

Projeto de Delimitação da **Á**rea de **R**eabilitação **U**rbana de C. Bonjardim



Memória Descritiva

ARU de C. Bonjardim

Janeiro de 2023

ÍNDICE

01. INTRODUÇÃO	03
02. ENQUADRAMENTO LEGAL	04
03. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO	05
04. JUSTIFICAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ARU	06
05. ALTERAÇÃO DO LIMITE DA ARU	07
05.1. DADOS QUANTITATIVOS.....	08
06. CRITÉRIOS SUBJACENTES À AMPLIAÇÃO/ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU	09
07. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR	10
08. BENEFÍCIOS FISCAIS, INCENTIVOS FINANCEIROS e ADMINISTRATIVOS	11
08.01 CONDICIONANTES para ATRIBUIÇÃO de BENEFÍCIOS e INCENTIVOS.....	11
08.02 QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS.....	12
08.2.1 Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF (art.º 45.º)	12
08.2.2 Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF (art.º 71.º)	12
08.2.3 Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado – CIVA (art.º 18.º).....	13
08.03 QUADRO INCENTIVOS FINANCEIROS	13
08.03.01 Contributo Financeiro à Reabilitação de Edifícios	13
08.03.01.01 Ações Elegíveis.....	13
08.03.01.02 Apoio Financeiro do Município.....	14
08.03.01.03 Prazo de Execução	14
08.03.02 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020.....	15
08.03.03 Isenção das Taxas Administrativas e Urbanísticas Municipais.....	15
08.04 MAJORAÇÕES E MINORAÇÕES	16
09. ANEXOS	17

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Proposta de alteração da delimitação da ARU da Vila de Cernache do Bonjardim. Cartografia: ortos.....	07
Figura 2 - Fotografia de enfiamento da rua dos Pinheiros a incluir	08

01.INTRODUÇÃO

A presente proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim segue o alinhamento preconizado pela alteração legislativa, que o Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e ao Código Civil, e diz respeito à área geográfica que se identifica nas peças desenhadas em anexo, onde se visa o alargamento da extensão da implementação da estratégia de requalificação e revitalização urbana, apresentada e fundamentada no documento apenso à Área de Reabilitação Urbana aprovada em junho de 2018, conservando as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redefinição da Área de Reabilitação Urbana, proposta centra-se apenas no que diz respeito ao seu limite, mantendo-se na sua totalidade as propostas iniciais relativas às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, que se entendem atuais e fundamentais para o estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se pretende que sejam estendidos a estas partes da vila.

Com efeito, entende-se manter todo o conteúdo definido e apresentado na proposta inicial e vigente da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de junho de 2018 e publicada no Aviso n.º12185/2018 – Diário da República, 2.ª série n.º163, 24 de agosto de 2018

02.ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com o disposto no n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o conteúdo e os procedimentos de aprovação de uma alteração da delimitação de uma área de reabilitação urbana são os mesmos que se aplicam à aprovação da delimitação inicial.

Nesse sentido, de acordo com o n.º 2 do artigo 13.º, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana contém:

- A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

Desta forma, e nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, que determina o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, foi delimitada a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 25 de junho de 2018 e publicada no Aviso n.º 12185/2018 – Diário da República, 2.ª série n.º 163, 24 de agosto de 2018.

Com o presente documento propõe-se uma redefinição do limite inicial, introduzindo uma nova delimitação, mais abrangente, para a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim. Para o efeito, proceder-se-á à alteração dessa área, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação em sintonia com o n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana subsequente, que irá assegurar um conjunto articulado de intervenções, que de uma forma integrada, procurará a qualificação das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e do espaço urbano edificado e consolidado.

A aprovação da proposta de alteração da delimitação da área de reabilitação urbana é da responsabilidade da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da alteração da delimitação da área de reabilitação urbana é obrigatoriamente publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República, e divulgado na página eletrónica do Município sendo, paralelamente, enviado por meios eletrónicos ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

No caso da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, a Operação de Reabilitação Urbana a preconizar consistirá numa abordagem alargada, centrada na reabilitação urbana do conjunto edificado, integrando sempre que enquadrável a revitalização e requalificação dos equipamentos e das infraestruturas associados ao conceito da regeneração urbana, prevendo-se que se adote a via da Operação de Reabilitação Urbana Simples.

03. PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A estrutura urbana da Vila de Cernache do Bonjardim caracteriza-se pela diversidade morfológica e tipológica dos diferentes tecidos que constituem a malha urbana da vila. Este cruzamento harmonioso entre o casco mais antigo, a mancha envolvente à Igreja Matriz e Mercado de Bittencourt e a zona de expansão, produzem um conjunto coeso com uma estrutura edificada, organizada por quarteirões de génese nuclear e irregular, que vai regularizando e aumentando à medida que se afastam para a periferia, percurso intrincado através de um conjunto de espaços públicos de carácter e tipologias diferenciados, que auxiliam a regulação da malha urbana.

O perímetro inicial da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, circunscrevia-se ao núcleo de surgimento e mais antigo e faixa envolvente próxima, correspondente às zonas abrangidas pela Avenida 1º de Maio e Rua Padre Cândido Teixeira, pela Rua dos Pinheiros e Travessa Aires de Figueiredo, pela Rua Dr. Manuel Joaquim Silva e Quinta das Águias e pela Rua dos Pinheiros e Alto Ventoso.

A proposta de expansão da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, visa incluir mais uma franja do aglomerado da vila, a poente, que na ARU anterior não foi considerada, e que se veio a verificar que fazia todo o sentido a sua inclusão no limite da área de reabilitação urbana agora delimitada.

É uma zona secundária do aglomerado urbano, estruturando-se por intermédio do surgimento de lugares, tais como a Póvoa e ao longo da Rua dos Pinheiros, estendendo-se até ao cemitério (junto à zona industrial).

Independentemente de se tratar de bairros residenciais, no seu interior, pelo interstício das suas artérias encontramos algumas atividades comerciais, serviços e culturais que apoiam e suportam a dinâmica do quotidiano da vila.

04. JUSTIFICAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ARU

O processo de constituição da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, teve o seu início há, aproximadamente, seis anos (2016). No decorrer desse período a Câmara Municipal encetou diversas diligências e períodos de discussão abertos à população por forma a incluir no processo o maior número, possível, de sugestões.

Após nova análise da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim constatou-se que existiam algumas incongruências quanto à sua delimitação, deixando interrompidas algumas artérias, essenciais para o remate de quarteirões, logo, tendo em vista a prossecução de uma estratégia de reabilitação urbana, que se pretende o mais abrangente e integrada possível, no âmbito da operação de reabilitação urbana a definir, era fundamental retificar e corrigir o perímetro da área de reabilitação urbana.

A proposta de alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, resulta do âmbito do desenvolvimento do estudo das áreas complementares, não incluídas anteriormente.

Desta forma, consubstanciada por uma análise crítica do contexto urbanístico e socioeconómico e das dinâmicas territoriais do aglomerado, cuja operacionalidade implicava a expansão territorial dos limites previamente aprovados, foi formulada uma nova delimitação.

Neste processo, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam similitudes quanto às suas características morfológicas e tipológicas das incluídas na área de reabilitação urbana e por outro lado que elementos urbanos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos previamente estabelecidos não estavam integrados.

A proposta de alargamento da área a poente, permite incluir a zona da Póvoa, formado por um conjunto edificado bastante rendilhado e de malha apertada, com edifícios datados característicos na zona, apresentando-se muito debilitados e a carecer de obras, em alguns casos urgentes, e estende-se ao longo da Rua dos Pinheiros até ao cemitério, tendo-se excluído a zona desportiva e zona industrial.

A extensão da área de reabilitação urbana visa essencialmente reforçar a legibilidade da delimitação preconizada enquanto área homogénea, conferindo-lhe uma maior coerência física e funcional, na perspetiva de uma abordagem integrada, a desenvolver na fase seguinte com a definição da operação de reabilitação urbana.

Na área de reabilitação urbana, inicialmente delimitada, assumiu-se como pressupostos para a definição do seu limite as zonas de maior carência e mais debilitadas no âmbito do parque edificado habitacional, concentradas no núcleo antigo, contudo a experiência e a influência da reabilitação urbana realizada nos últimos anos na sua envolvente direta e o estado das edificações e do espaço urbano circundante, dos espaços de utilização coletiva, os quais estruturam e completam a malha urbana e constituem áreas de polarização das funções urbanas não residenciais na vila, levaram a considerar a inclusão de mais esta zona como parte integrante da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim.

A inclusão desta nova área, respeita e obedece às condicionantes para dela fazerem parte, visto que contêm características idênticas às já integradas na área de reabilitação urbana, e que não foram consideradas antes e cujos edifícios, maioritariamente, possuem mais de 30 anos.

Constatou-se, também, que na delimitação inicial foram excluídas áreas envolventes, localizados em zonas menos consolidadas ou de génese mais recente, acabando inadvertidamente, por gerar situações de desigualdade no acesso aos benefícios fiscais e outros incentivos à reabilitação urbana, motivo que apoia a justificação para a correção das lacunas detetadas mantendo, na íntegra, os pressupostos da criação e definição da delimitação inicial.

05.ALTERAÇÃO DO LIMITE DA ARU

Com esta alteração pretende-se ampliar a Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, em direção os quadrantes norte e sul, alargando o seu centro nevrálgico onde acontecem os momentos e atividades de maior dinamismo socioeconómico e sociocultural. Estas franjas de base residencial, canalizam pela população que aglutinam, mais atividade ao espaço urbano habitado o que constituirá e acrescentará uma enorme mais-valia para a magnetização e fixação de múltiplas atividades e funcionalidades à área de reabilitação urbana preconizada potenciando, assim, mais possibilidades para atingir os objetivos delineados, tanto ao nível da sua quantidade como em qualidade da sua concretização.

A proposta de alteração para a nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim que a seguir se apresenta, expande em cerca de 53,1 hectares a área inicialmente circunscrita passando-se de uma área de 35,27 hectares para uma área de 88,37 hectares.

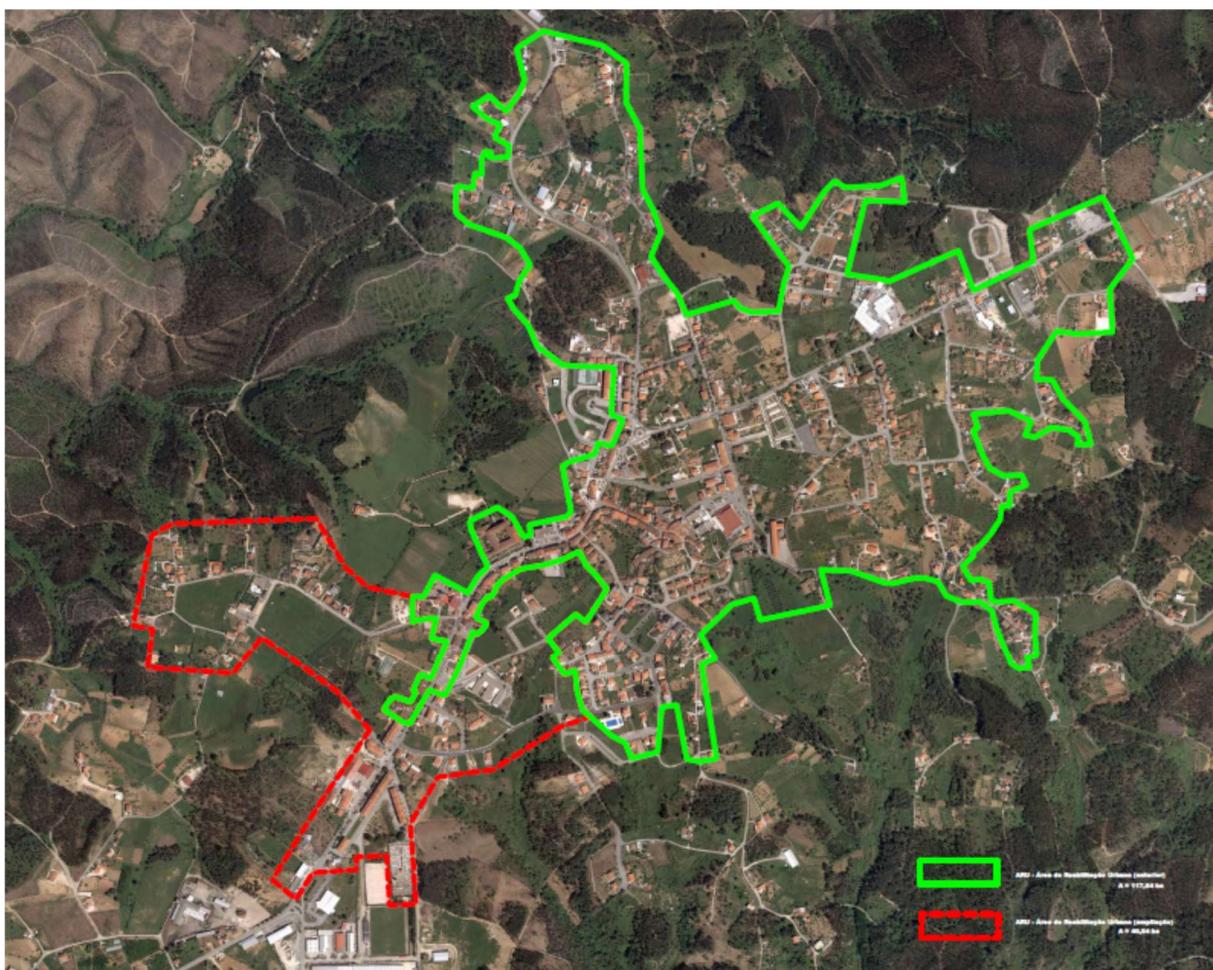


Figura 1 - Proposta de alteração da delimitação da ARU da Vila de Cernache do Bonjardim. Fonte: CMS; Cartografia: Ortofotos.

A nova delimitação integra um conjunto de áreas urbanas de génese e funções diversificadas que fecham a malha urbana da vila, revestindo-se igualmente de espaços abertos prioritários de reforço da atividade urbana, que deverão conferir uma maior coesão e equilíbrio ao processo de reabilitação urbana e uma maior coerência e abrangência à estratégia de reabilitação urbana que será desenvolvida na Operação de Reabilitação Urbana.



Figura 2 - Fotografia de enfiamento da rua dos Pinheiros a incluir

05.1.DADOS QUANTITATIVOS

Área da ARU aprovada = 117,64 ha

Área da ARU a ampliar = 40,84 ha

Área da ARU proposta = 158,48 ha

Com a inclusão da nova área a delimitação da ARU:

- Fecham-se 5 quarteirões, que estavam por encerrar no anterior limite;
- Adicionam-se 12 novos quarteirões;
- Conduem-se 6 ruas que tinham sido parcialmente abrangidas pela delimitação da ARU inicial;
- Englobam-se 5 novas ruas.

O novo limite da ARU vai abranger:

- Mais 102 edifícios;

Edifícios e estruturas a destacar:

- Quinta do Condestável;
- Cemitério.

06. CRITÉRIOS SUBJACENTES À AMPLIAÇÃO/ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU

Os critérios subjacentes à definição do novo limite da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim, cingem-se fundamentalmente pela necessidade de agregar uma parte claramente pertencente ao espaço urbano da vila, mas que inicialmente ficou fora dos seus limites e por se entender que a zona a incluir encontra-se no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, que justifiquem uma intervenção integrada.

Conforme sustentado na definição do limite inicial, a nova delimitação, suportar-se-á nos mesmos critérios e pressupostos subjacentes ao processo da área de reabilitação urbana, o que levará ao aprofundamento do conhecimento de uma área de maior abrangência e à definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação, constatada que é a necessidade de nela intervir, de lhe dar uma nova vida e de potencializar a intervenção de privados.

Face ao exposto, os principais critérios e pressupostos que resultam da proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, prendem-se com:

COMPONENTE URBANÍSTICA

- Consideração pela época urbana matriz do lugar;
- Respeito pelas características morfológicas próprias do conjunto edificado e os seus interstícios;
- Respeitar, sempre que possível, a estrutura cadastral;
- Conter a dispersão territorial;
- Desenvolver e fomentar a operação de reabilitação urbana.

COMPONENTE FUNCIONAL

- Privilegiar a coerência e harmonia territorial da ARU a demarcar, favorecendo a sua delimitação pelos eixos de via ou outros elementos físicos estruturantes;
- Respeito pelas funções existentes, conservando-as sempre que viável;
- Conciliar a revitalização da estrutura edificada com o espaço público, favorecendo a mobilidade e acessibilidade;
- Reforço da articulação entre os espaços ocupados e os livres.

COMPONENTE SOCIAL

- Reforço da atratividade do local;
- Dinamizar espaços públicos com eventos transgeracionais;
- Conservar a “vivência bairrista” envolta em grande auto-estima por parte dos seus habitantes.

COMPONENTE ECONÓMICA

- Dinamizar a criação de estímulos para a iniciativa privada no âmbito da regeneração urbana;
- Rentabilizar o investimento, pela via turística ou similar;
- Permitir o acesso do município a programas de financiamento no domínio da reabilitação urbana, no quadro do Plano de Recuperação e Resiliência PRR.

COMPONENTE CULTURAL

- Preservar e qualificar o património, material e imaterial;
- Identificar fatores identitários específicos do lugar;
- Dinamizar características particulares das populações locais;
- Dinamizar a atividade cultural reabilitando equipamentos.

07.OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

A proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim é orientada pelos mesmos objetivos que direcionarão a delimitação em vigor, os mesmos que suportarão e guiarão o desenvolvimento da operação de reabilitação urbana.

O processo da delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim teve em consideração um conjunto de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito de potenciar a concretização dos objetivos enunciados no n.º 3 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Nesse sentido, a ARU da Vila de Cernache do Bonjardim assenta nos seguintes objetivos:

- Assegurar o equilíbrio entre paisagem urbana e natural;
- Intervir no espaço público tendo em vista um efeito replicador e influenciador na recuperação de edifícios circunvizinhos;
- Promover a reocupação do edificado devoluto, através da adaptação a novas funções;
- Reabilitar tecidos urbanos intersticiais degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Promover a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural na malha urbana existente;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública, do estacionamento e dos demais espaços de circulação e estadia;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Assegurar o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente equilibrado.

08. BENEFÍCIOS FISCAIS e INCENTIVOS FINANCEIROS

A delimitação da ARU obriga à definição, pela câmara municipal, de um quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, conferindo aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, o direito de acesso aos mesmos, em respeito pelo artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação.

O quadro de apoios e incentivos visa facilitar o dever, e assegurar a obrigatoriedade, de reabilitação inerente à detenção ou uso dos edifícios nomeadamente, pela realização de todas as obras necessárias à manutenção, ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético. Assim, os incentivos previstos para apoiar e promover as Operações de Reabilitação Urbana assumem as vertentes, financeira, fiscal e administrativa.

Os apoios e incentivos a atribuir são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções previstas. Sem prejuízo da existência e desenvolvimento de outros impulsos, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo, no futuro Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, ser adaptados a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

Os incentivos de natureza fiscal são definidos pela via do Estatuto dos Benefícios Fiscais e dependem de deliberação da câmara municipal, para as ações enquadráveis na reabilitação urbana.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição de eventuais participações pecuniárias, com montantes variáveis, em função da tipologia de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação dos imóveis, da responsabilidade da administração central ou local, ou ainda, à aplicação de regimes especiais, no âmbito das taxas e licenças municipais.

Os incentivos de natureza administrativa podem comportar medidas de apoio aos proprietários, no sentido de promover a celeridade processual, atos de inspeção e de verificação de boa execução.

Os apoios e incentivos fiscais à reabilitação do edificado serão atribuídos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando a construções a edificar em lotes vazios.

08.01 CONDICIONANTES para ATRIBUIÇÃO de BENEFÍCIOS e INCENTIVOS

Os incentivos e benefícios à reabilitação de edifícios na ARU, apenas serão concedidos às intervenções em prédios urbanos em propriedade total ou frações autónomas, desde que se enquadrem nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

A concessão dos benefícios fiscais estará, ainda, dependente do pedido de vistoria inicial a requerer pelo interessado para determinação de um nível de conservação nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro – NRAU;

A análise do estado de conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 novembro, na sua atual redação, segundo os seguintes níveis de conservação, nos termos da tabela constante do n.º 2 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

NIVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
5	Excelente
4	Bom

Proposta da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de Cernache do Bonjardim – 2023

3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A análise do MAEC centra-se na observação funcional dos elementos construtivos da edificação, podendo considerar-se uma avaliação física do edifício, limitada quanto à observância do impacto e da relevância da ação de reabilitação e quanto aos seus condicionamentos particulares.

Visando uma perspetiva mais abrangente de valorização das ações de reabilitação, com base nos objetivos estratégicos subjacentes ao estabelecimento da ARU, prevê-se que a futura Operação de Reabilitação Urbana vise a avaliação funcional e de desempenho, para a concessão dos benefícios fiscais aos particulares, tendo em consideração a valorização territorial, a valorização energética e ambiental e a melhoria de condições de segurança, habitabilidade e conforto.

08.02 QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

08.02.01 Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF (art.º 45.º)

Os prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU, que tenham sido objeto de ações de reabilitação nos termos Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ou do regime estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, e em consequência daquela ação de reabilitação, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível “bom” nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios para melhoria do seu desempenho energético a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua atual redação, podem beneficiar dos seguintes incentivos previstos no art.º 45.º do EBF:

- Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas 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 de aquisição;
- Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente;

08.02.02 Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF (art.º 71.º)

No caso de intervenção de reabilitação de prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU, tal como definido no RJRU que resultem numa subida de dois níveis no estado de conservação, ou obtendo o nível mínimo de “bom” resultante das obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a avaliação, desde que o custo das obras, incluindo IVA, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente, nos termos estabelecidos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF, podem beneficiar:

- Art.º 71.º, n.º 4 do EBF - Dedução à coleta, em sede de IRS, com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de edifícios ou imóveis arrendados;
- Nota: Os encargos devem ser devidamente comprovados pelo órgão de gestão da ARU ou pela CAM, conforme os casos. (Art.º 71.º, n.º18 do EBF)

- Art.º 71.º, n.º 5 do EBF - As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua atual redação)
- Art.º 71.º, n.º 7 do EBF - Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de móveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação:

08.02.03 Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado – CIVA (art.º 18.º)

As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido no RJRU, localizado em imóveis ou espaços públicos localizados em ARU, é aplicável o IVA à taxa reduzida de 6%, conforme alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA.

08.03 QUADRO INCENTIVOS FINANCEIROS

08.03.01 Contributo Financeiro à Reabilitação de Edifícios

O Município da Sertã consciente da necessidade de incentivar os proprietários de prédios urbanos existentes na ARU, para no mínimo, procederem à recuperação e requalificação das fachadas e muros que confinem com vias ou largos públicos, atendendo que a recuperação referida contribui, de forma decisiva, para um melhor enquadramento ambiental, urbanístico e estético, que tem sido orgulho do município.

A reabilitação, a conservação e beneficiação da malha urbana degradada, constituem um passo importante do ponto de vista do planeamento urbano. No caso da ARU de C. Bonjardim, a progressiva deslocação dos seus habitantes para outras zonas da vila ou localidades dentro e fora do concelho, tem contribuído, por um lado, para a sua desertificação e, por outro, para uma acentuada degradação dos imóveis ali existentes.

Pretende-se, assim, criar um sistema de incentivos que, não financiando a totalidade das obras a realizar, estimule o interesse dos proprietários à reabilitação dos imóveis no seu aspeto exterior, melhorando a sua imagem e beneficiando aquela área, tornando-a, assim, mais atrativa. Importa, por isso, implementar uma estratégia que inverta a atual situação, criando uma série de incentivos, nas mais variadas vertentes, que possibilitem a promoção da reabilitação daquela zona da vila e a sua efetiva ocupação.

A Câmara Municipal irá propor em Assembleia Municipal a inscrição, no orçamento de uma verba anual, para apoio às obras de reabilitação urbana, de intervenção geral, de acordo com o previsto no artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

08.03.01.01 Ações Elegíveis

As ações elegíveis para o apoio, são as referentes à reabilitação de conservação de fachadas, beirados e muros, de prédios urbanos em propriedade total ou frações autónomas, que necessitem de recuperação e exista interesse na requalificação, que confinem com vias ou largos públicos, tais como:

- Emboços e Rebocos;
- Pinturas / Caições;
- Limpeza e Recuperação de Cantarias;
- Conservação de Beirados;
- Substituição e Conservação de Caleiras e Tubos de Queda;
- Substituição e Conservação de Portas e Janelas.

São elegíveis ações de reabilitação de prédios urbanos em propriedade total ou frações autónomas localizadas na ARU, que tenham sido objeto de ações de reabilitação nos termos Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, incluindo muros confinantes com a via pública, cujos materiais e cores aplicados, sejam previamente aprovados pela Câmara Municipal.

Em caso algum serão financiadas obras de simples substituição de equipamento.

08.03.01.02 Apoio Financeiro do Município

A concessão e o apoio financeiro a fundo perdido no âmbito do presente ponto, destinam-se à execução de obras de conservação, alteração, manutenção e restauro a realizar nas partes comuns e exteriores dos edifícios visíveis da via pública, desde que integrados na Áreas de Reabilitação Urbana. O presente apoio financeiros, assim como os valores abaixo indicados são válidos durante o âmbito temporal da ARU, podendo ser revistos em sede da ORU, Programa ou Regulamento específico para o efeito

Para efeitos de cálculo do apoio financeiro para as obras elegíveis, são considerados os seguintes valores máximos:

- Emboços e Rebocos – € 3,00/ m2;
- Pinturas/ caiações em cor regulamentar – € 2,50/ m2;
- Limpeza de e recuperação de cantarias – € 4,00/ m2;
- Porta de entrada exterior:
 - Substituição – € 100,00/un;
 - Restauro/Pintura – € 30,00/un;
- Janela/porta envidraçada exterior (inclui caixilharias, estores ou portadas)
 - Substituição – € 50,00/m2;
 - Restauro/Pintura - € 20,00/m2;
- Conservação de beirados – € 5,00 / m2
- Substituição e conservação de caleiras e tubos de queda – € 5,00 / m2;

Nota: Os valores acima expressos não incluem IVA.

Em qualquer dos casos, o valor da comparticipação total dependerá dos trabalhos, materiais e cores a aplicar, previamente aprovados pela Câmara Municipal e não ultrapassará o valor máximo de € 1.250,00, por prédio urbano.

Para efeitos da candidatura ao apoio financeiro do Município, juntamente com o requerimento da vistoria inicial deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- Memória descritiva dos trabalhos a realizar, que fundamente as opções apresentadas;
- Orçamento com descrição pormenorizada dos trabalhos a realizar, com medições, valores unitários e totais;
- Calendarização relativa à execução dos trabalhos com previsão do prazo de início e conclusão da obra

Verificada a regularidade da instrução e a entrega de todos os elementos considerados necessários pelo Município, a DAGUF, aprecia a candidatura e elabora relatório técnico com proposta de atribuição de apoio financeiro, explicitando todos os seus termos.

08.03.01.03 Prazo de execução

O requerente goza de um prazo máximo de 3 meses, após deliberação/despacho da aprovação de apoio financeiro, comunicando o início de obra nos termos do art.º 80.º A do RJUE.

Caso o requerente não inicie as obras no prazo máximo de 3 meses, será declarada a caducidade do processo.

O não cumprimento de prazo aprovado para execução de obra, decorridas que estejam as eventuais prorrogações concedidas, desde que devidamente fundamentadas e nunca superior a metade do prazo inicialmente concedido, acarretará penalizações dedutíveis no valor da comparticipação a conceder, fixando-se:

- 2 semanas de atraso = 20% do valor da comparticipação;
- 4 semanas de atraso = 40% do valor da comparticipação;
- 6 semanas de atraso = 60% do valor da comparticipação;
- 8 semanas de atraso = 100% do valor da comparticipação.

08.03.02 Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – IFRRU 2020

O “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

São cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelo Município:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL. n.º 266- B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

08.03.03 Isenção das Taxas Administrativas e Urbanísticas Municipais

Ainda que não detenha um carácter obrigatório decorrente da delimitação da ARU, nos termos da lei, entendeu-se oportuno consagrar no presente documento uma proposta de redução ou isenção das taxas administrativas e urbanísticas municipais para a área territorial em epígrafe, por exemplo:

- Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas, em obras de reabilitação de edifícios, localizadas na ARU;
- Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de reabilitação do parque edificado, situadas na ARU;
- Isenção do valor das taxas relativas à ocupação de via pública em estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Redução em 50 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar na zona da ARU, nos estabelecimentos comerciais ou de prestação de serviços a funcionar em edifícios reabilitados, por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação;
- Isenção do valor a pagar pela taxa de vistorias, para determinação e certificado do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação;

Esclarece-se, que a aplicação destes incentivos administrativos pressupõe a alteração dos Regulamentos Municipais de Edificação e Urbanização e de Ocupação de Espaço Público e Publicidade, como tal, está sujeito à aprovação pelo executivo municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

08.04 MAJORAÇÕES E MINORAÇÕES

Tendo em consideração que um dos principais enfoques estratégicos da presente delimitação da ARU passa pela promoção do investimento e da intervenção privada sobre o parque edificado, entende-se que as medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação apelando a uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Neste encadeamento, julga-se pertinente propor que numa futura deliberação da câmara municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados, nos termos da legislação em vigor.

Segundo o n.º 3 do artigo 112º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI determinadas para prédios urbanos podem ser elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de 1 (um) ano e de prédios em ruínas.

09. ANEXOS