

**MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE)****Regulamento n.º 924/2021**

*Sumário:* Regulamento do Programa Municipal de Incentivo e Apoio à Reabilitação Urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana #Rea(bili)tarLagoa.

**Regulamento do Programa Municipal de Incentivo e Apoio à Reabilitação Urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana #Rea(bili)tarLagoa**

Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, Luís António Alves da Encarnação, torna público, nos termos e para os efeitos previsto no Artigo 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, no uso da competência conferida pela alínea f) do n.º 1, do Artigo 35.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, em conjugação com o Artigo 56.º da referida Lei, que a Assembleia Municipal em sessão ordinária realizada no dia 15 de setembro de 2021, sob proposta da Câmara Municipal aprovada na reunião extraordinária de 27 de agosto de 2021, aprovou o “Projeto Regulamento de Incentivo e apoio Programa Municipal de Incentivo e Apoio à Reabilitação Urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana #Rea(bili)tarLagoa”.

Mais torna público que, em cumprimento do disposto no Artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, foi o respetivo projeto de regulamento submetido a consulta pública pelo período de 30 (trinta) dias e que agora se publica integralmente.

E para constar, se publica o presente Aviso, que vai ser afixado nos locais e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos de estilo e no *site* desta Câmara Municipal, no sítio [www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt)

24 de setembro de 2021. — O Presidente da Câmara, *Luís António Alves da Encarnação*.

**Regulamento do Programa Municipal de Incentivo e Apoio à Reabilitação Urbana nas Áreas de Reabilitação Urbana #Rea(bili)tarLagoa**

## Preâmbulo

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 e alterado pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, defende que a reabilitação urbana é “...uma componente indispensável da política de cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades [...] procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades...”. Competindo às autarquias o dever de assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas.

É sobre estas premissas que surge o Programa Municipal de incentivo e apoio à reabilitação urbana designado por #Rea(bili)tarLagoa.

Tendo por base o disposto artigo 75.º do RJRU, foi elaborado o presente regulamento com o objetivo não só de incentivar e apoiar as intervenções de reabilitação do edificado existente, nas áreas de reabilitação urbana, mas também, de informar os interessados sobre os diferentes apoios e incentivos existentes não só de iniciativa municipal, mas também de iniciativa governamental, como são as isenções de impostos de IVA, IRC e IRS, que foram “transcritos”.

A reabilitação urbana assume, ainda, um importante contributo para a sustentabilidade e para o cumprimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável 2030 (ODS 2030), onde, entre outros contribui para a gestão territorial: impedindo a ocupação de novos espaços (preservando a utilização do recurso solo); financeiramente: promovendo a racionalização das infraestruturas e dos equipamentos existentes; ambiental e patrimonial: em virtude da manutenção e valorização do património construído e do ambiente urbano; e social: pode funcionar como mecanismo de identificação e integração social e promover o bem-estar entre as populações.

Razões justificáveis para que os custos que possam advir, da implantação deste regulamento, ao Município de Lagoa são diluídos 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 dos artigos 112.º e 241.º da Constituição de República Portuguesa, e tendo sido dado cumprimento ao estipulado no artigo 98.º do Código de Procedimento Administrativo, elaborou-se este regulamento, que foi presente na reunião de Câmara Municipal de 2 de julho de 2021, foi submetido a consulta pública, atendendo à natureza das matérias versadas, nos termos do Código de Procedimento Administrativo, e aprovado pela Assembleia Municipal de Lagoa, na sua sessão de 15 de setembro de 2021, no âmbito do n.º 1 da alínea g) do artigo. 25.º e n.º 1 da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

## CAPÍTULO I

### Definições Gerais

#### Artigo 1.º

##### Lei habilitante

O presente regulamento municipal é elaborado ao abrigo do disposto dos seguintes diplomas:

- a) Artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa;
- b) Alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 6.º, da alínea d) do artigo 16.º do Regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais, publicado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de novembro;
- c) Alíneas i) e n) do artigo 23.º, da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do Regime jurídico das autarquias locais, publicado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;
- d) Artigo 75.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

#### Artigo 2.º

##### Objeto e objetivo

O presente regulamento define o regime a que obedece a concessão de apoios técnicos e financeiros a proprietários(as), enquanto medida de incentivo à reabilitação do património construído e à fixação de população nas Áreas de Reabilitação Urbana, no âmbito do Programa Municipal de incentivo e apoio à reabilitação urbana #Rea(bili)tarLagoa, adiante designado por (#Rea(bili)tarLagoa).

Os incentivos previstos neste regulamento são complementares aos incentivos à realização de intervenções de reabilitação de edifícios previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Código do IVA.

São objetivos do programa:

- 1) Salvaguarda e reabilitação dos edifícios e conjuntos urbanos relevantes, garantindo condições de segurança, habitabilidade e salubridade;
- 2) Manutenção das características morfológicas urbanas bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;
- 3) Melhorar a imagem do tecido construído com vista a incentivar a fixação das populações;
- 4) Valorização da área de intervenção no sentido da preservação e melhoria da sua qualidade ambiental e do reforço da coesão e sentido urbano;
- 5) Definição das condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos que visem intervenções urbanísticas e correção de dissonâncias e anomalias arquitetónicas;
- 6) Apoio e incentivo ao desenvolvimento integrado, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos e sociais.

## Artigo 3.º

## Área de intervenção

O presente regulamento aplica-se às intervenções realizadas nos imóveis situados dentro dos limites das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) do concelho de Lagoa desde que verificados os pressupostos de eleição.

## Artigo 4.º

## Conceitos

Sem prejuízo do estabelecido no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), publicado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua atual redação, no RJRU publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação e no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, e para efeito do presente Regulamento entende-se por:

a) Área de construção do edifício (ACE) — é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exceção das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

b) Área de Reabilitação Urbana (ARU) — a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos verdes de utilização coletiva designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;

c) Edificação — a atividade ou o resultado da construção, reconstrução, ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado a utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com caráter de permanência;

d) Edifício — a construção permanente, dotada de acesso independente, cobertura, limitada por paredes exteriores ou paredes meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;

e) Fachada — cada uma das faces aparentes do edifício, constituída por uma ou mais paredes exteriores diretamente relacionadas entre si;

f) Fogo — parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados a habitação e por espaços privativos complementares;

g) Fração — a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos pelo artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;

h) Habitação — a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;

i) Imóvel devoluto — edifício ou fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

j) Obras de alteração — as obras de que resulte a modificação das características físicas da edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem o aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada;

k) Obras de ampliação — as obras de que resulte o aumento da área de implantação, da área total da construção, da altura da fachada ou do volume da edificação existente;

l) Obras de conservação — as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação e limpeza;

m) Obras de demolição — as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente;

n) Obras de reconstrução — as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas;

- o) Obras de escassa relevância urbanística — as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico;
- p) Operação de Reabilitação Urbana (ORU) — o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;
- q) Reabilitação de edifícios — forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações interligadas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;
- r) Requerente — pessoa singular ou coletiva que apresenta pedido a solicitar a obtenção de apoios técnicos e financeiros no âmbito do programa #Rea(bili)tarLagoa;
- s) Técnico — Trabalhador/a que exerça funções públicas, em qualquer modalidade de relação jurídica de emprego público no município, sendo arquiteto/a, engenheiro/a ou engenheiro/a técnico/a esteja inscrito na respetiva ordem profissional.

#### Artigo 5.º

##### Imóveis

Para se candidatar ao apoio técnico e financeiro concedido pelo Município de Lagoa no âmbito do programa #Re(habili)tarLagoa o imóvel deve de cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Edifício ou fração cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos;
- b) Tenha sido sujeito a vistoria para verificação do estado de conservação nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e tenha obtido como resultado dessa avaliação o nível máximo de 2 (Mau).
- c) Edifício no qual se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhe adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva;
- d) A intervenção resulte na reabilitação integral do edifício/fração;

#### Artigo 6.º

##### Destinatários(as)

São destinatários do programa #Rea(bili)tarLagoa:

- a) Proprietários(as);
- b) Arrendatários(as) desde que devidamente autorizados pelo respetivo proprietário(a);
- c) Administrações de condomínio, legalmente constituídas e mandatadas, para as obras no exterior dos edifícios (fachadas, coberturas, muros e vedações);
- d) Caso não exista condomínio legalmente constituído, o pedido tem de ser entregue por um condómino, mandatado pela totalidade dos condóminos do prédio em causa, apresentando uma ata e um registo da constituição da propriedade do prédio.

## CAPÍTULO II

### Princípios fundamentais ao programa

#### Artigo 7.º

##### Princípio da proteção e valorização do existente

1 — A intervenção sobre o edificado existente deve sempre integrar a preocupação de uma adequada preservação e valorização da preexistência, bem como a sua conjugação com a melhoria do desempenho, que deve sempre orientar qualquer intervenção de reabilitação.

2 — A proteção e valorização da preexistência assenta no reconhecimento, preservação e integração dos seus valores:

- a) Artísticos ou estéticos;
- b) Científicos ou tecnológicos; e
- c) Socioculturais.

3 — Os valores a que se refere o presente artigo assumem particular expressão no edificado corrente através das características arquitetónicas, construtivas e espaciais, que se refletem na sua singularidade e expressão de conjunto, na coerência construtiva e funcional, na adequação aos modos de vida, bem como o seu reconhecimento pela comunidade.

### Artigo 8.º

#### Princípio da sustentabilidade ambiental

1 — A atividade de reabilitação deve ser orientada para a minimização do impacto ambiental, assumindo o desígnio da preservação dos recursos naturais e da biodiversidade, com particular incidência na redução da extração e processamento de matérias-primas, produção de resíduos e emissão de gases nocivos.

2 — A reabilitação de edifícios contribui para a sustentabilidade ambiental através do aumento da vida útil dos edifícios e deve privilegiar a reutilização de componentes da construção, a utilização de materiais reciclados, a redução de produção de resíduos, a utilização de materiais com reduzido impacto ambiental, a redução de emissão de gases com efeito estufa, a melhoria da eficiência energética e a redução das necessidades de energia, incluindo a energia incorporada na própria construção, bem como o aproveitamento de fontes de energia renováveis.

3 — No fim da vida útil de componentes ou partes da construção, esgotadas as soluções de manutenção e reabilitação, devem ser privilegiadas ações de desconstrução ou desmontagem, de modo a responder aos objetivos previstos no número anterior, em detrimento da demolição, ainda que seletiva.

### Artigo 9.º

#### Princípio da melhoria proporcional e progressiva

1 — A melhoria da qualidade de vida e da habitabilidade deve estar subjacente a todas as intervenções a realizar no edificado existente, sendo alcançada de forma gradual e proporcional à natureza da intervenção a realizar, devendo adotar-se as medidas mais adequadas que são tanto mais profundas quanto maior for a intervenção.

2 — As intervenções sobre o edificado existente devem ter em consideração uma relação custo-benefício, entendida em sentido lato, segundo diferentes perspetivas:

- a) Curto e longo prazo;
- b) Financeira, social e cultural;
- c) Individual e coletiva;
- d) Comunidade local e de uma visão global.

### Artigo 10.º

#### Condicionantes patrimoniais, ambientais e arqueológicas

No âmbito deste programa, a Câmara Municipal de Lagoa pode impedir por condicionamentos patrimoniais e ambientais, nomeadamente, arqueológicas, arquitetónicas, histórico-culturais, paisagísticas a demolição total ou parcial de qualquer edificação, o corte ou abate de espécies vegetais ou o movimento de terras.

## Artigo 11.º

**Duração das obras**

1 — As obras apoiadas no âmbito deste regulamento devem ser iniciadas no prazo máximo de:

- a) 90 dias a contar da data do conhecimento da aprovação da candidatura;
- b) Ou, 60 dias a contar da data da emissão do alvará de licença de construção, no caso de obras sujeitas a licenciamento nos termos da legislação aplicável;

2 — As obras devem ser concluídas no prazo estipulado no respetivo alvará de licença de construção, ou na ausência deste no prazo máximo de 9 meses a contar da data referida na alínea a) do número anterior.

3 — Os prazos mencionados nos números anteriores apenas podem ser ultrapassados em casos excecionais, após exposição dirigida à Câmara Municipal de Lagoa, na qual se apresentam as razões pelo não cumprimento dos prazos estipulados, e desde que, ouvido o Serviço de Reabilitação Urbana e Mobilidade (adiante designado por GRUM — Gabinete de Reabilitação Urbana e Mobilidade), aquele considere que os motivos apresentados são justificáveis, estabelecendo, assim, novos prazos. Esta situação apenas pode ocorrer uma única vez.

4 — O pedido de prorrogação dos prazos para execução de obra, é o legalmente previsto nos termos do RJUE.

5 — Caso os prazos mencionados nos n.ºs 1 e 2 do presente artigo sejam ultrapassados, sem que se tenha verificado a circunstância referida no n.º 3, o requerente perderá o direito ao apoio financeiro, devendo, entretanto, entregar todos os valores recebidos ao abrigo do programa #Rea(bili)tarLagoa.

## CAPÍTULO III

**Da candidatura**

## Artigo 12.º

**Condições de acesso**

Para se poder candidatar aos apoios técnicos e financeiros o (a) requerente deve:

- a) Cumprir os requisitos do artigo 6.º deste regulamento;
- b) Ter a situação tributária e contributiva devidamente regularizada à Autoridade Tributária (AT) e Segurança Social (ISS), ou objeto de acordo de regularização, e não estejam em incumprimento perante o Município de Lagoa.

## Artigo 13.º

**Candidaturas**

As candidaturas serão apresentadas, em formato digital, através do Balcão Único ou dos serviços *online* do Município de Lagoa com os seguintes elementos:

- a) Requerimento;
- b) Documento comprovativo da qualidade de titular de qualquer direito que confira faculdade para a realização da intervenção;
- c) Certidão atualizada da situação tributária regularizada perante a Autoridade Tributária;
- d) Certidão atualizada da situação tributária regularizada perante a Segurança Social;
- e) Certidão da descrição e de todas as inscrições em vigor emitida pela conservatória do registo predial referente ao prédio ou prédios abrangidos, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo predial;
- f) Caderneta predial do prédio ou prédios abrangidos;
- g) Cópia da ata da reunião da assembleia de condóminos, da qual conste deliberação no sentido de a administração do condomínio apresentar candidatura ao programa #Rea(bili)tarLagoa

ou no sentido de mandar um condómino para apresentar a candidatura, com a aprovação do respetivo orçamento;

h) Planta de localização em ortofotomapa, na escala 1:2000, obtida no endereço disponível para o efeito no portal do município em [www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt), quando não solicitada conjuntamente com o pedido de reconhecimento de certificação do benefício fiscal no âmbito da reabilitação urbana;

i) Licença/autorização de utilização do prédio/fração comprovativa de que se trata de construção, legalmente existente, concluída há pelo menos 30 anos ou certidão de isenção de licença de utilização para os prédios construídos antes de 1951;

j) Memória descritiva e justificativa identificando todas as obras a efetuar;

k) Ficha de avaliação do nível de conservação do edifício válida, quando não solicitada conjuntamente com o pedido de reconhecimento de certificação do benefício fiscal no âmbito da reabilitação urbana;

l) Estimativa de custo da obra;

m) Calendarização da execução da obra.

#### Artigo 14.º

##### Saneamento e apreciação liminar

1 — O (a) requerente que pretenda candidatar-se ao programa #Rea(bili)tarLagoa, deve obrigatoriamente apresentar o requerimento antes da execução das obras, para que o GRUM possa avaliar as condições e necessidade das mesmas.

2 — No prazo de 8 dias úteis a contar da apresentação do requerimento o serviço responsável pela análise da candidatura profere por uma única vez proposta de convite ao aperfeiçoamento do pedido, se concluir pela ininteligibilidade do mesmo ou pela falta de documento instrutório exigível.

3 — Proferido o despacho de aperfeiçoamento do pedido, o requerente dispõe de 10 úteis dias para completar o pedido, sob pena de rejeição liminar.

4 — No prazo de 10 dias úteis a contar a junção à candidatura dos elementos solicitados, se subsistirem dúvidas instrutórias, a candidatura é liminarmente rejeitada pela Câmara Municipal.

#### Artigo 15.º

##### Relatório de avaliação técnica

1 — Verificada a regularidade da instrução do processo de candidatura, o técnico responsável pela análise da candidatura analisa a mesma e elabora proposta de atribuição do apoio à Câmara Municipal.

2 — O requerente encontra-se obrigado a dar cumprimento, através de requerimento próprio, apresentado em formato digital, no Balcão Único ou nos serviços *online* do Município de Lagoa, ao disposto no artigo 80.º-A do RJUE informar a Câmara Municipal de Lagoa com a antecedência mínima de 5 dias úteis da data prevista para o início dos trabalhos, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou coletiva, responsável pela execução dos mesmos.

3 — Concluídos os trabalhos o requerente fica obrigado a solicitar, a vistoria de avaliação final, através do requerimento próprio, apresentado em formato digital, através do Balcão Único ou dos serviços *online* do Município de Lagoa.

4 — Rececionado o pedido referido no número anterior, o técnico responsável pelo acompanhamento da candidatura fará novo relatório de avaliação que servirá de base ao pagamento do apoio monetário atribuído pela Câmara Municipal

#### Artigo 16.º

##### Obrigações do requerente

São obrigações do requerente do programa #Rea(bili)tarLagoa:

a) Executar as obras conforme projeto e no prazo estipulado na calendarização definida no mesmo e no formulário de candidatura apresentado;

b) Executar e colocar uma placa ou painel, modelo a definir pelo Município de Lagoa, onde além da designação “Projeto apoiado no âmbito do Programa Municipal #Rea(bili)tarLagoa, deverá constar o nome do(a) requerente, a identificação do edifício, a data da deliberação, assim como o montante financiado. A placa ou painel deve ser colocado na fachada do imóvel, em local visível garantindo a legibilidade da informação e assegurando as condições necessárias à sua manutenção e conservação e deve permanecer no local durante o período de tempo em que decorre a obra;

c) A todos os projetos serão exigidas soluções de conforto térmico, nos termos da legislação em vigor, sendo uma condição fundamental ao seu financiamento;

d) Notificar, o Município de Lagoa, através de requerimentos próprios, apresentados em formato digital, através do Balcão Único ou dos serviços *online* do Município de Lagoa.

#### Artigo 17.º

##### Anulação da candidatura

1 — Para efeitos deste regulamento considera-se incumprimento:

- a) A prestação de falsas declarações/informações;
- b) O não cumprimento integral e parcial do previsto na candidatura, nomeadamente a realização da intervenção em desacordo com o aprovado em sede de candidatura.

2 — O incumprimento do previsto no número anterior determina a anulação da candidatura e a restituição de apoios recebidos.

### CAPÍTULO IV

#### Dos apoios

#### Artigo 18.º

##### Apoios

1 — Os apoios previstos neste Regulamento concedidos no âmbito programa #Rea(bili)tarLagoa têm carácter de complementaridade ao autofinanciamento.

2 — Os apoios financeiros assumem a forma de subvenção não reembolsável, realizada através de apoio financeiro e da redução e isenção do pagamento de taxas e de impostos municipais.

#### SECÇÃO I

##### Apoio técnico

#### Artigo 19.º

##### Apoio técnico

1 — No âmbito do programa #Rea(bili)tarLagoa é concedido o seguinte tipo de apoio técnico:

- a) Definição das obras necessárias para obtenção do nível de conservação superior;

2 — O desenvolvimento do apoio técnico será acompanhado pelos técnicos municipais afetos ao serviço do GRUM.





SECÇÃO II

Apoio financeiro

Artigo 20.º

**Apoio financeiro à elaboração de projetos de arquitetura e especialidades**

1 — A atribuição de apoio financeiro à elaboração de projetos de arquitetura e especialidades para a reabilitação de imóveis será formalizada através de contrato escrito a celebrar entre o Município de Lagoa e o (a) requerente.

2 — O valor do apoio na elaboração de projetos de arquitetura e especialidades será o seguinte:

Imóveis com ACE  $\leq 200,00 \text{ m}^2 = 5.000,00\text{€}$

Imóveis com ACE  $> 200,00 \text{ m}^2 = 5.000,00\text{€} + 1.000,00\text{€/fração}$

O valor máximo a financiar para a primeira fração é de 6.000,00€, aos acresce o valor de 1.000,00€ por cada fração acima da primeira, existente ou a criar.

O limite máximo do apoio a conceder é de 16.000,00€

ACE — Área de construção do edifício ( $\text{m}^2$ )

3 — O pagamento do apoio a conceder será liquidado da seguinte forma:

50 % após a emissão do Alvará de Licença ou da Admissão da Comunicação Prévia relativas a obras de edificação;

50 % após a emissão de Autorização de Utilização.

4 — O recurso ao financiamento previsto neste artigo está dependente da aceitação das condicionantes urbanísticas definidas pelo Município de Lagoa no âmbito do PERU aplicável à área de implantação do projeto e das Orientações Técnicas contidas no Manual de Boas Práticas para a Reabilitação de Edifícios.

Artigo 21.º

**Dotação orçamental**

1 — Anualmente a Câmara Municipal de Lagoa delibera a atribuição de uma dotação orçamental a afetar, para o ano seguinte, ao apoio à elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades da qual fará a devida publicidade.

2 — Finda a verba definida para o ano pode a Câmara Municipal face à procura reforçar a verba atribuída por forma a responder às necessidades.

3 — Além da obrigatoriedade da publicitação do apoio previsto na alínea b) do artigo 16.º deste regulamento, a que por parte do requerente está sujeito, a Câmara Municipal poderá divulgar o montante dos apoios concedidos e o nome dos requerentes, no âmbito do programa, no Boletim Municipal e no relatório anual de execução das Operações de Reabilitação Urbana.

Artigo 22.º

**Condições de atribuição do apoio**

O apoio à elaboração de projetos de arquitetura e especialidades é atribuído em contínuo, até que a verba definida se esgote.

Em caso de necessidade as candidaturas serão hierarquizadas da seguinte forma:

1) O Estado de conservação do imóvel, designadamente os que apresentem fracas condições de habitabilidade;

2) Ser o primeiro pedido de apoio requerido pelo requerente;

3) Em caso de igualdade, prevalecerá o pedido de apoio mais antigo.



Artigo 23.º

**Contrato**

A atribuição do apoio previsto n.º 1 do artigo 20.º será formalizada através de contrato escrito a celebrar entre o Município de Lagoa e o (a) requerente.

Artigo 24.º

**Conteúdo do contrato**

O contrato mencionado no artigo anterior deverá conter os seguintes elementos:

- a) Identificação do(a) beneficiário(a) ou beneficiários(as);
- b) Identificação do edifício ou edifícios, se se tratar de reabilitação de um conjunto edificado;
- c) Valor do apoio prestado;
- d) Valor da indemnização a pagar pelo requerente ao Município, caso não execute as obras no prazo estipulado, caso o Município não aceite o pedido de prorrogação de prazo, por não o considerar justificável;
- e) Prazo para a realização das obras.

Artigo 25.º

**Fiscalização e controlo**

A fiscalização e controlo da intervenção, nas componentes física e financeira, será efetuada pelos técnicos da Câmara Municipal de Lagoa.

SECÇÃO III

**Taxas**

Artigo 26.º

**Apoio na redução e isenção de taxas**

Além das isenções e reduções de taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação do concelho de Lagoa, no âmbito do programa #Rea(bili)tarLagoa serão concedidas as seguintes reduções e isenções:

- a) Redução de 50 % do valor das taxas devidas pela emissão do Alvará de Licença ou de Admissão de Comunicação Prévia relativas a obras de edificação;
- b) Redução de 50 % do valor das taxas devidas pela emissão da autorização de utilização e de alteração de uso;
- c) Redução de 50 % do valor das taxas de ocupação de via pública para realização de obras até ao limite máximo de 12 meses;
- d) Redução de 50 % do valor das taxas de ocupação do domínio público relativa a corpos salientes de construções;
- e) Redução de 50 % do valor das taxas de ocupação do domínio público relativa a infraestruturas;
- f) Isenção de taxas de ocupação do domínio público para melhoria das condições de acessibilidade, termos e para os efeitos previstos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto e demais legislação aplicável, com fundamento na impossibilidade de execução de obra no interior do edifício;
- g) Redução de 50 % do valor das taxas para realização, manutenção e reforço das infraestruturas urbanísticas devida por obras de edificação, de acordo com o previsto em RMUE;
- h) Redução de 50 % no valor da compensação relativa à criação de lugares de estacionamento para as obras de edificação, de acordo com o previsto em RMUE;

i) Redução de 50 % no valor das taxas relativas às compensações em numerário relativamente às obras de edificação de edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si de acordo com o previsto em RMUE;

j) Redução de 50 % do valor remanescente das taxas relativas às vistorias para verificação do nível de conservação dos edifícios antes e depois da realização de obra (redução complementar à prevista na alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) na sua atual redação;

k) Redução de 50 % do valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados à habitação;

l) Redução de 50 % do valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a serviços de restauração e bebidas;

m) Redução de 50 % do valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização relativa à ocupação de espaços destinados a estabelecimentos alimentares e não alimentares;

n) Redução de 25 % do valor das taxas para efeitos de emissão de autorização de utilização turística.

À redução de taxas de vistoria previstas aplicam-se as seguintes condições:

- 1) As vistorias só serão realizadas depois de pagas as correspondentes taxas;
- 2) Quando a comissão de vistorias se tenha deslocado ao local de vistoria e esta não se realizar por culpa do requerente, terão que ser pagas novas taxas para a realização da vistoria;
- 3) No caso de vistorias realizadas, mas com autos desfavoráveis, terão de ser pagas novas taxas, agravadas em dobro;
- 4) Sob as taxas referidas nos n.ºs 2 e 3 deste artigo não são aplicáveis quaisquer reduções.

#### SECÇÃO IV

##### Impostos

##### Artigo 27.º

##### Incentivos à reabilitação urbana

1 — Aos prédios urbanos ou frações autónomas concluídas há mais de 30 anos, localizados em área de reabilitação urbana, que sejam objeto de intervenção de reabilitação promovida no âmbito do RJRU. E que em consequência da intervenção, o estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo um nível de 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 e revogado pelo Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, que salvaguardando as normais transitórias dispostas no artigo 44.º, entrará em vigor dia 1 de julho de 2021. São aplicáveis os seguintes benefícios:

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 ou a habitação própria 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 da aquisição;

c) Isenção do IMT na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação; a afetar a arrendamento para habitação permanente ou para habitação própria permanente;

2 — De acordo com o estabelecido no n.º 3 do artigo 45.º do EBF, os benefícios referidos nas alíneas do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.

3 — O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser, de acordo com o estabelecido no n.º 4 do artigo 45.º do EBF, deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças a 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.

4 — A anulação das liquidações e IMI e de IMT e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.

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 (RFALEI), sendo o reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 3 do presente artigo.

6 — O regime previsto no presente artigo é nos termos do artigo 45.º do EBF, não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

#### Artigo 28.º

##### **Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis**

Em alternativa aos benefícios fiscais previstos no artigo anterior poderá o(a) proprietário(a) optar pelos incentivos previstos no artigo 71.º do EBF.

#### Artigo 29.º

##### **Outros incentivos relativos a imposto sobre valor acrescentado (IVA)**

Estão ainda sujeitas à taxa de 6 % as seguintes intervenções, conforme referido na Lista I do Código de Imposto do sobre o Valor Acrescentado (CIVA):

a) As Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida no RJRU, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

b) As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, I. P.), 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, I. P.;

c) As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação;

d) As empreitadas de conservação, reparação e beneficiação dos prédios ou parte dos prédios urbanos habitacionais, propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva, qualquer que seja a respetiva modalidade;

e) As empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de

limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

1 — A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20 % do valor global da prestação de serviços.

#### Artigo 30.º

##### Incentivos ao combate à desertificação

1 — Como medida de incentivo ao combate à desertificação nas áreas de reabilitação urbana ao abrigo do programa #Rea(bili)tarLagoa são aplicadas as reduções na taxa anual de IMI:

a) Os prédios urbanos objeto de operações de reabilitação ao abrigo do RJRU, ainda que não cumpram com o n.º 1 do artigo 27.º deste regulamento, terão uma redução de 25 % no valor da taxa de IMI relativa ao ano a que diz respeito a intervenção.

b) Os prédios urbanos arrendados, em regime de arrendamento habitacional a custos controlados, terão uma redução de 20 % da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto, que pode ser cumulativa com a definida na alínea anterior.

2 — A aplicação da redução de taxa está sujeita a deliberação anual da Assembleia Municipal.

3 — O reconhecimento do incentivo previsto na alínea b) do n.º 1 implica que o imóvel sujeito a imposto seja objeto de um contrato de arrendamento para fins exclusivamente habitacionais, devidamente registado no Serviço de Finanças de Lagoa.

4 — Tratando-se de um benefício que não tem aplicação automática, cabe ao(s)/a(s) proprietário(s)/a(s) solicitar a respetiva atribuição, com recurso a requerimento próprio, apresentado em formato digital, através do Balcão Único ou dos serviços *online* do Município de Lagoa.

5 — O benefício que vigorará para o ano referido no requerimento.

6 — O prazo para apresentação do requerimento referido na alínea b) do n.º 1 decorre até 30 de novembro.

7 — A comunicação da redução da taxa de IMI, a que se refere este artigo, à Autoridade Tributária é efetuada diretamente pelo Município de Lagoa até ao dia 31 de dezembro.

#### Artigo 31.º

##### Incentivos de carácter ambiental

1 — São no âmbito do programa #Rea(bili)tarLagoa concedidos os seguintes incentivos de carácter ambiental:

a) Redução de 25 % do valor das taxas devidas pela emissão do Alvará de Licença ou de Admissão de Comunicação Prévia relativas a obras de edificação para edifícios com sistemas de produção renovável;

b) Redução de 30 % no valor da taxa de IMI para prédios ou frações destinadas exclusivamente a habitação com sistemas de produção renovável.

2 — O incentivo previsto na alínea a) do n.º 1 é aplicável a intervenções, integrais, de reabilitação urbana que incluam a instalação de pelo menos um sistema de produção renovável para autoconsumo, nomeadamente:

i) Painéis fotovoltaicos para autoconsumo com potência igual ou superior a 1,5 kWp, por alojamento ou loja;

ii) Sistemas de aquecimento central alimentados a biomassa;

iii) Bombas de calor geotérmicas para climatização.

3 — O(a) requerente fica sujeito(a) ao pagamento integral da taxa devida pela emissão do Alvará de Licença ou de Admissão de Comunicação Prévia relativas a obras de edificação.

4 — Com o pedido de emissão da autorização de utilização o(a) requerente deverá apresentar as declarações de instalação e de funcionamento dos respetivos sistemas de produção renovável para autoconsumo.

5 — Os documentos necessários ao cumprimento do número anterior:

a) Apresentação de fatura, comprovativo de pagamento e recibo, comprovativos da aquisição e instalação do sistema de produção renovável a candidatar.

6 — Comprovado o cumprimento dos pressupostos necessários à obtenção do incentivo o Município de Lagoa procederá, no prazo de 60 dias, à devolução da taxa cobrada.

7 — A candidatura a este incentivo realiza-se por requerimento próprio, e deverá acontecer antes da emissão do Alvará de Licença ou de Admissão de Comunicação Prévia.

8 — O incentivo previsto na alínea b) do n.º 1 é aplicável a edifícios e frações, destinadas exclusivamente a habitação, que tenham sido objeto de intervenção de reabilitação que cumpram os seguintes requisitos:

i) Tenham um consumo mínimo anual de 1000 kWh;

ii) Tenham instalado como sistema de produção renovável para autoconsumo:

Painéis fotovoltaicos para autoconsumo com potência igual ou superior a 1,5 kWp, por alojamento;  
Sistemas de aquecimento central alimentados a biomassa;  
Bombas de calor geotérmicas para climatização.

9 — A candidatura aos incentivos de carácter ambiental realiza-se por requerimento próprio, apresentado em formato digital, através do Balcão Único ou dos serviços *online* do Município de Lagoa.

#### Artigo 32.º

##### Incentivos à instalação de ponto de carregamento de acesso privativo

1 — Ponto de carregamento de acesso privativo é: um terminal da rede de mobilidade (tomada) para ligação de veículos elétricos (VE) à infraestrutura existente em domínio privado, e de acesso privado, dedicada exclusivamente ao carregamento de baterias de veículos elétricos, excluindo as tomadas elétricas convencionais.

2 — Tendo por objetivo a promoção da utilização de VE e a da instalação de pontos de carregamento de acesso privativo nos logradouros dos prédios localizados em ARU, no âmbito do programa #Rea(bili)tarLagoa são concedidos os seguintes incentivos:

a) Isenção do valor das taxas devidas pela Admissão de Comunicação Prévia relativa a obras de edificação para adaptação do espaço (logradouro), criação de acesso e instalação da infraestrutura elétrica;

b) Isenção do valor das taxas de ocupação de via pública para realização de obras até ao limite máximo de 2 meses;

#### CAPÍTULO V

##### Disposições Finais

#### Artigo 33.º

##### Direito à audição

No caso de a tendência de decisão ser o indeferimento do pedido de redução ou de isenção, o requerente deve ser chamado a pronunciar-se nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 60.º da lei geral tributária (LGT), publicada em anexo ao Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua atual redação.



### Artigo 34.º

#### Decisão

1 — Finda a instrução e apreciado o pedido de isenção, será elaborada uma proposta para o seu reconhecimento a remeter à câmara municipal, nos termos do n.º 9 do artigo 16.º do RFALEI, enquanto órgão competente para a sua aprovação.

2 — Após aprovação a Câmara Municipal comunica à AT, dentro dos prazos estabelecidos na lei os respetivos benefícios reconhecidos.

3 — Os benefícios atualmente em vigor estão sujeitos às alterações ou revogações que, entretanto, venham a ocorrer, considerando-se as remissões para os preceitos legais automaticamente feitas para os diplomas que os substituem.

### Artigo 35.º

#### Audição das freguesias

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 23.º do RFALEI, as freguesias serão ouvidas por parte do município antes da concessão das isenções fiscais subjetivas relativas ao IMI, no que respeita à fundamentação da decisão de conceder a referida isenção, e são informadas quanto à despesa fiscal envolvida, havendo lugar a compensação em caso de discordância expressa da respetiva freguesia.

### Artigo 36.º

#### Monitorização do benefício concedido

1 — O Município de Lagoa reserva-se no direito de monitorizar e acompanhar as condições de atribuição da(s) isenção(ões) concedida(s), podendo a qualquer momento solicitar informações ao(a) beneficiário(a) ou à entidade beneficiária.

2 — Para efeitos do número anterior o(a) beneficiário(a) ou a entidade beneficiária compromete(m)-se a colaborar e a fornecer toda a informação solicitada pela Câmara Municipal.

### Artigo 37.º

#### Divulgação das isenções concedidas

Além do definido no n.º 3 do artigo 21.º deste regulamento, a listagem dos pedidos de isenção concedidos, integra o relatório anual de monitorização da operação de reabilitação urbana, previsto no n.º 1 do artigo 20.º-A do RJRU.

### Artigo 38.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 39.º

#### Legislação subsidiária

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



Artigo 40.º

**Avaliação e revisão**

1 — A execução do programa #Rea(bili)tarLagoa deverá ser avaliada anualmente no relatório de execução das Operações de Reabilitação Urbana

2 — O presente regulamento deverá ser revisto a cada 5 anos na sequência da realização do relatório de execução das Operações de Reabilitação Urbana.

Artigo 41.º

**Outros regulamentos**

Os benefícios contemplados no presente regulamento não obstam à aplicação de outros benefícios mencionados em regulamento próprio que se encontre atualmente em vigor ou que venham a ser considerados no futuro.

Artigo 42.º

**Entrada em vigor**

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

314627753