

REABILITAÇÃO URBANA

ARU DO LITORAL DA CIDADE DE ESPINHO



SESSÃO DE ESCLARECIMENTO

Espinho
19 Dezembro 2017

Génese

Consciente das particularidades do seu território, o Município de Espinho elegeu o litoral da sua cidade para iniciar a estruturação da sua política de incentivo e estímulo à reabilitação urbana, por entender ter esta centralidade maior potencial de atração de investimento privado em reabilitação urbana, acompanhado de um forte investimento público em projetos estruturantes do seu espaço público (já aprovados no âmbito do PEDU, do Portugal 2020).

Para isso, e no âmbito do enquadramento do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), promoveu a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Litoral da Cidade de Espinho, publicada sob o Aviso n.º 4295/2017, Diário da República, 2ª Série, N.º 79, de 21 de abril. Desde então, a Câmara Municipal, com consultoria externa, tem vindo a promover a elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), com o qual se procederá à aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) para a respetiva ARU.

Com a delimitação da ARU e a aprovação da ORU, Espinho disporá de instrumentos essenciais para a dinamização dos processos de regeneração e reabilitação urbanas, de iniciativa pública e/ou privada, a partir de uma visão de longo prazo (10-15 anos) que define a concretização das seguintes metas:

- Potenciar a reabilitação dos edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados;
- Promover a mobilidade urbana multimodal sustentável;
- Qualificar o espaço público e o ambiente urbano;
- Qualificar a oferta comercial e os níveis de serviço à população e aos visitantes;
- Unificar a malha urbana ligando a zona a nascente da plataforma do canal ferroviário com a zona a poente, potenciando o caráter turístico e de lazer da cidade;
- Aumentar a oferta residencial através da recuperação e reocupação dos imóveis, para melhoria das condições de vida da população;
- Redução do ruído e baixar as emissões do teor de carbono, através do aumento da área de circulação pedonal em detrimento do trânsito automóvel, melhorando assim a qualidade do ar;
- Eliminação de obstáculos nos percursos pedonais;
- Aumento da capacidade de estacionamento automóvel através da criação de parques de estacionamento na periferia;
- Aumentar a animação da área urbana reforçando as dinâmicas culturais e de sociabilidade;
- Valorizar a frente de mar.



Conceitos

Divisão de Planeamento
e Projetos Estratégicos

Ações de Reabilitação

“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”.
(artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

Reabilitação Urbana

“Forma de intervenção (...) 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” (art.2º, alínea j) do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana).

Conceitos

Reabilitação Edifícios

“Forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, (...), ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas” (art. 2º, alínea i) do RJRU).

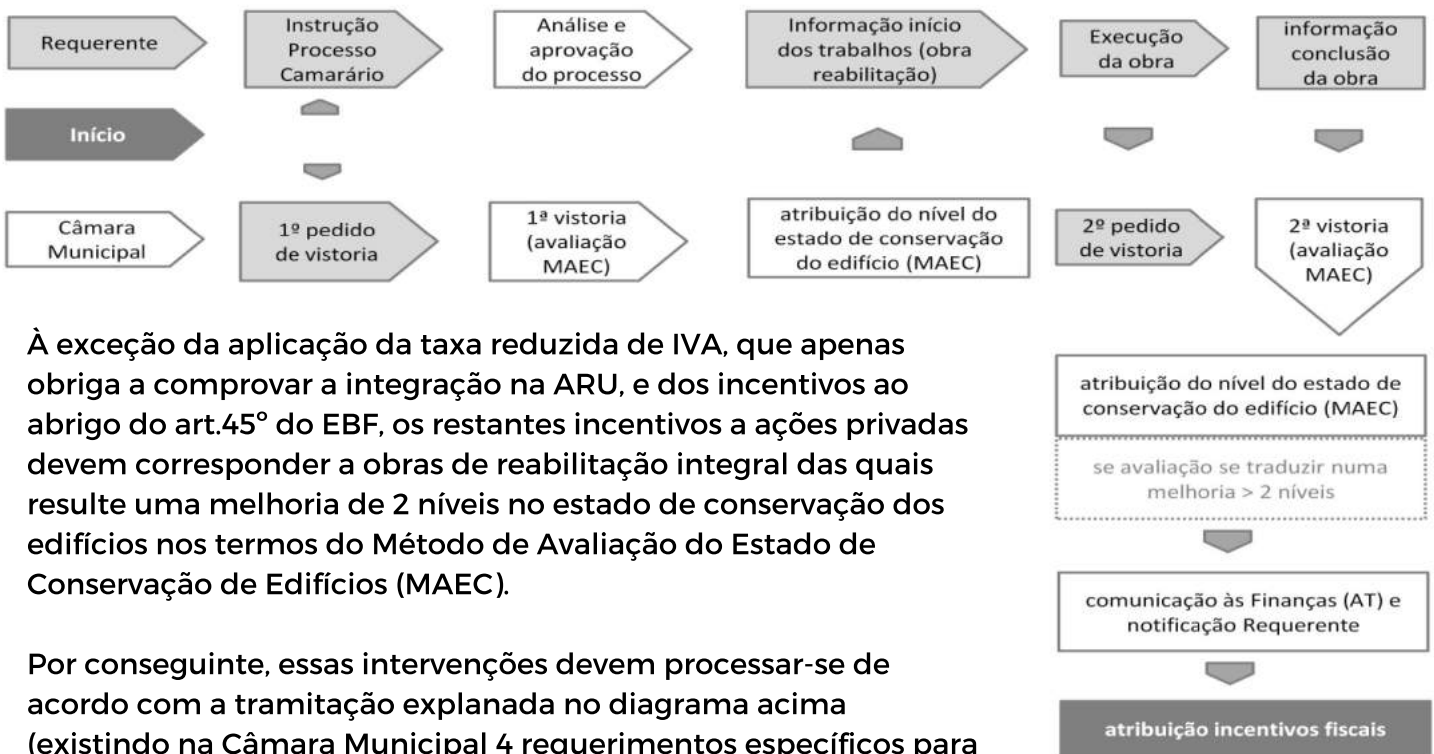
Reabilitação urbanística

“Compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no RJEU, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas (...), e desde que, em qualquer caso, seja atribuída a esse prédio, quando exigível, uma classificação energética igual ou superior a A ou quando, na sequência dessa reabilitação, lhe seja atribuída classe energética superior à anteriormente certificada, em pelo menos dois níveis. (artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais)



Tramitação

Para além das possibilidades que o estabelecimento da ARU abre definitivamente em termos de acesso a instrumentos de financiamento, designadamente no âmbito do novo quadro comunitário (Portugal 2020), para agentes públicos e privados, importa destacar, entre múltiplas vantagens e recursos, um conjunto de apoios e incentivos administrativos, financeiros e fiscais, aplicáveis a prédios urbanos objeto de ações de reabilitação.



À exceção da aplicação da taxa reduzida de IVA, que apenas obriga a comprovar a integração na ARU, e dos incentivos ao abrigo do art.45º do EBF, os restantes incentivos a ações privadas devem corresponder a obras de reabilitação integral das quais resulte uma melhoria de 2 níveis no estado de conservação dos edifícios nos termos do Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC).

Por conseguinte, essas intervenções devem processar-se de acordo com a tramitação explanada no diagrama acima (existindo na Câmara Municipal 4 requerimentos específicos para a solicitação destes procedimentos - certidões e/ou vistorias, a efetuar antes e depois da realização da obra).

Condições para Obtenção dos Benefícios e incentivos

Apenas serão concedidos incentivos às intervenções que ocorram no tempo de vigência da ARU/ORU (exceto os incentivos fiscais ao abrigo do art.71º do EBF, que só se destinam às intervenções ocorridas entre 22 de abril de 2017 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020) e que se enquadrem, cumulativamente, nos conceitos de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, isto é, intervenções que visem a valorização territorial e ambiental, bem como, a melhoria das condições de segurança, habitabilidade e conforto dos imóveis.

Os benefícios só serão concedidos após a boa conclusão das obras e, desde que, as mesmas diligenciem a reabilitação do prédio e/ou fração em acordo com a estratégia do município para a ARU, bem como, promovam a qualidade da intervenção (atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal); e cessarão (ou não se concederão) sempre que se verificar que a obra não se realizou de acordo com estas premissas ou com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.

Incentivos Administrativos

- Redução de 50% das taxas devidas pela apreciação dos projetos de operações urbanísticas no âmbito do RJUE, durante a vigência da ARU;
- Redução de 50% da taxa referente à emissão dos alvarás de obras de edificação resultantes das operações acima indicadas, desde que a sua emissão seja solicitada no prazo máximo de 1 ano após a aprovação do pedido;
- Aos pedidos de prorrogação ou extensão de prazos e outras licenças especiais para acabamentos ou obras inacabadas, não é aplicável qualquer redução ou isenção de taxas.

Incentivos Financeiros

- Aplicação de taxas reduzidas relativas a urbanização, edificação, reforço pelas infraestruturas e utilização, conforme já previsto no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e Taxas por Operações Urbanísticas do Município de Espinho;
- Isenção, durante 1 ano do valor das taxas relativas a ocupação do espaço público em estabelecimentos comerciais a funcionar em edifícios reabilitados.



Incentivos Fiscais

Quadro dos Incentivos Fiscais que decorrem do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)

Dentro da ARU e para as intervenções de reabilitação das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (implica vistoria prévia e final de acordo com o MAEC)

Imposto	Enquadramento Legal	Benefício Fiscal	Pressupostos de base
IMI	Artigo 71º do EBF (n.º 7) "Incentivos à reabilitação urbana"	Isenção por um período de 5 anos, com possibilidade de renovação por igual período	<ul style="list-style-type: none"> - Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU. - A renovação da isenção fica sujeita a confirmação de utilização/ ocupação nos primeiros cinco anos e, cumulativamente, a uma verificação por parte da Câmara Municipal de disponibilidade financeira para efetivar esta prorrogação.
IMT	Artigo 71º do EBF (n.º 8) "Incentivos à reabilitação urbana"	Isenção na primeira transmissão onerosa de prédio ou de fração autónoma de prédio urbano reabilitado	<ul style="list-style-type: none"> - Prédio urbano ou fração autónoma destinada exclusivamente a habitação própria e permanente. - Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU.
IRS	Artigo 71º do EBF (n.º 4) "Incentivos à reabilitação urbana"	Dedução à coleta de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação suportados pelo proprietário	<ul style="list-style-type: none"> - Dedução até ao limite de 500€. - Imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana. - Os encargos devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU (município).
IRS	Artigo 71º do EBF (n.º 5) "Incentivos à reabilitação urbana"	Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> - Mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento). - Mais-valias inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana.
IRS	Artigo 71º do EBF (n.º 6) "Incentivos à reabilitação urbana"	Tributação de rendimentos prediais à taxa autónoma de 5%	<ul style="list-style-type: none"> - Rendimentos auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português (sem prejuízo da opção pelo englobamento). - Rendimentos inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados em ARU e recuperados nos termos da respetiva estratégia de reabilitação urbana.

Dentro da ARU para as intervenções de reabilitação das quais não resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção e para as intervenções de reabilitação fora da ARU

IMI	Artigo 45º do EBF (nº 1) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	Isenção por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária	<ul style="list-style-type: none"> - Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística. - A isenção fica dependente de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética. - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.
IMT	Artigo 45º do EBF (nº 2) "Prédios urbanos objeto de reabilitação"	Isenta as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística	<ul style="list-style-type: none"> - Prédios urbanos objeto de ações de reabilitação urbanística cujo adquirente inicie as respetivas obras no prazo de três anos a contar da data de aquisição do prédio. - A isenção fica dependente de reconhecimento pela câmara municipal da área da situação do prédio, após a conclusão das obras e a emissão da certificação urbanística e da certificação energética. - O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção pelo mais favorável.

Quadro dos Incentivos Fiscais que decorrem do Código do IVA

Imposto	Enquadramento Legal	Benefício Fiscal	Pressupostos de base
IVA	Artigo 18º do CIVA (verba 2.23 da Lista I anexa)) "Taxas do Imposto"	Aplicação da taxa reduzida de 6%	<ul style="list-style-type: none"> - Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais.



+351 227 335 800



geral@cm-espinho.pt



www.espinho.pt

