PROJETO DE DELIMITAÇÃO DA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

DE MEIRELES

1ª FASE – Memória Descritiva e Justificativa

https://www.facebook.com/people/Patrim%C3%B3nio-Cultural-Natural-e-Paisagistico-de-Meireles-Vila Flor/100075673970379/?paipv=0&eav=AfYi1iAytLXBlXLtvLH4CXGxQpLnx9GBLdzivPJSTWIS2QJSB3f0NUlG2qs4qAjsoeE&_rdr

Dezembro de 2024

ÍNDICE

Introdução

1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Meireles

2. Enquadramento da Área de Intervenção

3. Definição do Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação

3.1. Instrumentos de natureza fiscal

3.2. Instrumentos de âmbito municipal

4. Proposta de Ações de Divulgação e Participação Pública

ANEXOS

1 - Planta das Propostas do Plano Estratégico Municipal de Reabilitação Urbana

2 – Planta de Delimitação da ARU de Meireles

3 –Delimitação da ARU de Meireles em Ortofotomapa

Introdução

O presente documento integra o projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Meireles, de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). Inclui os critérios subjacentes à delimitação proposta, assim como os seus objetivos estratégicos, define os limites da intervenção na planta de delimitação e estabelece o quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros para a ARU.

Através da elaboração da *Área de Reabilitação Urbana* (ARU) para Meireles, enquadrada no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, fica a Autarquia dotada de um instrumento que tem como objetivo delimitar uma **ARU destinada à intervenção específica de reabilitação urbana pelo período de três anos**, considerando o artigo 15º do RJRU, que define que a aprovação das operações de reabilitação urbana relativas às ARU delimitadas pode ocorrer num prazo máximo de 3 anos.

Nos últimos anos (desde 2009) tem sido reforçada a legislação sobre Reabilitação Urbana, atribuindo elevada prioridade na intervenção integrada da reabilitação do tecido urbano existente, levando á delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana que correspondam a escolhas estratégicas das áreas onde prioritariamente importa intervir considerando a necessidade de uma intervenção integrada nos perímetros urbanos caraterizados pela "insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva"[1].

Por esse motivo, a Câmara Municipal ciente dos desafios e das oportunidades a criar para o território municipal optou por estabelecer uma **estratégia global de apoio à regeneração urbana das sedes das freguesias do concelho de Vila Flor** e, deste modo, possibilitar a reabilitação do edificado existente, gerando oportunidades iguais em todo o território municipal.

[1] Nº 1 do artigo 12º, da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Meireles

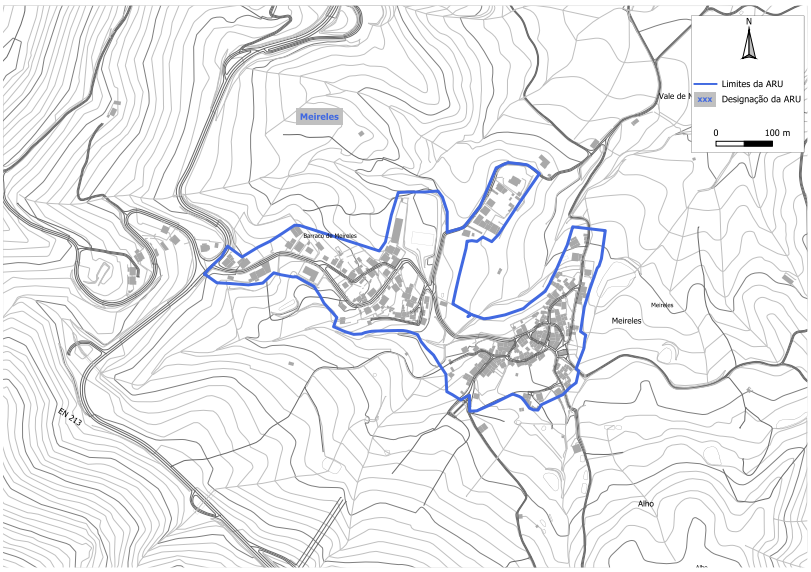
Os objetivos a atingir com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Meireles são por um lado, criar uma dinâmica de requalificação dos edifícios que integram a ARU e, por outro, criar as condições de atração e de localização no centro da vila de atividades residenciais e comerciais, promovendo, deste modo a revitalização e atratividade económica da sede do concelho necessárias para uma efetiva Regeneração Urbana de Meireles.

Desta forma, os objetivos a atingir com a presente delimitação são os seguintes:

- Contribuir a implementação efetiva da estratégia municipal de reabilitação urbana
- Possibilitar a aplicação/concretização das políticas/medidas/orientações/normas nacionais ao Município;
- Valorizar o núcleo urbano, através da promoção da reabilitação do edificado com valor arquitetónico e cultural;
- Promover a qualidade urbana através da integração funcional e da diversidade económica do tecido urbano, reforçando a identidade da aldeia.

De facto, a sua elaboração tem como desígnio principal acelerar a dinâmica do mercado da reabilitação urbana no concelho de Vila Flor, através de isenções fiscais e com a redução de taxas municipais, atrair investidores e dinamizar a atividade da construção, assim como potenciar o comércio local e o turismo, pelo que este processo não poderá realizar-se sem a participação ativa e financeira dos particulares, numa perspetiva de sustentabilidade dos processos.

Figura 1 – Proposta de delimitação da ARU de Meireles



Fonte: Cartografia 2021 (CMVF)

2. Enquadramento da Área de Intervenção

O presente enquadramento, efetua-se através de uma breve caracterização e diagnóstico que incide sobre os limites estatísticos da vila e que compreendem a Área de Intervenção da ARU, recorrendo sobretudo aos dados disponibilizados pelo INE (BGRI2021).

A **área de reabilitação urbana de Meireles**, integra a União das freguesias de Vilas Boas e Vilarinho das Azenhas, e de acordo com os Censo2021, são aí identificados 119 edifícios clássicos, num total de 12 hectares de perímetro da ARU, sendo predominantes os edifícios construídos entre 1946 e 1980 (61). Dos 119 edifícios já referidos, 103 deles apresentam necessidades de reparação.

Aqui, são 128 os alojamentos familiares clássicos, 70 referem-se a alojamentos vagos ou de residência secundária. Também aqui são inexistentes os alojamentos familiares clássicos de residência habitual no mercado de arrendamento.

A população recenseada no perímetro da ARU (Censos21), totaliza 116 indivíduos, a grande maioria com idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos.

A área de intervenção encontra-se enquadrada por IGT eficazes e por outros planos/estudos que dão orientações estratégicas para este e outros territórios.

O perímetro urbano de Meireles encontra-se classificado no PDM de Vila Flor como Solo Urbano, na categoria de Espaços Habitacionais de Tipo III.

3. Definição do Quadro de Apoios e Incentivos à Reabilitação

Nesta primeira fase, de acordo com o previsto na legislação[2], serão estabelecidos pela Câmara Municipal, de acordo com o estabelecido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), os mecanismos de apoio à reabilitação que incentivem os agentes privados a aderir à dinâmica de regeneração urbana pretendida.

Deste modo, será definido seguidamente o quadro dos instrumentos de natureza fiscal e outros incentivos financeiros de iniciativa municipal.

Constam, ainda, da presente proposta, as condições de acesso e os procedimentos administrativos necessários para os proprietários interessados poderem usufruir de tais benefícios e incentivos fiscais. De referir que qualquer alteração ao enquadramento legal em vigor referente aos incentivos fiscais e financeiros estabelecidos no presente documento será aplicável, com as devidas adaptações, à ARU de Meireles.

3.1. Instrumentos de natureza fiscal

A nível nacional têm sido, nos últimos anos criados instrumentos adicionais de estímulo às operações de reabilitação urbana, visando criar incentivos destinados aos particulares. A Câmara Municipal propõe a aplicação, na ARU de Meireles, dos seguintes:

a) Tributação do Património

O estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no artigo 45º prevê a possibilidade de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e do Imposto sobre Transmissões (IMT),

[2] De acordo com o previsto na lei em vigor, que introduziu alterações ao Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), no que se refere à reabilitação urbana, e no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, revisto em 2012.

aplicáveis a **edifícios que contemplem, cumulativamente, os seguintes pressupostos:**

- Que se localizem em Área e reabilitação Urbana (ARU) ou que tenham sido concluídos há mais de 30 anos[3];

- Que sejam objeto de "intervenções de reabilitação de edifícios", nos termos do RJRU[4];

- Que, na consequência das obras de reabilitação realizadas, registem uma subida de 2 níveis no estado de conservação e que tenham, no mínimo, um nível "Bom", de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 266/2012, de 31 de dezembro[5];

- Que cumpram os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30º do Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro[6].

- **<u>Imposto municipal sobre Imóveis (IMI)</u>**

  - Estão isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão da obra de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou destinados a habitação própria permanente, mediante apresentação de requerimento por parte do interessado[7];

- **<u>Imposto municipal sobre Transmissões (IMT)</u>**

- São isentas de IMT as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data da aquisição[8];

- é isenta de IMT a primeira transmissão onerosa de imóvel reabilitado destinado a habitação própria permanente ou a arrendamento para habitação permanente[9];

---

[3] Nº 1, do artigo 45º, do EBF.
[4] Alínea a), do nº 1 do artigo 45º do EBF.
[5] Alínea b), do nº 1 do artigo 45º do EBF.
[6] Nº 1, do artigo 45º, do EBF.
[7] Alínea b), do nº 2 do artigo 45º do EBF.
[8] Alínea b), do nº 2 do artigo 45º do EBF.
[9] Alínea c), do nº 2 do artigo 45º do EBF.

- **Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)**

  Redução do IVA de 23 % para 6 %, nas "empreitadas de reabilitação urbana, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional".

b) Tributação do Rendimento

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) contempla ainda benefícios fiscais em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), no âmbito de operações financeiras cujos rendimentos ou mais-valias respeitem a edifícios que tenham sido objeto de ações de reabilitação. De acordo com o RJRU, as ações de reabilitação são "as intervenções de reabilitação de edifícios", tal como definidas no RJRU, em **imóveis que cumpram uma das seguintes condições**:

- Da intervenção resultar um Estado de Conservação de pelo menos dois níveis acima do verificado antes do seu início;

- Um nível de conservação mínimo "bom" resultado das obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente[10].

De referir que os critérios de avaliação do estado de conservação de um imóvel estão definidos no Decreto-lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro. A avaliação do estado de conservação de um edifício, objeto de ação de reabilitação é realizada pelos serviços municipais, através de vistoria realizada para o efeito e utiliza como referência os critérios e os níveis de conservação constantes na Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro[11], vulgarmente conhecida como ficha NRAU.

Deste modo, os incentivos previstos no artigo 71º são os seguintes:

[10] Alínea a), do nº 23 do artigo 71º do EBF.
[11] Nº 23 e nº 24, do artigo 71º do EBF.

- **<u>Imposto sobre Rendimentos Singulares (IRS)</u>**

  - Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 € (alínea b), do nº 4 do artigo 71º, nº 18 e nº 23 do EBF).

  - Tributação à taxa reduzida de 5 % sobre mais-valias decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados em ARU (nº 5 do artigo 71º e nº 23 do EBF).

  - Tributação à taxa reduzida de 5 %, sobre os rendimentos decorrentes do arrendamento de imóveis passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação (alínea b) do nº 7 do artigo 71º, e nº 23 do EBF).

- **Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)**

De acordo com o Código do IVA, alínea a), do nº1, do artigo 18º, prevê a aplicação da taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU.

De acordo com o previsto no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais, o regime excecional definido para as ARU, e concretamente dos benefícios associados ao IMI e IMT, **depende de deliberação da Assembleia Municipal.**

3.2. Instrumentos de âmbito municipal

Para além dos instrumentos de natureza fiscal consubstanciados na legislação em vigor, no que se refere à às ações de reabilitação também o RJIGT prevê a possibilidade de os municípios definirem outros instrumentos de apoio financeiro visando a promoção da reabilitação local.

Por esse motivo, propomos a introdução no **Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e de Taxas do Município de Vila Flor/Regulamento de Taxas, Tarifas e Outras Receitas Municipais** de um articulado em que a Câmara Municipal alarga as políticas de incentivo à reabilitação urbana, em que se determina que "as operações urbanísticas realizadas em prédios situados em ARU poderão beneficiar de isenção ou redução de pagamento das respetivas taxas, bem como das

taxas devidas pela ocupação do espaço público associado à operação urbanística, nos termos a definir no documento de constituição da respetiva ARU.

Deste modo, e em conformidade com esse futuro articulado, propõe-se que sejam aprovadas, para prédios ou frações localizadas na ARU de Meireles, as seguintes reduções/isenções:

- Redução de 50 % das taxas de emissão de Alvarás que tutelam as operações referidas;
- Redução de 30 % das taxas devidas por ocupação da via pública;
- Redução de 30 % das taxas de publicidade comercial;
- Redução de 50 % das taxas pela realização de vistorias;
- Redução de 20% da taxa municipal de Urbanização;
- Isenção total das taxas devidas pela licença para realização de obras de demolição de anexos ou de outras construções pouco qualificadas que não se enquadrem na paisagem local.

Importa ainda referir que o Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece a redução de 50% das taxas devidas pelas vistorias de avaliação do estado de conservação de um edifício para efeitos de atribuição de benefícios fiscais, pelo que se propõe, igualmente esta redução.

Efetivamente, considerando a necessidade da realização de duas vistorias: a primeira para verificação do nível de conservação do edifício e a segunda para verificação da subida de níveis de conservação obrigatória para a atribuição do benefício.

Complementarmente, refere-se que a concessão dos incentivos anteriormente referidos depende do enquadramento concreto da operação urbanística no conceito de reabilitação de edifício(s), nos termos e para efeitos do disposto na alínea i) do artigo 2º do RJRU e necessita da apresentação do respetivo pedido por parte do interessado.

4. Proposta de Ações de Divulgação e participação pública

A equipa prevê ainda, complementarmente, visando um pleno conhecimento por parte dos munícipes, a realização das seguintes ações:

1 – Noticiar a elaboração da ARU, por parte da Câmara, quer na página internet do Município quer na comunicação social local, nomeadamente na imprensa escrita e nas rádios locais;

2 – Realizar uma sessão pública informal para divulgação do Plano Estratégico Municipal de Regeneração Urbana e das ARU;

3 – Elaborar um *flyer* informativo de distribuição no comércio local e nos serviços públicos.

LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA E ENQUADRAMENTO

- Lei nº 32/2012, de 14 de agosto – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e alterações posteriores;
- Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro – Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas;
- Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho – Estabelece o regime aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas;
- Estatuto dos Benefícios Fiscais, DL n.º 215/89, de 1 de julho, na redação em vigor (EBF);
- Manual de Apoio ARU/ORU;
- Portal da Habitação - https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/area-de-reabilitacao-urbana.

Ficha Técnica	Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana – Fase 1
Conteúdo	Relatório de formalização da proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Meireles, de acordo com o previsto na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. Este relatório depois de apresentado e deliberada a sua aprovação em Reunião de Câmara, será posteriormente remetido à Assembleia Municipal de Vila Flor, que deliberá sobre a sua aprovação e publicação em Diário da República. Será, posteriormente, dado conhecimento deste acto ao IHRU.
Data de produção	Dezembro 2024
Data da última versão	Dezembro 2024
Elaboração	Leiras do Carvalhal, Ld.ª
Coordenador do Projeto	Isabel Maria Matias – PhD
Equipa Técnica	Pascal de Moura Pereira – Geógrafo Isabel Maria Matias - Arquiteta
Consultores	Maria José Fontelo Carranca – Jurista Elisabete Pereira – Arqueóloga
Estado do documento	Para aprovação pelo Executivo Municipal
Código do Projeto	LC032/2023
Nome do ficheiro digital	ARU_24_mei_ab2023_v001