N.º de famílias		895	86%	1035	53%	1949
N.º de edifícios		1288	86%	1491	35%	4278
Edifícios segundo o n.º de pisos	Edifícios com 1 ou 2 pisos	1273	87%	1471	35%	4172
	Edifícios com 3 ou 4 pisos	1	100%	1	100%	1
	Edifícios com 5 ou mais pisos	0		0		0
Edifícios construídos segundo a época de construção	Antes de 1919	273	92%	296	46%	654
	Entre 1919 e 1945	328	95%	346	38%	910
	Entre 1946 e 1960	239	94%	254	49%	522
	Entre 1961 e 1970	142	99%	144	34%	427
	Entre 1971 e 1980	114	97%	117	26%	451
	Entre 1981 e 1990	48	89%	54	17%	323
	Entre 1991 e 1995	36	64%	56	26%	214
	Entre 1996 e 2000	48	59%	82	29%	281
	Entre 2001 e 2005	46	44%	105	42%	250
	Entre 2006 e 2011	14	38%	37	26%	141
N.º de alojamentos familiares		1324	86%	1535	36%	4262
Alojamentos familiares vagos		167	87%	193	24%	797
Alojamentos familiares clássicos de residência habitual arrendados		117	98%	119	58%	204
Cobertura em infraestruturas nos alojamentos de residência habitual	Alojamentos com água	887	87%	1017	40%	2535
	Alojamentos com retrete	885	87%	1015	40%	2516
	Alojamentos com esgotos	887	87%	1017	40%	2538
	Alojamentos com banho	873	87%	1002	40%	2481

Nota: os elementos estatísticos referentes à área de intervenção da ARU e à Freguesia de Portel foram retirados da BGRI do INE. Fonte: INE - Censos 2011.

QUADRO 1 - SÍNTESE ESTATÍSTICA DA ARU

2. Opções estratégicas da ARU de Portel, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município:

- a) Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos;
- b) Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários;
- c) Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais;
- d) Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas históricas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando conseqüentemente o número de visitantes e consumidores;
- e) Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- f) Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- g) Estabelecimento de um elevado padrão urbanístico e arquitectónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- h) Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
- i) Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

2.1 Plano de Ação de Regeneração Urbana do concelho de Portel

A Câmara Municipal de Portel aprovou em reunião realizada a 14 de Fevereiro de 2017 e publicado através do Aviso n.º 5830/2017 na 2ª série do Diário da República, n.º 100, de 24 de maio de 2017, em processo simultâneo com o da aprovação das ARU do concelho, o Plano de Ação de Regeneração Urbana de Portel. O PARU de Portel determinou uma estratégia e os respetivos objetivos, assim como um plano de ação, que agora se revisitam e se densificam mediante esta proposta de ORU.

A estratégia de reabilitação da autarquia enquadra-se nos objetivos definidos nos instrumentos territoriais regionais, nomeadamente os definidos no PROT – Alentejo (Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/2010, Diário da República, 1.ª série — N.º 148 — 2 de Agosto de 2010), mormente no objetivo IV 3. – *“Garantir a qualificação das concentrações urbanas estruturantes através da regeneração e valorização urbanística e da potenciação dos valores patrimoniais existentes”, nomeadamente através da “promoção da requalificação dos aglomerados urbanos de valor patrimonial, a reorientação de uma parte significativa dos investimentos para a reabilitação e*

revitalização do edificado e a valorização dos espaços públicos (que) devem ser intervenções urbanísticas a privilegiar” (sublinhado nosso).

A estratégia definida para o Plano de Ação de Reabilitação Urbana de Portel tem, como objetivos estratégicos:

A) Melhoria do espaço público – através de ações de reabilitação dos espaços públicos nomeadamente:

- i. envolventes a áreas residenciais potenciando a qualidade de vida das populações;
- ii. envolventes de áreas culturais/turísticas, melhorando as condições oferecidas para o desenvolvimento das atividades económicas.

B) Reabilitação de edificado, assente em dois eixos:

- i. melhoria das condições de habitabilidade no edificado, especialmente o que alberga população socialmente desfavorecida – incluindo o incentivo à reabilitação de propriedade privada;
- ii. requalificação do edificado cultural e com potencial de serviço/apoio às atividades da comunidade.

C) Apoio às iniciativas de reabilitação por parte dos privados através da disponibilização de materiais de apoio à reabilitação (andaimos) e simplificação de processos de licenciamento.

3. Prazo de execução da ORU

A execução da presente operação de reabilitação urbana tem o prazo de 5 anos a contar da data da respetiva aprovação, podendo ser prorrogada, desde que tal prorrogação não ultrapasse o limite legal de 15 anos, estabelecido pelo art.º 20º, nº 1 do diploma citado.

4. Prioridades e objectivos a prosseguir na execução da ORU

4.1 Prioridades

No âmbito da presente estratégia de reabilitação urbana, são priorizados os seguintes critérios:

- a) Grau de risco estrutural, tendo prioridade os edifícios que apresentarem maior risco;
- b) Valor histórico, privilegiando os edifícios considerados referências mais importantes no quadro urbanístico da ARU;
- c) Valor económico da intervenção no seu conjunto;

d) Edifícios mais antigos.

4.2 Objectivos

A ORU de Portel tem por objetivo geral a reabilitação dos edifícios e dos espaços verdes envolventes da área de intervenção, mediante apoio aos proprietários outros possuidores, cujo dever de reabilitação se pretende dinamizar, avançando-o mediante melhorias a introduzir nos espaços públicos urbanos, ampla informação e apoio técnico no recurso aos apoios que em cada momento forem existindo.

Os principais objectivos desta ORU são:

- i. Aumentar a atratividade residencial, reforçando a satisfação dos residentes e o sentido de pertença à comunidade, apostando em ações de reabilitação e revitalização do espaço público e do conjunto edificado que promovam a requalificação e modernização do espaço e ambiente urbanos.
- ii. Apostar na reabilitação de edifícios privados e de espaços comerciais, bem como na regeneração urbana de espaços públicos urbanos descobertos, através de ações de mobilização de investidores, empresários e proprietários.
- iii. Reforçar a rede das praças e dos parques municipais, através de ações que promovam a recuperação e o equilíbrio dos ecossistemas e a atratividade das redes pedonais.
- iv. Melhorar a economia urbana do concelho, reforçando a atratividade das zonas históricas e requalificando desse modo a atração turística proporcionada no concelho, aumentando conseqüentemente o número de visitantes e consumidores.
- v. Melhorar a economia urbana do concelho através de incentivos ao investimento no imobiliário, proporcionando a quem invista nos centros históricos a faculdade de utilizar equipamentos municipais que serão adquiridos no âmbito do PARU tendo em vista diminuir o custo das obras aos respetivos proprietários.
- vi. Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional;
- vii. Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
- viii. Estabelecer um elevado padrão urbanístico e arquitectónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções;
- ix. Preservar e reabilitar os edifícios que traduzem memórias do aglomerado urbano;
- x. Minorar o abandono e a desqualificação do edificado.

5. Modelos de execução e de gestão da ARU

Nos termos do artigo 9º e do artigo 10º, nº 1, alínea a) do diploma citado, o Município de Portel assume a qualidade e a responsabilidade de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Portel. Em

consequência, o Município assume a coordenação e a gestão de toda a operação.

Os poderes das entidades gestoras no âmbito da execução da presente ORU, bem como os instrumentos ao dispor da política urbanística encontram-se regulados nos artigos 36º e 44º e seguintes do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (RJRU).

O modelo de execução desta ORU é o da iniciativa dos particulares, na modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora, nos termos do artigo 11º do DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Nestes termos, o Município de Portel assume o compromisso de proceder à mais ampla divulgação da ORU de Portel junto de todos os proprietários e possuidores de edificado na respetiva ARU, procurando dinamizar a reabilitação urbana naquele perímetro delimitado de intervenção e estabelecendo de modo claro deveres e direitos dos proprietários, tendo em vista procederem à valorização dos seus prédios mediante a reabilitação do edificado e envolventes.

O Município assume ainda o compromisso de facultar aos interessados toda a informação acerca dos meios de suporte à reabilitação por particulares que em cada momento estiverem disponíveis.

6. Quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação a executar pelos proprietários e outros possuidores legítimos e soluções de financiamento das ações de reabilitação

6.1 Benefícios tributários na ARU de Portel

6.1.1 Benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património

A proteção e conservação do património serão tanto mais importantes e eficazes se forem complementadas com ações legais/jurídicas e administrativas adequadas aos objetivos traçados e às especificidades locais do edificado.

Com a aprovação da ARU de Portel, o Município de Portel procedeu à definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transações Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos do disposto na al. a) do art.º 14.º do DL n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Nos termos da alínea b) do mesmo art.º, a aprovação da ARU delimitação estabelece o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à

reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural, de que passam a ser titulares os proprietários e outros possuidores legítimos, assim como os titulares de ónus ou encargos sobre os edifícios ou outras frações neles compreendidos

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo DL n.º 215/89, de 1 de Julho, com a redação atual e com o Código do IMI, aprovado pelo DL n.º 287/2003, de 12 de Novembro, com a redação atual, são conferidos os benefícios fiscais associados aos impostos municipais indicados nos Quadros 2 - IMI e 3 - IMT) aos prédios urbanos localizados na delimitação da ARU de Portel:

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS	
1. Redução de 50% do IMI por um período de 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:	
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de redução 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. ¹	
2. Renovação da redução de 50% do IMI por um período adicional de 5 anos:	
A redução de 50% do IMI será renovada por um período adicional de 5 anos, caso da ação de reabilitação tenha resultado a melhoria das condições de eficiência energética do imóvel com emissão de certificado de eficiência energética que ateste o desempenho energético de “Classe A” ou “Classe A+” (de acordo com o Sistema de Certificação Energética (SCE), do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto). ¹	
3. Redução de 50% do IMI por 3 anos a contar da emissão da licença	
Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística beneficiam de uma redução de 50% do IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença para obras de reabilitação e o requerente inicie as respetivas obras (n.º 1 do artigo 45.º do EBF). ^{2 3 4}	
Consultar: n.ºs 3 e 7 do artigo 45.º do EBF.	
Estas medidas estão sujeitas a aprovação anual da Assembleia Municipal (n.ºs 19, 21 e 22 do artigo 71.º do EBF)	

¹ Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

² Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

³ Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

⁴ Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF (com a redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

QUADRO 2 – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS (IMI)

IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
1. Redução de 50% do IMT na 1.ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente:
Redução de 50% do IMT nas 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 na área de reabilitação urbana. Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. ¹
Consultar: n.º 19 do artigo 71.º do EBF.
2. Redução de 50% do IMT na aquisição de prédio urbano desde que as obras se iniciem durante o primeiro ano
As aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ficam sujeitos à redução de 50% de IMT desde que, no prazo de 1 ano a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras definidas nos termos do n.º 3 do artigo 45.º do EBF. ^{2 3 4}
Consultar: n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

QUADRO 3 – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE TRANSMISSÕES (IMT)

6.1.2 Outros benefícios fiscais

Além dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais acima indicados, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e frações nele compreendidos, o direito de acesso a outros benefícios fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

1 Nos termos do artigo 71.º do EBF estes benefícios fiscais são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação, realizadas em prédios urbanos localizados em áreas de reabilitação urbana, tal como a imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), após 1 de janeiro de 2008 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, e desde que da intervenção resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

2 Fica dependente de reconhecimento pela Câmara Municipal da área da situação do prédio após a conclusão das obras e da emissão da certificação urbanística e da certificação energética referida no n.º 3 do artigo 45.º do EBF.

3 Os benefícios fiscais atribuídos pelo artigo 45.º do EBF aos prédios urbanos reabilitados não são cumulativos com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável, nos termos do disposto no n.º 7 do artigo 45.º do EBF.

4 Entende-se por “reabilitação urbanística” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização indicadas no n.º 3 do artigo 45.º do EBF atualizada.

Merecem referência outros incentivos à reabilitação urbana que, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais associados ao património, visam modificar os comportamentos dos titulares de direitos sobre os imóveis, em especial os proprietários, incentivando-os a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana (IVA, IRS e Fundos de Investimento). Identificam-se, de seguida, os referidos incentivos aplicáveis aos edifícios localizados na presente ARU:

IVA – Imposto sobre o valor acrescentado
<p>1. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de reabilitação urbana em imóveis ou em espaços públicos:</p>
<p>Taxa de 6% para empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana, seja em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, em zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana ou noutras, delimitadas nos termos legais, ou com um âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</p> <p style="text-align: right;">(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.o e n.º 2.23 da Lista I do Código do IVA).</p>
<p>2. Sujeição à taxa reduzida de IVA a 6% das empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação:</p>
<p>Taxa de 6% para empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos a habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam 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.</p> <p style="text-align: right;">(alínea a) do n.º 1 do artigo 18.o e n.º 2.27 da Lista I do Código do IVA).</p>

QUADRO 4 – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
<p>1. Dedução à coleta até ao limite de € 500, em sede de IRS, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário com obras de Reabilitação de Imóveis:</p>
<p>São dedutíveis à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em “área de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.</p> <p style="text-align: right;">Consultar: n.º 4 do artigo 71.º do EBF</p>
<p>2. Tributação a 5% das mais valias e rendimentos obtidos por quem vende ou por quem arrenda:</p>
<p>a) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributáveis à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “área</p>

de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Consultar: n.º 5 do artigo 71.º do EBF.

- b) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Consultar: n.º 6 do artigo 71.º do EBF.

QUADRO 5 – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DAS PESSOAS SINGULARES

Fundos de Investimento Imobiliário (IRS e IRC)
1. Isenção de IRC para os rendimentos obtidos pelos fundos de investimento imobiliário:
Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do EBF). ¹
2. Os Fundos de Investimento Imobiliário referidos do n.º 1 do artigo 71.º do EBF auferem de outros benefícios fiscais previstos no mencionado artigo 71.º ¹ :
a) Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, dos rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao quais os rendimentos sejam imputáveis (excluindo as entidades referidas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 71.º).
b) Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento, quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do EBF ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e que não optem pelo respetivo englobamento.
Consultar: 1,2,3 e 9 a 16 do artigo 71.º do EBF.

¹ Caso os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 71.º do EBF deixem de verificar-se, cessa a aplicação do regime de benefícios dos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no mencionado artigo 71.º, passando a aplicar-se o regime previsto no artigo 22.º do EBF, devendo os rendimentos daqueles fundos de investimento que, à data, não tenham ainda sido pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares ser tributados às taxas previstas no artigo 22.º - A do EBF, acrescendo os juros compensatórios correspondentes – de acordo com a redação dada pelo DL n.º 7/2015, de 13 de fevereiro (diploma que procedeu à reforma de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo, entre os quais se incluem os Fundos de Investimento Imobiliário, que produz efeitos a partir de 1 de julho de 2015).

QUADRO 6 – IRS E IRC E FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

6.2 Outros apoios e incentivos municipais

A par do quadro dos benefícios fiscais, é opção do município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos, integrantes de um sistema coerente de apoios e incentivos à reabilitação de edifícios e à regeneração urbana, mediante o estabelecimento de apoios e incentivos a aplicar às intervenções a realizar na ARU ora delimitada, relativos às taxas municipais.

Em consonância com a estratégia de reabilitação urbana para o município de Portel com o horizonte temporal de 2022, tendo por base os objetivos nela estabelecidos e um conceito mais abrangente de reabilitação urbana que engloba diversas componentes – reabilitação física de imóveis e conjuntos urbanos, modernização de infraestruturas básicas, criação e requalificação de espaços públicos e a revitalização sociodemográfica, económica e ambiental dos espaços intervencionados, - merecem especial destaque outras formas de promover a qualificação de todas as operações urbanísticas e as boas práticas de edificação, com aplicação dos princípios da construção sustentável, que permitam a criação e a gestão responsável de um ambiente construído saudável e a minimização de impactos negativos no ambiente e na qualidade de vida das populações.

Neste âmbito, a estratégia de incentivo a atribuir às ações de reabilitação urbana da ARU consiste na redução de 50% do valor de todas as taxas administrativas municipais de todas as operações urbanísticas desenvolvidas na ARU enquadráveis no conceito de reabilitação, atribuível independentemente de ser ou não apresentada candidatura aos benefícios fiscais

6.3 Outros apoios e incentivos

Programas de financiamento e procedimentos administrativos, como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local.

	“Loja da Reabilitação Urbana”
	Balcão próprio a funcionar na “Loja do Município” para receção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, bem como o encaminhamento direto para os serviços urbanísticos, através de atendimentos personalizados e especializados.
	“Via Rápida da Reabilitação”
Atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos de reabilitação urbana.	
	“Simplificação administrativa”
Aplicação das medidas previstas no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, com as	

	alterações introduzidas pelo DL nº 194/2015, de 14 de Setembro comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução.
	“Porta de entrada”
Aplica-se às situações de necessidade urgente de alojamento, “para pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional”, encontrando-se regulado pelo DL nº29/2018, de 4 de Maio e pela Portaria nº 167/2018, de 12 de Junho.	
	IFFRU – Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas 2020
Aplica-se a edifícios a reabilitar com idade igual ou superior a 30 anos, ou a edifícios em mau estado de conservação com idade inferior, edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral e espaços e edifícios industriais abandonados, sempre que se insiram dentro de ARU e de Plano de Regeneração Urbana, como é o caso da ARU de Portel. Estes apoios são regidos pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/20015, de 23 de julho.	
	“1º Direito”
Promove “soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada”. Este programa de apoio, que está predominantemente virado para a reabilitação do edificado e o arrendamento, Depende da realização pelo Município de diagnóstico atualizado das carências habitacionais e da Estratégia Local de Habitação. Este programa de financiamento rege-se pelo DL nº 37/2018, de 4 de Maio, retificado pela Declaração de Retificação nº 25/2018, de 2 de Agosto e pela Portaria nº 230/2018, de 17 de Agosto.	
	“Reabilitar para Arrendar”
Este programa financia mediante empréstimos a conceder pelo IHRU, operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.	
Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada. O programa é regido por regulamento específico que se pode consultar no Portal da Habitação.	
	“Casa Eficiente”
Programa com gestão autónoma, visa incentivar o investimento na qualidade ambiental e energética das habitações e é regido por um regulamento próprio, publicado em 1 de Abril de 2018.	
	“FNRE - Fundo Nacional de Reabilitação de Edificado”
Dirigido a edificado público, o FNRE é regido pela RCM nº 48/2016, de 1 de Setembro e pela Lei 16/2015, de 24 de Fevereiro, cuja 8ª versão, a mais recente, foi a retificação nº 31/2018, de 7 de Setembro.	

QUADRO 7 – OUTROS APOIOS E INCENTIVOS

6.4 Penalidades

Elevação / majoração de taxas de IMI

— Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas que se encontrem devolutos compete ao Município, que a notificará o sujeito passivo de IMI do projeto de decisão de declaração de prédio devoluto, seguindo o procedimento previsto no artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

Consideram-se devolutos, os prédios como tal definidos no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.

— Elevação, anualmente, da taxa de IMI ao triplo, nos casos de prédios urbanos em ruínas

Os imóveis em ruínas são os como tal constantes na lei, nomeadamente no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJUE) e no Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto (SCE), e que como tal sejam declarados pela Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 3 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Serão considerados em ruínas designadamente, os edifícios existentes e envolvente em tal estado avançado de degradação que fica prejudicada, total ou parcialmente, a sua utilização para o fim a que se destina.

Para efeitos da aplicação da taxa elevada de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas em ruínas compete à Câmara Municipal que a comunicará à Direção-geral da Autoridade Tributária e Aduaneira até 30 de novembro.

Consultar: n.º 3 (com a redação dada pela Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro) e 16 (anterior n.º 15, redação dada pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro) do artigo 112.º do CIMI

— Majoração de 30% da taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados:

Consideram-se degradados os prédios urbanos que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.

Para efeitos da majoração da taxa de IMI, a identificação dos prédios ou frações autónomas degradadas compete à Câmara Municipal, oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, em auto de vistoria efetuado ao abrigo nomeadamente, do n.º 2 do artigo 89.º do RJUE e que será notificado ao proprietário.

Esta medida está sujeita a aprovação anual da Assembleia Municipal. Consultar: n.º 8 do artigo 112.º do CIMI

7. Condições de aplicação de apoios e incentivos às ações de reabilitação

7.1 Conceitos associados à reabilitação

As intervenções a considerar na ARU são as que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de “reabilitação de edifícios” e de “reabilitação urbana” constantes no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto (alíneas f) e j) do n.º 2 do artigo 2.º).

Relevantes são também os conceitos indicados nas alíneas a) e c) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, de “ações de reabilitação” e de “estado de conservação”.

7.2 Condições gerais

Os apoios e incentivos, entre os quais os benefícios fiscais, dirigem-se a obras que se enquadrem no conceito de “ações de reabilitação”.

Podem concorrer aos apoios e incentivos os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações que se incluam no perímetro delimitado da Área de Reabilitação Urbana.

Os incentivos de natureza fiscal são aplicáveis aos imóveis que sejam objeto de ações de reabilitação iniciadas após a data da publicação da ARU no Diário da República, que foi em 24 de maio de 2017 e concluídas até 31 de dezembro de 2020, data em que cessa a vigência da ARU, sendo prorrogados caso se verifique a prorrogação do prazo de vigência da ARU e nos termos desta.

As obras a realizar devem assegurar:

- Integração do imóvel a reabilitar com a envolvente, despojando-o de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas;
- Reposição, dentro do possível, da coerência urbana e estética da frente edificada em que se insere;
- Correção de patologias existentes nomeadamente, as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Os projetos ou soluções concretas aprovadas para um imóvel a reabilitar, não constituem direitos ou legitimidade relativamente a outros imóveis.

7.3 No âmbito do procedimento de reabilitação urbana, os imóveis a reabilitar deverão ser objeto de vistoria:

- Antes da realização das obras de reabilitação, (i) para avaliar qual o estado de conservação do imóvel antes das obras de reabilitação, (ii) para indicar quais as obras necessárias para subir de nível de conservação e (iii) permitir

informar o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma de quais os apoios e incentivos a que se encontra habilitado;

- No final das obras de reabilitação, (i) para atribuir o nível do estado de conservação do imóvel obtido após as obras de reabilitação, (ii) avaliar a qualidade da intervenção e (iii) determinar quais os apoios e incentivos a que o proprietário ou titular de outros direitos, ónus e encargos do edifício ou de fração autónoma tem direito.

A Câmara Municipal é a entidade responsável pelo procedimento de vistoria.

Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou fração autónoma.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Pésimo.

A determinação do nível de conservação do prédio urbano ou fração autónoma, encontra-se explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro, alterada pela Portaria n.º 246/2008 de 27 de março, que estabelecem os procedimentos e os critérios de avaliação para atribuição do nível de conservação dos edifícios, que é realizada através do preenchimento da ficha de avaliação constante da referida portaria.

7.4 Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações compreendidos na área delimitada pela presente ARU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos indicados, devem proceder à instrução do processo de reabilitação do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se com o preenchimento de um requerimento de pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel localizado na área de reabilitação urbana e elaboração do respetivo relatório técnico, a solicitar à Câmara Municipal de Portel.

A candidatura aos apoios e incentivos (benefícios fiscais, redução das taxas previstas no regulamento municipal – RMUETOU ou outros) é feita no âmbito do processo do imóvel a reabilitar.

Para instrução do processo do imóvel a reabilitar e candidatura aos apoios e incentivos, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações terão de entregar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

- Prova de titularidade sobre o imóvel e legitimidade do requerente (certidão de teor da Conservatória do Registo Predial e Caderneta Predial);
- Fotocópia do Bilhete de Identidade ou Cartão do Cidadão do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Fotocópia do número de contribuinte do proprietário e do requerente se este não for o proprietário;
- Indicação do título constitutivo da propriedade horizontal, se aplicável;
- Ata de deliberação da Assembleia de Condóminos que tenha determinado a realização das obras nas partes comuns, quando aplicável;
- Descrição dos trabalhos a efetuar e respetiva calendarização (para definição do tipo de operações urbanísticas abrangidas, em articulação com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, estabelecido no Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, e delimitação temporal da operação de reabilitação).

7.5 Atribuição dos apoios e incentivos

As obras devem ser executadas conforme as indicações feitas na vistoria inicial, de acordo com a legislação especialmente estabelecida para as áreas de reabilitação urbana, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

Os apoios e incentivos serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada por termo de responsabilidade emitido por técnico habilitado, que garanta a execução da obra em boas condições de estabilidade, saúde, salubridade e segurança, e após a realização de vistoria pelos serviços da Câmara Municipal, que emitirá um certificado do estado de conservação do imóvel obtido com a ação de reabilitação.

O certificado do estado de conservação do imóvel após as obras deverá ser apresentado junto da Autoridade Tributária Aduaneira, à qual compete a aplicação das isenções e benefícios de natureza fiscal.

A atribuição dos apoios e incentivos previstos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais depende da verificação, pela referida vistoria, da subida do estado de conservação do imóvel em, pelo menos, dois níveis.

- De acordo com o disposto na alínea a) do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo: “(...) intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de

conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção”.

- Caso não se verifique a subida de, pelo menos, dois níveis do estado de conservação do imóvel, os beneficiários ficam abrangidos pelos apoios e incentivos previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
- Os apoios e incentivos, incluindo os benefícios de natureza financeira, cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável, ou que foram feitas demolições não autorizadas.
- Os benefícios fiscais e os outros apoios e incentivos à reabilitação do edificado, previstos na presente ARU não serão concedidos a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente no que respeita a alinhamento, volumetria ou cêrcea, bem como em focos de tecido urbano desestruturado.
- Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção a edificar em lote vazio.

8. Dinâmica e condicionantes

Os apoios e incentivos previstos nesta ORU podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, em função de alterações legislativas ou regulamentares ou de outras deliberações municipais.

Os apoios e incentivos, designadamente os de ordem financeira, cessam sempre que se verifiquem violações do projeto na obra ou demolições não autorizadas.

9. Condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

- Um balcão próprio para recepção, encaminhamento e apoio dos pedidos e comunicações, bem como para prestação de informações e auxílio na montagem do modelo das ações de reabilitação, designado por “Loja da Reabilitação Urbana”, a funcionar na Câmara Municipal de Portel;
- O atendimento prioritário e célere na realização de vistorias e na apreciação dos respetivos processos: “Via Rápida da Reabilitação”;
- A Simplificação administrativa inerente às medidas previstas no Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril, comportando medidas de apoio aos interessados, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação da boa execução¹.

¹ Não obstante o Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril estabelecer um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e que se destinem a ser afetos, totalmente ou em 50 % da sua área, a habitação, o regime de simplificação administrativa será estendido pela Câmara Municipal às intervenções para usos distintos, desde que os imóveis

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) prevê algumas regras e instrumentos de execução de política urbanística, que permitem facilitar e agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, dos quais se destacam o poder de:

- Impor obras coercivas aos proprietários incumpridores da obrigação de reabilitação;
- Demolir edifícios;
- Direitos de preferência sobre transmissões a título oneroso;
- Promoção do arrendamento forçado nos termos legais

A Câmara Municipal de Portel desenvolverá junto de todos os titulares de direitos reais sobre os imóveis existentes na área delimitada da ORU, um amplo esclarecimento sobre os seus direitos e deveres como proprietários e detentores de outros direitos reais sobre imóveis em área sujeita a uma ORU.

A não realização das obras de reabilitação necessárias, reconhecida por auto de vistoria elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Portel, permitirá ao Município utilizar os mecanismos legais disponíveis, designadamente a imposição administrativa da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas, nos termos do artigo 91.º do RJUE.

Os edifícios localizados na ARU de Portel que estejam devolutos ou em estado de ruína, poderão ser sujeitos a reavaliação, nos termos legais, para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

O Município de Portel, na qualidade de entidade gestora da ORU definida na Estratégia de Reabilitação Urbana da ARU de Portel, assegura a sua execução.

estejam localizados na ARU.