MUNICÍPIO DE MOGADOURO

VILA DE MOGADOURO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

Fevereiro 2023

Município de Mogadouro

MUNICÍPIO DE MOGADOURO

VILA DE MOGADOURO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Mogadouro, sendo apresentados os diferentes elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

Fevereiro de 2023

PR-05299

Lista de Siglas e Acrónimos

AM	Assembleia Municipal
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
UF	União de Freguesias

Índice

1. INTRODUÇÃO 4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS 5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 7
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO 11
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO 12
6. OBJETIVOS 13
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS 15
ANEXO. PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU 19

Índice de Figuras

Figura 1. Convento S. Francisco, em Mogadouro 6
Figura 2. Enquadramento territorial 7
Figura 3. Enquadramento geográfico da ARU da Vila de Mogadouro 8
Figura 4. População residente por grupo etário (2021) 9
Figura 5. Delimitação da ARU da Vila de Mogadouro sobre ortofotomapa 11

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021) 9
Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021) 10
Tabela 3. Caraterização do edificado (2011-2021) 10

1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o Município de Mogadouro pretende alargar os mecanismos de intervenção no território por forma a dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Deste modo, tendo em conta as reflexões promovidas pelo Município, revelou-se oportuno proceder à redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de Mogadouro, alargando a sua área de incidência.

Neste enquadramento, foi promovida a redelimitação da ARU na Vila de Mogadouro, 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: Planta 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, a delimitação 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 ARU da Vila de Mogadouro, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites 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.

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

[1] RJRU, Artigo 2.º

[2] RJRU, Artigo 12.º

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 urbana[3].

Figura 1. Convento S. Francisco, em Mogadouro

Fonte: Município de Mogadouro.

[3] RJRU, Artigo 13.º

3. Enquadramento Territorial

Situado no extremo norte do território continental de Portugal, o Concelho de Mogadouro apresenta uma área de 760,65 km² repartida por 21 freguesias.

É limitado a oeste pelo Concelho de Alfândega da Fé, a norte pelos Concelhos de Macedo de Cavaleiros, Vimioso e Miranda do Douro e a sul por Torre de Moncorvo e Freixo de Espada à Cinta, fazendo o Rio Douro, localizado a este do Concelho, fronteira com Espanha.

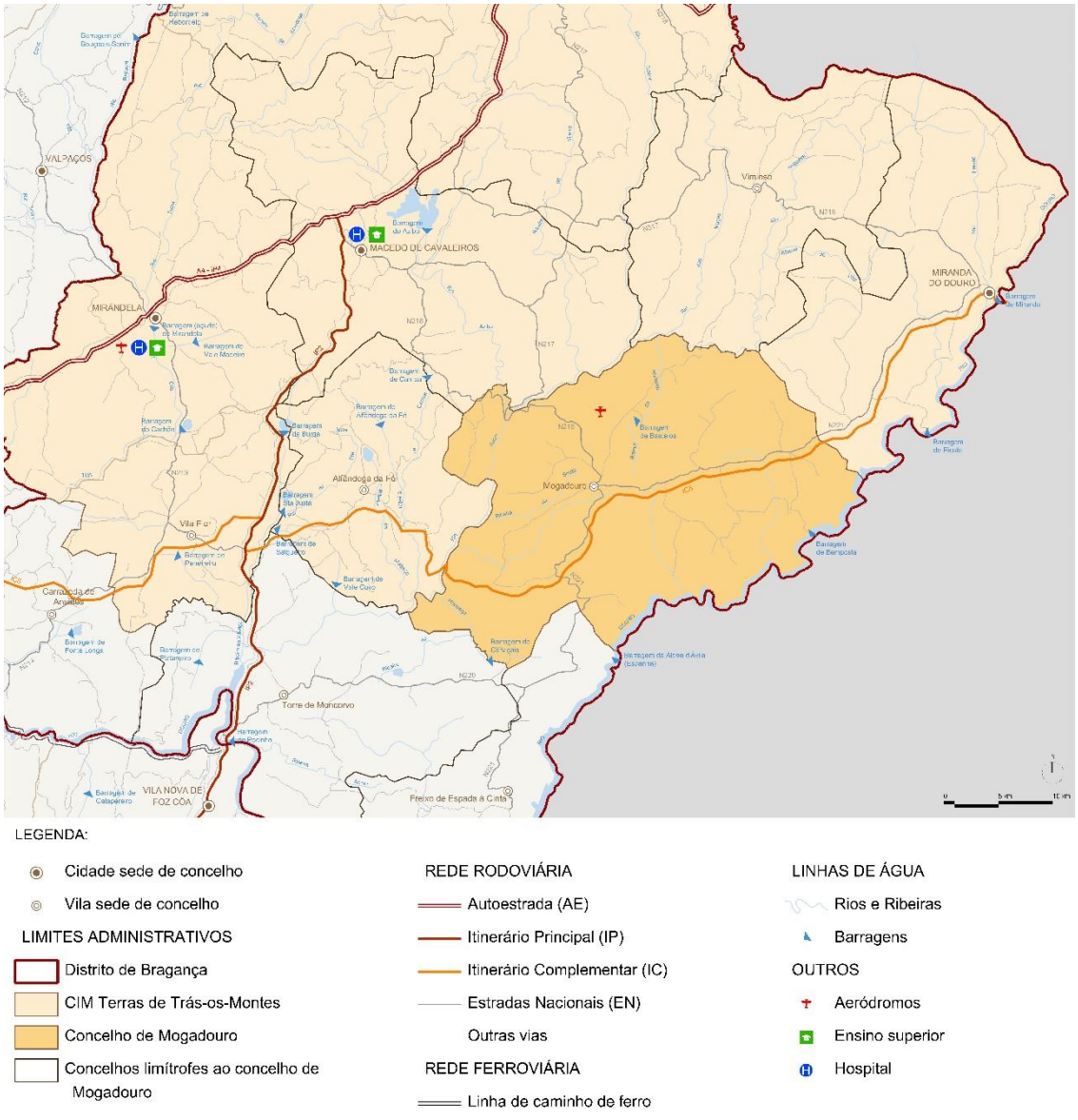

Figura 2. Enquadramento territorial

A Vila de Mogadouro, território em que se concentra este trabalho, localiza-se na União de Freguesias de Mogadouro, Valverde, Vale de Porco e Vilar do Rei.

Situada no centro oeste do Município, a Vila de Mogadouro é a sede do Concelho e o seu principal centro urbano. Aí se concentram as principais atividades económicas e áreas residenciais, bem como os principais equipamentos e serviços públicos. É aí que ocorrem as principais trocas comerciais e prestação de serviços e nas funções de trabalho e ensino, mantendo desta forma relações de dependência funcional com os aglomerados/núcleos envolventes.

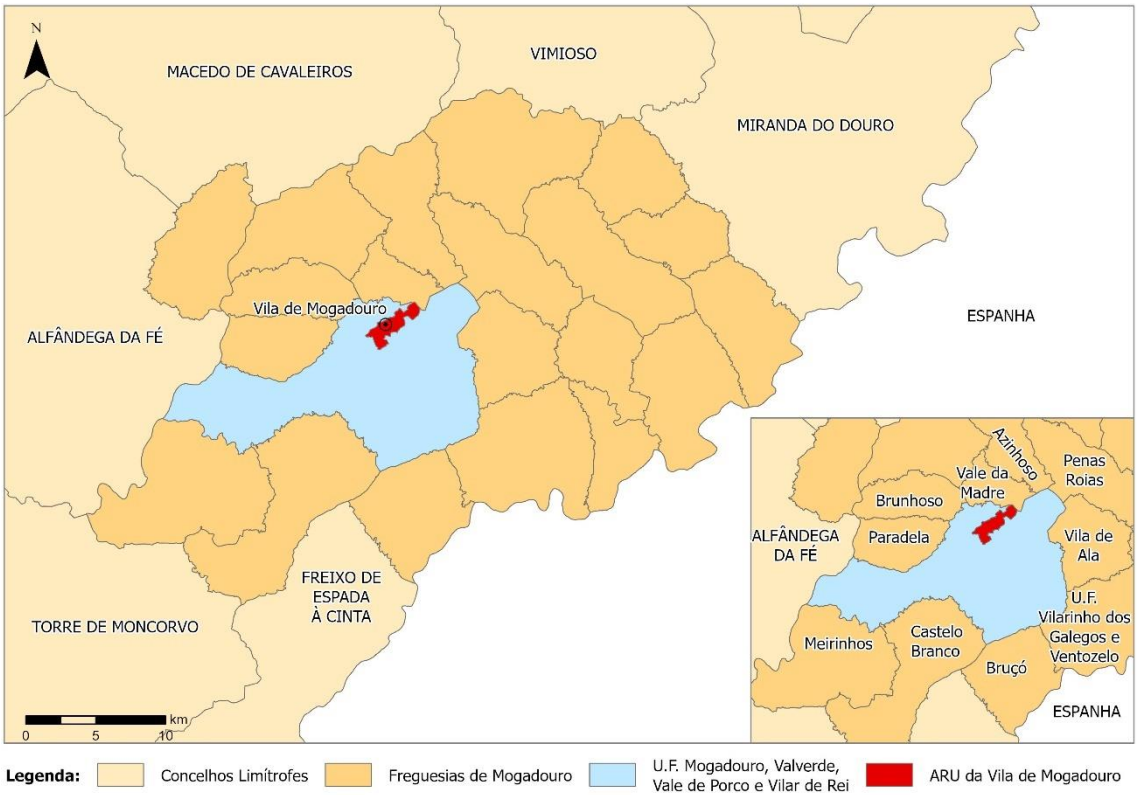

Figura 3. Enquadramento geográfico da ARU da Vila de Mogadouro

De acordo com os resultados definitivos dos Censos de 2021, a ARU da Vila de Mogadouro tem uma população de 3 038 habitantes, albergando no seu território a grande maioria dos residentes da União de Freguesias em que se insere (84,3%)[4].

[4] Os dados apresentados ao nível da ARU são calculados com base nas seguintes subsecções estatísticas do INE que correspondem, aproximadamente, ao limite da ARU definida e permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado.

À semelhança da realidade do Município de Mogadouro e da União de Freguesias, constata-se um decréscimo populacional desde 2001, tendo este sido em menor grau no território da ARU do que em relação às restantes unidades territoriais em que se insere (Tabela 1).

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

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Variação 2011 vs 2021	Variação 2001 vs 2021
Mogadouro (Concelho)	11.235	9.542	8.301	-13,0%	-35,3%
Mogadouro, Valverde, Vale do Porco e Vilar de Rei (União de Freguesias)	4.091	3.887	3.603	-7,3%	-11,9%
ARU da Vila de Mogadouro	3.273	3.256	3.038	-6,7%	-7,2%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

No que diz respeito à estrutura etária da população residente (Figura 4), de acordo com os Censos 2021, pese embora se verifique, de forma transversal às unidades territoriais, uma tendência de envelhecimento, a população presente na ARU, revelava-se mais jovem: apenas 27,9% da população residente no interior da ARU da Vila de Mogadouro encontra-se na faixa etária dos 65 ou mais anos, enquanto que na globalidade do Concelho este valor é de 37,9%.

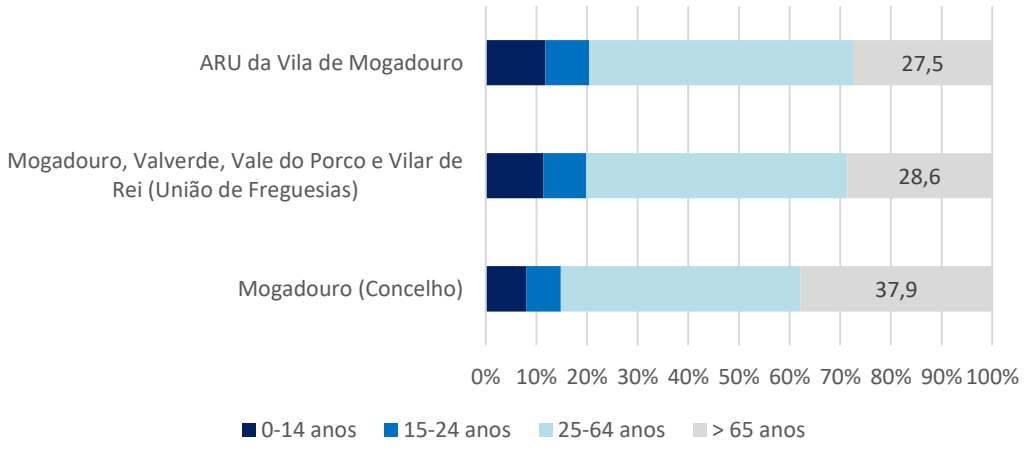

Figura 4. População residente por grupo etário (2021)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

Em relação ao parque edificado (Tabela 2), os resultados definitivos dos Censos de 2021 indicam uma variação negativa do número de edifícios na ARU da Vila de Mogadouro na ordem dos 1,0%, o equivalente

a menos 4 edifícios, uma realidade algo semelhante à da União de Freguesias (-0,2%), contudo oposta à realidade global do Concelho, onde se verificou um aumento na ordem dos 1,2%.

No que concerne ao número de alojamentos observou-se uma variação positiva em todas as unidades territoriais em análise, com proporções bastantes semelhantes: Concelho (1,8%), União de Freguesias (1,7%) e ARU (1,5%).

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

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos		
	2011	2021	Variação (%)	2011	2021	Variação (%)
Mogadouro (Concelho)	6.712	6.792	1,2	7.204	7.337	1,8
Mogadouro, Valverde, Vale do Porco e Vilar de Rei (União de Freguesias)	2.021	2.016	-0,2	2.495	2.537	1,7
ARU da Vila de Mogadouro	1.447	1.433	-1,0	1.916	1.944	1,5

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

Como se pode verificar na Tabela 3 abaixo, no que concerne ao índice de envelhecimento dos edifícios[5], constata-se uma grande diferença da ARU (52,5) para com as restantes realidades (superiores a 200). A diferença da ARU para a União de Freguesias deverá estar relacionada com a redelimitação administrativa de 2013: será ilustrativo que na antiga Freguesia de Mogadouro este índice rondava os 60 e em Valverde ultrapassava os 600.

Ainda no âmbito da análise ao edificado, sobressai que a representatividade dos edifícios anteriores a 1981 na ARU é bastante inferior às restantes unidades territoriais, situando-se perto dos 36,4%.

Tabela 3. Caraterização do edificado (2011-2021)

	Concelho	União de Freguesias	ARU
Número de edifícios	6.792	2.016	1.433
Idade média dos edifícios (anos)[6]	36,7	31,6	52,5
Edifícios anteriores a 1981 (%)	54,5	42,5	36,4

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2011 e 2021

[5] Índice de envelhecimento dos edifícios: (Edifícios construídos até 1960/ Edifícios construídos após 2001)*100

[6] Estes dados são referentes a 2011, não havendo ainda dados relativos a 2021 disponibilizados pelo INE.

4. Planta de Delimitação

A nova proposta de delimitação da ARU da Vila de Mogadouro corresponde a uma área de 293,9 hectares. Esta delimitação teve por base a inclusão na ARU, de forma abrangente, das áreas classificadas como solo "Urbano" e "Urbanizável" no PDM em vigor[7]. Deste modo é possível estabelecerem-se continuidades e permeabilidades entre a generalidade dos espaços urbanos e equipamentos do aglomerado. Apresenta-se abaixo e em anexo a representação do novo limite sobre ortofotomapa.

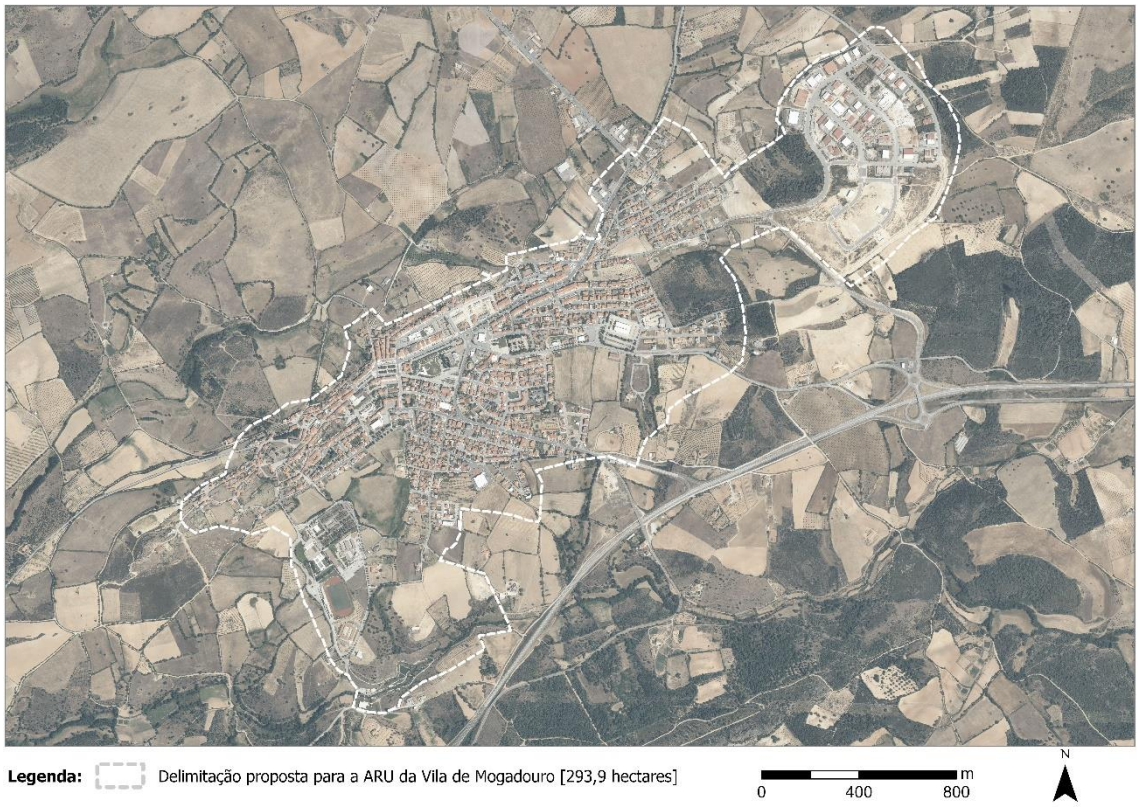

Figura 5. Delimitação da ARU da Vila de Mogadouro sobre ortofotomapa

[7] Publicado no Diário da República, 1.ª série -B através da resolução do conselho de Ministros n.º 96/95 de 6 de outubro, e alterado em 13 de outubro de 2009 através da publicação no Diário da República do Aviso n.º 17970/2009, e em 20 de outubro de 2021 através da publicação no Diário da República da Declaração n.º 148/2021.

5. Critérios de Delimitação

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Ao se considerar a globalidade dos espaços residenciais assume-se uma abrangência na composição da ARU 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.

De uma forma holística procurou-se integrar na ARU os principais pontos críticos e 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 critica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se o núcleo urbano da Vila de Mogadouro, que concentra a maior parte das funções residenciais existentes na respetiva União de Freguesias.

Importa destacar que a Vila de Mogadouro insere-se no principal espaço urbano do Município de Mogadouro, onde ocorrem as principais atividades sociais e económicas, estruturante de todo o território envolvente, à escala concelhia e interconcelhia. Como tal, a sua qualificação urbana é condição fundamental para o desempenho dessas funções. Aqui enquadra-se não só a reabilitação de edifícios, como também a qualificação do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que permitam, de forma integrada, 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

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização da Vila de Mogadouro, procurando promover melhores condições de vivência e gerar um território qualificado, ambientalmente sustentável, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado desta nova formalização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana mais qualificada, aglutinadora de novas funções, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo da Vila de Mogadouro para a estruturação do sistema urbano regional.

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 Mogadouro, 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 do aglomerado da Vila de Mogadouro;
- 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 da Vila de Mogadouro, tendo em consideração as caraterísticas 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 a Vila;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Estimular a articulação da Vila de Mogadouro com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade;
- Valorizar o capital humano existente na União de Freguesias em que se insere a ARU;
- 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

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais[8]. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, 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), nos termos da legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS
Isenção por um período de 3 anos, prorrogável por mais 5 anos, a contar da data de conclusão da ação de reabilitação: Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis, por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS
Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis *São isentas do IMT as 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. É também isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, do imóvel destinado a habitação própria e permanente.*

[8] Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação: info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

OUTROS INCENTIVOS DECORRENTES DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA -IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos 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 no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), 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.

Informação adicional: Código do IVA

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 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 artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) que sejam objeto de ações de reabilitação.

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

IRS E IRC - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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.

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, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam 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.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 23 do seu Artigo 71º, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo as "intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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 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;"

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente;
- 4 Bom;
- 3 Médio;
- 2 Mau;
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Mogadouro é a responsável pelo procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

OUTROS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Para além dos já mencionados anteriormente, o Município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU e fazê-lo através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

Anexo. Planta de Delimitação da ARU

Delimitação da ARU sobre ortofotomapa