

MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS**Edital n.º 1064/2026**

Sumário: Consulta pública do «Projeto de Alteração ao Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana».

Eduardo Manuel Ferreira Amaral, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Porto de Mós, nos termos e para efeitos do disposto no artigo 56.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que a Câmara Municipal em reunião ordinária realizada em 23 de julho de 2026 deliberou submeter a consulta pública o “Projeto de Alteração ao Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana”, conforme documento em anexo.

Assim, nos termos e para os efeitos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, submete-se a consulta pública, para recolha de sugestões, o presente projeto de alteração ao regulamento, por um prazo de 30 dias a contar da data da publicação do presente Edital no *Diário da República*, podendo as sugestões ser apresentadas junto do Centro de Atendimento, durante as horas normais de expediente ou enviadas por correio eletrónico para planeamento.territorial@municipio-portodemos.pt

Para constar e devidos efeitos, será este Edital afixado no Edifício dos Paços do Concelho, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em www.municipio-portodemos.pt.

7 de agosto de 2026. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, Eduardo Manuel Ferreira Amaral.

**Projeto de Alteração ao Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis
Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana**

Preâmbulo

A política de reabilitação urbana estabelece-se numa visão de sustentabilidade ambiental, social e cultural, e, claramente de valorização das áreas urbanas, de salvaguarda do existente, de melhoria das condições de salubridade e segurança do edificado. É da competência dos municípios o desenvolvimento de estratégias de reabilitação urbana, pois estas representam uma componente indispensável da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização dos territórios, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável.

No âmbito das ações que o Município de Porto de Mós tem espoletado ao nível da reabilitação urbana através da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e pelo desenvolvimento dos respetivos programas estratégicos aprovados, o Município assume como objetivo incentivar a implementação de um modelo de gestão urbanística assente na regeneração e revitalização de zonas definidas, tendo como propósito a reabilitação do espaço edificado em complemento com a requalificação do espaço urbano.

O Município de Porto de Mós, como entidade gestora das operações de reabilitação urbana, estabelece um conjunto de incentivos municipais para imóveis localizados em ARU, com o objetivo principal de proporcionar aos proprietários dos imóveis a reabilitar a obtenção de condições especiais para a reabilitação urbana.

O Município de Porto de Mós assume um papel decisivo na promoção e divulgação desta medida, para que os promotores e proprietários, possam usufruir dos incentivos bem como, no auxílio à instrução dos procedimentos que garantam o acesso aos mesmos.

Assim, no uso da competência regulamentar prevista no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas k) e o) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, conjugada com a alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º do mesmo diploma, e no artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, é elaborado

o presente projeto de alteração ao Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Porto de Mós.

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento municipal é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, nas alíneas k) e o) do n.º 1 do artigo 33.º e na 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 e ainda, do artigo 67.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente regulamento define o regime a que obedece a concessão de incentivos municipais a proprietários, enquanto medida de apoio à reabilitação do património construído em Áreas de Reabilitação Urbana do Município de Porto de Mós.

2 — Os incentivos previstos neste regulamento são complementares aos incentivos previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado.

Artigo 3.º

Definições

1 — Para efeitos de aplicação do presente regulamento, entende-se por:

a) Área de reabilitação urbana — 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;

b) Condições de recuperação — Imóvel ou parte deste cujo estado de conservação não se encontre num nível 5 ou 4 (excelente e bom, respetivamente), de acordo com a classificação estabelecida pelo artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto;

c) Imóvel degradado — Prédio urbano ou fração autónoma, quando por falta do cumprimento do dever da conservação previsto no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE), o edificado ou seus acessos apresentem: a sua utilização comprometida por falta de condições de salubridade; a sua utilização comprometida por falta de condições de segurança; quando existam elementos na sua fachada (materiais de revestimento, alvenarias, guardas, beirados, elementos projetados, entre outros), cujo estado de manutenção possa representar perigo para a segurança de pessoas e bens;

d) Imóvel em ruínas — Prédio urbano ou fração autónoma que: ruiu, desmoronou ou foi demolido, ainda que parcialmente, apresente a sua estrutura (alvenaria de pedra resistente, betão armado, madeira, metálica ou outra) ou elementos estruturais (pilares, vigas, lajes, consolas ou outros) em estado de colapso parcial ou total, incluindo a cobertura e sua estrutura de suporte; não tenha, ou se encontre em estado avançado de deterioração, elementos construtivos, como paredes exteriores, guarnecimento de vãos (portas e janelas), pavimentos e tetos, o que desprotegendo a estrutura contribui para o seu

colapso; se encontre despojado das suas partes e dispositivos que permitam a sua normal utilização, nomeadamente, cozinha, instalação sanitária, instalação de água, instalação elétrica ou outras; tenha sido objeto de vistoria efetuada para a determinação do estado de conservação do imóvel, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/ 2012, de 31 dezembro, e que o relatório da mesma tenha concluído pela irreversibilidade da estrutura e pela necessidade de demolição total ou parcial do edificado, para proteção de pessoas e bens;

e) Operação de reabilitação urbana — Conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;

f) Reabilitação de edifícios — Forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas 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;

g) Reabilitação urbana — Forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

Artigo 4.º

Objetivo

Constituem objetivos das Áreas de Reabilitação Urbana:

a) Salvaguarda e reabilitação dos edifícios e conjuntos urbanos relevantes, garantindo condições de segurança, habitabilidade e salubridade;

b) Manutenção das características morfológicas urbanas bem como das características tipológicas dos edifícios e do seu suporte edificado;

c) Melhorar a imagem do tecido construído com vista a incentivar a fixação da população;

d) Valorização da área de intervenção no sentido da preservação e melhoria da sua qualidade ambiental e do reforço da coesão territorial e sentido urbano;

e) Definição das condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos que visem intervenções urbanísticas e correção de dissonâncias e anomalias arquitetónicas;

f) Apoio e incentivo ao desenvolvimento integrado, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos e sociais.

Artigo 5.º

Área de intervenção

O presente regulamento aplica-se a intervenções de reabilitação urbana realizadas em imóveis situados em Áreas de Reabilitação Urbana criadas ou a criar, no concelho de Porto de Mós.

Artigo 6.º

Destinatários

Para os efeitos previstos no presente regulamento são destinatários da atribuição dos incentivos os proprietários ou titulares de direitos que legitimem a intervenção na realização de obras de reabilitação urbana no concelho de Porto de Mós.

Artigo 7.º**Incentivos Municipais**

Os incentivos municipais criados ao abrigo do presente Regulamento aplicam-se a edifícios ou frações autónomas de edifícios a reabilitar, no âmbito de áreas de reabilitação urbana, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.

CAPÍTULO II**Procedimento****Artigo 8.º****Condições de acesso**

1 — O pedido de acesso aos incentivos determina que os interessados garantam o cumprimento das condições estabelecidas pelo presente regulamento e que não possuam qualquer dívida ao Município de Porto de Mós.

2 — Para efeitos de submissão os pedidos podem ser feitos no sítio da Internet, em <https://online.municipio-portodemos.pt/> ou no Gabinete de Atendimento ao Município, acompanhado de todos os elementos instrutórios tidos como obrigatórios.

3 — Para acesso a qualquer incentivo municipal regulamentado no presente documento, o imóvel deve ter a sua situação regularizada perante a Câmara Municipal.

Artigo 9.º**Instrução do Pedido**

Para submissão do formulário próprio, é obrigatória a anexação dos elementos instrutórios que constam indicados no tipo de pedido:

- a) Redução de taxas administrativas;
- b) Isenção de taxas relativas à ocupação da via pública durante o decorrer de obras de reabilitação urbana;
- c) Isenção de taxas relativas à ocupação da via pública em estabelecimentos comerciais;
- d) Apoio financeiro para restauro, limpeza e/ou recuperação de alçados das edificações;
- e) Minoração do Imposto Municipal sobre Imóveis.

Artigo 10.º**Elementos complementares**

1 — O Município de Porto de Mós poderá solicitar elementos complementares que considere necessários para efeitos de apreciação e admissão dos pedidos, os quais deverão ser fornecidos pelo interessado no prazo máximo de 15 dias úteis, a contar da data de notificação do pedido de elementos, sob pena de arquivamento do pedido.

2 — O Município poderá solicitar elementos uma segunda vez, desde que os elementos entregues pelo requerente ao abrigo do número anterior tragam ao processo novos elementos que fundem novas questões.

Artigo 11.º**Decisão**

1 — Finda a instrução e apreciado o pedido de incentivos municipais, este será remetido à câmara municipal, nos termos indicados no n.º 9 do artigo 16.º da Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro, enquanto órgão competente para a sua aprovação.

2 — O Município de Porto de Mós dispõe de 10 dias após a deliberação final para dar resposta a qualquer pedido de acesso aos incentivos municipais regulamentados no presente documento.

3 — Aquando a aprovação do requerimento que contemple o acesso ao incentivo financeiro municipal, regulamentado pelo artigo 15.º do presente regulamento, é efetuada a ordem de pagamento ao requerente.

4 — Após deliberação, a unidade orgânica competente do Município de Porto de Mós, comunica à Autoridade Tributária e Aduaneira, dentro dos prazos estabelecidos na lei, os respetivos incentivos e ónus fiscais reconhecidos.

Artigo 12.º**Direito de audição**

No caso de a intenção de decisão ser o indeferimento, o interessado deve ser chamado a pronunciar-se ao abrigo do direito de audiência prévia consagrado no artigo 121.º do Código do Procedimento Administrativo e ainda nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 60.º da Lei Geral Tributária, publicada em anexo ao Decreto-Lei n.º 398/98, de 17 de dezembro, na sua versão atualizada.

Artigo 13.º**Divulgação dos incentivos concedidos**

Anualmente, a unidade orgânica competente elabora e remete para conhecimento do Órgão Executivo Municipal e da Assembleia Municipal um relatório com os respetivos incentivos concedidos desse ano.

CAPÍTULO III**Incentivos Municipais****Artigo 14.º****Taxas administrativas**

1 — São concedidas reduções e isenções de taxas administrativas cobradas pelo Município de Porto de Mós, no âmbito de operações urbanísticas relativas a ações de reabilitação urbana em imóveis localizados em Área de Reabilitação Urbana (ARU), nos seguintes termos:

a) Redução de 50 % do valor das taxas relativas à urbanização e edificação em obras de reabilitação urbana;

b) Redução de 50 % das taxas relativas à realização de vistorias destinadas a avaliar o estado de conservação dos imóveis.

c) Isenção das taxas relativas à ocupação do espaço público durante a execução de obras de reabilitação urbana, por um período máximo de 6 meses;

d) Isenção das taxas relativas à ocupação do espaço público por estabelecimentos comerciais instalados em imóveis reabilitados, pelo período de 2 anos, contados a partir do ano de conclusão de obras de reabilitação urbana.

2 — A redução prevista na alínea a) do número anterior abrange todas as taxas associadas a operações urbanísticas, designadamente as relativas a licenciamento, comunicação prévia e informação prévia.

3 — As obras de reabilitação urbana isentas de controlo prévio, designadamente as obras de escassa relevância e obras de conservação, podem beneficiar das isenções previstas nas alínea c) e d) do n.º 1 do presente artigo.

Artigo 15.º

Apoio financeiro

1 — Atribuição de um apoio financeiro para a reabilitação de todos os muros, gradeamentos de vedação e de todas as fachadas exteriores, incluindo fachadas principais, laterais e posteriores, independentemente da sua visibilidade a partir do espaço público, situados em Área de Reabilitação Urbana (ARU).

2 — A atribuição do apoio financeiro depende da apresentação de registo fotográfico do estado de conservação dos elementos a intervencionar, antes do início das obras, e após a sua respetiva conclusão.

3 — O apoio financeiro é fixado em 8,00 €/m² da área elegível intervencionada.

4 — A área das fachadas exteriores é determinada pela multiplicação da altura média pela extensão linear de cada fachada intervencionada, sendo considerado para área das fachadas exteriores os vãos de portas e janelas.

5 — A área dos muros e gradeamentos de vedação é determinada pela multiplicação do comprimento pela altura média do muro intervencionado, sendo considerado para a área dos muros de vedação os vãos de portas e portões.

6 — O presente apoio apenas pode ser atribuído a imóveis que apresentem condições de recuperação, nos termos do disposto na alínea b) do artigo 3.º do presente regulamento.

7 — O presente apoio apenas pode ser atribuído ao mesmo imóvel uma vez em cada período de 9 anos.

8 — A área a considerar para efeitos do apoio relativo aos muros e gradeamentos de vedação corresponde apenas à área da sua face exterior, não sendo considerada a face interior.

9 — As edificações de construção recente apenas são elegíveis para o presente apoio decorridos um período mínimo de 9 anos após a data de conclusão da obra.

10 — O pagamento do apoio será efetuado após conclusão dos trabalhos de reabilitação urbana, preferencialmente através de transferência bancária.

Artigo 16.º

Imposto Municipal sobre Imóveis

1 — Para efeitos do disposto no n.º 6 do artigo 112.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), a Assembleia Municipal, ao aprovar os Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, definiu que os proprietários de prédios urbanos localizados em áreas objeto de operações de reabilitação urbana, sejam abrangidos por um conjunto de majorações e minorações, em sede do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), concretamente:

a) Minorar em 10 % a taxa de IMI em vigor em prédios urbanos localizados em ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, mas que não se encontrem em ruína ou degradados;

b) Minorar em 20 % a taxa de IMI em vigor a aplicar aos prédios urbanos arrendados localizados em ARU, que pode ser cumulativa com a anterior de acordo com o previsto no n.º 7 do artigo 112.º do CIMI;

c) Majorar em 20 % a taxa de IMI em vigor a aplicar a prédios urbanos degradados, localizados em ARU, considerando como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens, conforme descrito no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI;

d) Majorar, anualmente, em 30 % a taxa de IMI em vigor prevista para prédios urbanos que se encontrem em ruínas e situados em ARU, de acordo com o previsto no n.º 6 do artigo 112.º do CIMI, considerando em ruínas os prédios como tal definidos em diploma próprio.

2 — O pedido ao benefício relativo à minoração da taxa de IMI em vigor apenas pode ser requerido até ao dia 31 de outubro de cada ano;

CAPÍTULO IV

Disposições Finais

Artigo 17.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento que não possam ser solucionadas pelo recurso aos critérios legais de interpretação e/ou integração de lacunas, devem ser submetidos a decisão da Câmara Municipal.

Artigo 18.º

Outros incentivos

Os incentivos contemplados no presente Regulamento não obstam à aplicação de outros incentivos mencionados em diploma legal que se encontre atualmente em vigor ou que venham a ser considerados.

Artigo 19.º

Alterações legislativas

Os incentivos contemplados no presente Regulamento estão sujeitos às alterações ou revogações que, entretanto, venham a ocorrer nos diplomas em vigor, considerando-se as remissões para os preceitos legais automaticamente feitas para os diplomas que os substituam.

Artigo 20.º

Produção de efeitos

O presente regulamento aplica-se aos pedidos que se encontrem pendentes à data da sua entrada em vigor, à exceção dos incentivos do IMI.

Artigo 21.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor deste Regulamento é revogado o Regulamento de Incentivos Municipais para Imóveis Localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 54/2024, de 18 de janeiro de 2024.

Artigo 22.º

Entrada em vigor

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

320031397