

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE SALTO

ELEMENTOS DE SUPORTE

maio 2024

MUNICÍPIO DE MONTALEGRE

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE SALTO

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Salto, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

maio de 2024



Lista de Siglas e Acrónimos

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CM	Câmara Municipal
EBF	Estatuto de Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRC	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS	Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SPI	Sociedade Portuguesa de Inovação
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	6
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	7
3. CARACTERIZAÇÃO	9
3.1. Enquadramento Territorial	9
3.1. Demografia	10
3.1. Edificado	12
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO	14
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO	15
6. OBJETIVOS.....	17
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS ASSOCIADOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS.....	19
ANEXO I. PLANTA DA ARU SOBRE ORTOFOTOMAPA DE 2021	24

Índice de Figuras

Figura 1. Vista geral da Vila de salto	8
Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Salto	9
Figura 3. População residente por grupo etário (2021)	12
Figura 4. Delimitação da ARU de Salto sobre ortofotomapa da Direção-Geral do Território.....	14

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)	11
Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021)	12
Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)	13

1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o Município de Montalegre pretende atualizar os mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho. Assim, ao abrigo do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) o município pretende proceder à atualização da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Salto.

Anteriormente, nos termos do RJRU, foi delimitada a ARU da Vila de Salto e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal no dia 30 de junho de 2016, onde foi aprovada e posteriormente publicada sob o Aviso n.º 11134/2016 - Diário da República n.º 174, Série II de 9 de setembro de 2016.

Esta alteração da delimitação da ARU da Vila de Salto tem por base os trabalhos desenvolvidos anteriormente, já aprovados pelo IHRU, procedendo a pequenos ajustes que permitam alinhar com a estratégia de intervenção preconizada para o território (será o caso da zona de implementação do Complexo Desportivo de Salto).

Desta forma, entende-se ser possível continuar a promover melhores condições urbanísticas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico, social e cultural, assim como, permitir aos seus habitantes acederem aos benefícios fiscais associados ao processo de reabilitação urbana.

Neste enquadramento, foi promovida atualização da ARU da Vila de Salto, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento. O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Enquadramento Territorial;
- Planta de Delimitação;
- Critérios de Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexo: Plantas de Delimitação da ARU.

2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma *“área territorialmente delimitada 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, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*¹.

Designadamente, uma ARU pode abranger *“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”*².

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam, ou devem determinar, as delimitações de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da alteração à delimitação da ARU da Vila de Salto, e que é considerado na metodologia utilizada para a nova delimitação territorial e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

¹ RJRU, Artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

Importará destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do Município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana³.



Figura 1. Vista geral da Vila de salto

Fonte: Portal da Freguesia de Salto

³ RJRU, Artigo 13.º

3. Caracterização

3.1. Enquadramento Territorial

O concelho de Montalegre localiza-se na NUTS III Alto Tâmega e Barroso (juntamente com Boticas, Chaves, Ribeira de Pena, Valpaços e Vila Pouca de Aguiar), integrada na região Norte (NUTS II). Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o concelho de Montalegre apresenta uma área de 805,5 km² repartida por 25 freguesias, onde residem 9 261 indivíduos (2021). É limitado a oeste pelo concelho de Terras de Bouro, a sudoeste por Vieira do Minho, a sul por Cabeceiras de Basto, a sudeste por Boticas e a leste pelo concelho de Chaves. Ademais, Montalegre faz fronteira com Espanha a norte (província de Ourense).

No que concerne a área da ARU da Vila de Salto, em que se concentra este trabalho, localiza-se na freguesia de Salto, a freguesia no extremo sul do concelho de Montalegre, a qual faz fronteira com a União das Freguesias de venda Nova e Pondras (Figura 2).

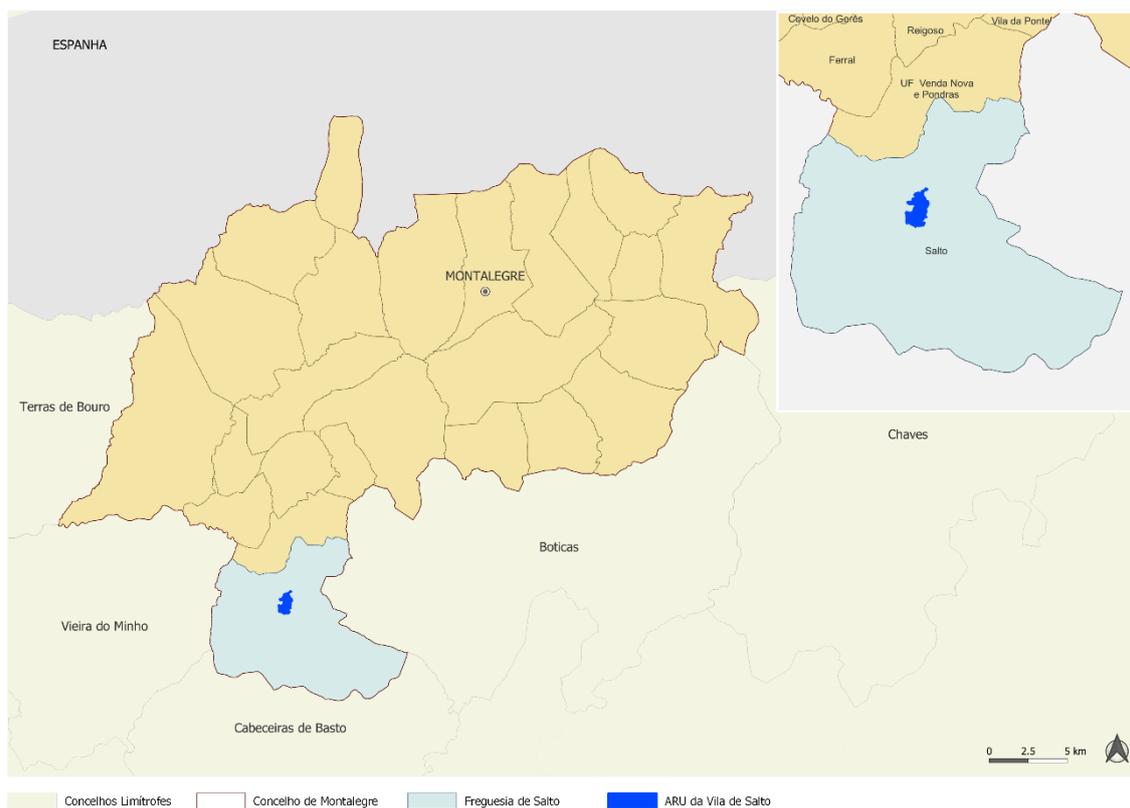


Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Salto

Historicamente, Montalegre herdou um vastíssimo património provindo da sua integração nas Terras de Barroso, que se consubstancia num amplo leque de recursos naturais e culturais inerentes a esse posicionamento geográfico. Destaca-se a integração do território concelhio no Parque Nacional da Peneda-Gerês, a abundância de recursos naturais para a produção de

energia renovável (nomeadamente hídrica e eólica) e a proximidade com a província espanhola de Ourense, uma fonte de oportunidades a nível económico, social e ambiental num cenário de cooperação transfronteiriça.

Contudo, no concelho de Montalegre, à semelhança das regiões do interior Norte de Portugal, as problemáticas da interioridade e da ruralidade, ganham em Montalegre uma maior saliência, tendo em consideração sobretudo os reduzidos padrões de acessibilidade e conectividade do concelho ao sistema regional. A principal via rodoviária que atravessa o concelho de Montalegre é a EN103, que estabelece ligação direta aos concelhos de Chaves e Vieira do Minho.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Montalegre, é reconhecida a Salto a competência de promover a coesão dos territórios da envolvente rural, distantes do centro urbano de Montalegre, providenciando serviços e equipamentos urbanos de cariz mais especializado.

Merece referência particular o papel histórico das Minas de Borralha, uma conhecida exploração mineira, como vetor do dinamismo social e económico do território. As Minas da Borralha, que abriram em finais do século XIX e tiveram as primeiras concessões em 1902 e 1904, eram importantes explorações de volframite e cassiterite. Estas foram no século XX matérias-primas essenciais para a produção de armamento. Como tal, foi nos períodos das duas Grandes Guerras e da Guerra Fria que as Minas da Borralha atingiram os maiores picos de desenvolvimento, o que contribuiu para o desenvolvimento de um dos mais importantes núcleos industriais de Montalegre. Contudo, as minas foram desativadas em 1986, ao que se sabe, fruto de problemas financeiros da empresa exploradora. Tal abalou o tecido económico envolvente e deixou várias pessoas desempregadas, fatores que contribuíram para afastar habitantes da região. Atualmente, as Minas da Borralha foram integradas no Ecomuseu do Barroso, enquanto centro interpretativo.

3.1. Demografia

O concelho de Montalegre apresenta um padrão de evolução sociodemográfica que tipicamente se associa às regiões do Interior Norte de Portugal. Nesta sequência, a freguesia de Salto tem apresentado nos últimos anos uma tendência de declínio demográfico, muito ligado à interioridade e distância dos principais centros urbanos de complexidade funcional.

Neste contexto, a Freguesia de Salto, segundo os dados censitários mais recentes (2021), tinha 1 263 habitantes distribuídos por um território de 78,6 km², dos quais 506⁴ residem na área da ARU da Vila de Salto (Tabela 1). A dinâmica demográfica das duas últimas décadas no Concelho é negativa, correspondendo a um cenário de perda de população na ordem dos 27,4%.

⁴ Os dados referentes à área da ARU foram calculados com base nas subsecções estatísticas que a integram.

Na Freguesia de Salto, entre 2001 e 2021 perderam-se 604 habitantes, tendo ocorrido o mesmo na área da ARU, que viu também o número de residentes diminuir, passando de 542 habitantes em 2001 para 506⁵ atualmente.

Esta realidade demográfica é fruto de um crescimento populacional negativo que se tem vindo a registar nos últimos anos, a par de uma posição periférica no contexto territorial regional e nacional, fenómenos aos quais a freguesia de Salto não tem conseguido resistir. Como tal, o decréscimo populacional é sinal de debilidades claras, a nível local e regional, na fixação de pessoas no território.

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Variação 2001 vs 2011	Variação 2011 vs 2021
Montalegre (Concelho)	12 762	10 537	9 261	-17,4	-12,1
Salto (Freguesia)	1 867	1 429	1 263	-23,5	-11,6
ARU da Vila de Salto	542	517	506	-4,6	-2,1

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2001-2011-2021

No mesmo sentido, tem-se verificado uma tendência para o envelhecimento da população de Salto. O envelhecimento aqui referido, é consequência de duas dinâmicas em simultâneo: um envelhecimento no topo, com o aumento do número de população idosa na estrutura populacional, e um envelhecimento na base, com a redução progressiva do número de jovens na estrutura populacional.

Por conseguinte, quanto à estrutura etária da população residente (Figura 3), de acordo com os Censos 2021, destaca-se o envelhecimento da população residente na ARU, sendo as faixas etárias com mais de 65 anos (36%) e a dos 25-64 anos (48%), as que tem maior representatividade, ao passo que, as faixas etárias mais jovens, tem menor expressão, (8% para < 15 anos e 9% para 15-24 anos). A realidade é equivalente ao nível da Freguesia, cujos grupos etários dominantes são os mais de 65 anos (35%) e os entre os 25 e os 64 anos (50%).

⁵ Os dados referentes à área da ARU foram calculados com base nas subsecções estatísticas que a integram.

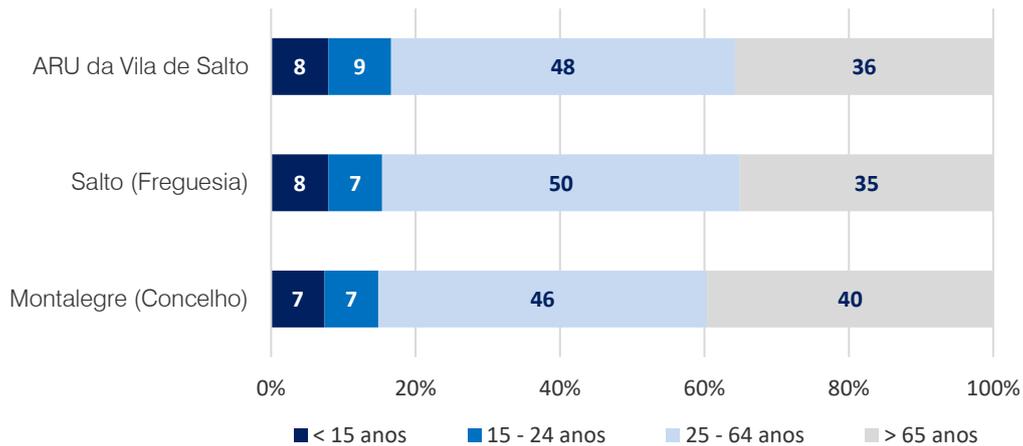


Figura 3. População residente por grupo etário (2021)

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2021

3.1. Edificado

Em relação ao parque edificado (Tabela 2) os resultados dos Censos de 2021 revelam que o Concelho de Montalegre conta com 10 504 edifícios, a Freguesia de Salto com 1 128 e a ARU da Vila de Salto conta com 405.

Em relação à dinâmica observada na última década, os resultados indicam um aumento do número de edifícios no Concelho (3,4%). Na Freguesia de Salto, verifica-se a mesma tendência, registando-se um aumento de 11,9%. No que respeita à ARU da Vila de Salto, a dinâmica no número de edifícios acompanha o que ocorre à escala da freguesia e do município, registando-se um aumento na ordem dos 10,4%.

Tabela 2. Variação do número de edifícios (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios		
	2011	2021	Variação (%)
Montalegre (Concelho)	10 157	10 504	3,4
Salto (Freguesia)	1 008	1 128	11,9
ARU da Vila de Salto	367	405	10,4

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

Quando se consideram os edifícios construídos antes de 1981, (Tabela 3) à medida de descemos a escala territorial de análise, passa-se de 57% de incidência no Concelho (6 021 edifícios mais antigos) para 62% na Freguesia e para 32% na ARU.

Tabela 3. Edifícios anteriores a 1981 (2021)

Indicadores	Montalegre (Concelho)	Salto (Freguesia)	ARU da Vila de Salto
Número de edifícios anteriores a 1981 (2021)	6 021	696	129
Percentagem de edifícios anteriores a 1981 (2021)	57%	62%	32%

Fonte: INE, Recenseamentos da População e da Habitação, Censos 2011-2021

4. Planta de Delimitação

A proposta de alteração da delimitação da ARU da Vila de Salto considera 74 hectares do território. A sua delimitação contempla a aferição entre o perímetro urbano em vigor e a área de implantação Complexo Desportivo de Salto, compreendendo não apenas áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, mas também os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, bem como espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização. Apresentam-se em anexo a planta da ARU sobre o ortofotomapa de 2021.



Figura 4. Delimitação da ARU de Salto sobre ortofotomapa da Direção-Geral do Território

5. Critérios de delimitação

O equilíbrio na composição territorial de uma ARU é fundamental para que se registem efeitos significativos ao nível da requalificação do espaço urbano, ambiental e patrimonial e ao nível da revitalização socioeconómica do território delimitado.

Neste contexto, a ARU da Vila de Salto, ao considerar o perímetro urbano em vigor, assume uma abrangência na sua composição que corresponde ao espaço urbano consolidado e de contiguidade do edificado, o que se revela fundamental para a alavancagem dos processos de reabilitação urbana, orientados para produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

Assim, para a consolidação da proposta de alteração da delimitação da ARU da Vila de Salto, foram consideradas as características socio-funcionais do território, tendo em atenção critérios relacionados com a sua estrutura urbana, com as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação. Foram identificados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de operações de reabilitação urbana.

Nesta sequência, para a alteração da delimitação da ARU procurou-se também englobar principalmente o centro antigo de Salto, a frente ribeirinha localizada a oeste e uma zona habitacional de construção mais recente, que se situa na área norte da Vila.

Por conseguinte, a opção de incluir o núcleo antigo da Vila na ARU reveste-se da maior importância, isto porque, é nesta área onde se concentram os principais equipamentos públicos da Vila, designadamente a Igreja Velha de Salto (monumento de reconhecido interesse patrimonial), a Casa do Capitão (elemento caracterizador do território e parte integrante do Ecomuseu do Barroso), o quartel dos Bombeiros, a escola básica de Salto, entre outros. Nesta medida, o núcleo antigo desempenha um papel fundamental na estruturação da vida urbana de Salto, podendo deste modo impulsionar processos de desenvolvimento da Vila em estreita articulação com outras áreas do centro urbano.

Em termos paisagísticos, embora a Vila se encontre num território com uma envolvente caracterizada por extensos espaços verdes e áreas rurais, a zona ribeirinha assume-se enquanto espaço de equilíbrio natural e ambiental em plena Vila de Salto, pelo que, foi também critério para a alteração da delimitação da ARU, a integração da ribeira de Salto. Destaca-se o Jardim de Salto, espaço verde urbano dotado de equipamentos e estruturas para atividades de recreio e convívio social ao ar livre. Tendo em consideração as valências deste espaço e o seu potencial se qualificar enquanto corredor ecológico de excelência, a sua inclusão na ARU permitirá conceber

ações de regeneração urbana que tirem partido das oportunidades em aberto pela zona ribeirinha para a melhoria da qualidade de vida em Salto.

Também foi acautelada a integração da zona onde será construído o Complexo Desportivo de Salto, com infraestruturas polivalentes que irão apoiar o desporto e a formação escolar, dar qualidade de vida aos residentes e contribuir por fixar a população.

Por fim, é aspeto caracterizador a inclusão da zona habitacional na área norte da Vila na ARU. Esta zona é caracterizada por um edificado predominantemente dedicado à função habitacional, mais recente e em melhores condições de conservação comparativamente ao centro antigo. Ainda assim, é uma área que, nomeadamente ao nível do espaço público, apresenta margem para melhorias com vista a uma melhor qualificação e caracterização. Neste sentido, considerando as oportunidades que esta zona encerra para uma ampliação do centro urbano, assente num desenvolvimento ordenado e em harmonia com os outros lugares de Salto, justifica-se a sua inclusão na ARU.

Estes espaços, embora apresentem características distintas e identidades e dinâmicas próprias, estabelecem entre si fortes ligações físicas e funcionais, o que confere ao território de intervenção uma coesão de conjunto e justifica a integração na ARU. De uma forma abrangente, procurou-se assim integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso.

No sentido contrário, evitou-se a integração de áreas descontínuas e heterogéneas que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos. Este pressuposto esteve na base da decisão de não incluir, por exemplo, a Zona Industrial de Salto, visto que não contribuirá para a definição de intervenções de regeneração com fins específicos e integrados para o incremento do dinamismo social e económico do núcleo urbano, não obstante se reconheça nela um conjunto de potencialidades económicas para o desenvolvimento regional.

Em suma, a reabilitação urbana enquanto passo essencial para a criação de maior dinamismo social e económico em Salto foi o principal critério que esteve subjacente para a delimitação da ARU. Nesta sequência, pretende-se lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da Vila de Salto, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

6. Objetivos

Salto é reconhecida, na estratégia de desenvolvimento territorial preconizada pelo PDM, como polaridade para providenciar serviços e equipamentos de uma maior complexidade funcional, garantido desta forma a coesão dos territórios da envolvente rural e a ligação destes ao sistema regional, nomeadamente aqueles que se localizam na zona sudoeste do concelho. Esta condição obtém reflexo no processo a despoletar pela formalização da ARU que irá permitir a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Montalegre, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística de Salto;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e a inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. No caso específico de Salto, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Estimular o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o aglomerado;

- Conter a expansão dos perímetros do aglomerado urbano, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Diminuir os custos de contexto para as empresas instaladas na cidade e fomentar o empreendedorismo;
- Estimular a articulação da Vila de Salto com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Valorizar o capital humano existente na freguesia;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas críticas;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

7. Quadro de Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma 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.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)⁶, no seu artigo 45.º (Prédios Urbanos Objeto de Reabilitação), estabelece o quadro de benefícios fiscais aplicável a estes impostos municipais, que seguidamente se descreve.

IMI e IMT (artigo 45.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em ARU, podem aceder aos seguintes benefícios:

- **Isenção de IMI por um período de 3 anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação. A isenção **é renovável por mais 5 anos**, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.
- **Isenção do IMT nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação**, desde que estas se iniciem no prazo máximo de 3 anos após a sua aquisição, bem como na primeira transmissão após a intervenção de reabilitação, nos imóveis destinados a arrendamento habitacional permanente, ou, quando localizados em ARU, destinado também a habitação própria e permanente. Neste último caso, a isenção fica sem efeito se: (i) aos imóveis for dado destino diferente daquele em que assentou o benefício, no prazo de seis anos a contar da data da transmissão; (ii) os imóveis não forem afetos a habitação própria e permanente no prazo de seis meses a contar da data da transmissão; ou, (iii) os imóveis não forem objeto da celebração de um contrato de arrendamento para habitação permanente no prazo de um ano a contar da data da transmissão.

Para efeitos de concessão dos incentivos referidos ao nível do IMI e IMT, estes prédios urbanos ou frações autónomas terão de preencher cumulativamente as seguintes condições:

- Ser objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU

⁶ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, e alterações subsequentes, a última promovida pela Lei n.º 56/2023, de 06 de outubro.

ou do regime excecional do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril⁷;

- Em consequência da intervenção prevista no ponto anterior, o respetivo **estado de conservação estar dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um **nível bom** nos termos do disposto no D.L n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro⁸, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do D.L n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo D.L n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do D.L n.º 53/2014, de 8 de abril.

Adicionalmente contempla-se a possibilidade de **redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação**, necessária para justificar a atribuição dos benefícios identificados supra⁹.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

Outros incentivos do EBF e do CIVA

- São conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios (ou frações) localizados em ARU, outros benefícios fiscais aplicáveis à reabilitação urbana e do edificado, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, designadamente os estabelecidos no artigo 71.º do EBF (Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis) e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) e conforme seguidamente se descrevem.

IRS (artigo 71.º do EBF)

Benefícios e requisitos de acesso:

- **Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 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

⁷ Revogado pelo D.L n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas.

⁸ Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes: 5 – Excelente; 4 – Bom; 3 – Médio; 2 – Mau; 1 – Péssimo.

⁹ Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 45º do EBF.

artigos 27.º e seguintes do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

- **Tributação à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das 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.
- **Tributação à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais** auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, 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.

Fundos de investimento imobiliário (*artigo 71.º do EBF*)

Benefícios e requisitos de acesso:

- **Isenção de IRC** para 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.
- **Retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, para os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, excetuando as situações referidas no EBF.
- **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 referidos quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no 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 não optem pelo respetivo englobamento.

Para efeitos de concessão dos incentivos de IRS e IRC referidos supra, as ‘ações de reabilitação’ devem corresponder a intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no RJRU, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

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

- Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro 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 comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

A Câmara Municipal é a responsável pelo procedimento de vistorias para certificação do estado de conservação dos imóveis (antes e após as obras de reabilitação) e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

IVA (Código do IVA – Lista I (verbas 2.23 e 2.24))

Benefícios e requisitos de acesso:

Aplicação de **taxa reduzida de IVA de 6%** nos seguintes casos – importará sempre validar as condições junto da Autoridade Tributária:

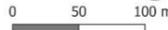
- Empreitadas de reabilitação de edifícios e empreitadas de construção ou reabilitação de equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou realizadas no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.¹⁰
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU, IP), pelo Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM), ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, IP, pelo IHM ou pela Direção Regional de Habitação dos Açores.

¹⁰ Verba não aplicável nos seguintes casos: a) Pedidos de licenciamento, de comunicação prévia ou pedido de informação prévia respeitantes a operações urbanísticas submetidos junto da câmara municipal territorialmente competente antes da data da entrada em vigor da presente lei; b) Pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia submetidas junto da câmara municipal territorialmente competente após a entrada em vigor da presente lei, desde que submetidas ao abrigo de uma informação prévia favorável em vigor).

A aplicação da taxa reduzida não carece de reconhecimento por parte da Autoridade Tributária, não sendo necessário qualquer procedimento especial se o sujeito passivo possuir elementos que comprovem que a obra se encontra em conformidade com as disposições do DL. n.º 307/2009, de 23/10, por exemplo uma declaração da Câmara Municipal atestando que o imóvel se localiza em ARU, para efeitos de IVA à taxa reduzida (conforme informação constante do Portal da Habitação do IHRU – benefícios fiscais).

Anexo I. Planta da ARU sobre Ortofotomapa de 2021



 	 Área de Reabilitação Urbana da Vila de Salto (74 ha)	 
--	--	--