



ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE ANSIÃO

Memória Descritiva e Justificativa

Índice

I.	Enquadramento	4
II.	Justificação da Alteração da Delimitação da ARU de Ansião	5
III.	Alteração da Delimitação da ARU de Ansião	6
IV.	Objetivos Estratégicos	8
V.	Benefícios Fiscais	9
	Quadro dos Benefícios Fiscais	
	Condições de Aplicação dos Benefícios Fiscais	
	Taxas Municipais	
VI.	Planta da ARU de Ansião	13

Enquadramento

O presente documento constitui a memória descritiva e justificativa da proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ansião.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Ansião foi, nos termos do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aprovada pela Assembleia Municipal, em 27 de abril de 2018, e publicada em Diário da República, 2.ª série, através do Aviso n.º 11722/2018, de 20 de Agosto.

Ao longo da sua vigência têm-se constatado que a ARU de Ansião apresenta algumas debilidades ao nível da sua delimitação espacial que importa corrigir, tendo em vista a prossecução de uma estratégia de reabilitação urbana que tem evoluído, desde a sua delimitação, e que se pretende o mais abrangente e integrada possível.

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 ARU são os mesmos que se aplicam no caso de uma primeira delimitação. Assim sendo, e de acordo com o nº 2 do mesmo artigo, a proposta de delimitação de uma ARU contém: a) a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir; b) a planta com a delimitação da área abrangida e; c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A aprovação da proposta de alteração da delimitação de uma ARU é responsabilidade da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. O ato de aprovação da alteração da delimitação da ARU é obrigatoriamente publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República, enviado ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) e divulgado na página eletrónica do Município.

Justificação da Alteração da Delimitação da ARU de Ansião

A proposta de alteração da delimitação da ARU de Ansião visa essencialmente reforçar a legibilidade da ARU enquanto área homogénea, conferindo-lhe uma maior coerência física e funcional, na perspetiva de uma abordagem integrada, a desenvolver em sede de definição da Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

Na anterior delimitação da ARU, assumiu-se como pressupostos o limite da Zona Histórica de Ansião, (estabelecido pelo GTL), e a influencia da reabilitação realizada nos últimos anos na sua envolvente direta, bem como o estado de conservação do parque habitacional. A este limite inicial, adicionaram-se áreas de equipamentos públicos e espaços de utilização coletiva existentes na Vila, que estruturam a malha urbana e constituem áreas de polarização das funções urbanas não residenciais. Verifica-se, contudo, que, dessa delimitação foram excluídas áreas envolventes, localizadas contiguamente à delimitação atual, que, nalguns casos, acabaram, inadvertidamente, por gerar situações de desigualdade no acesso aos benefícios fiscais e outros incentivos à reabilitação urbana. Face à evolução da estratégia de reabilitação urbana prosseguida pelo Município, considera-se ser, também, necessária a inclusão de novas áreas, que permitirão reforçar as funções ambientais desempenhadas pela Estrutura Ecológica Municipal no centro urbano e, deste modo, contribuir para a melhoria da qualidade do ambiente urbano. Pelo exposto, justifica-se a correção das incongruências detetadas, mantendo-se, na íntegra, os pressupostos da criação da anterior delimitação da ARU.

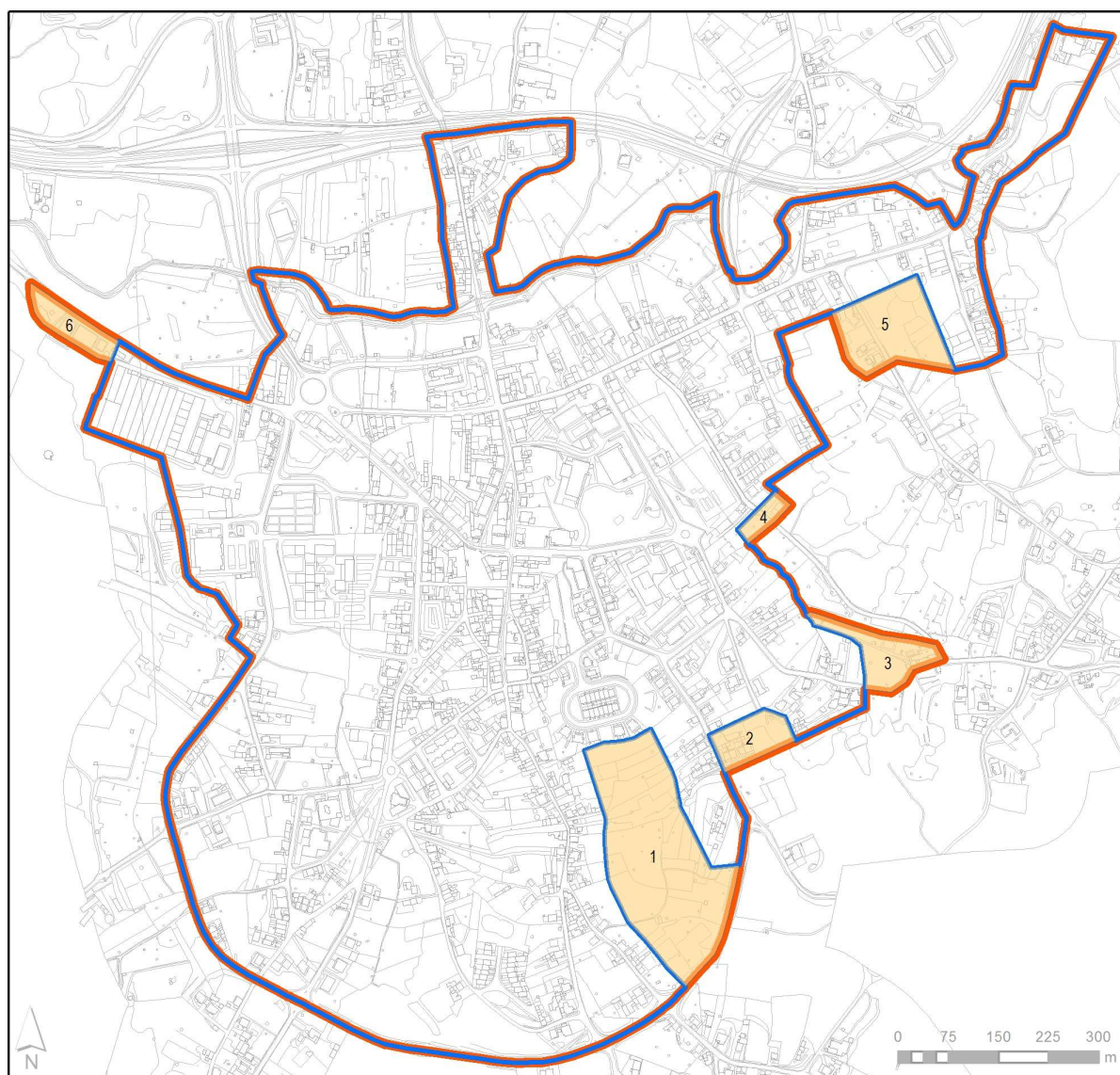
Neste contexto, a proposta de alteração dos limites atuais da ARU assenta, fundamentalmente, em dois critérios urbanísticos:

- I. O reforço da coerência e homogeneidade urbana e das funções ambientais da ARU;
- II. A realização de ajustes pontuais dos limites da ARU tendo em conta a salvaguarda da identidade e da unidade funcional dos elementos urbanos “rua”, “quarteirão” e “bairro”.

Com esta nova delimitação pretende-se que os diferentes instrumentos (fiscais, financeiros e programáticos) de promoção da reabilitação urbana do centro urbano de Ansião abranjam todos os locais que, por um lado, apresentam problemas de degradação do espaço construído, e, por outro, constituem espaços prioritários de reforço da atividade urbana.

Alteração da Delimitação da ARU de Ansião

A nova proposta de delimitação da ARU de Ansião apresenta uma área de 112 hectares, mais 9 que a anterior delimitação, passando a abranger cerca de 688 edifícios e 1.356 residentes (a delimitação anterior incluía 677 edifícios e cerca de 1344 residentes). Nesta nova delimitação foram incluídas, a nascente, quatro pequenas áreas urbanas, de génese diversificada e funções essencialmente residenciais, que possibilitam o fecho da malha urbana de Ansião de forma mais coerente, bem como uma área, de maior dimensão, que integra valores ambientais que permitem reforçar os sistema verde e a qualidade ambiental do centro urbano. Adicionalmente foi incluída, a poente, uma pequena área complementar ao polo industrial que se considera dever integrar a requalificação urbana a projetar para o quadrante poente do centro da Vila.



Legenda

 Limite Atual da ARU

 Novo Limite a ARU

 Novas áreas a incluir na ARU

Figura 1: Delimitação Atual da ARU e Proposta de Nova Delimitação

A nova proposta de delimitação da ARU de Ansião passará a incluir, assim, as seguintes áreas:

Área de Fecho da Avenida Comendador Américo Simões Santo

A área identificada com o número 1 na Figura 1, permite a constituição de um eixo contínuo de fecho da ARU ao longo de toda a Avenida Comendador Américo Simões Santo, eixo de importância significativa, quer ao nível do sistema de mobilidade da Vila, quer como marco simbólico do limite do centro urbano de Ansião. A área em questão é maioritariamente constituída por solo rústico, integrado na Zona Especial de Conservação de Sicó/Alvaiázere (PTCON0045), complementada pela frente urbana norte, da referida avenida, que ainda não se encontra edificada, pelo que a sua inclusão não contribui para o aumento da população ou parque edificado da ARU. No entanto, além de garantir a coerência da delimitação e da futura estratégia de reabilitação urbana a definir, a inclusão desta área, constituirá, também, um reforço da rede de espaços verdes e da melhoria da qualidade ambiental da ARU, ao integrar mais um dos elementos que constituem a Estrutura Ecológica Municipal, nomeadamente, a Estrutura Ecológica de Valorização.

Áreas de ajuste pontual

Nas áreas de ajuste pontual, incluem-se as pequenas áreas identificadas, na Figura 1, com os números 2, 3, 4, 5 e 6. Apesar da sua dimensão, estas áreas integram a totalidade da população e edifícios que acrescem à ARU com esta nova delimitação. A frente edificada identificada com o número 2 encontrava-se excluída da delimitação em vigor, ao contrário da frente do outro lado da rua, pelo que se optou pela sua inclusão na delimitação da ARU. Em termos populacionais, não há lugar a acréscimo, uma vez que a população da subsecção estatística já tinha sido totalmente considerada no limite anterior, mas em termos de edificado, haverá na ARU um acréscimo de 4 edifícios.

A frente urbana na continuidade sul da Rua do Salgueiral (até à Rua do Campo de futebol), identificada com o número 3 no cartograma da Figura 1, foi também incluída na delimitação, uma vez que se pretende uma maior coesão e equidade na ARU. A sua inclusão representa um aumento de aproximadamente 6 residentes e 2 edifícios para a ARU.

A inclusão das áreas identificadas na Figura 1, com os números 4 e 5, configuram acertos relativamente à delimitação anterior, permitindo a correção da exclusão destas áreas localizadas na envolvente imediata no eixo de entrada nascente da Vila de Ansião. Em termos globais, há lugar ao acréscimo de aproximadamente 6 residentes e 3 edifícios.

Por último, a frente urbana identificada com o número 6 na Figura 1 permite a inclusão de uma área complementar do polo industrial adjacente, sendo composta por um armazém e uma ETAR, e possibilitando a reabilitação da entrada poente na Vila.

Na sua totalidade, as novas áreas urbanas incluídas na proposta de delimitação da ARU, constituem um acréscimo de 10 edifícios, 1 equipamento e, aproximadamente, 12 residentes.

Objetivos Estratégicos

À proposta de alteração da delimitação da ARU de Ansião presidem os mesmo objetivos que nortearam a delimitação em vigor (e que deverão orientar o desenvolvimento da Operação de Reabilitação Urbana), que a seguir se transcrevem:

- a. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética.
- b. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f. Modernizar as infra -estruturas urbanas;
- g. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- j. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- k. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- l. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- m. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- n. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- o. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- p. Fomentar e potenciar a relação entre o Centro da Vila e o Parque Verde do Nabão.
- q. Desenvolver parcerias com as atividades em presença, com vista à criação de dinâmicas e sinergias integradas que permitam a valorização de toda a área a intervir.

Benefícios Fiscais

Quadro dos Benefícios Fiscais

Nos termos do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) “obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável”. Concomitantemente, e ainda de acordo com o mesmo artigo, a delimitação da ARU confere aos proprietários de edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais que o município é obrigado a definir.

Os benefícios fiscais constituem um instrumento fundamental da estratégia municipal de reabilitação urbana por promoverem uma desoneração das intervenções de reabilitação. A aplicação de um diverso conjunto de incentivos fiscais, em sede de IMI, IMT, IVA, IRS e IRC tem como objetivo último a mobilização de mais proprietários, particulares e empresas, para o processo de reabilitação urbana.

A proposta de delimitação da ARU de Ansião, aprovada pela Assembleia Municipal em 27 de abril de 2018, já integrava a identificação dos tipos de benefícios fiscais e das condições de acesso aos mesmos, que se apresentam seguidamente.

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (prédios urbanos ou frações autónomas) 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 (n.º 2 do artigo 45.º do estatuto dos benefícios fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual).

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

- a) 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 (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual);
- b) 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 (n.º 2 do artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual).

Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas (IRC)

- a) Isenção de IRC dos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário, desde de que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro);
- b) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no ponto anterior são sujeitos a retenção na fonte de IRC à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual).

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)

- a) Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário são sujeitos a retenção na fonte de IRS à taxa de 10% (n.º 2 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual);
- b) O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos nos pontos anteriores é tributado à taxa de 10% (n.º 3 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual);
- c) São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de: i) imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) (n.º 4 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual);
- d) 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 (n.º 5 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual);
- e) 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 seja inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) imóveis situados em “área de reabilitação urbana”, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação urbana; b) 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 (n.º 7 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais – Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na redação dada pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, na sua redação atual).

Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis, frações ou em espaços públicos localizados na ARU ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro).

Condições de Aplicação dos Benefícios Fiscais

Os benefícios fiscais em sede de IMI e IMT, previstos no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), aplicam-se a prédios urbanos ou frações autónomas concluídos há mais de 30 anos ou localizados em área de reabilitação urbana, desde que preencham, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime aplicável à reabilitação de edifícios publicado por Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, 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 a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no artigo 45.º do EBF deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior.

O estado de conservação de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado. A avaliação do estado de conservação do imóvel tem por base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC), publicado Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro.

Para efeitos da aplicação dos incentivos fiscais de âmbito municipal, importa ainda referir que, de acordo com o estabelecido na alínea a) do n.º1 do artigo 45º do EBF, a “Reabilitação de edifícios” corresponde “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas” (alínea i) do artigo 2.º do RJRU).

À semelhança do procedimento para aplicação dos benefícios fiscais previstos no artigo 45.º do EBF, a aplicação dos benefícios fiscais do artigo 71.º está dependente da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação, cuja competência é da Câmara Municipal, que certifica o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. Também neste caso, o estado de conservação do imóvel é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para efeitos de aplicação da taxa reduzida de IVA em empreitadas de reabilitação urbana, é condição bastante que a Câmara Municipal emita uma declaração garantindo que: a) o imóvel se localiza em área de reabilitação urbana; b) as intervenções no imóvel em causa correspondem a uma empreitada de reabilitação urbana, considerando como tal as seguintes operações urbanísticas definidas pelo RJUE: obras de reconstrução, obras de alteração, obras de ampliação e obras de demolição.

Taxas Municipais

Além dos benefícios fiscais referidos, é opção do Município consolidar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenções das taxas municipais cobradas no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, nomeadamente:

- I. Isenção de taxas de ocupação da via pública por motivo de obras;
- II. Redução em 50% das respetivas taxas urbanísticas;
- III. Isenção do pagamento de taxas de ocupação do espaço público com equipamentos complementares da atividade dos estabelecimentos comerciais e de serviços, nas áreas abrangidas por intervenções de regeneração urbana e de reabilitação urbana promovidas pelo município de Ansião.

Condições de aplicação das reduções/ isenções de pagamento de taxas urbanísticas:

Nos pontos I) e III) é condição suficiente para que seja aplicada a isenção do pagamento de taxa, a ocupação da via pública localizar-se dentro dos limites da ARU.

No que refere ao ponto II), as operações urbanísticas que poderão beneficiar da redução de pagamento de taxas municipais são todas aquelas que se enquadrem no conceito de “reabilitação de edifícios” estabelecido no RJRU e que é definido como “a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios (...) ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais (...) com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”. Assim, tendo por referência as definições constantes do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), assume-se que correspondem a “operações urbanísticas de reabilitação de edifícios” as obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição.

Planta da ARU de Ansião
