

# **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ENCOSTAS DO DOURO**

**Memória Descritiva**  
Fevereiro 2021

## NOTA PRÉVIA

O presente documento é parte integrante da Proposta da alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Encostas do Douro e, de acordo com o disposto no artigo 3º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), inclui os critérios subjacentes à alteração da delimitação desta ARU, os seus objetivos estratégicos, a planta de alteração da delimitação e o quadro de benefícios fiscais e incentivos financeiros.

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana 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 transmissões onerosas de imóveis (IMT), e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendido o direito do 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<sup>1</sup>.

A alteração da delimitação é representada graficamente em dois cartogramas:

- Alteração da delimitação da ARU das Encostas do Douro sobre planimetria;
- Alteração da delimitação da ARU das Encostas do Douro sobre ortofotomapa.

---

<sup>1</sup> Alíneas a) e b) do artigo 14º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto

## ÍNDICE

<b>1. ENQUADRAMENTO</b> .....	<b>1</b>
<b>2. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>2</b>
<b>3. ARU DAS ENCOSTAS DO DOURO</b> .....	<b>4</b>
3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA PELA ARU .....	4
3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR .....	5
3.3. DELIMITAÇÃO DA ARU DAS ENCOSTAS DO DOURO .....	8
<b>4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS</b> .....	<b>9</b>
4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS .....	9
4.1.1. QUADRO SÍNTESE .....	12
4.2. INCENTIVOS FINANCEIROS – TAXAS MUNICIPAIS .....	14
4.2.1. QUADRO SÍNTESE .....	15
<b>5. ANEXOS</b> .....	<b>16</b>

## 1. ENQUADRAMENTO

O Projeto Municipal 'Encostas do Douro', criado através da publicação no Diário da República, 2ª Série em 11 de Fevereiro, pelo Aviso n.º 3145/2010, abrange uma área correspondente a 1.960 hectares (12% da área total do concelho) e a uma extensão de orla fluvial de cerca de 20 km, delimitada a poente pela Ponte D.ª Maria Pia e a nascente, pelo limite do Concelho, na freguesia de Lever, assumindo uma importância significativa em termos de dimensão, de localização relativamente à Área Metropolitana do Porto e, de potencialidade ambiental.

Este projeto teve como base o Plano Estratégico de Desenvolvimento das Encostas do Douro (PEDED), elaborado em 2009 por uma equipa técnica liderada pelo Prof. Luís Ramos (Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro).

Na elaboração dos estudos/projetos e ações desenvolvidas desde 2010, pela Equipa Multidisciplinar que esteve na génese do Projeto das Encostas do Douro, delimita em 2013 uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Encostas do Douro. Em 22 de fevereiro de 2018 foi aprovada a ARU – Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Avintes, que resultou na alteração da delimitação da ARU das Encostas do Douro, diminuindo a sua área inicial.

## 2. INTRODUÇÃO

A área agora proposta para a alteração da delimitação da ARU das Encostas do Douro (bem como as anteriores delimitações propostas) não abrange a totalidade da área do Projeto Municipal Encostas do Douro, e origina agora uma área menor, correspondente a cerca de 1.300 hectares.

A estratégia de delimitação desta nova ARU, assenta na necessidade de subtrair a área de 57,5 hectares delimitada para a ARU de Arnelas, a qual está na fase final de elaboração da correspondente ORU. Assim, a área resultante, a ARU das Encostas do Douro, mantém o seu carácter unificador paisagístico ao longo das suas margens, onde o rio Douro se mantém como elemento estruturante da paisagem, assumindo uma importância relevante em termos históricos na ocupação e estruturação das suas margens e do seu desenvolvimento para sul.

A alteração da delimitação desta ARU das Encostas do Douro implica:

- O ajustamento do limite original da ARU das Encostas do Douro;
- A subtração da área correspondente ao núcleo ribeirinho e quintas envolventes de Arnelas, por configurar uma nova ARU de Arnelas e posterior aprovação da ORU (em fase final de elaboração);
- A alteração da delimitação compreende uma área de 1.300 hectares com os seguintes objetivos estratégicos:
  - Requalificação paisagística e ambiental;
  - Requalificação urbanística e patrimonial;
  - Preservação dos valores naturais e ambientais;
  - Criação de novas políticas de compatibilidade territorial;
  - Integração, inovação e coesão social;
  - Valorização do seu património material e imaterial.

Esta ARU pretende dar resposta ao Programa Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), designadamente, através dos instrumentos de planeamento que suportam as prioridades de investimento desta unidade territorial, permitindo a atualização global e integrada de políticas urbanísticas e ambientais e de incentivos eficazes para a sua reabilitação, uma vez que se trata de uma área caracterizada por um elevado valor natural, ecológico e paisagístico, pelo seu património de notável referência, designadamente, as quintas, os seus conjuntos arquitetónicos, o seu património rural constituído por edifícios e património vernacular, os seus núcleos históricos ribeirinhos, alguns já bastante descaracterizados, os seus jardins, matas e florestas, os seus parques espalhados pela área

territorial, pelo seu posicionamento geoestratégico no contexto metropolitano e pela proximidade ao rio Douro, como elemento unificador de todo este território.

A área proposta para integrar a ARU, corresponde à atualização de todos os projetos e ações desenvolvidas nesta área singular, pretendendo-se a reprogramação das intervenções integradas que envolvam a reabilitação do edificado dos núcleos urbanos ribeirinhos e da envolvente, a promover pelos proprietários, a que se encontra associada a requalificação dos acessos a esses núcleos, uma vez que assumem um importante ponto de partida para a organização e desenvolvimento do território, procurando o melhoramento das infraestruturas básicas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, que deverão ser disponibilizados para fruição pública, a promover pelo Município.

Esta ARU das Encostas do Douro, com área mais reduzida, permite o enquadramento generalizado e programado dos investimentos municipais e a criação de incentivos à execução de obras de reabilitação privadas através de vários programas que dinamizem toda a área e criem um efeito contágio para a restante envolvente numa promoção territorial mais atrativa e sustentável.

Assim, qualquer intervenção programada nesta área deverá pressupor a requalificação formal e funcional do espaço público, cujas ações deverão ser implementadas preferencialmente com recurso a programas comunitários.

Para colmatar todas as necessidades que o território apresenta, e tendo em conta a necessidade de avultados recursos financeiros públicos e privados necessários para a sua execução, será conveniente adotar medidas administrativas adequadas, específicas e eficazes para o prosseguimento dos objetivos de reabilitação e revitalização habitacional, ambiental e funcional de toda esta área. Torna-se por isso imprescindível a implementação de uma estratégia integrada que defina as prioridades de intervenção, de acordo com as atuais necessidades e programação da sua execução, e perspetive as fontes de financiamento das ações programadas, designadamente no que se refere ao investimento público.

Pretende-se com a ARU que as 'Encostas do Douro' alcancem o seu objetivo de ser um polo de atração da Área Metropolitana do Porto, procurando-se incrementar um modelo de desenvolvimento do território capaz de valorizar as suas potencialidades, aliando-se a natureza singular da sua paisagem, à riquíssima história, património e identidade desta região, procurando-se com isso criar condições para gerar novas oportunidades, novas políticas de competitividade territorial, de integração social, de inovação económica e de animação cultural, fomentando a oferta articulada de funções e valências, as quais poderão servir como âncoras de desenvolvimento em toda esta área territorial.

### 3. ARU DAS ENCOSTAS DO DOURO

#### 3.1. CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA PELA ARU

De acordo com o previsto no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, as áreas de reabilitação urbana podem abranger designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas<sup>5</sup>.

A ARU contempla a área das Encostas do Douro, publicada na 2ª série do Diário da República de 22 de fevereiro de 2018, através do aviso nº 2576/2018, subtraindo a área delimitada para a ARU de Arnelas, perfazendo uma área total de 1.300 hectares. Mantendo-se subjacente, com alteração da delimitação, o objetivo de reabilitar esta parte do território, com particularidades específicas privilegiando os seus valores naturais e paisagísticos, patrimoniais, urbanísticos e estruturais, numa estratégia de atuação integrada que permita uma intervenção programada de ações que visem a requalificação e revitalização de forma sustentável.

Para se atingir o conjunto de objetivos definidos para a 'Área de Reabilitação Urbana' das Encostas do Douro, deverá promover-se uma operação de reabilitação urbana<sup>6</sup>, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes urbanos e de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

---

<sup>5</sup> N.º 2 do artigo 12º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto

<sup>6</sup> N.º 3 do artigo 8º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto

### 3.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

A Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro, face à sua especificidade de ambientes e organização territorial, reúne todas as condições necessárias para se tornar um novo centro de atratividade da Área Metropolitana do Porto. É neste enquadramento que se pretende promover a reabilitação desta área, atribuindo-lhe valências e mecanismos assentes em três eixos estratégicos de desenvolvimento sustentável<sup>7</sup>:

- **Criar condições para tornar esta área um território mais atrativo e dinâmico.** A atratividade passará pela recuperação e requalificação dos núcleos urbanos ribeirinhos existentes e a requalificação ambiental e paisagística das áreas naturais existentes, proporcionando condições para a instalação de projetos âncora relacionados com o turismo, o entretenimento e o lazer, orientados para um contacto mais direto com a natureza e seus valores, atraindo um público mais diversificado;
- **Tornar este território mais ordenado e sustentável.** Pressupõe a proteção estrita dos valores naturais e patrimoniais do território e o respeito pelos princípios de equilíbrio ambiental, social e económico;
- **Território mais acessível, aberto e funcional.** Face aos estrangulamentos em matéria de acessibilidades e conetividade existentes nesta área territorial, é proposta a melhoria de condições de acessibilidade rodoviária, promoção de modos suaves e do transporte público e ainda na valorização do transporte fluvial.

A esta área territorial sucedem-se vários espaços interligados, conferindo-lhe desenvolvimento social, cultural e económico sustentado pela sua diversidade integrada. Esta diversidade integrada permite-nos considerar os espaços envolventes aos conjuntos edificados, designadamente a própria rua e demais espaços verdes e públicos de utilização coletiva como espaços de uso social, de fruição, com necessidade de requalificação, entendendo-se pela qualidade do conjunto e funcionalidade atribuída um elemento preponderante no desenvolvimento das edificações envolventes.

---

<sup>7</sup> Plano Estratégico de Desenvolvimento da Encostas do Douro – Relatório de Estratégia | Versão provisória junho 2009



Para dar cumprimento aos objetivos definidos para a reabilitação urbana, de acordo com o disposto no artigo 3º do Decreto-Lei 307/2009 de 23 de outubro, republicado pela Lei 32/2012 de 14 de agosto<sup>8</sup> prevê-se um conjunto de objetivos específicos, designadamente:

- Criar condições que permita assegurar a reabilitação dos edifícios degradados, ou funcionalmente inadequados na área delimitada das Encostas do Douro;
- Promover a regeneração e os valores identitários dos núcleos urbanos ribeirinhos;
- Potenciar novas utilizações que reforcem a dimensão histórica e cultural das Quintas;
- Valorizar o património industrial de Crestuma;
- Promover a instalação de equipamentos de apoio à prática náutica;
- Promover a eficiência energética e outras formas alternativas que fomentem a redução da pegada ecológica;
- Articular e unificar as zonas ribeirinhas com o tecido urbano existente;
- Promover a estabilidade dos valores ambientais e paisagísticos e valorizar o sentido panorâmico das intervenções no espaço urbano e na paisagem;
- Requalificar as acessibilidades à encosta através dos eixos viários existentes;
- Valorizar o património natural hídrico através da requalificação das linhas de água existentes, nomeadamente, rio Febros e rio Uima;
- Promover a estabilidade das margens degradadas ao longo da frente fluvial ribeirinha;
- Promover a singularidade desta área territorial na sua relação com o rio Douro;
- Promover a ligação ao longo das margens através de percursos ribeirinhos associados à valorização de estruturas antigas existentes, designadamente, escadas, pontões, pesqueiras.

---

<sup>8</sup> a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;  
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 infraestruturas 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 sociocultural nos tecidos urbanos existentes;  
j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;  
k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;  
l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;  
m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;  
n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;  
o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;  
p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;  
q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

- Recuperar percursos históricos, com uma forte aposta nas rotas integradas na paisagem, nomeadamente “Rota da Sirga”;
- Promover intervenções no espaço público de fruição coletiva, jardins, parques públicos, praças e percursos pedonais com programas de incentivo ao lazer, ao desporto, à cultura e ao turismo;
- Melhorar as condições de acessibilidade rodoviária, promoção de modos suaves e de transportes públicos, valorizar o transporte fluvial e a requalificar a via pública e demais espaços de circulação através da melhoria da acessibilidade para pessoas com mobilidade condicionada.
- Valorizar o património privado (histórico, fabril, rural, artístico, paisagístico), potenciando usos que complementem a valorização do sistema urbano envolvente, convergindo para objetivo da coesão territorial do concelho.

A ARU das Encostas do Douro integra disciplinadamente a morfologia da paisagem urbana, física, cultural, arquitetónica espacial como um todo no processo de conhecimento do território, numa simbiose entre continuidade e rotura, tradição e modernidade, entendendo a sua realidade atual como símbolo de diversidade e de transformação ao longo do tempo.

### 3.3. DELIMITAÇÃO DA ARU DAS ENCOSTAS DO DOURO



---

Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro sobre ortofotomapa.

## 4. BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS FINANCEIROS

No âmbito da alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Encostas do Douro, o Município pretende regular e monitorizar todas as ações materiais ou imateriais que tenham lugar dentro dos seus limites e apresentar mecanismos de apoio à reabilitação que incentivem os agentes da esfera privada a aderir à dinâmica de regeneração pretendida.

São por isso, a seguir apresentados os principais instrumentos de natureza fiscal, previstos na legislação em vigor, e outros incentivos financeiros, complementares, de iniciativa municipal.

As alterações que vierem a verificar-se à legislação própria relacionada com incentivos fiscais e financeiros são aplicáveis à ARU das Encostas do Douro com as devidas adaptações.

### 4.1. BENEFÍCIOS FISCAIS

O artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece isenção de IMI e IMT aplicáveis a imóveis que reúnam as seguintes características:

- Que se encontrem localizados em Área de Reabilitação Urbana ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos; [nº1 do artigo 45º do EBF]
- Que sejam objeto de ‘intervensões de reabilitação de edifícios’ nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, e do Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho; [a] do nº1 do artigo 45º do EBF]
- Que, em consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível ‘Bom’ nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro; [b] do nº1 do artigo 45º do EBF]
- Que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril; [b] do nº1 do artigo 45º do EBF]

Nestas circunstâncias, os proprietários dos imóveis podem usufruir:

• **IMI**

- Isenção de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação aplicável a imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria permanente. Esta isenção poderá ser renovada por um período adicional de 5 anos mediante apresentação de requerimento por parte do interessado; [a) do nº 2 do artigo 45º do EBF]

• **IMT**

- Isenção de IMT 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 da aquisição; [b) do nº 2, do artigo 45º do EBF]

- Isenção de IMT na primeira transmissão onerosa de prédio ou fração autónoma reabilitado, destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente; [c) do nº 2 do artigo 45º do EBF]

O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, por seu lado, estabelece igualmente alguns benefícios relativos a deduções/ isenções de impostos, como o IRS e IRC, no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias digam respeito a imóveis que tenham sido objeto de ações de reabilitação.

Ações de reabilitação são “as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

i) Da intervenção resultar um estado de conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;

ii) Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;” [a) do nº23 do artigo 71º do EBF]

Os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel são definidos nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um

edifício, objeto de ação de reabilitação, é realizada pelos serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, e utiliza como referência os critérios e níveis de conservação constantes na Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro. [c) do n.º 23 e n.º 24º do artigo 71º do EBF]

Nestas circunstâncias, os incentivos consagrados no artigo 71º do EBF são os seguintes:

• **IRS**

- Dedução à coleta, até um limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de imóveis localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [n.º 4, n.º 18º e n.º 23º do artigo 71º do EBF]

- Tributação à taxa de 5% nas mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóvel localizado em ARU; [n.º 5 e n.º 23 do artigo 71º do EBF]

- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos inteiramente decorrentes do arrendamento de prédios localizados em ARU recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; [a) do n.º 7 e n.º 23 do artigo 71º do EBF]

• **IVA**

A alínea a) do n.º 1 do artigo 18º do Código do IVA vem acrescentar aos incentivos fiscais atrás explanados a aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas nos termos legais.

4.1.1. QUADRO SÍNTESE

	BENEFÍCIOS	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
IMI	<p><b>Isenção por 3 anos</b></p> <p>A contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação</p>	<p>Prédios ou frações autónomas, localizados em ARU, objeto de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019, de 18 de julho</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM</li> <li>▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 1, art. 45º EBF</li> <li>- nº2, al. a), art. 45º EBF</li> </ul> <p>Procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 4. art. 45º EBF</li> </ul>
	<p><b>Renovação por +5 anos</b></p> <p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A requerimento do interessado</li> <li>- Dependente de deliberação em Assembleia Municipal</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Confirmação de utilização do imóvel como habitação própria permanente ou para arrendamento para habitação permanente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nº2, al. a), art. 45º EBF</li> <li>- nº6, art. 45º EBF</li> </ul>
IMT	<p><b>Isenção</b></p>	<p>Prédios, ou frações, localizados em ARU, objectos de intervenções de reabilitação nos termos do RJRU e do D.L. 95/2019, de 18 de julho</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prazo de 3 anos para início das obras a contar da data da aquisição</li> <li>▪ Certificação da intervenção de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação. Nível ≥ BOM</li> <li>▪ Cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 1, art. 45º EBF</li> <li>- nº2, al. a), art. 45º EBF</li> </ul> <p>Procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 4. art. 45º EBF</li> </ul>
	<p><b>Isenção</b></p> <p>Na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prédio ou fração autónoma destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 1, art. 45º EBF</li> <li>- nº2, al. a), art. 45º EBF</li> </ul> <p>Procedimentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nº 4. art. 45º EBF</li> </ul>

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS ENCOSTAS DO DOURO

MEMÓRIA DESCRITIVA  
FEVEREIRO 2021

	BENEFÍCIOS	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	
IRS	<b>Dedução à coleta até um limite de 500€ de 30% dos encargos suportados pelo proprietário na reabilitação de:</b>	Prédios ou fracções autónomas, localizados em ARU objecto de acções de reabilitação nos termos do RJRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação;</li> </ul> ou <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nível de conservação <math>\geq</math> BOM, após a conclusão das obras desde que:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;</li> </ul> </li> <li>e                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente</li> </ul> </li> </ul>	- nº4, al. a), art. 71º EBF - nº 23. art. 71º EBF Procedimentos: - nº 18. art. 71º EBF - nº 24. art. 71º EBF
	<b>Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos do:</b>	Alienação/Arrendamento de imóveis localizados em ARU objecto de acções de reabilitação nos termos do RJRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Certificação da ação de reabilitação por parte da Câmara Municipal</li> <li>▪ Sujeitos passivos de IRS residentes em território português</li> <li>▪ Subida de 2 níveis no estado de conservação após a conclusão da obra de reabilitação;</li> </ul> ou <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nível de conservação <math>\geq</math> BOM, após a conclusão das obras desde que:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- obras decorrentes nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação;</li> </ul> </li> <li>e                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- o custo das obras (incluindo IVA) corresponda pelo menos a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente</li> </ul> </li> </ul>	- nº5, art. 71º EBF - nº7, art. 71º EBF - nº23, art. 71º EBF Procedimentos: - nº 24. art. 71º EBF
IVA	<b>Taxa reduzida a 6%</b>	Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Empreitadas tal como definidas no RJRU</li> <li>▪ Realização de contrato de empreitada entre o empreiteiro e o dono de obra</li> </ul>	- art. 18º do código do IVA. Lista I, verba 2.23, anexa ao CIVA



#### 4.2. INCENTIVOS FINANCEIROS – TAXAS MUNICIPAIS

Para além dos instrumentos de natureza fiscal previstos na lei como incentivos à reabilitação, cabe também aos municípios propor outros mecanismos de apoio financeiro com vista à promoção da reabilitação de áreas consideradas estratégicas.

O Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia em vigor, publicado em Diário da República, 2ª série, nº 179, de 18 de Setembro de 2019, determina que *'as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em Áreas de Reabilitação Urbana poderão beneficiar de uma isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das taxas devidas pela ocupação/utilização do espaço público associado à operação urbanística nos termos a fixar no documento de constituição da respetiva Área de Reabilitação Urbana'*. [nº 4 do artigo 18º do Reg. Municipal de Taxas e Outras Receitas de V.N.G.]

Assim, e em conformidade com o nº 4 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia, propõe-se que sejam salvaguardadas, para a ARU das Encostas do Douro as seguintes reduções/isenções:

- Redução de 50% das taxas devidas pela **ocupação da via pública** por motivos de obras, sujeitas a controlo prévio, em prédios ou frações localizadas na ARU das Encostas do Douro;
- Redução de 50% de todas as taxas associadas ao licenciamento das operações urbanísticas à exceção das seguintes taxas: taxas de apreciação dos pedidos e da componente variável da taxa de emissão de alvarás;

Refere-se ainda que a alínea f) do nº1 do artigo 18º do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município de Vila Nova de Gaia permite também a isenção ou a redução do valor da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) e da Taxa de Compensação Urbanística (TCU) *'às pessoas singulares ou coletivas que realizem operações urbanísticas potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial em função das suas características/especificidades, ou da inovação ou envergadura da operação/investimento realizado, desde que tais atividades tenham reflexo no Município de Vila Nova de Gaia'*.

Salienta-se que a aplicabilidade das reduções atrás descritas depende do cumprimento do conceito de 'reabilitação urbana' nos termos da alínea j) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação e carece de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em assembleia municipal.

#### 4.2.1. QUADRO SÍNTESE

TAXA	REDUÇÃO	ÂMBITO E APLICAÇÃO	CONDIÇÃO	ENQUADRAMENTO LEGAL
Taxas de ocupação/utilização do espaço público	50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU das Encostas do Douro, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Obras sujeitas a controlo prévio;  Período não superior a 60 dias	- nº4 art. 18º Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G. -ARU das Encostas do Douro
Taxas associadas licenciamento de operações urbanísticas (inclui TMU/TCU)	50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU das Encostas do Douro, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU		- nº4 art. 18º Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G. -ARU das Encostas do Douro
TMU/TCU	≥ 50%	Prédios, ou frações, localizados na ARU das Encostas do Douro, objeto de intervenções de reabilitação urbana nos termos do RJRU	Atividades potenciadoras da manutenção/criação de emprego ou dinamizadoras do tecido empresarial	- nº1 al. f) art. 18º Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G. -ARU das Encostas do Douro
Taxas afeta a Vistoria de certificação de estado e conservação	50%	Vistoria de certificação do estado de conservação do prédio	Pedido de realização de vistoria para efeitos de obtenção de incentivos fiscais à reabilitação de edifícios	- nº2 al. d) art. 45º EBF - nº6 art. 82º do anexo 2 do Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas do Município V.N.G.

**Nota:**

- As reduções/isenções indicadas não são aplicáveis às taxas de apreciação dos pedidos e à componente variável da taxa de emissão de alvarás;
- A aplicabilidade destas reduções carece de formalização de pedido por parte do interessado e deliberação em Assembleia Municipal.

## **5. ANEXOS**

- Planta 01 – Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro sobre planimetria
- Planta 02 – Alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Encostas do Douro sobre ortofotomapa