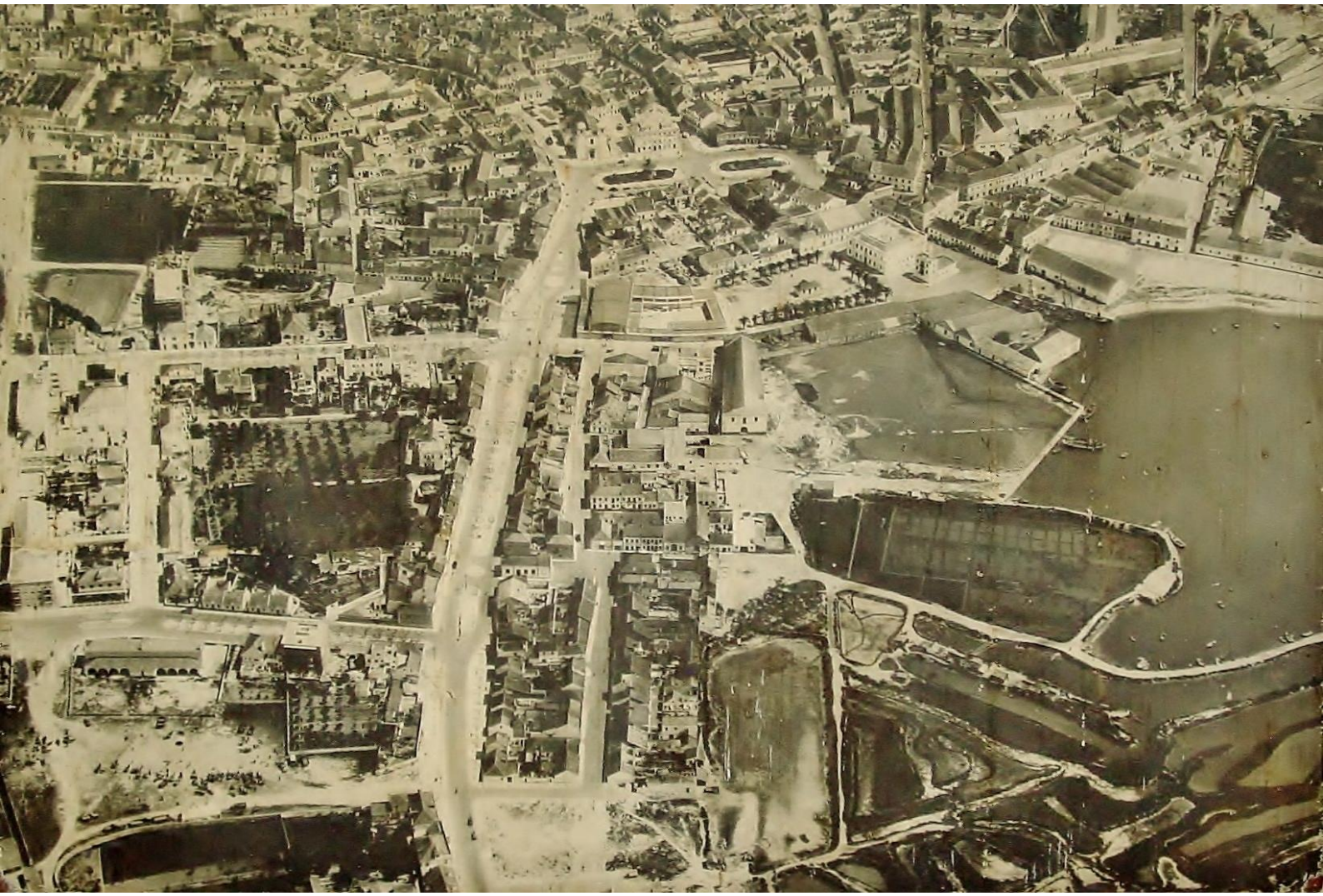
Montijo
Câmara Municipal

RU
MONTIJO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CIDADE DO MONTIJO

Quadro de Incentivos



CÂMARA MUNICIPAL DO MONTIJO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO DO TERRITÓRIO E URBANISMO

Novembro de 2014

Capa: vista aérea da Vila do Montijo, década de 1950
Contracapa: caldeira e moinho do cais (© Paulo Lima)

ÍNDICE

1. Incentivos e benefícios fiscais 3
2. Benefícios financeiros 4

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 as transmissões onerosas de imóveis (IMT) e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à Reabilitação Urbana, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Assim, as reabilitações de imóveis executadas em edifícios e frações localizados na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Montijo poderão beneficiar de um conjunto de apoios e incentivos de natureza fiscal e âmbito nacional, que são acrescidos de outros benefícios concedidos pelo município, designadamente de natureza fiscal, regulamentar e procedimental.

Com o conjunto de incentivos definido pretende-se ir mais além do que o mero estímulo à conservação do edificado que resulta das disposições do RJRU, orientando também a consciência e o esforço de reabilitação dos proprietários para a oportunidade de transformarem os imóveis, melhorando o seu desempenho em consonância com as exigências da vida urbana contemporânea.

1. Incentivos e benefícios fiscais

Acesso aos benefícios fiscais

Os benefícios fiscais poderão contemplar as Ações de Reabilitação concluídas nos imóveis localizados no interior do polígono que delimita a ARU do Montijo.

Nos termos da alínea *a)* do n.º 22 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), são consideradas "Ações de Reabilitação" as intervenções das quais resulte um Estado de Conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Para o efeito, a determinação do Estado de Conservação do imóvel deverá ser requerida à Câmara Municipal antes do início e, novamente, após a conclusão da intervenção, sendo realizada em cumprimento do disposto pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de Dezembro e pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de Novembro, de acordo com as instruções de aplicação do "Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis" (MAEC) publicado pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Incentivos e benefícios fiscais

Com a delimitação da ARU do Montijo é definida a discriminação positiva em sede de Imposto Municipal de Imóveis (IMI), isentando, por um período de 5 anos, os prédios urbanos após a conclusão de uma Ação de Reabilitação.

São também isentos do Imposto Municipal sobre Transmissões (IMT) as aquisições de prédios urbanos, ou frações autónomas, na primeira transmissão onerosa após a conclusão de uma Ação de Reabilitação, se destinados exclusivamente a habitação própria e permanente, quando localizados na ARU do Montijo.

É imposta uma penalização aos imóveis degradados, aplicando-se a majoração prevista no Código do IMI, em 30% da taxa que lhes é aplicável.

Resulta assim o seguinte quadro de incentivos:

incidência	*incentivo / imóveis abrangidos / condicionantes*	*suporte legal*
IMI	**Isenção, por um período de 5 anos, passível de aplicação a prédios urbanos reabilitados e inseridos em ARU.** *A contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (de utilização);* *Depende de Deliberação da Assembleia Municipal.*	*n.ºs 7, 19 e 21* b) *do artigo 71.º do EBF*
IMI	**Majoração, em 30%, da taxa aplicável a prédios urbanos degradados.** *Depende de Deliberação da Assembleia Municipal.*	*n.º 8 do Artigo 112.º do Código do IMI.*
IMT	**Isenção aplicável à aquisição de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em ARU.** *Depende de Deliberação da Assembleia Municipal.*	*n.ºs 8 e 19 do artigo 71.º do EBF*

2. Benefícios financeiros

Em acréscimo aos incentivos previstos pelo RJRU e aplicáveis às Ações de Reabilitação, essencialmente dirigidos para a **conservação** dos imóveis, entende o município incentivar também a **transformação** destes – nos aspetos de estabilidade, acessibilidade, funcionalidade, ambientais e de estética – com o objetivo de ampliar os resultados da Reabilitação Urbana na cidade do Montijo, ambicionando que dela resultem alojamentos, edifícios, uma cidade e um território globalmente mais qualificados, sustentáveis, atrativos e competitivos.

Consequentemente, a concessão de benefícios financeiros é alargada às intervenções que, ainda que não atingindo os requisitos legais para beneficiarem de incentivos fiscais, revelem mesmo assim um assinalável mérito na melhoria do desempenho dos imóveis naqueles aspetos.

O mérito da intervenção é avaliado por verificação de um conjunto de critérios objetivos, correspondendo a cada um deles um número de créditos que pondera a dificuldade de execução, o

custo inerente a esta e a melhoria de desempenho expectável, para o imóvel, pelo cumprimento de cada critério definido.

Salienta-se que, nas matérias atinentes ao desempenho energético, se obteve o contributo das agências para a energia (ADENE e S.energia) para definição de critérios consentâneos com as mais recentes orientações nesta matéria, nacionais e europeias, e para a compatibilidade com a regulamentação em vigor.

Acesso aos benefícios financeiros

São concedidos a uma intervenção de reabilitação localizada no perímetro da ARU, nas taxas municipais, os mesmos benefícios financeiros que a uma Ação de Reabilitação Urbana definida nos termos do EBF, desde que se verifique resultar da execução da mesma, cumulativamente, que:

- O Estado de Conservação sobe pelo menos **um nível** em resultado da intervenção, exigindo-se o nível "*médio*" como limite mínimo para a concessão dos benefícios financeiros;
- São cumpridos critérios técnicos de melhoria do desempenho do imóvel que, de entre os seguidamente definidos, somem um total mínimo de **12 créditos** (em 30 possíveis).

Os critérios de melhoria do desempenho do imóvel e os créditos correspondentes são os seguintes:

n.º	*critérios de melhoria do desempenho do imóvel*	*créditos*
1.	Intervenção na estrutura resistente do edifício de que resulte a melhoria do seu comportamento face às solicitações sísmicas, designadamente pelo reforço de ligações entre elementos construtivos ou recorrendo a outra solução fundamentada, mediante apresentação e execução de um projeto de alteração de estabilidade;	**4**
2.	Cumprimento das normas técnicas de acessibilidade no acesso ao imóvel, definidas nos termos do Anexo ao Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto;	**3**
3.	Eliminação de desconformidades anteriores do imóvel relativamente às condições de habitabilidade exigidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e às disposições do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE);	**3**
4.	Obtenção e apresentação de Certificado Energético do imóvel, com o mínimo de classe "**C**" após a execução da obra de reabilitação;	**3**
5.	Beneficiação da cobertura do imóvel que inclua a introdução de isolamento térmico nos planos desta;	**3**
6.	Dotação de lugar(es) de estacionamento automóvel, ou aumento do número destes, no interior da propriedade;	**2**
7.	Dotação, em lugares de estacionamento existentes ou criados com a ação de reabilitação, de instalação elétrica que viabilize o carregamento, a partir do quadro geral do fogo ou unidade de utilização, de veículos de mobilidade elétrica do tipo "plug-in";	**2**
8.	Instalação de dispositivo(s) de aproveitamento de energias renováveis (painéis solares de aquecimento de águas, painéis fotovoltaicos, ou outro dispositivo de comprovável aproveitamento);	**2**
9.	Substituição das janelas e outros vãos exteriores existentes no imóvel por outros com desempenho energético comprovadamente classificado no *Sistema de Etiquetagem Energética de Produtos* (SEEP) com classe "**A**" ou superior;	**2**

10.	Execução no interior da propriedade de redes prediais separativas, para águas pluviais e para águas residuais domésticas, para ligação às redes de coletores públicos;	**2**
11.	Alteração de usos e/ou da tipologia do edificado que permitam a ocupação de um imóvel, ou fração de imóvel, antes devoluto;	**1**
12.	Intervenção no exterior do imóvel que, comprovadamente, resulte na remoção de elementos dissonantes do edificado, ou que garanta a uniformização dos vãos exteriores em matéria de desenho, materiais, cores e acabamentos;	**1**
13.	Instalação de um Sistema de Aproveitamento de Águas Pluviais (SAAP) no interior da propriedade urbana, ainda que utilizado apenas para fins de rega;	**1**
14.	Permeabilização do logradouro existente, em 50% ou mais da área deste.	**1**
	Máximo de créditos possíveis para uma obra de reabilitação (total):	**30**

Benefícios concedidos

Na ARU do Montijo, às Ações de Reabilitação de que resulte um Estado de conservação do imóvel **dois ou mais níveis** acima do atribuído antes da intervenção, bem como às intervenções que subam apenas **um nível** – atingindo estas, pelo menos, o nível "**médio**" – e reúnam cumulativamente **doze ou mais créditos** de melhoria de desempenho, são concedidos benefícios financeiros traduzidos em reduções, ou isenção, que incidem:

- Nas taxas municipais previstas no Regulamento e Tabela de Taxas em vigor no município;
- Na taxa municipal pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TRIU), prevista na Secção III do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação (RMUE);
- Na taxa aplicável pela determinação do nível de conservação do imóvel.

Nas **taxas municipais previstas no Regulamento e Tabela de Taxas**, concedem-se incentivos que são particularmente generosos para as utilizações de habitação e de comércio, nele se incluindo os estabelecimentos de restauração e bebidas, atividades que são economicamente mais sensíveis e das quais se espera um maior contributo para a renovação da dinâmica urbana, social e económica, no polígono da ARU do Montijo.

Assim, o benefício financeiro resulta das seguintes percentagens de redução:

Artigo da tabela de taxas	*Operação urbanística / Relação geradora de tributação*	*Redução na taxa aplicável*
Artigo 9.º	**Ocupação do domínio público ou privado municipal**	
n.º 3	Ocupação por motivo de obras (beneficia de isenção, nos termos do artigo 46.º alínea *c)* do RMUE, se não perdurar por mais de um mês)	**50 %**
Artigo 18.º	**Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de urbanização**	
Artigo 19.º	**Receção de obras de urbanização**	
Artigo 21.º	**Emissão de alvará de licença ou admissão de comunicação prévia para obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração**	
n.º 1	Habitação	**80 %**
n.º 2	Comércio	
n.º 3	Serviços	**50 %**
n.º 4	Indústria / Armazenagem	
n.º 6	Empreendimentos turísticos	
n.º 6	Estabelecimentos de restauração e bebidas	**80 %**
n.º 9	Alteração de fachadas	**50 %**
n.º 16	Arrecadações ou estacionamento em cave	
n.º 17	Anexos para arrumos e/ou garagens	
n.º 19	Construção, reconstrução ou ampliação de muros de vedação	
n.º 22	Demolições de edifícios e outras construções	
Artigo 27.º	**Emissão de alvará de autorização de utilização de edifícios**	
n.º 1	Habitação	**50 %**
n.º 2	Indústria, comércio e serviços	
n.ºs 3, 4, 5, 6, 7, 8	Estabelecimentos de restauração e bebidas	
n.º 12	Estabelecimentos comerciais a retalho de produtos alimentares	
n.º 15	Serviços	
n.º 16	Empreendimentos turísticos	
n.º 20	Garagens em estruturas edificadas	
Artigo 30.º	**Operações de reconversão**	

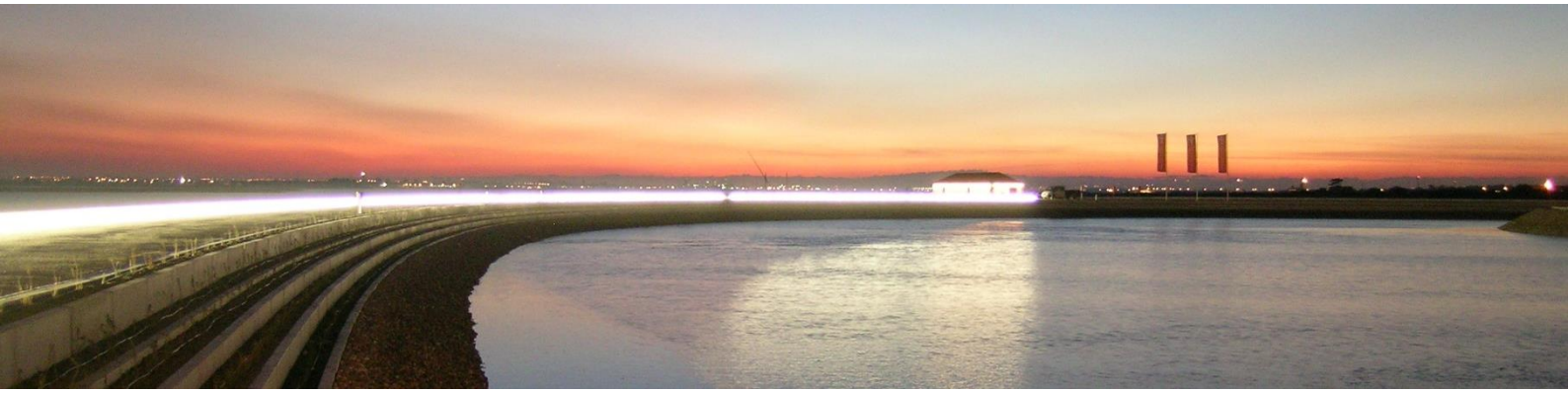
Quanto à **taxa municipal pela realização, reforço e manutenção de infraestruturas urbanísticas (TRIU),** o montante aplicável será calculado como previsto no RMUE, sendo-lhe aplicado, finalmente, o benefício correspondente à percentagem de redução seguinte:

Taxa municipal pela Realização, reforço e manutenção de Infraestruturas Urbanísticas (TRIU)	*Redução na taxa aplicável*
Em todas as obras de Reabilitação Urbana, nela se incluindo a construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios. (conforme a alínea *j)* do artigo 2.º do RJRU, republicado pelo Dec.-Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto)	**80 %**

Na **taxa aplicável pela determinação do nível de conservação** do imóvel, o benefício é concedido por isenção da cobrança na determinação do **nível final**, após a conclusão da intervenção.

Este benefício é concedido em todas as intervenções de reabilitação, independentemente da subida dos níveis de conservação e do número de créditos reunidos pelo cumprimento de critérios de melhoria do desempenho do imóvel.

Será ainda assegurada a criação de mecanismos e procedimentos que garantam o apoio às iniciativas de reabilitação, tanto na divulgação ao público de informação sobre os procedimentos, incentivos fiscais e financeiros disponíveis, como na agilização da tramitação processual e no apoio à montagem do modelo financeiro e à programação das intervenções.



Montijo
Câmara Municipal

RU
MONTIJO

Reabilitação Urbana