



Alteração da Delimitação de Área de Reabilitação Urbana de Sousel

Memória Descritiva e Justificativa



Índice

1. INTRODUÇÃO	3
2. ÁREA DE REABILITAÇÃO DE SOUSEL.....	4
3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	7
4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS.....	8
4.1. Incentivos Fiscais.....	8
4.2. Aplicação dos Benefícios Fiscais.....	11
5. ANEXOS	13

1. INTRODUÇÃO

De acordo com o artigo 7.º da Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), na sua redação atual, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) e da aprovação de operações de reabilitação urbana (ORU).

Neste enquadramento a Câmara Municipal procedeu à elaboração dos documentos referentes à Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e à Operação de Reabilitação Urbana (ORU) de Sousel, que teve a sua aprovação pela Assembleia Municipal na sessão ordinária realizada a 30 de junho de 2018, devidamente publicada através do Aviso n.º 10608/2018, de 3 de agosto, Diário da República, IIª Série, divulgada na página eletrónica do Município e remetida para o Instituto da Habitação e da Reabilitação, I.P..

Atualmente existe a intenção, por parte do Município, de incluir na ARU a área correspondente à antiga Escola Padre Joaquim Maria Fernandes. Este propósito justifica-se por:

- Ser adjacente à ARU de Sousel;
- Se tratar de uma área com uma dimensão considerável à escala do aglomerado urbano;
- Se encontrar inserida no núcleo de equipamentos da Tapada da Portagem que constitui a nova centralidade de Sousel e que inclui, designadamente, o centro de saúde, o novo centro escolar, o pavilhão gimnodesportivo, o campo de futebol, as piscinas e a corporação de bombeiros;
- A área em causa se encontrar desocupada e consequentemente em processo de degradação, pelo que necessita de intervenção ao nível da sua reabilitação/regeneração.

Deste modo o presente documento constitui a alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sousel que reitera na íntegra as opções estratégicas e os benefícios fiscais constantes da Estratégia de Reabilitação (ARU / ORU de Sousel). Pese embora, não existam alterações, optou-se por transcrever para o presente documento os objetivos estratégicos e os benefícios fiscais.

2. ÁREA DE REABILITAÇÃO DE SOUSEL

A área de reabilitação urbana de Sousel, aprovada em junho de 2018, apresenta um total 118.130,62 m² expressos na figura 1.

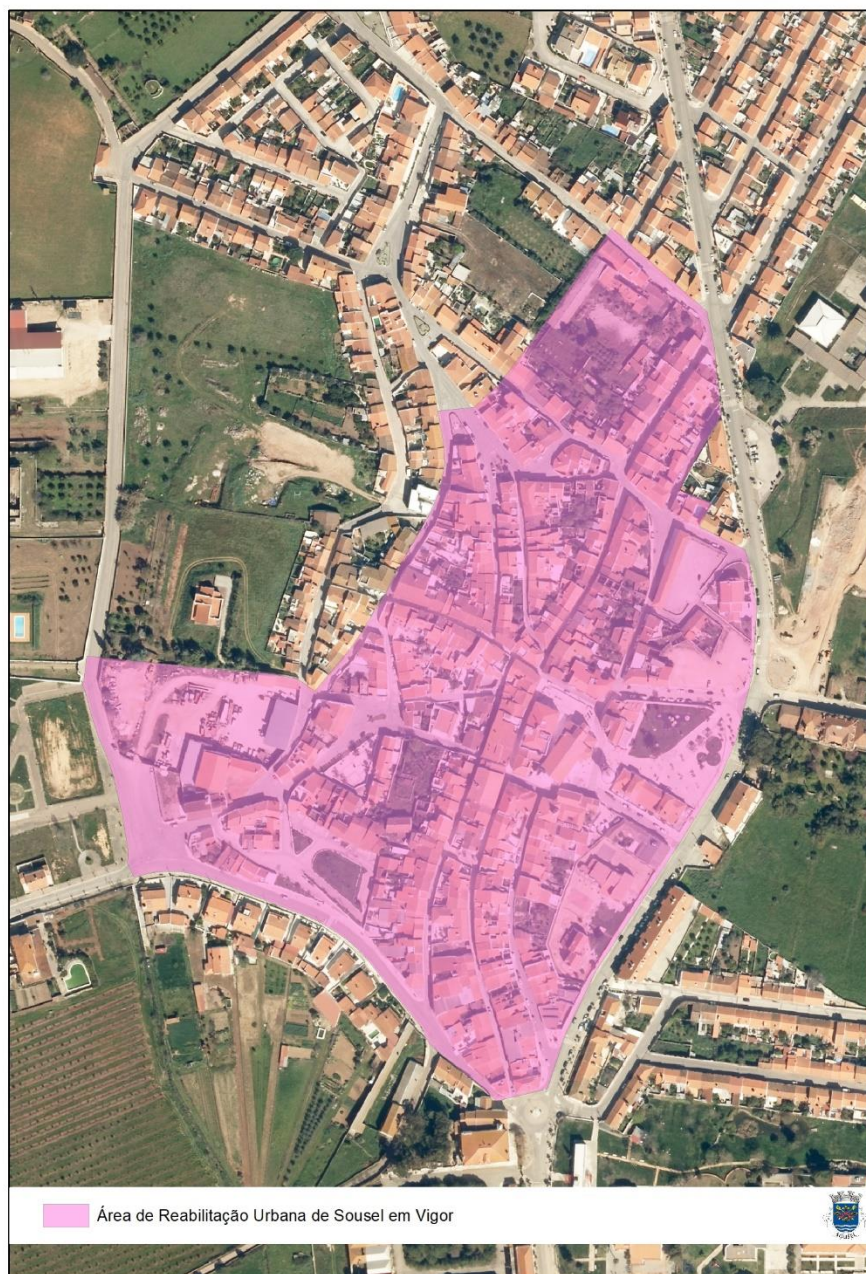


Figura 1. Área de Reabilitação Urbana de Sousel em vigor

A presente proposta de alteração à sua delimitação incide sobre uma área de 15.567,28m² localizada a nordeste da ARU de Sousel. Desta área, 10.302,80m² correspondem ao espaço da antiga Escola Padre Joaquim Maria Fernandes e os restantes 5.264,48m² correspondem ao espaço intersticial entre a ARU em vigor e a escola, sendo o mesmo composto por uma área construída, afeta a habitação, comércio e serviços, e um arruamento com estacionamento.

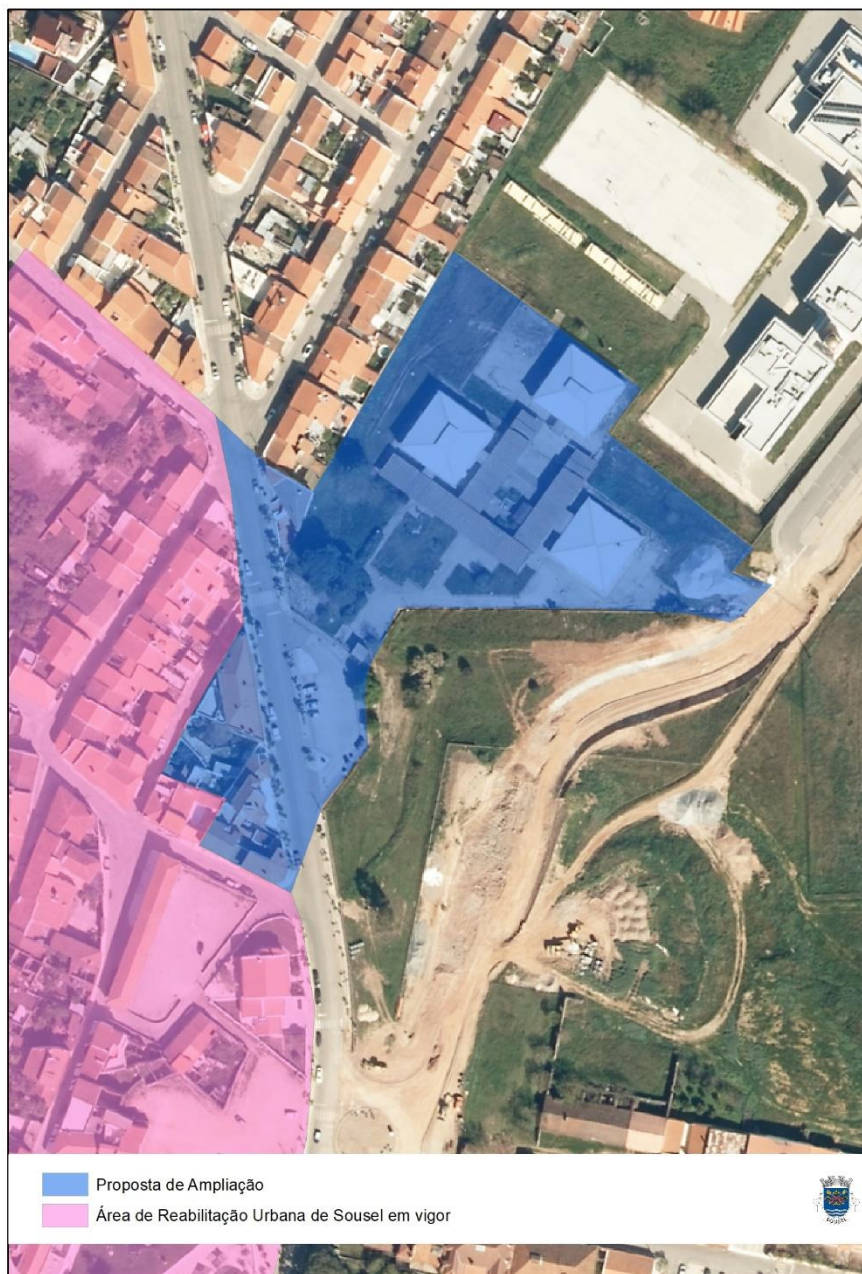


Figura 2. Área a ampliar

Em suma a Área de Reabilitação Urbana de Sousel apresentará um total de 133.697,90 m², conforme figura 3 e anexo 1.

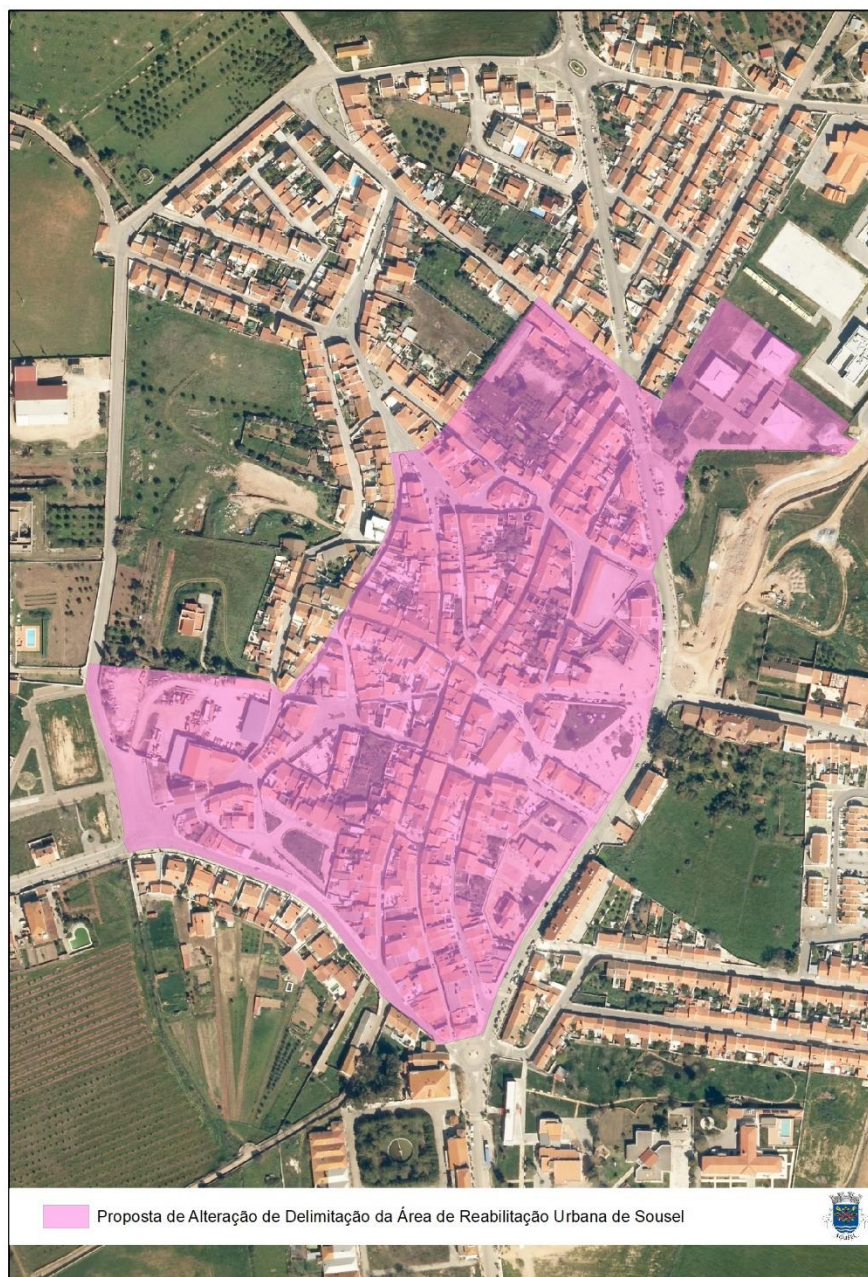


Figura 3. Proposta de Alteração da Delimitação Área de Reabilitação Urbana de Sousel em vigor

3. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), através dos objetivos identificados no seu artigo 3º, permite introduzir uma dinâmica vital para a intervenção em domínios estratégicos fundamentais como a qualificação e funcionalidade do espaço urbano, o reforço e dinamização da base económica, o estímulo à função habitacional e o potenciar dos valores patrimoniais.

Assim, o Município de Sousel apresenta a seguinte visão estratégica:

- Potenciar a instalação de comércio e serviços
- Melhorar a qualidade urbana e ambiental
- Qualificar o edificado com função residencial
- Recuperar o património edificado
- Fortalecer o valor patrimonial, histórico e cultural
- Fomentar o turismo

No âmbito da visão estratégica, foram já definidos os seguintes Objetivos Estratégicos:

1. Desenvolver estratégias para fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
2. Requalificação urbana patrimonial e ambiental, promovendo o fortalecimento da centralidade funcional do núcleo tradicional da Vila;
3. Criação de condições para a revitalização económica do centro tradicional de Sousel, através da requalificação das atividades existentes e atração de novas atividades, nomeadamente no comércio e serviços.
4. Promover a sustentabilidade de edifícios e espaços urbanos e fomentar a melhoria do desempenho energético em edifícios públicos e privados;
5. Incentivar a modernização dos estabelecimentos comerciais e outros existentes na Vila e atrair novas unidades económicas em ramos de atividade do comércio, serviços e turismo.
6. Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, nomeadamente a construção civil, contribuindo para a criação e manutenção de postos de trabalho.

4. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS

4.1. Incentivos Fiscais

Os incentivos fiscais aqui consagrados são aplicáveis aos imóveis, objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. [ponto 20, art.º 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)].

São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'. [ponto 21, art.º 71 do EBF]

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis 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. [ponto 7, art.º 71 do EBF].

IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'. [ponto 8, art.º 71 do EBF]

IVA (Imposto Valor Acrescentado)

Bens e serviços sujeitos à taxa reduzida:

- As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definidas em diploma específico, 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. [ponto 2.23, lista I, CIVA]
- As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

(IHRU), 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. [ponto 2.24, lista I, CIVA]

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

IRS (Imposto sobre Rendimentos de Pessoas Singulares)

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

- Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 4, art.º 71 do EBF]

Os encargos a que se refere o ponto anterior devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação. A entidade mencionada anteriormente deve remeter à administração tributária as certificações referidas.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação. [ponto 5, art.º 71 do EBF]

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

- Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação. [ponto 6, art.º 71 EBF]

Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana

Ficam isentos de IRC (Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Coletivas) os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de

2012 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em áreas de reabilitação urbana. [ponto 1, art.º 71 EBF]

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10 %, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeitos a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25 % por entidades residentes [n.º 2 do artigo 71.º EBF].

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento [n.º 3 do artigo 71.º EBF].

Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais	
Âmbito temporal	01/01/2008 a 31/12/2020
Âmbito de aplicação	Edifícios em ARU e Reabilitados
Ação de reabilitação	Intervenção que resulte numa subida de 2 níveis de conservação

Tabela 1 – Quadro resumo – Âmbito de Aplicação dos benefícios fiscais

Benefícios Fiscais	
IMI	▪ Isenção de 5 anos após reabilitação
IMT	▪ Isenção na 1.ª transmissão após reabilitação
IVA	▪ Taxa de 6% em empreitadas de reabilitação (materiais e mão-de-obra)
IRS	▪ Os proprietários de imóveis podem deduzir à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos relacionados com reabilitação ▪ Mais-valias tributadas à taxa de 5%, quando sejam decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação;

	▪ Rendimentos prediais à taxa de 5%, quando do arrendamento de imóveis situados em ARU, objeto de reabilitação
Fundos de Investimento Imobiliário	▪ Isenção de IRC dos rendimentos obtidos por fundos de investimento; ▪ Retenção na fonte à taxa de 10% no IRC/IRS dos rendimentos provenientes das unidades de participação em fundos de investimento

Tabela 2 – Quadro resumo – benefícios fiscais

4.2. Aplicação dos Benefícios Fiscais

Para aplicação dos Benefícios Fiscais, importa definir:

Estado de conservação

O estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Novo Regime de Arrendamento urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, 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 [alínea c) do n.º22 do artigo 71.º do EBF].

Terrenos Vazios

Considera-se que os terrenos vazios que tenham sido alvo de uma demolição/limpeza de terreno possam ter acesso aos benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana. Para isso, será necessário provar a existência de uma construção no passado, seja através de fotografias, planta, ortofotomapa, caderneta predial ou outro documento. Neste caso, a vistoria inicial passará pelo levantamento fotográfico do estado atual do terreno, equiparado ao nível 1, substituindo o preenchimento da ficha do NRAU.

Ações de reabilitação

As intervenções destinadas a conferirem 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; [ponto 22 a), art.º 71 do EBF].

Para os devidos efeitos os níveis de conservação deverão corresponder aos estados de conservação constantes do quadro seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo



Tabela 3 – Níveis de conservação associados ao estado de conservação

No que concerne à aplicação dos benefícios fiscais serão utilizados dois critérios de avaliação, sendo que a aplicação do segundo só ocorrerá, em caso de não satisfação do primeiro.

1ª – Avaliação Física

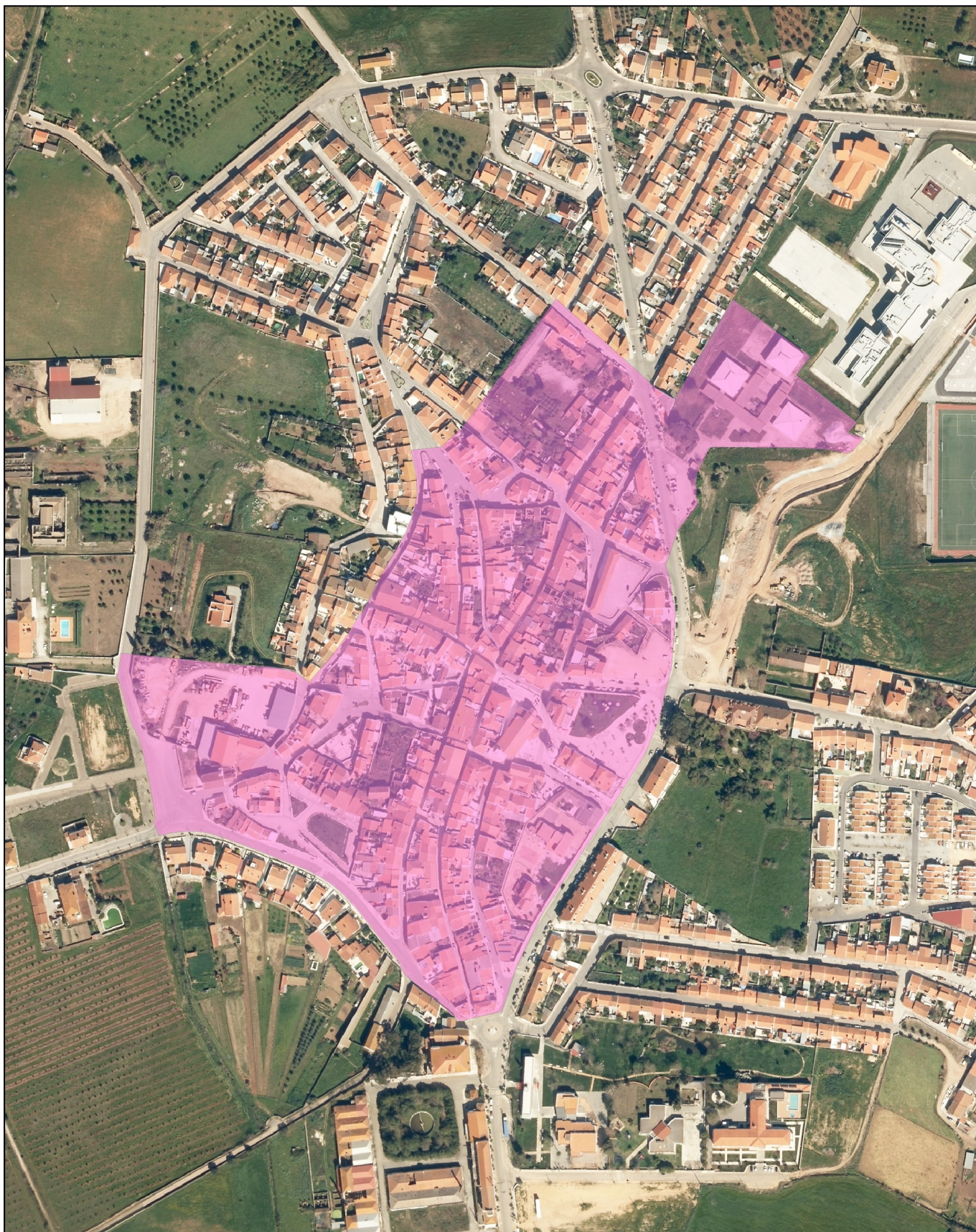
- Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o artigo 71º do estatuto dos benefícios fiscais;
- Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis’ (MAEC).

2ª – Avaliação Funcional e de Desempenho

- A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção, conforme referido anteriormente.
- Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.
- Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:
 - Um nível pela avaliação física, ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
 - Um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.



5. ANEXOS



 Proposta de Alteração de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sousel



CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL

Divisão de Urbanismo Ambiente e Qualidade

sector de planeamento

PROJECTO

Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Sousel

LOCAL

Sousel

DESENHO

Planta de Localização

NÚMERO

01

PROCESSO

FASE

DATA

setembro.19

ESCALA

1/5000