



MUNICÍPIO DA RIBEIRA GRANDE

Regulamento de Incentivos Programa “Cidade Histórica”

Preâmbulo

A cidade da Ribeira Grande apresenta uma zona histórica com características peculiares que urge preservar, contribuindo-se para uma valorização e revitalização do seu património, que se assume como um testemunho vivo da nossa identidade.

Neste sentido, o Município da Ribeira Grande fez aprovar o Plano de Pormenor de Salvaguarda da Zona Histórica da cidade da Ribeira Grande, adiante designado por P.P.S.Z.H.R.G., que prevê que seja adotado um conjunto de estímulos aos proprietários privados para a conservação e recuperação dos edifícios do Centro Histórico que contenham características manifestamente singulares e se constituam como depositários deste legado edificado.

A existência de um regime fiscal mais favorável aplicável às Áreas de Reabilitação Urbana previstas no DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação introduzida pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, e a necessidade de uma intervenção integrada na zona histórica, justificam a realização de uma operação de reabilitação urbana com o objetivo principal de reabilitação do edificado existente.

Assim, atento o quadro legal de atribuições das Autarquias Locais, fixado na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, nos termos do qual compete aos Municípios prosseguir os interesses próprios, comuns e específicos das populações, provendo, designadamente, pela defesa e proteção do património arquitetónico, ambiental, e pela qualidade de vida dos munícipes, é criado, pelo presente regulamento, um conjunto de medidas que assentam, essencialmente, na atribuição de apoios técnicos e, ainda, no reconhecimento de benefícios de ordem fiscal, associados aos impostos e taxas municipais sobre o património, com vista à reabilitação do património construído e de manifesto interesse arquitetural, histórico e/ou municipal, constituindo um estímulo ao mercado do arrendamento, à revitalização da zona histórica e comercial e, simultaneamente, uma forma de devolver aos edifícios condições de habitabilidade.

Capítulo I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente Regulamento estabelece o quadro dos benefícios fiscais associados ao imposto municipal sobre imóveis (IMI) e imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

(IMT) e o regime de atribuição de incentivos, a conceder pela Câmara Municipal, às ações de reabilitação de edifícios de particulares, tidos como de manifesto interesse arquitetural, histórico e/ou municipal, situados na Área de reabilitação Urbana (ARU), correspondente à Zona Histórica da Ribeira Grande.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento estabelece as normas aplicáveis à atribuição de apoio técnico e ao reconhecimento de benefícios de ordem fiscal pela Câmara Municipal, destinadas à realização de operações urbanísticas, tal como definidas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, localizadas na ARU da Zona Histórica da Ribeira Grande.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) “Elementos dissonantes” – são elementos dissonantes a utilização de materiais e processos construtivos estranhos à arquitetura tradicional da Cidade, designadamente os previstos no Art.º 44º do Plano de Salvaguarda, ou outros elementos que manifestamente prejudiquem a leitura do edifício.
- b) “Imóvel em ruína” – Para efeito de determinação do estado de ruína poderão ser utilizados os critérios do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC), previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano, equiparando-se ao estado de ruína os imóveis devolutos com o nível 1 de conservação.
- c) “Imóvel degradado” – considera-se degradado o prédio urbano ou a fração autónoma que, face ao seu estado de conservação, não cumpra satisfatoriamente a sua função ou faça perigar a segurança de pessoas e bens. Para efeito de determinação do nível de conservação do imóvel poderão ser utilizados os critérios do Método de Avaliação do Estado de Conservação dos Edifícios (MAEC) previstos no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), equiparando-se o nível 2 de conservação (mau) ao estado de degradado.
- d) “Imóvel devoluto” – considera-se devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante mais de um ano se encontre desocupado. São indícios de desocupação: a inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade; a inexistência de faturação relativa a consumos de água, eletricidade e telecomunicações.
- e) “Zona Histórica” – área delimitada no Plano de Pormenor Salvaguarda da Zona Histórica da Ribeira Grande (P.P.S.Z.H.R.G.).
- f) “Ações de reabilitação” as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;

g) “Estado de conservação” o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

Artigo 4.º

Regras das Operações Urbanísticas

As operações urbanísticas a promover na zona histórica devem respeitar o regulamento do P.P.S.Z.R.G., para além das restantes normas legais e regulamentares em vigor.

Capítulo II

Incentivos

Artigo 5.º

Forma dos Incentivos

Os incentivos a conceder pela Câmara Municipal a todos os edifícios de manifesto interesse arquitetural, histórico e/ou municipal inventariados no P.P.S.Z.H.R.G., podem revestir as seguintes modalidades:

- a) Isenção de IMI;
- b) Isenção de IMT;
- c) Isenção de taxas urbanísticas;
- d) Isenção de taxas de ocupação de via pública;
- e) Isenção de taxas de publicidade;
- f) Apoio técnico.

Artigo 6.º

Isenção de Impostos

1- Ficam isentas de I.M.T. as aquisições de prédios urbanos degradados a sujeitar a obras de alteração, conservação ou ampliação, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras de reabilitação do imóvel.

2 – Fica isenta de I.M.T. a 1ª transmissão onerosa do imóvel inventariado com níveis de qualidade ou valor de conjunto no PPSZHRG ou da fração autónoma que se inclua no referido imóvel destinado exclusivamente a habitação após conclusão das ações de reabilitação.

3- Ficam isentos de I.M.I. os prédios urbanos inventariados com níveis de qualidade ou valor de conjunto no PPSZHRG a sujeitar a obras de alteração, conservação ou ampliação cuja área de construção se destine em mais de 50% a habitação, pelo período de cinco anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva autorização de utilização ou da conclusão das ações de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos.

4- Ficam isentos de I.M.I. os prédios urbanos a sujeitar a obras de alteração, conservação ou ampliação, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva autorização de utilização ou da conclusão das obras de reabilitação.

5- Para efeitos da isenção de I.M.I. e I.M.T. prevista nos números anteriores, o requerente deverá informar a Câmara Municipal da intenção de realização das ações de reabilitação, antes do início dos trabalhos, aplicando-se as seguintes situações:

a) Em obras isentas ou sujeitas ao regime de comunicação prévia, juntamente com a comunicação de início dos trabalhos prevista no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE);

b) Em obras sujeitas a licenciamento, juntamente com o requerimento para a emissão do alvará de construção;

6- Após a conclusão das obras, o requerente deverá requerer a certificação do reconhecimento da situação dos prédios, devendo a mesma acompanhar o pedido de autorização de utilização no caso de obras sujeitas a licenciamento ou comunicação prévia;

7- O reconhecimento previsto no número anterior será comunicado pela Câmara Municipal ao Serviço de Finanças para efeitos de anulação das liquidações de imposto e subseqüentes restituições.

8- A Câmara Municipal promoverá vistoria ao imóvel antes do início dos trabalhos e após a sua conclusão, para aferir o estado de conservação.

9- O regime de isenção previsto nos números anteriores aplica-se aos imóveis cujas obras de recuperação e conservação estejam em curso à data de entrada em vigor do presente Regulamento, desde que haja no respetivo procedimento camarário comprovativo do estado de conservação do imóvel à data do início dos trabalhos.

Artigo 7.º

Agravamento de Impostos

1- As taxas de I.M.I. são elevadas, anualmente, ao dobro nos casos de prédios urbanos que sejam considerados devolutos ou prédios em ruínas.

2- As taxas de I.M.I. dos prédios urbanos degradados ou onde existam elementos dissonantes são majoradas em 30% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto.

Artigo 8.º

Redução de Impostos

1- As taxas de I.M.I. dos prédios urbanos incluídos no Conjunto protegido da zona histórica com o nível de interesse municipal (inventariação de nível 2) e que não se encontrem nas situações de agravamento previstas no artigo anterior são reduzidas em 50% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto.

2- As taxas de I.M.I. dos prédios urbanos incluídos no Conjunto protegido da zona histórica que não se encontrem nas situações de agravamento previstas no artigo anterior são reduzidas em 30% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto.

3- As reduções de I.M.I. previstas nos números anteriores devem ser requeridas à Câmara Municipal.

4- A Câmara Municipal poderá realizar vistoria ao Imóvel para verificar o estado de conservação do imóvel, de acordo com os critérios MAEC aprovados nos termos do NRAU.

Artigo 9.º

Taxas Urbanísticas

1 – A realização de obras de conservação, alteração e reconstrução dos edifícios inventariado com níveis de qualidade ou valor de conjunto no PPSZHRG está isenta do pagamento das taxas urbanísticas exigíveis.

2 – A isenção prevista no número anterior deve ser requerida à Câmara Municipal, no âmbito do respetivo pedido de emissão do alvará, ou juntamente com a comunicação prévia.

Artigo 10.º

Ocupação de via pública

1 - A ocupação de via pública por motivos de obras nos imóveis inventariados com níveis de qualidade ou valor de conjunto no PPSZHRG situados na Zona Histórica está isenta do pagamento de taxa durante 6 meses, passando a 50% nos 6 meses subsequentes no caso de obras sujeitas a controlo prévio, e de 2 meses no caso de obras isentas.

2 – A ocupação prevista no número anterior limita-se à área e prazo indispensável face à natureza da intervenção a realizar.

Artigo 11.º

Publicidade

A substituição de elementos publicitários afixados ao abrigo de licença anterior por outros de acordo com o regulamento do P.P.S.Z.R.G. está isenta do pagamento de taxa por um prazo de 5 anos, devendo a mesma ser requerida à Câmara Municipal.

Artigo 12.º

Apoio Técnico

A requerimento do interessado, a Câmara Municipal disponibiliza apoio técnico, ao nível do aconselhamento, aos projetos de intervenção na ARU da Zona Histórica.

Capítulo III

Disposições Finais

Artigo 13.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 aos critérios legais de interpretação e integração das lacunas, serão submetidas para decisão dos órgãos competentes, nos termos do disposto na Lei.

Artigo 14.º

Outros apoios ou incentivos fiscais ou financeiros

Sem prejuízo dos incentivos previstos no presente Regulamento, os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações que estejam compreendidos na área de reabilitação urbana têm direito de acesso a outros apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Artigo 15.º

Período de vigência

O regime de incentivos integrados no presente Regulamento aplica-se às obras que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

Artigo 16.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.