

REGULAMENTO DO PROGRAMA DE APOIO À REABILITAÇÃO DE ALMADA

R PARA

Nota Justificativa.....2

Capítulo I – Disposições iniciais

Artigo 1º	Lei habilitante.....	4
Artigo 2º	Objeto e âmbito.....	4
Artigo 3º	Âmbito subjetivo.....	5

Capítulo II – Isenções e Apoios

Artigo 4º	IMI e IMT.....	5
Artigo 5º	Taxas.....	7
Artigo 6º	Outros apoios.....	8
Artigo 7º	Condicionantes para atribuição de incentivos.....	8
Artigo 8º	Apoio técnico.....	8

Capítulo III – Disposições finais

Artigo 9º	Dúvidas e Omissões.....	9
Artigo 10º	Publicidade.....	9
Artigo 11º	Legislação subsidiária.....	9
Artigo 12º	Entrada em vigor.....	9
Artigo 13º	Vigência.....	9

Nota Justificativa

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho e o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU) constante no Decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril, alterado pelo Decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, veio reconhecer a reabilitação urbana como uma componente indispensável ao desenvolvimento local, competindo às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas.

Este novo regime legal reforça o conjunto de conceitos, incentivos e benefícios já existentes neste âmbito, com novos princípios e mecanismos que proporcionam um significativo conjunto de oportunidades, designadamente a definição de incentivos fiscais, a previsão de regime especial de taxas municipais para incentivo à realização das operações urbanísticas de reabilitação e a regulamentação da reabilitação de edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e segurança.

Reconhecendo o interesse municipal na preservação e reabilitação do edificado no Município de Almada, tendo como grandes objetivos atrair investimento privado, combater o desemprego, relançar a economia local, atrair e fixar cidadãos, pretende-se, assim, que os proprietários sejam encorajados a recuperar o edificado, dando um novo impulso à reabilitação urbana, melhorando a economia local e o parque habitacional e, conseqüentemente, a qualidade de vida.

A preocupação atual com a reabilitação dos edifícios, em que a intervenção urbana é responsabilidade dos proprietários ainda que apoiados pela autarquia, são fatores que impõem a procura de formas de atuação municipal mais adequadas à realidade do parque habitacional atual, pelo que se pretende implementar o regulamento municipal agora proposto a todos os edifícios habitacionais do concelho que reúnam as condições previstas.

Tendo por referência os quadros de apuramento resultantes dos Censos 2011, verifica-se que a área territorial do Município de Almada tem uma população estimada de 174 030 habitantes. Tendo também por referência os apuramentos resultantes dos Censos anteriores, constata-se que desde 2011 a percentagem da população jovem tem vindo a aumentar, tal como a população idosa, ainda

que esta de uma forma mais expressiva, o que reflete uma subida do índice de envelhecimento da população residente na área territorial do Município.

Acresce que o parque habitacional do Município, largamente afeto ao uso residencial numa percentagem estimada de 93%, também cresceu, sendo certo que cerca de 70% desse uso residencial é ocupado por proprietários, ao passo que os remanescentes 30% são ocupados a título de arrendamento.

Por outro lado, a maior parte dos edifícios existentes na área territorial do Município (cerca de 75%), apresentam estrutura em betão armado, sendo que cerca de mais de metade do mesmo edificado foi construído há mais de 35 anos, evidenciando um parque edificado envelhecido. De resto, e recorrendo novamente aos quadros de apuramento de resultados resultantes dos Censos 2011, verifica-se que quase 26% dos edifícios executados na área territorial do Município demonstram necessidades de intervenção de manutenção ou reabilitação, sendo certo que cerca de 1% desses edifícios carece de obras de reabilitação de natureza profunda e urgente.

Todo o exposto demonstra a existência de construção carenciada de reabilitação, o que, por si só, justifica a promoção de reabilitação do edificado que apresente essas carências.

Tendo presente que estas operações de reabilitação implicam custos relevantes, o Município pretende implementar incentivos à concretização de operações de reabilitação através da expressa enunciação dos benefícios fiscais aplicáveis, bem como da definição de um regime especial de isenção do pagamento de taxas municipais.

Atendendo ao que precede, a falta de receita que possa advir ao Município é diluída em face da importância que assume, em todas as suas vertentes, a recuperação do património edificado.

Assim, no uso do poder regulamentar conferido às autarquias locais ao abrigo das disposições combinadas nos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º do Código do Procedimento Administrativo, elaborou-se este Regulamento, que foi presente na reunião da Câmara Municipal de Almada do dia 17 de abril de 2019, foi submetido a consulta pública, atendendo à natureza das matérias versadas, nos termos do Código do Procedimento Administrativo, e sancionado pela Assembleia Municipal de Almada, na sua sessão do dia _____, no âmbito da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL) constante do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e do n.º 1 do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

CAPÍTULO I

Disposições Iniciais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente Regulamento é aprovado ao abrigo dos seguintes preceitos legais:

- a) Artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa;
- b) Alíneas i) e n) do n.º 2 do artigo 23.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, constante do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- c) Artigos 67.º e 75.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que aprova o regime jurídico da reabilitação urbana, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho.

Artigo 2.º

Objeto e âmbito

1 – O presente Regulamento define um conjunto de benefícios e isenções aplicáveis à execução de operações urbanísticas que tenham por fim a reabilitação de edificado privado existente na área territorial do Município de Almada, em concreto de reabilitação de imóveis cuja construção tenha sido legalmente concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos, total ou predominantemente ao uso habitacional, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU;
- 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 artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

2 - Considera-se que um edifício ou fração se destina a ser afeto, predominantemente, a uso habitacional quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.

Artigo 3.º

Âmbito subjetivo

O presente regulamento aplica-se a todos os titulares de direitos que confirmam a faculdade de realizar a operação urbanística referida no n.º 1 do artigo anterior.

Capítulo II

Isenções e Apoios

Artigo 4.º

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

1 - Aos imóveis que preenchem os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os benefícios fiscais em vigor, nomeadamente os atualmente consagrados no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na atual redação, seguidamente identificados:

- a) Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) 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 cuja renda não ultrapasse os valores das rendas máximas do ano de 2018 para o Município de Almada, de acordo com o disposto na portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

- b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (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 de aquisição;
- c) 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 cuja renda não ultrapasse os valores das rendas máximas do ano de 2018 para o Município de Almada, de acordo com o disposto na portaria n.º 277-A/2010, de 21 de maio ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;
- d) Isenção das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1.

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

4 - 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 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.

5 - A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 1 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4.

Artigo 5.º

Taxas

A execução das operações urbanísticas consagradas no artigo 2.º, n.º 1 do presente Regulamento confere, mediante a apresentação prévia de requerimento por parte do interessado e reconhecimento do direito por parte da Câmara Municipal de Almada, isenção objetiva do pagamento das seguintes taxas:

- a) taxa de licença de ocupação da superfície e do subsolo de espaço público para execução de obras de manutenção e restauro;
- b) taxas relativas à realização, manutenção e reforço das infraestruturas gerais, alteração de utilização e de compensação por cada lugar de estacionamento em falta, relativamente a operações urbanísticas de reabilitação, alteração e/ou ampliação, em edifícios alvo de candidatura ao presente programa devidamente aprovadas.
- c) taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.

Artigo 6.º

Outros apoios

Os apoios concedidos ao abrigo do **R**PARA podem ser acumulados com quaisquer outros subsídios, apoios, financiamentos, isenções ou comparticipações existentes ou a criar.

Artigo 7.º

Condicionantes para atribuição de incentivos

- 1 - Os incentivos de natureza financeira à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada.
- 2 - Não serão concedidos quaisquer incentivos de natureza financeira à reabilitação do edificado sempre que se verifique que da reabilitação, por qualquer razão, resultou a realização de trabalhos não licenciados ou a demolição total ou parcial não autorizada da construção existente, bem como a execução de obras que resultem em intervenções de renovação urbana entendida como construção a edificar em lote vazio ou em lote resultante de demolição integral das preexistências.
- 3 - Os incentivos financeiros à reabilitação do edificado, previstos no presente Regulamento, não serão concedidos quando se verifique a execução, ou omissão de correção, de quaisquer elementos que desvirtuem as características originais e aprovadas dos edifícios.

Artigo 8.º

Apoio técnico

O apoio técnico é prestado pela Câmara Municipal de Almada, através do serviço responsável pela reabilitação e revitalização urbana.

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Artigo 9.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento que não possam ser resolvidas pelo recurso a critérios legais de interpretação e integração de lacunas serão submetidos para decisão da Câmara Municipal.

Artigo 10.º

Publicidade

As intervenções que beneficiem do *R*PARA estão obrigadas a publicitar, em local visível da obra, a intervenção, com placa/lona, que será fornecida pela Câmara Municipal de Almada.

Artigo 11.º

Legislação subsidiária

Aplica-se subsidiariamente a legislação vigente sobre a matéria versada, a regulamentação municipal em vigor e, na sua insuficiência, o Código do Procedimento Administrativo e os princípios gerais de direito.

Artigo 12.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Artigo 13.º

Vigência

O presente Regulamento vigorará até deliberação dos órgãos municipais no sentido da sua suspensão.