ARU – Cerdeira

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cerdeira

DGU – OM | Maio de 2016

Sumário:

Âmbito 3

Enquadramento Legal 4

Delimitação e enquadramento geográfico 4

Objetivos estratégicos a prosseguir 10

Benefícios Fiscais / Financiamento.....11

Quadro de Benefícios/Incentivos fiscais 11

Âmbito Temporal 12

Anexos

"A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna."
In: Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

1. Âmbito

A proposta aqui apresentada consubstancia a intenção do Município de Arganil de delimitar uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para as aldeias de Cerdeira e Portela da Cerdeira, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-lei 307/2009 de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de agosto, e pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (RJRU doravante).

A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da câmara municipal, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, tendo os respetivos projetos de ser devidamente fundamentados, nos termos do n.º 2 do mesmo artigo.

Neste âmbito, e tendo em conta a valorização do património edificado das aldeias de Cerdeira e Portela da Cerdeira procedeu-se à delimitação de uma área com cerca de 22ha, abrangendo a quase totalidade dos edifícios existentes neste espaço urbano de baixa densidade.

Tendo em conta o investimento público realizado e a realizar ao nível dos espaços públicos e equipamentos com a finalidade de melhorar a qualidade dos serviços prestados à população, é fundamental implementar incentivos à intervenção nos imoveis privados, nomeadamente, aqueles que se encontram degradados, devolutos ou que descaracterizam a paisagem urbana.

2. Enquadramento Legal

A Lei 32/2012, de 14 de agosto, procedeu à primeira alteração ao decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e aprovou medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente: flexibilizando os procedimentos de criação das ARU's, concebendo um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e regulando a reabilitação urbana de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que se justifique uma intervenção destinada a conferir-lhes adequadas caraterísticas de desempenho e segurança.

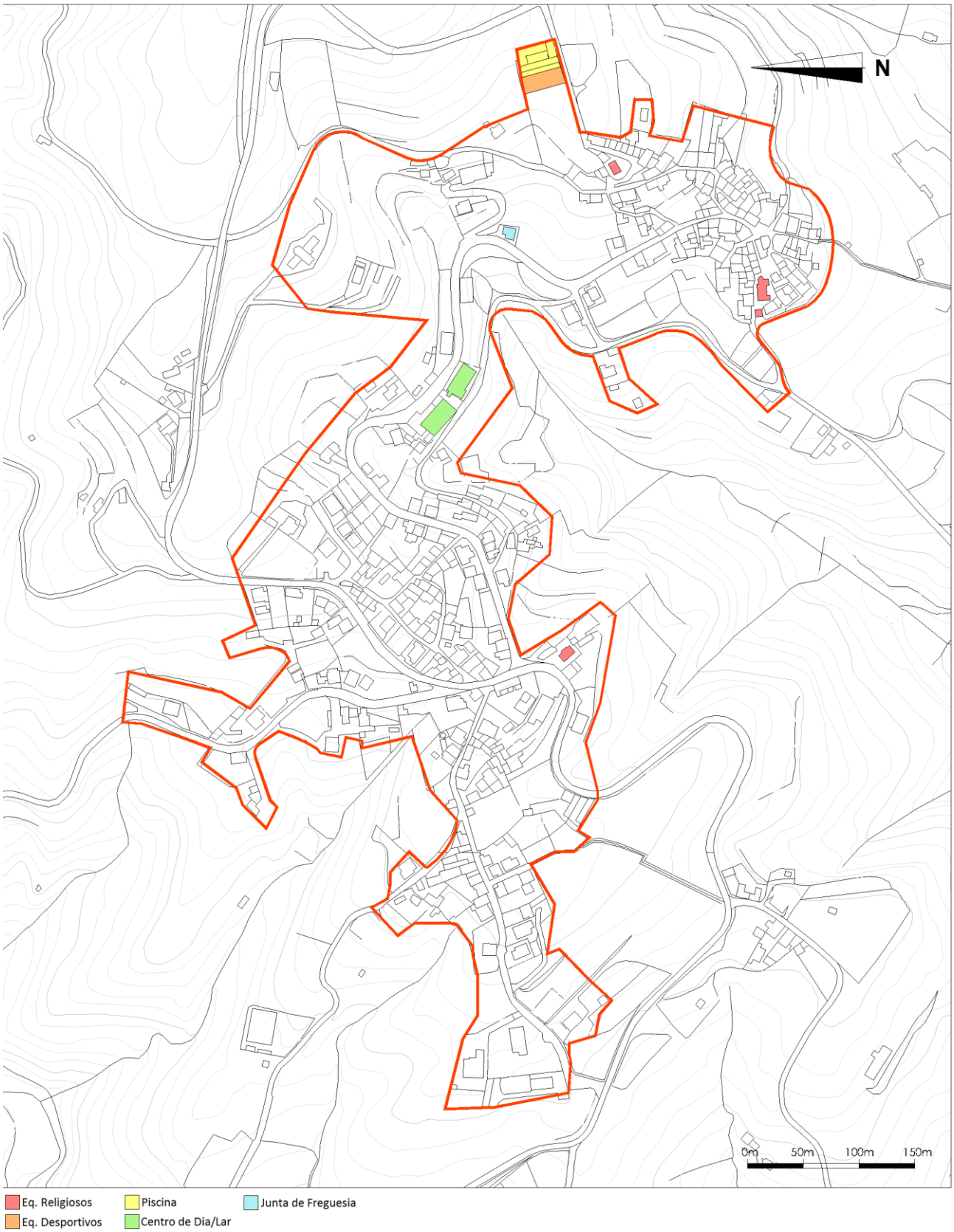
3. Delimitação e enquadramento geográfico

A área de intervenção delimitada compreende a quase totalidade do património edificado das aldeias de Cerdeira e Portela da Cerdeira, inseridas na União das Freguesias de Cerdeira e Moura da Serra, do concelho de Arganil.

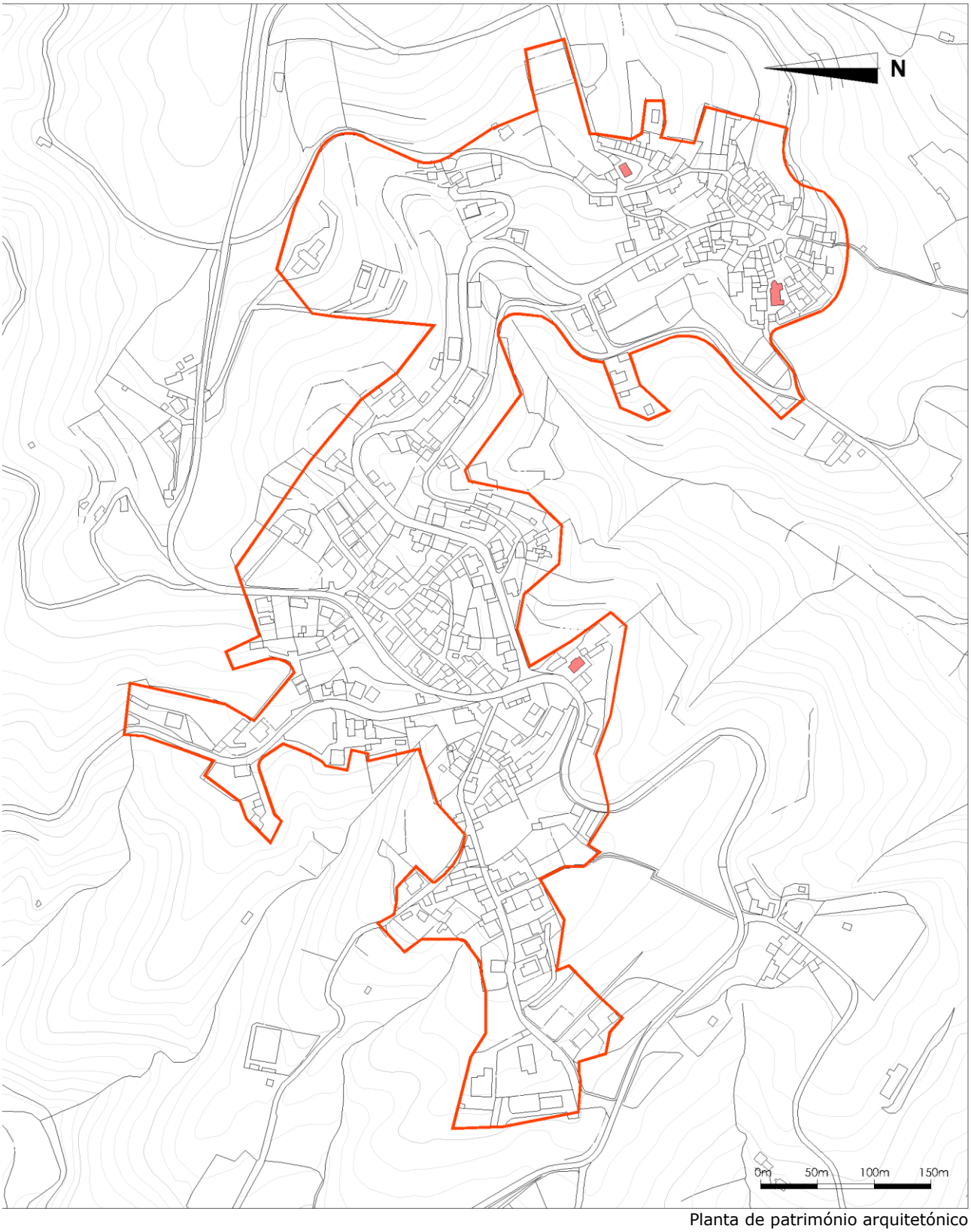
O processo de delimitação da ARU baseou-se numa análise ao edificado e ao seu estado de conservação, ao património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante para a freguesia e ao tecido social e económico. Esta análise permitiu perceber as fragilidades e potencialidades deste núcleo urbano e delimitar a área que carece de uma intervenção mais urgente.

Desta forma, a ARU delimitada abrange não só a aldeia de Cerdeira, mas também a Portela da Cerdeira por se tratar da principal zona de expansão da primeira, e devido á proximidade e relação que existe entre ambas. Resulta assim uma área com cerca de 22ha.

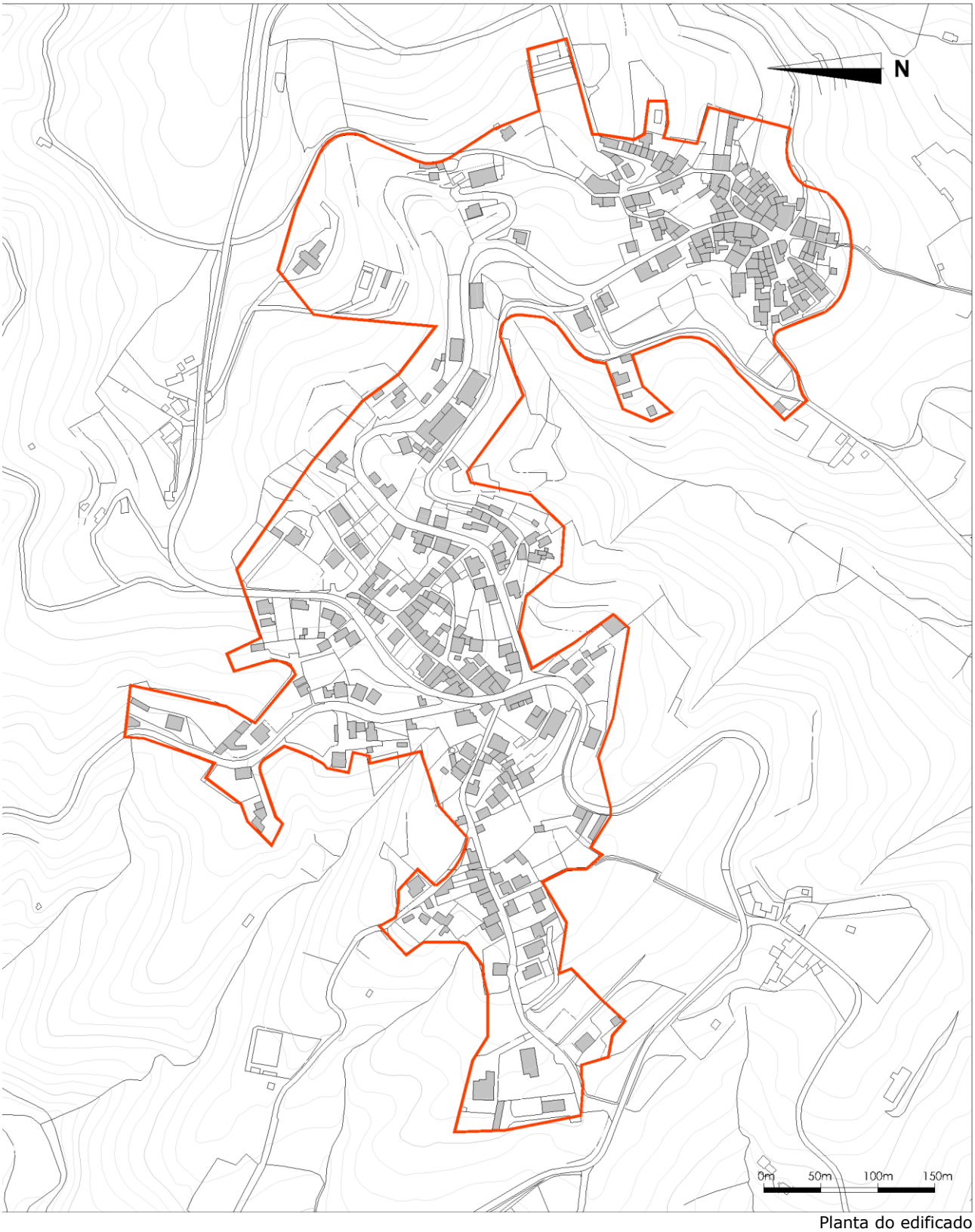
Ortofotomapa | Cobertura fotográfica – voo de março 2007 | IGP – Proc. N.º 91



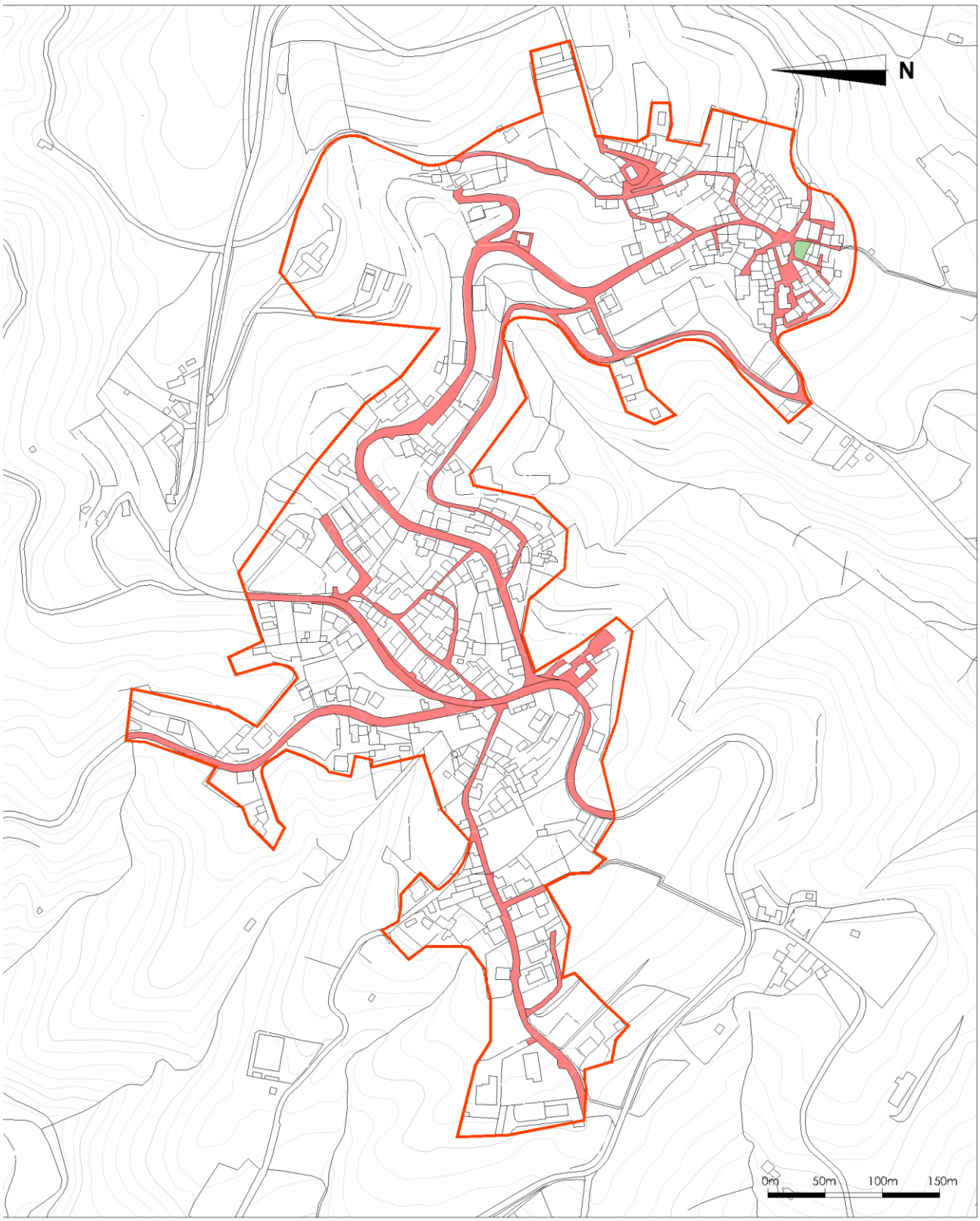
Planta de equipamentos



Planta de património arquitetónico



Planta do edificado



Planta de espaços urbanos e verdes de utilização coletiva

4. Objetivos estratégicos a prosseguir

A proposta de delimitação da ARU de Cerdeira tem como fundamento os seguintes objetivos estratégicos:

i. Promover a reabilitação urbana de Cerdeira e Portela da Cerdeira, de forma a valorizar o património edificado existente e a melhorar a qualidade de vida das pessoas que habitam e visitam este espaço urbano de baixa densidade.
ii. Criar condições que incentivem o investimento de iniciativa privada na reabilitação do edificado de Cerdeira e Portela da Cerdeira.
iii. Potenciar novos investimentos que, de forma sustentável, promovam as sinergias necessárias, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e a dinamização das atividades económicas.
iv. Promover a reabilitação do património edificado.

A reabilitação do património edificado de Cerdeira e Portela da Cerdeira é uma operação essencial para incrementar a qualidade de vida da população residente, uma vez que a maioria dos edifícios são anteriores à década de 80 e grande parte deles necessita de intervenção (INE, Censos 2011). A delimitação da ARU dará ao setor privado a oportunidade de intervir no património edificado, restituindo-lhe condições de salubridade e segurança, e de aceder a benefícios fiscais e outros incentivos municipais para a realização destas intervenções.

Esta operação de reabilitação do edificado é um importante aliado do investimento público, no objetivo de revitalizar socialmente e dinamizar economicamente, para além da reabilitação física deste espaço urbano.

Em suma, pretende-se travar a degradação do património edificado, incrementar a qualidade de vida, melhorar o ambiente urbano e valorizar a paisagem urbana, tornando Cerdeira um espaço mais atrativo para morar, investir e visitar.

5. Benefícios Fiscais / Financiamento

Nos termos do disposto no artigo 74.º do RJRU, o Estado, pode nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização das atividades económicas.

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Cerdeira, o Município encontra-se obrigado a definir um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, cujos beneficiários serão todos os proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado inserido na respetiva ARU e sujeito às ações de reabilitação urbana que ali tiverem lugar.

Assim e conforme se encontra previsto no artigo 14.º do RJRU, a proposta de delimitação da ARU da Benfeita, encontra-se acompanhada pelo quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT). Para além destes, encontram-se ainda previstos incentivos em taxas e licenças que visam a redução dos custos dos proprietários ou promotores na realização das ações de reabilitação.

São estes os incentivos que, em conjugação com os programas de financiamento previstos pelo Governo e Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), viabilizam e tornam aliciante a intervenção na ARU da Benfeita, visando uma melhor qualidade do espaço urbano e do património edificado e a consequentemente melhoria das condições de salubridade e habitabilidade de todo o parque imobiliário urbano.

6. Quadro de Benefícios/Incentivos fiscais

A delimitação da ARU de Cerdeira tem como efeito a concessão dos benefícios fiscais a seguir enumerados para imóveis inseridos no polígono da ARU e alvo de ações de reabilitação, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Nos termos do Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os benefícios fiscais associados à delimitação de ARU são os seguintes:

IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis: Isenção por um período de 5 anos.

IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões onerosas de imóveis: Isenção sobre prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa.

IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares:

- Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis;
- Tributação à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados;
- Tributação à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.

IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas: Isenção de para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.

IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado: Taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaço públicos.

Para além destes benefícios o município prevê ainda os seguintes Incentivos Municipais: Redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal, nomeadamente, taxas de ocupação do domínio público, taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas, taxas de publicidade, nos termos definidos pela lei.

7. Âmbito temporal

A ARU de Cerdeira tem uma duração de três anos a partir da sua aprovação se entretanto não for aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

ANEXOS

Legenda:

Limite da Área de Reabilitação Urbana

Área 21.576922 ha

Cartografia:

Data de Edição:	Cobertura Fotográfica - Voo de Março de 2007
Data de Homologação:	2011-07-06
Entidade e nº de Homologação:	I G P - Processo nº 91
Sistema de Referência:	Hayford-Gauss/Datum 73

DGU EPP

A R U - Cerdeira

Projeto de delimita- «o da Área de Reabilita- «o Urbana de Cerdeira

Designação

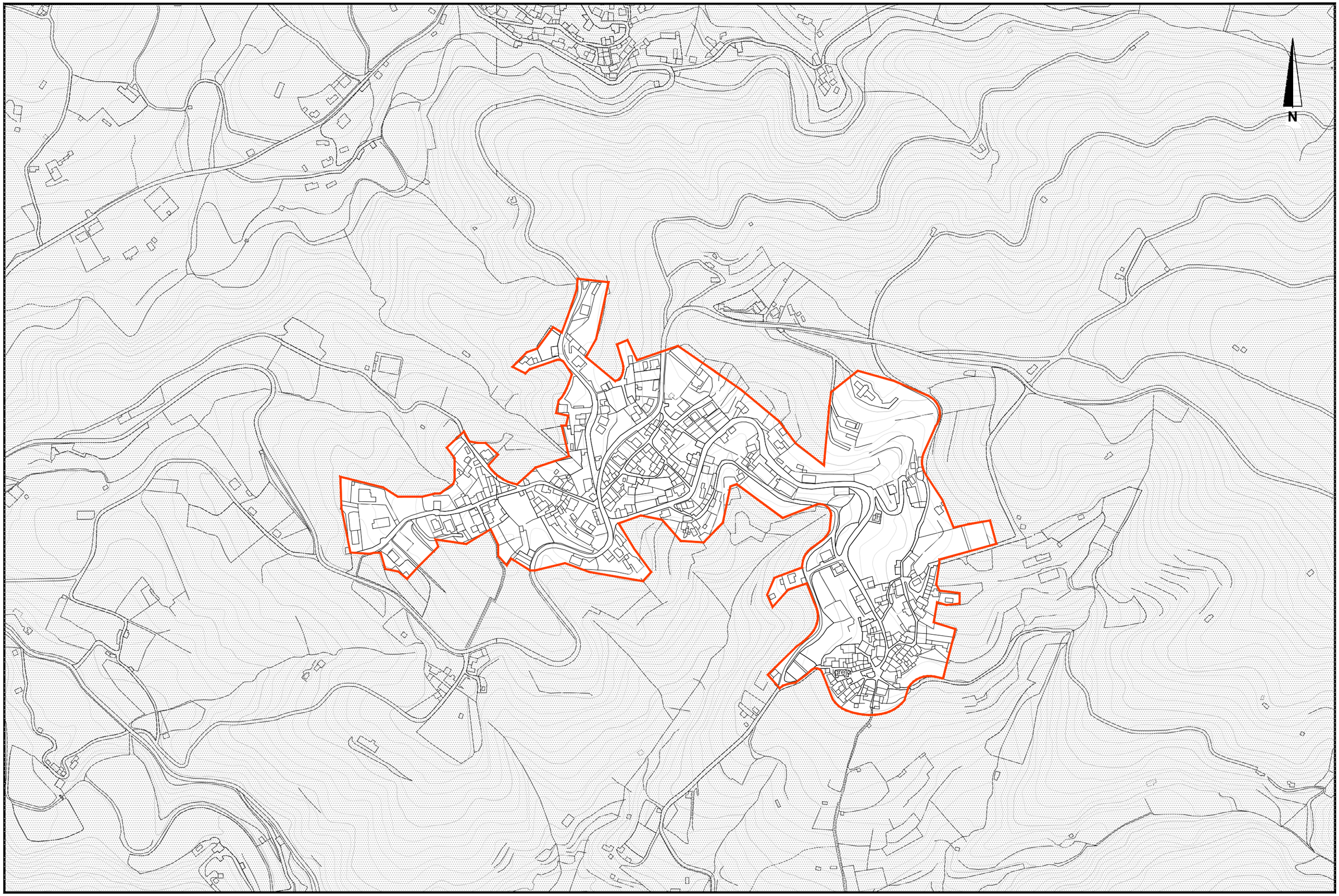
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

ORTOFOTOMAPA

Des. Nº	Rev.	Esp.	Fase	Proj.	Ano	Frg
0 1	0	0	U B	P A	0 1 2	0 1 6 0 0

Escala 1/5000

Escala gráfica 0m 50m 100m 150m



Legenda:

Limite da Área de Reabilitação Urbana

Área 21.576922 ha

Cartografia:

Data de Edição:	Cobertura Fotográfica - Voo de Março de 2007
Data de Homologação:	2011-07-06
Entidade e nº de Homologação:	I G P - Processo nº 91
Sistema de Referência:	Hayford-Gauss/Datum 73

DGU

EPP

A R U - Cerdeira

Projeto de delimita- «o da Crea de Reabilita- «o Urbana d e Cerdeira

Designação

DELIMITAÇÃO DA ÁREA

CARTOGRAFIA VETORIAL

Des. Nº	Rev.	Esp.	Fase	Proj.	Ano	Frg
0 2	0 0	U B	P A	0 1 2	0 1 6	0 0

Escala 1/5000

Escala gráfica 0m 50m 100m 150m