Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Gândaras

LOUSÃ
Câmara Municipal

Fevereiro de 2016

I. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I.1 INTRODUÇÃO

Ao longo dos tempos os nossos centros urbanos têm assistindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas e dos seus edifícios o que tem originado a diminuição dos valores patrimoniais e da atratividade.

Os edifícios vão-se degradando à medida que o tempo passa, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Urge, assim, a necessidade de desenvolver instrumentos de modo a reverter esta tendência. É fundamental a implementação de uma intervenção integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas.

A reabilitação urbana, tida como uma das melhores soluções para dinamizar os centros urbanos, apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado.

A matéria de reabilitação urbana tem-se mostrado uma preocupação da câmara municipal da Lousã, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social.

A intervenção nesta matéria já encontra antecedentes, pela execução e aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Urbano da Vila da Lousã, pelo Executivo Municipal no dia 15 de junho de 2015, tendo, por sua vez, esta sido submetida à Assembleia Municipal, que a apreciou e aprovou, no dia 30 de junho de 2015.

Ambiciona-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através da criação de incentivos disponibilizados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado e a revitalização dos centros urbanos do concelho da Lousã, com especial enfoque no edificado privado.

A responsabilidade nesta área de grande complexidade, abarca um leque de intervenientes, salientando-se, no entanto, o papel fundamental da iniciativa pública e privada. Se à primeira é atribuída a responsabilidade na promoção de medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que dela careçam, à segunda assenta o dever de assegurar a reabilitação do edificado privado, nomeadamente nas obras que respeitam à segurança, salubridade e arranjos estéticos das edificações.

O presente documento é referente à proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Gândaras, nos termos do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

A proposta decorre da necessidade de criar estímulos à reabilitação e revitalização do núcleo urbano das Gândaras. Pretende-se, pela requalificação deste núcleo, promover a reabilitação do edificado que se encontra degradado ou funcionalmente inadequado, melhorando, assim, as condições de habitabilidade dos espaços edificados.

A delimitação da área de intervenção da ARU das Gândaras, composto por tecido urbano linear, resultante da própria natureza funcional do aglomerado, constituiu um espaço onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização do edificado já construído.

I.2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A alínea j) do artigo 2.º do RJRU estabelece que Reabilitação Urbana é "a 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."

O RJRU estrutura as intervenções de Reabilitação Urbana com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de Área de Reabilitação Urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU.

Assim sendo, nos termos do RJRU:

- Uma ARU consiste numa "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 plano de pormenor de reabilitação urbana" (alínea b) do artigo 2.º do RJRU).

- Uma ORU corresponde ao "conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área" (alínea h) do artigo 2.º do RJRU).

A reabilitação urbana em ARU é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:

a) Da delimitação de ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal da Lousã; e

b) Da ORU a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva ORU (n.º 3 e 4 do artigo 7.º), sendo que a aprovação da delimitação da ARU caducará, se, no prazo de 3 anos, não for aprovada a correspondente ORU (artigo 15.º). Será de realçar ainda que, nos termos do n.º 4 do artigo 7.º do RJRU, a cada ARU corresponderá uma ORU.

Decorrente do que é previsto no RJRU, a aprovação da delimitação da ARU pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, produz os seguintes efeitos imediatos:

a) Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT);
b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos incentivos fiscais à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC);
c) Compromete o município a aprovar uma ORU para esta área num prazo máximo de 3 anos, sob pena de caducidade da ARU;
d) Permite o acesso ao regime excecional e temporário no tocante à não observância de normas legais e regulamentares posteriores à construção original no âmbito de procedimentos administrativos conducentes à aprovação de obras de reabilitação, nos termos do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril;
e) Poderá permitir o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação de ARU obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de delimitação de ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):

• Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
• Planta com a delimitação da área abrangida;
• Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.

2. A Câmara Municipal submete o projeto de delimitação da ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13.º).

3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da delimitação de ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:
- Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da Republica, e divulga na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
- Remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

As operações de reabilitação urbana (ORU) são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contêm (artigo 16.º):

- A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e
- A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação seja simples ou sistemática.

A ORU simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edifício, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

Será pela execução de uma ORU simples que se propõe a intervenção integrada da reabilitação urbana das Gândaras.

I.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DAS GÂNDARAS

I.3.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A ARU das Gândaras tem uma área de 45,00 ha e situa-se na Freguesia das Gândaras, inscrevendo-se no núcleo urbano das Gândaras.

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação proposta para a ARU das Gândaras.

Figura 1 – Limite da ARU das Gândaras

I.3.2 OBJETIVOS DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da ARU deverá promover, entre outros, os seguintes objetivos:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;

2. Requalificação e revitalização dos centros urbanos do concelho da Lousã;

3. Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;

4. Potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

5. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação e fixação da população;

6. Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira.

I.3.3 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O processo de delimitação da ARU das Gândaras teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU das Gândaras.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana das Gândaras e sua evolução, integrando na ARU os espaços urbanos mais antigos e centrais, onde se concentra a maior parte do património histórico e arquitetónico;

2. Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã;

3. Enfoque nos espaços urbanos onde o número de edifícios degradados é mais significativo e que, por isso, carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, acompanhada de um programa de estímulos à iniciativa privada;

4. Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico das Gândaras.

II. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU

Os incentivos e benefícios aplicáveis na ARU das Gândaras são de natureza financeira e fiscal.

Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

II.1 Incentivos financeiros

- Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU das Gândaras, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;
- Redução de 50% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à apresentação de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU das Gândaras, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.

II.2 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU das Gândaras, objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos (podendo ser renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano localizado na ARU das Gândaras, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

Estes benefícios fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, que deve definir o seu âmbito e alcance, conforme determina o n.º 19 do artigo 71.º do EBF.

II.3 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU das Gândaras (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis localizados na ARU das Gândaras, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU das Gândaras, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF);
- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

II.4 Âmbito temporal

Os benefícios e incentivos mencionados nos pontos II.2 e II.3, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU das Gândaras, e cujas obras tenham sido "*iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020*" (n.º 20 e 21 do artigo 71.º do EBF).

II.5 Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados no ponto II.2, serão concedidos, mediante comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação por parte dos serviços municipais, que deverão certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação, conforme estipulado pelo n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.

Para efeitos do disposto no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por 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

Os incentivos e benefícios descritos nos pontos II.1 e II.3 apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

III. PLANTA DE DELIMITAÇÃO

LEGENDA

LIMITE DA ÁREA

DIVISÃO DE URBANISMO	DESENHO	1
Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana das Gândaras	DATA	FEVEREIRO DE 2016
	ESCALA	1/5000