

## **Proposta de Alteração da Área de Reabilitação Urbana da Benfeita**

## Sumário:

Âmbito .....	2
Enquadramento Legal .....	3
(Re)Delimitação e Enquadramento Geográfico .....	3
Objetivos Estratégicos a Prosseguir .....	9
Benefícios Fiscais / Financiamento .....	10
Quadro de Benefícios/Incentivos Fiscais .....	11
Âmbito Temporal .....	12
Anexos .....	

*A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:*

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- 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) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

In: Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

## 1. Âmbito

A ARU de Benfeita existe desde 18 de Junho de 2016, data em que foi aprovada pela Assembleia Municipal de Arganil.

O critério subjacente à delimitação da ARU de Benfeita foi incluir área do núcleo mais consolidado da aldeia de Benfeita por se entender que estava enquadrado no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, “...em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade...”.

No entanto, decorridos quase três anos é possível constatar que existem outras áreas dispersas na envolvente deste tecido urbano consolidado em que o edificado possui características morfológicas e tipológicas semelhantes aquelas que estavam incluídas nas ARU inicialmente aprovada.

Torna-se portanto relevante a inclusão dessas áreas em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta aqui apresentada consubstancia a intenção do Município de Arganil em alterar a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Benfeita, 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, pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de Julho (RJRU doravante), conforme está previsto no n.º 6 do artigo 13.º daquele diploma legal.

Neste âmbito, e tendo em conta a valorização do património edificado desta área procedeu-se à alteração da ARU de uma área com cerca de 24,67ha para 38,04ha.

Desta forma, é fundamental continuar implementar incentivos à intervenção nos imóveis privados, nomeadamente, aqueles que se encontram degradados, devolutos ou que descaracterizam a paisagem urbana, para complementar o investimento público nos espaços urbanos de utilização coletiva.

## **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 (em regime especial, art.º 77.º-A) e em que

se justifique uma intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e segurança.

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.º1 do artigo 13.º do RJRU, sendo que em caso de alteração da delimitação se mantêm os mesmos pressupostos que conduziram á delimitação inicial conforme dispõe o n.º6 do citado artigo e diploma legal.

### **3. (Re)Delimitação e Enquadramento Geográfico**

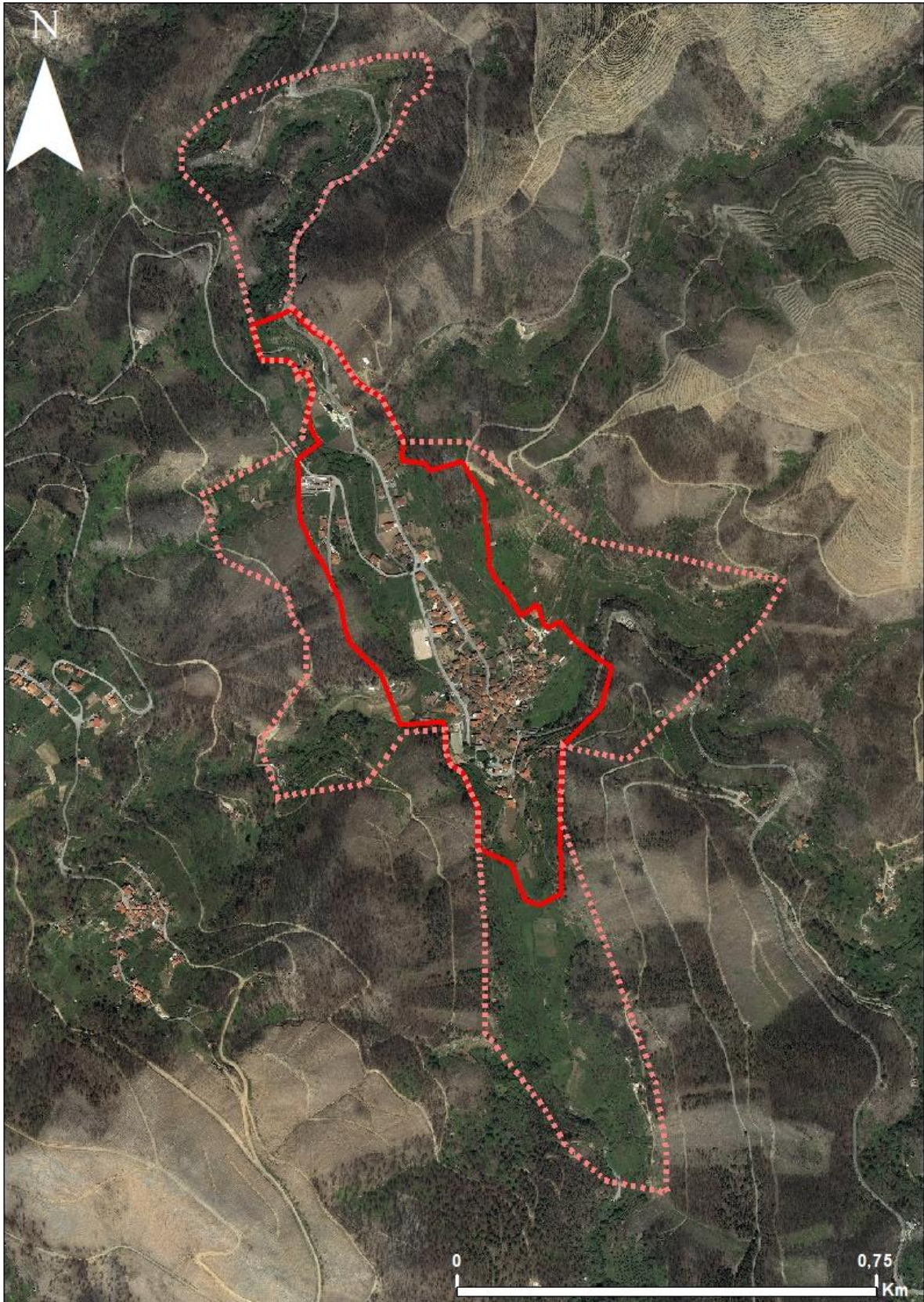
A área delimitada já compreendia a quase totalidade do património edificado da sede de freguesia da Benfeita.

O processo de alteração desta ARU, baseou-se numa nova análise detalhada dos ortofotomapas de 2018 e na observação feita no local do edificado e do seu estado de conservação, nomeadamente aquelas áreas que foram afetadas pelos incêndios em outubro de 2017 e que têm algum edificado disperso, a sul e a este da aldeia.

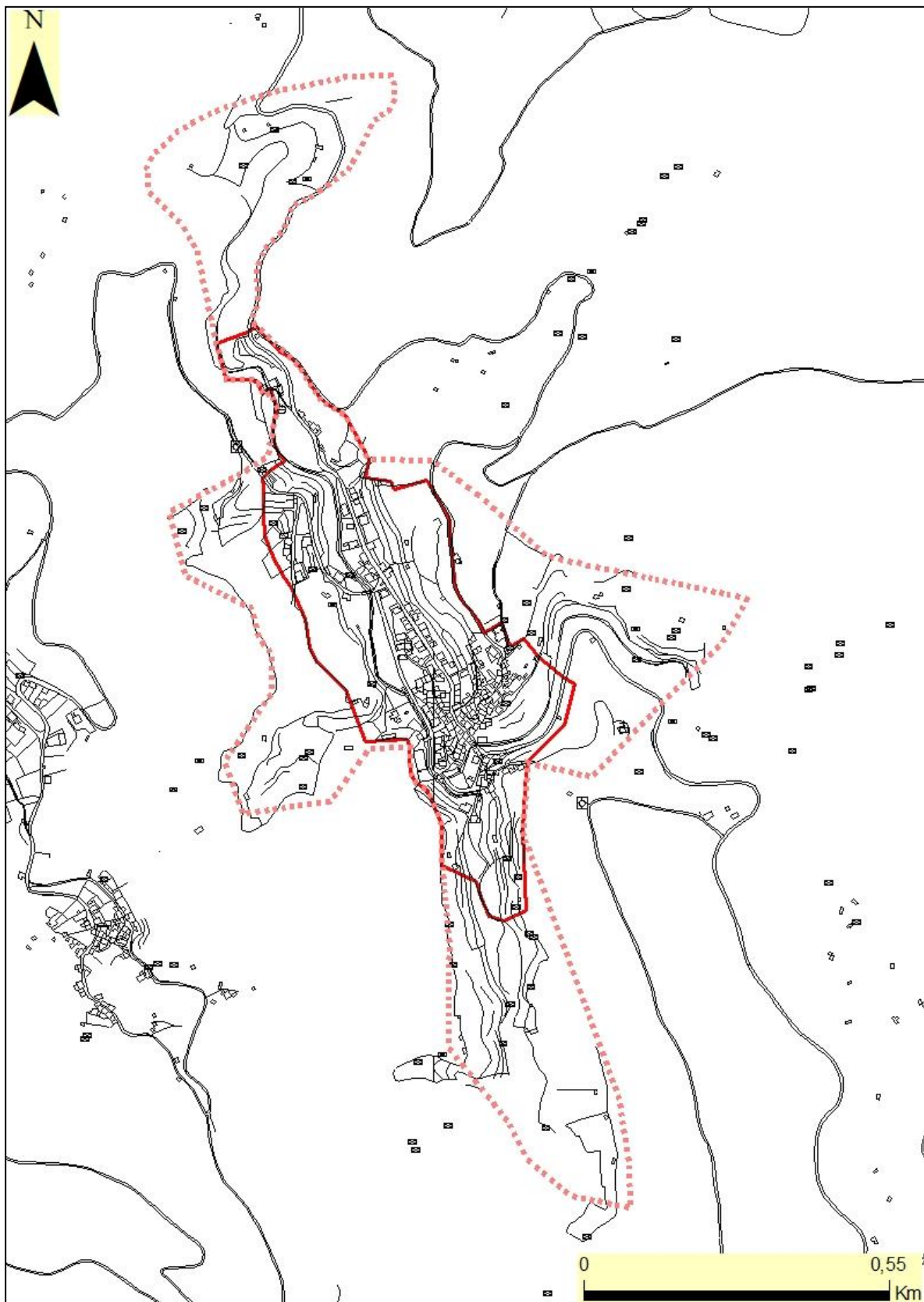
Esta análise permitiu perceber as fragilidades e potencialidades deste núcleo urbano e alargar o limite da área que carece de uma intervenção mais urgente.

Desta forma, a área delimitada reúne a quase totalidade dos edifícios e espaços públicos da aldeia, abrangendo não só o núcleo mais antigo da aldeia, mas também as suas principais zonas de expansão.









Alteração da ARU de Benfeita  
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

## 4. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

A proposta de alteração da ARU de Benfeita tem como fundamento os seguintes objetivos estratégicos:

- i. Continuar a promover a reabilitação urbana da Benfeita de forma a valorizar o património edificado existente e a melhorar a qualidade de vida das pessoas que habitam este espaço urbano;
- ii. Incentivar o investimento de iniciativa privada na reabilitação do edificado;
- iii. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- iv. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- v. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- vi. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- vii. 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;
- viii. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ix. Promover a reabilitação do património edificado;
- x. Valorizar a paisagem urbana.

A reabilitação do património edificado de Benfeita 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 mais de metade necessitam de intervenções. (INE, Censos 2011)



Para além disso, o devastador incêndio de 15 de outubro de 2017 destruiu também um significativo número de edifício desta aldeia, fator este que motivou também a alteração desta ARU.

Esta alteração irá continuar a contribuir para criar a oportunidade ao setor privado para 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.

Uma das principais atividades económicas da Benfeita é o turismo, pois esta aldeia insere-se na rede das Aldeias de Xisto. A paisagem urbana criada pelo conjunto edificado e pela Ribeira da Mata é assim uma das principais ofertas. Desta forma, a valorização desta paisagem através da reabilitação do edificado e espaços públicos e um aspeto essencial para assegurar a continuidade e o crescimento desta atividade.

Em suma, pretende-se com esta alteração não só incluir mais espaços e património edificado na ARU bem como contribuir para travar a degradação do património edificado, incrementar a qualidade de vida, melhorar o ambiente urbano e valorizar a paisagem urbana, tornando Benfeita 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 alteração da Área de Reabilitação Urbana de Benfeita, 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/alteração da ARU de Benfeita, deve ser 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 de Benfeita, visando uma melhor qualidade do espaço urbano e do património edificado e a conseqüentemente melhoria das condições de salubridade e habitabilidade de todo o parque imobiliário urbano.

## 6. Quadro de Benefícios/Incentivos Fiscais

A delimitação/alteração da ARU de Benfeita 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/alteração 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

Nos termos do disposto no artigo 15.º do RJRU a ARU da Benfeita caduca no prazo de três anos contados a partir da sua aprovação, se entretanto não for aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

# **ANEXOS**