



# ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE AVELAR

Memória Descritiva e Justificativa



# Índice

|      |                                                                 |    |
|------|-----------------------------------------------------------------|----|
| I.   | Enquadramento .....                                             | 3  |
| II.  | Justificação da Alteração da Delimitação da ARU de Avelar ..... | 4  |
| III. | Alteração da Delimitação da ARU de Avelar.....                  | 5  |
| IV.  | Objetivos Estratégicos.....                                     | 7  |
| V.   | Benefícios Fiscais.....                                         | 8  |
|      | Quadro dos Benefícios Fiscais                                   |    |
|      | Condições de Aplicação dos Benefícios Fiscais                   |    |
|      | Taxas Municipais                                                |    |
| VI.  | Planta da ARU de Avelar .....                                   | 12 |



# Enquadramento

---

Este documento constitui a memória descritiva e justificativa da proposta de alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Avelar.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Avelar 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 Avelar 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 Avelar

---

A proposta de alteração da delimitação da ARU de Avelar visa, essencialmente, reforçar a legibilidade da ARU enquanto área urbana 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 pressuposto a inclusão da maior parte do centro urbano e das áreas de equipamentos públicos e espaços de utilização coletiva estruturantes da Vila. Esta assunção baseou-se no facto de, grande parte dos edifícios a necessitar de intervenções de reabilitação se encontrarem disseminados por todo o centro urbano e de as áreas de equipamentos e espaços de utilização coletiva existentes na vila se constituírem como áreas de polarização das funções urbanas não residenciais. No entanto, verifica-se que, dessa delimitação, foram excluídas algumas áreas urbanas envolventes, de carácter menos consolidado e uma génese diversificada, que, nalguns casos, acabaram, inadvertidamente, por gerar situações de desigualdade no acesso aos benefícios fiscais e outros incentivos à reabilitação urbana. Neste contexto, justifica-se a correção das incongruências detetadas, mantendo-se, na íntegra, os pressupostos da criação e da anterior delimitação da ARU.

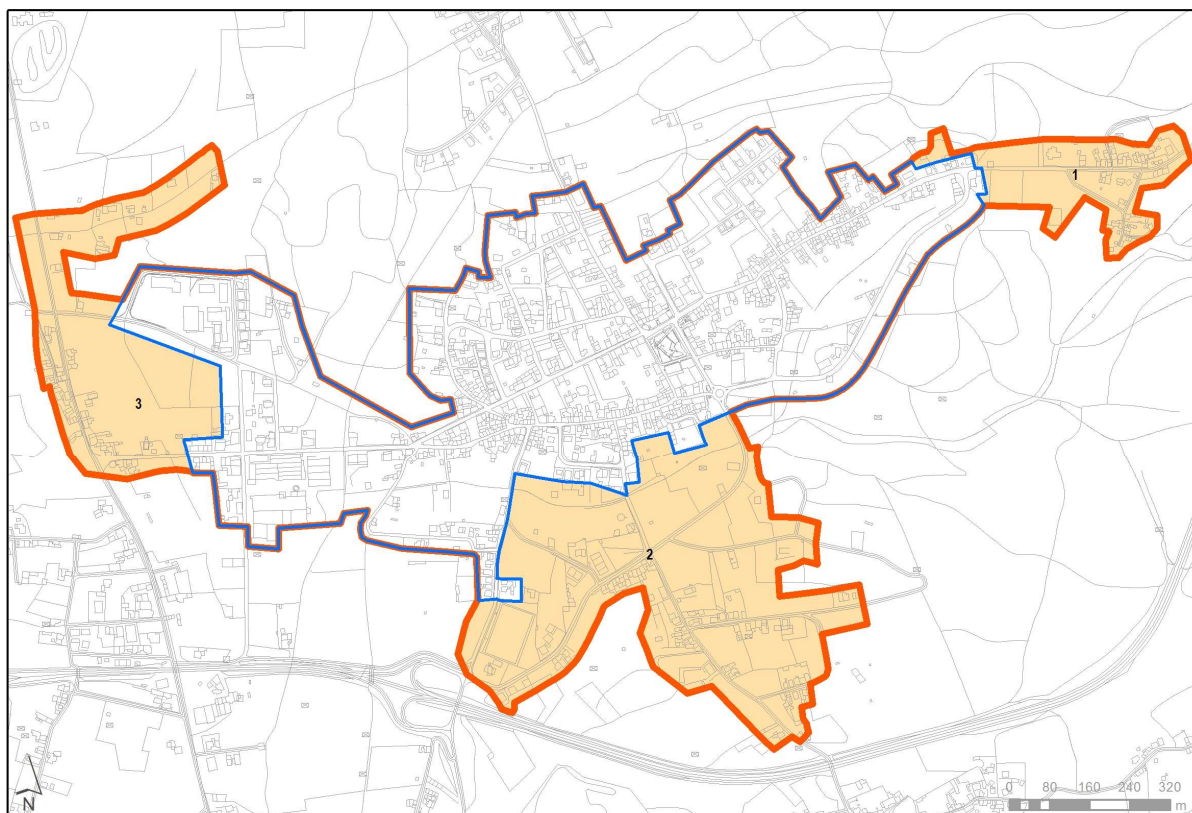
Assim, a proposta de alteração dos limites atuais da ARU assenta, fundamentalmente, em dois critérios urbanísticos:

- I. O reforço da coerência e homogeneidade urbana da ARU;
- II. A realização de ajustes aos limites da ARU, para inclusão de áreas urbanas da envolvente do centro da ARU, tendo em conta a salvaguarda da identidade e da unidade funcional dos elementos urbanos.

A proposta de alteração, que a seguir se apresenta, expande em cerca de 48 hectares a área inicialmente delimitada, passando-se de uma área aproximada de 70 hectares para uma área de 118 hectares. A nova delimitação integra um conjunto de novas áreas essencialmente residenciais, 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 ORU. Com esta nova delimitação, pretende-se que os diferentes instrumentos (fiscais, financeiros e programáticos) de promoção da reabilitação urbana do centro urbano de Avelar 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 Avelar

A nova proposta de delimitação da ARU de Avelar apresenta uma área de 118 hectares, mais 48 que a anterior delimitação, passando a abranger 818 edifícios e 1.763 residentes (a delimitação anterior incluía 680 edifícios e cerca de 1.489 residentes). Nesta nova delimitação da ARU, foram incluídas três áreas, de funções principalmente residenciais, com uma génese diversificada, e que abarcam espaços urbanos com problemas ao nível do estado de conservação do edificado e espaço público.



## Legenda

Limite Atual da ARU     Novo Limite da ARU     Novas Áreas a Incluir na ARU

*Figura 1: Delimitação atual e proposta de alteração da delimitação da ARU de Avelar*

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

### Casal de Santo António

Área identificada com o número 1 na Figura 1, a nascente da atual delimitação, incluindo a totalidade das frentes edificadas da Rua do Castelo. Esta área, com funções quase exclusivamente residenciais, inclui 33 edificações e cerca de 31 residentes, apresentando uma mescla de edifícios mais antigos e edificações de génese mais recente, com estados de conservação variável. A sua integração corresponde ao prolongamento natural da ARU ao longo da Rua do Castelo (parte da qual já se encontra inserida na delimitação atual), integrando toda a área do núcleo

urbano de Avelar localizada a nascente, garantindo assim maior coesão urbana e equidade no desenvolvimento da estratégia de reabilitação da ARU de Avelar.

### **Santo Velho**

Esta área, identificada com o número 2 na Figura 1, configura uma extensão, a sul, do limite em vigor, englobando a totalidade das frentes urbanas das ruas da Rascóia, Santo Velho e Sile e da Avenida José Augusto Medeiros e parte da Rua Largo 12 de Novembro, da Rua dos Motólogos e da Travessa do Fonsil. Esta área, de funções principalmente residenciais, constitui-se como área de colmatação urbana de interface entre o centro urbano de Avelar e os aglomerados a sul do IC8 (que atravessa o concelho), caracterizando-se por um parque edificado de génese diversificada, com estado de conservação variável, mas com uma proporção significativa de edifícios com mais de 30 anos, e espaços públicos que apresentam algumas debilidades que urge corrigir. A área de Santo Velho integra um equipamento de uso coletivo (o Parque Desportivo Manuel Antunes Pintassilgo) e contribuirá com 79 edifícios e cerca de 159 residentes para a nova proposta de delimitação da ARU de Avelar.

### **Tojeira**

Esta área, identificada com o número 3 na Figura 1, configura uma extensão do limite em vigor, com um total de 26 edifícios, uma parte significativa dos quais com mais de 30 anos, prolongando a ARU até à Estrada Nacional (EN) 110. Nesta área, principalmente no troço da EN 110 incluído nesta proposta de delimitação, além do evidente o estado de degradação do edificado e algumas debilidades ao nível do espaço público, ocorrem também situações de perigosidade a nível viário que importa resolver, uma vez que este é um dos principais acessos ao polo escolar (localizado no quadrante noroeste da ARU), e é o principal acesso poente à Vila de Avelar.

Na sua totalidade, as novas áreas urbanas incluídas na proposta de delimitação da ARU, constituem um acréscimo de 138 edifícios, 1 equipamentos de uso coletivo e, aproximadamente, 274 residentes.

# Objetivos Estratégicos

---

À proposta de alteração da delimitação da ARU de Avelar 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. Desenvolver parcerias com as atividades em presença, com vista á criação de dinâmicas e sinergias integradas que permitam a valorização de toda a área a intervir.
- q. Promover a reabilitação dos espaços industriais abandonados ou obsoletos, atribuindo-lhes novas funções.

# 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 Avelar, 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 atual redação).

### 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 atual redação);
- 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 atual redação).

### 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 atual redação).

#### 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 atual redação);
- 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 atual redação);
- 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 atual redação);
- 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 atual redação);
- 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 atual redação).

#### 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:

- Isenção de taxas de ocupação da via pública por motivo de obras;
- Redução em 50% das respetivas taxas urbanísticas;
- 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.

## Planta da ARU de Avelar

---