



DELIMITAÇÃO DA ARU DE CHÃO DE COUCE

Memória Descritiva e Justificativa

Câmara Municipal de Ansião

Índice

Índice	1
1 - INTRODUÇÃO	2
2 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	4
2.1 - BREVE CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA	4
2.2 - A ÁREA DE INTERVENÇÃO E RESPETIVA FUNDAMENTAÇÃO	4
3 – OBJETIVOS ESTRATEGICOS	9
4 – QUADRO DE BENEFICIOS FISCAIS	9
5 – CONDIÇÃO DE APLICAÇÃO DOS BENEFICIOS FISCAIS ...	12
6 – TAXAS MUNICIPAIS.....	14
7 – PLANTA DA ARU DE CHÃO DE COUCE.....	15

1 - INTRODUÇÃO

NOTA INTRODUTÓRIA

"A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política da habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna." (preâmbulo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro)

A reabilitação urbana constitui assim uma opção indiscutível para reavivar a atividade económico-social de uma cidade, tendo em conta o paradigma de desenvolvimento da expansão urbana, ocorrido nas últimas três décadas em Portugal e que naturalmente afastou as pessoas dos centros históricos.

O presente documento constitui a Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Chão de Couce, e, de acordo com o artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), integra a memória descritiva e justificativa da proposta de delimitação da ARU, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da ARU e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU e o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece os objetivos e procedimentos de programação e execução da reabilitação urbana, atribuindo aos proprietários dos edifícios ou frações o dever de assegurar a reabilitação dos mesmos e aos Municípios a responsabilidade de promoção da reabilitação urbana através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação das respetivas operações de reabilitação urbana.

De acordo com o artigo 12.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana.

Assim definidas, as áreas de reabilitação urbana podem abranger diferentes tipologias de espaços urbanos, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O Município de Ansião, na prossecução da sua estratégia municipal de desenvolvimento urbano, começou por delimitar a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ansião (aprovada pela Assembleia Municipal em 24 de Abril de 2015 e alterada pelo Aviso n.º11722/2018 de 20 de agosto), a ARU de Avelar (aprovado pela Assembleia Municipal em 24 de abril de 2015 e alterada pelo Aviso n.º11722/2018 de 20 de agosto), e a ARU da Granja, aprovada pela Assembleia Municipal em 27 de setembro de 2019, publicada por Aviso 17561/2019 de 5 de novembro..no que constitui uma aposta no processo de reabilitação urbana dos principais aglomerados urbanos do concelho assim como nos de interesse patrimonial.

Pretende agora alargar esta estratégia de desenvolvimento urbano e reabilitação a todos os aglomerados que constituem as sedes de Freguesia, aglomerados que queremos ver dinamizados do ponto de vista social e

económico, reabilitado o seu património edificado e espaço público, como atrativo à permanência da sua população.

Propomos assim a delimitação da ARU, área de reabilitação urbana do aglomerado de Chão de Couce que corresponde à sede da freguesia com o mesmo nome cuja planta com a delimitação da área abrangida se encontra anexa a este documento.

De acordo com o disposto no artigo 13.º do RJRU, o processo de constituição legal da ARU de Chão de Couce deve contemplar os seguintes procedimentos:

- a) Aprovação da proposta de delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal;
- b) Publicação do ato de aprovação da delimitação da ARU através de Aviso na 2ª série do Diário da República e envio simultâneo do processo para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana;
- c) Divulgação do ato de aprovação da delimitação da ARU através da página eletrónica do Município.

A programação do processo de reabilitação urbana no aglomerado urbano de Chão de Couce inicia-se com a aprovação da delimitação da ARU, a que se seguirá a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana simples (ORU) a desenvolver dentro dos limites da ARU, através de Estratégia de Reabilitação Urbana. Neste contexto, e porque a aprovação da delimitação da ARU não ocorrerá em simultâneo com a aprovação da ORU, o Município dispõe de três anos (a contar da data de aprovação da ARU) para aprovar a correspondente ORU, sob pena de caducidade da delimitação em causa, tal como determina o artigo 15.º do RJRU.

2 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1 - BREVE CARACTERIZAÇÃO HISTÓRICA

Outrora uma das Cinco Vilas e Arega e sede das mesmas, com Carta de Foral datada de 12 de novembro de 1514 e assinada por D. Manuel I, a freguesia de Chão de Couce prima não só pelo seu património histórico, mas também pelo património natural envolvente e que se encontra captado nas telas de mestre José Malhoa. É na Igreja Matriz, construída nos anos 30 do século XX, que encontramos diferentes tesouros artísticos, desde azulejos de Mário Reis, a altares de talha dourada e esculturas de épocas diferentes, sendo o mais precioso o retábulo “Nossa Senhora da Consolação”, última obra completa do pintor José Malhoa.

Conhecida pelas suas quintas e casas históricas, Chão de Couce mostra com orgulho o seu património, do qual destacamos a casa do Doutor D. João Pais, muito próxima do Pelourinho com motivos manuelino e as Quintas da Rosa e de Cima. Pela Quinta de Cima, mais antiga, passaram reis e rainhas, médicos distintos, políticos e artistas, em busca do sossego do campo entre castanheiros e alamedas de tílias.

2.2 - A ÁREA DE INTERVENÇÃO E RESPECTIVA FUNDAMENTAÇÃO

A freguesia de Chão de Couce situa-se na parte sudeste do concelho de Ansião, enformada entre as seguintes freguesias: a norte, Cumieira, do concelho de Penela, e Lagarteira, do concelho de Ansião; a oeste, a sede concelhia, Ansião; a sul e sudoeste, Pousaflores; a este, a contrarrânea Avelar e a fregueses da Aguda, do concelho de Figueiró dos Vinhos; e a sudeste, Maças de D. Maria, do concelho de Alvaizere.

As serras que pertencem à Freguesia, na, totalidade ou em, parte, são a Serra da Nexebra, localizada a sul (com 473 m); a Serra da Mata, a sudoeste (422 m); a Serra da Ameixieira, a oeste, com vários cumes (perto do Casal Soeiro atinge os 492 m, acima do lugar da Ameixieira, os 445 m, e perto do lugar da Serra do Mouro, os 407 m); e a, noroeste, a Serra dos Carrascos, também conhecida como Serra dos Carvalhos (com 349 m). Do lado nascente destas serras, espraia-se uma longa e fértil planura, a Baixa de Chão de Couce, cortada quase a meio pela antiga Estrada Nacional 110, que a percorre no sentido Sul-Norte; e atravessada, na parte Norte, pelo Itinerário Complementar 8, no sentido Oeste-Este. No sopé destas serras, e em pleno vale, situa-se o Aglomerado de Chão de Couce, sede da Freguesia com o mesmo nome.

A área de intervenção e que abrange a área urbana definida no Plano Diretor Municipal, tem uma área de 35,717 hectares e engloba cerca de 154 edifícios. É um núcleo que apresenta um centro bem definido e consolidado, a partir do qual se expande a construção de uma forma radial ao longo das vias de distribuição para as outras freguesias, mantendo contudo uma imagem de aglomerado com alguma densidade com vitalidade.

Possui edificações datadas essencialmente da primeira metade do séc XX, assim como alguns edifícios mais antigos com alguma relevância patrimonial e arquitetónica, edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação e que encontram disseminados por quase toda a vila. Adicionalmente Foram consideradas as áreas de equipamentos públicos e os espaços de utilização coletiva existentes na vila, os quais estruturam a malha urbana e constituem áreas de polarização das funções urbanas não residenciais.

Assim, a limites atuais da ARU assenta, fundamentalmente, em três critérios urbanísticos:

- I. O reforço da coerência e homogeneidade urbana da ARU;
- II. A integração de equipamentos de utilização coletiva, essenciais à vivência quotidiana das populações, e das áreas urbanas envolventes;
- III. A reabilitação do edificado

A proposta da delimitação da ARU de Chão de Couce visa assim, essencialmente, reforçar a legibilidade da ARU enquanto área urbana homogénea, conferindo-lhe uma maior coerência física e funcional, na perspetiva de uma abordagem integrada a desenvolver em sede de definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

A delimitação integra um conjunto de novas áreas e centralidades urbanas que deverão conferir uma maior coesão e equilíbrio ao processo de reabilitação urbana e uma maior coerência e abrangência à estratégia de reabilitação urbana que será desenvolvida na ORU. Com esta delimitação, pretende-se que os diferentes instrumentos (fiscais, financeiros e programáticos) de promoção da reabilitação urbana do centro urbano de Chão de Couce abranjam todos os locais que, por um lado, apresentam problemas de degradação do espaço construído, e, por outro, constituem espaços prioritários de reforço da atividade urbana.

Apresentamos de seguida alguns exemplos do aglomerado, espaços público e algum edificado.









3 - Objetivos Estratégicos

A proposta de criação da Área de Reabilitação Urbana do aglomerado de Chão de Couce terá em conta a prossecução dos seguintes objetivos:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética.
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infra-estruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- k. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- l. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- m. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- n. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- o. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- p. Desenvolver parcerias com as atividades em presença, com vista à criação de dinâmicas e sinergias integradas que permitam a valorização de toda a área a intervir.
- q. Promover a reabilitação dos espaços industriais abandonados ou obsoletos, atribuindo-lhes novas funções.

4 - Quadro dos Benefícios Fiscais

Nos termos do artigo 14.^a do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) “obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”. Concomitantemente, e ainda de acordo com o mesmo artigo, a delimitação da ARU confere aos proprietários de edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais que o município é obrigado a definir.

Os benefícios fiscais constituem um instrumento fundamental da estratégia municipal de reabilitação urbana por promoverem uma desoneração das intervenções de reabilitação. A aplicação de um diverso conjunto de incentivos fiscais, em sede de IMI, IMT, IVA, IRS e IRC tem como objetivo último a mobilização de mais proprietários, particulares e empresas, para o processo de reabilitação urbana.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Os seguintes benefícios fiscais não são de aplicação cumulativa, devendo ser feita a escolha, caso a caso, da opção mais favorável.

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação);
- b) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- a) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação);
- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- a) Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação);
- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos na alínea anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam

imputáveis, excluindo: i) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; ii) as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- a) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo: i) as entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; ii) as entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação);
- b) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos na alínea anterior é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação);
- c) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) 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 (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação);
- d) As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

5 - Condições de Aplicação dos Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime aplicável à reabilitação de edifícios publicado por Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais em sede de IMI, IRC e IRS, previstos no artigo 71.º do EBF, considera-se que as “ações de reabilitação” levadas a cabo no imóvel em causa devem corresponder a intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas, desde que cumprindo uma das seguintes condições: a) da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; b) um nível de conservação mínimo “bom” em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo o IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e se destine a arrendamento para habitação permanente.

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que: a) o imóvel se localiza em área de reabilitação

urbana; b) as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico.

6 - Taxas Municipais

Além dos benefícios fiscais referidos, é opção do Município consolidar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenções das taxas municipais cobradas no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, nomeadamente:

- I. Isenção de taxas de ocupação da via pública por motivo de obras;
- II. Redução em 50% das respetivas taxas urbanísticas;
- III. Isenção do pagamento de taxas de ocupação do espaço público com equipamentos complementares da atividade dos estabelecimentos comerciais e de serviços, nas áreas abrangidas por intervenções de regeneração urbana e de reabilitação urbana promovidas pelo município de Ansião.

Condições de aplicação das reduções/ isenções de pagamento de taxas urbanísticas:

No ponto I) é condição suficiente para que seja aplicada a isenção do pagamento de taxa, a ocupação da via pública por motivos de obras localizar-se dentro dos limites da ARU.

No que refere ao ponto II) , as operações urbanísticas que poderão beneficiar da redução de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), assume-se que correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.

7 - Planta da ARU DE Chão de Couce