



ASSEMBLEIA MUNICIPAL

PONTO 3

***- PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA
DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO
CENTRO URBANO DA SEDE DO CONCELHO***

27/06/2014



Município de Arcos de Valdevez
Câmara Municipal

Exmo(s) Senhor(es)
Presidente da Assembleia Municipal de
Arcos de Valdevez
Praça Municipal

4974-003 ARCOS DE VALDEVEZ

Sua Referência

Sua Comunicação de

Nossa Referência

Data

Of.º 4289/2014

09-06-2014

Assunto: Delimitação de Área de Reabilitação Urbana

Para efeitos de aprovação dessa Assembleia Municipal, nos termos do disposto no nº 1 do artº 13º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo D.L. nº 3017/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, e alínea r) do nº 1 do artº 25º do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, junto remeto a V. Exª proposta de delimitação urbana (ARU) para o Centro Urbano da Sede do Concelho, acompanhada da certidão da deliberação camarária de 09.06.2014 relativa à sua aprovação pelo executivo.

Solicito a sua inclusão na Ordem do Dia da próxima sessão ordinária desse Órgão Autárquico.

Com os melhores cumprimentos.

O Presidente da Câmara

(Dr. João Manuel do Amaral Esteves)

MOD_362/01

1943 2014 - MDF

Praça Municipal
4974-003 Arcos de Valdevez
Tel: 258 520 500
Fax: 258 520 509
E-mail: geml@cmav.pt





MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ
CÂMARA MUNICIPAL

CERTIDÃO

FAUSTINO GOMES SOARES, CHEFE DE DIVISÃO ADMINISTRATIVA E FINANCEIRA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARCOS DE VALDEVEZ:-----

CERTIFICA, que da acta da reunião ordinária desta Câmara, realizada em nove de Junho de dois mil e catorze, consta a seguinte deliberação: -----

DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E URBANISMO - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO URBANA (ARU) DO CENTRO URBANO DA SEDE DO CONCELHO: - Dos Serviços a remeterem proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) para o centro urbano de Arcos de Valdevez, enquadrada no regime jurídico da reabilitação urbana (DL n° 307/2009, alterado e republicado pela Lei n° 32/2012).-----

Pelos Serviços foi feita a apresentação da proposta tem como objectivo deliberar sobre a necessidade de promover a reabilitação urbana através a da aprovação da delimitação de uma ARU e da respectiva operação de reabilitação urbana determinando que a aprovação da ARU tem lugar em momento anterior à aprovação da ORU e que o projecto de delimitação é elaborado pelo Município, tendo como principais objectivos:

- Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;-----
- Promover a revitalização e a atractividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;-----
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;-----
- Reforçar a centralidade urbana de Arcos Valdevez em termos municipal e aumentar a sua atractividade regional.-----

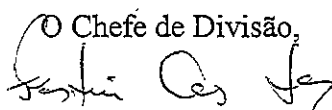
- Devidamente apreciada e discutida, a Câmara deliberou, por unanimidade, aprovar a presente proposta de delimitação de Área de Reabilitação Urbana (ARU), que inclui memória descritiva, planta de localização e quadro de benefícios fiscais

associados a impostos municipais – IMI/IMT, e redução de taxas municipais associadas ao licenciamento das operações urbanísticas, ocupação da via pública e publicidade, bem como submeter o projecto de delimitação da ARU à Assembleia Municipal, para efeitos de aprovação, nos termos do disposto no nº1 do artigo 13º, do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, sem prejuízo de serem a ser definidas áreas de intervenção para além dos limites ora definidos, nomeadamente para a zona de Faquelo ou outras áreas limítrofes ou, ainda, outras áreas do concelho, que se considere oportuno incluir em ARU.-----

-----ESTÁ CONFORME O ORIGINAL-----

A acta da qual consta a transcrita deliberação foi aprovada, em minuta, e por unanimidade, no final da referida reunião, estando presentes todos os senhores vereadores.-----

Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Arcos de Valdevez, em onze de Junho de dois mil e catorze.-----

O Chefe de Divisão,


(Faustino Gomes Soares, Lic.)



Município de Arcos de Valdevez

Junho 2014



1. Introdução
2. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos
3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do centro Urbano da sede do Concelho
4. Quadro de incentivos e benefícios fiscais
 - 4.1. Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana
 - 4.2. Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais
 - 4.3. Instrumentos de Incentivo Financeiro
 - 4.4. Outros Apoios e Incentivos



1. Introdução

A presente proposta de Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o centro urbano de Arcos de Valdevez enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (Decreto Lei n.º 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012).

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) possibilita aos municípios dinamizar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase aprova-se a delimitação da ARU e numa fase seguinte faz-se a aprovação da operação de reabilitação a desenvolver nessa área. Caso se opte por este procedimento, o município tem três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU, previamente delimitada e aprovada, prazo após o qual a caducará a delimitação.

Propõe-se que seja adotado um procedimento faseado, seguindo a oportunidade inscrita no RJRU.

Segundo o 12º artigo do RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

2. Critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos

O centro urbano de Arcos de Valdevez resulta já de um processo continuado de reflexão estratégica em torno da reabilitação urbana da vila: o Plano de Reabilitação e Revitalização do Centro Histórico de Arcos de Valdevez, o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Renovação Urbana de S. Paio e os trabalhos desenvolvidos no âmbito o Plano de Pormenor de S. Bento (Plano não eficaz).



Com este documento, procura-se construir um contributo que permita enquadrar a reabilitação urbana devidamente fundamentado numa estratégia urbana e municipal, que irá permitir uma melhor integração entre as políticas de planeamento urbanístico municipal e as políticas de reabilitação.

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no RJRU e nos princípios básicos e vetores de desenvolvimento do município, foram estabelecidos os objetivos gerais que devem nortear a identificação dos critérios subjacentes à delimitação da área a prosseguir:

- incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
- promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
- qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana;
- reforçar a centralidade urbana da vila Arcos Valdevez a nível municipal e aumentar a sua atratividade regional.

A concretização destes objetivos passa pelo desenvolvimento de um projeto diferenciador em termos de soluções residenciais e urbanas, onde o aprofundamento do intercâmbio urbano-rural deve ser dinamizado, a oferta turística deve de ser potenciada em rede e o reforço da atratividade deve dirigir-se para novos segmentos da procura.

É necessário que o projeto de reabilitação urbana venha a adotar no futuro abordagens ágeis (*agile planning*), arriscando e seguindo comportamentos de tentativa-erro-aprendizagem (*learn process*) que permitam ir construindo, de forma mais experimental, aberta e colaborativa, novos processos de desenvolvimento urbano. Este tipo de processos adota abordagens mais customizáveis e económicas, mas que uma vez testadas e validadas são passíveis de serem escaladas e replicadas com os necessários ajustamentos, de forma mais global.



3. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da sede do concelho



4. Quadro de incentivos e benefícios fiscais

A concretização e a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente à proposta de delimitação da ARU de Arcos de Valdevez carecem da definição de um conjunto de instrumentos de incentivo de natureza fiscal.



Estes benefícios fiscais poderão, ainda, vir a ser complementados com eventuais apoios à regeneração e reabilitação urbana a instituir no quadro do próximo ciclo de programação dos fundos estruturais.

Desta forma, e através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar os principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, empreendedores, empresas de construção e promotores imobiliários) a intervir na qualificação, revalorização e refuncionalização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta.

Consideram-se os benefícios e incentivos fiscais mais relevantes, podendo, durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

4.1. Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana

O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

IVA

Estão sujeitos à taxa reduzida do IVA (6%) as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais - (CIVA Anexo Lista I Verba 2.23).

IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios - art.º 71.º do EBF;



- Tributação à taxa de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados em áreas de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento - art.º 71.º do EBF.

4.2. Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

Refira-se a propósito que, nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º e da alínea a) do Artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Neste contexto, a área da delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

- **IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis**
 - Isenção por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação - art.º 45.º do EBF;
 - Isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos - art.º 71.º do EBF;



- **IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas**

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de dois anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras - art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - art.º 71.º do EBF.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

4.3. Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão revestir-se na adoção de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Arcos de Valdevez beneficiarão de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Redução em 50%, durante 3 anos, das taxas relativas à ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados.



Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

4.4. Outros Apoios e Incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento, poderá a Câmara Municipal dos Arcos de Valdevez desenvolver um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com instituições bancárias tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana ou com conexões com esta (ex. eficiência energética), que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, bem como a novos instrumentos de engenharia financeira de que é exemplo o programa JESSICA.