

FICHA TÉCNICA

COORDENAÇÃO

Florinda Lixa, Arqt^a

PROJECTO

David Gil, Arqt^o.

Mário Cantinho, Arqt^o.

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	pág. 2
2. ENQUADRAMENTO NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA.....	pág. 2
3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE ODIVELAS.....	pág. 3
4. APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS, FISCAIS E PROCEDIMENTAIS.....	pág. 4

1. INTRODUÇÃO

A estratégia de reabilitação urbana que se apresenta, propõe ser um documento complementar ao processo de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo Antigo de Odivelas, em consonância com os princípios definidos no documento aprovado. Assente numa estratégia estruturada em quatro eixos (descritos no ponto 2.1.), pretende-se que este conjunto de critérios possa ser replicado a todos os núcleos antigos e ARU's com operações de reabilitação urbana simples, delimitadas ou planeadas para o Concelho de Odivelas, alargando assim a base de incidência territorial.

O presente documento pretende assim enquadrar a reabilitação de prédios urbanos nos procedimentos a adotar no âmbito dos regimes legais e financeiros vigentes, para o território abrangido pela ARU_NAO.

Os critérios agora apresentados são complementares aos constantes no processo de delimitação da ARU_NAO, através de especificações em certas matérias, sem alterar no entanto, o conteúdo do documento original, que obedeceu ao definido no art.º 30º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, relativo às Operações de Reabilitação Urbana Simples.

2. ENQUADRAMENTO NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO URBANA

2.1. Visão estratégica para o território:

– **Eixo Estratégico 1 | Reinventar e Reverter a degradação do Centro Histórico e da 1ª expansão do séc. XX**

Objetivo global que engloba ações de caráter material mas que potenciam uma abordagem integrada e preparam o espaço público para o desenvolvimento de dimensões de cultura imaterial e a sua vivência, com base na inovação e criatividade.

– **Eixo Estratégico 2 | Valorização da História e do Património Cultural em Contexto Criativo**

Desenvolver e valorizar culturalmente os núcleos antigos enquanto dimensão determinante da valorização identitária.

– **Eixo Estratégico 3 | Promover a Revitalização Económica e Social**

Revitalizar económica e socialmente a área de intervenção recorrendo a estratégias de urbanismo comercial, criativo e em contexto de inovação.

– **Eixo Estratégico 4 | Gerir com Eficiência o Programa de Ação e Garantir a sua Notoriedade**

Implementar um sistema de governação – que se pretende sustentável, eficiente e eficaz - com o envolvimento ativo e concertado dos parceiros e da população que se associam na concretização de projetos, ações e investimentos complementares através da constituição de Grupos de Ação Local.

2.2. Legislação aplicável

- DL nº 307/2009 de 23 de outubro, alterado pela Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, relativa ao regime jurídico da reabilitação urbana.

- DL n.º 53/2014 de 08 de abril relativo ao regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios.
- Lei n.º 79/2014 de 19 de dezembro, relativo ao novo regime de arrendamento urbano (NRAU).
- DL n.º 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação, regime jurídico da edificação e urbanização (RJUE).
- EBF (estatuto dos benefícios fiscais).
- DL n.º 266-B/2012 de 31 de dezembro, relativo ao regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO ANTIGO DE ODIVELAS

3.1. Área delimitada

ARU do Núcleo Antigo de Odivelas | Delimitação aprovada na 15ª sessão extraordinária da Assembleia Municipal de Odivelas, de 22 de Outubro de 2015, e publicada em Boletim Municipal n.º21/2015 de 3 de Novembro de 2015, e aviso n.º543/2016, publicado em Diário da Republica, n.º12, Série II, de 19 de Janeiro de 2016;

3.2. Estratégia e especificações para aplicação dos apoios e incentivos previstos na ARU_NAO

A estratégia definida para a ARU do Núcleo Antigo de Odivelas, propõe, em síntese, a implementação de um processo de regeneração urbana, que se assuma como um elemento estratégico de desenvolvimento concelhio num contexto local mas, também, regional, e que pretende, como desígnio, (re)animar o centro de cidade, conferindo-lhe urbanidade e identidade.

Um dos objetivos específicos definidos visa “**Promover a salvaguarda e a reabilitação dos edifícios**”, através da adoção de políticas de gestão e intervenção relativamente às ações de construção, reconstrução, alteração, ampliação, reabilitação, conservação e demolição, na perspetiva da salvaguarda do património classificado, a eficiência energética e a qualidade arquitetónica. Neste âmbito, considera-se que a reabilitação de edifícios deve ser entendida e aplicada a todo o imóvel, por oposição a intervenções avulsas que não tenham o impacto urbano pretendido.

Assim, propõe-se que a aplicação dos apoios e incentivos financeiros, fiscais e procedimentais previstos na ARU do Núcleo Antigo de Odivelas, só sejam contemplados na execução de ações de reabilitação de edifícios, podendo ser complementadas pelas frações autónomas que o compõem. A reabilitação isolada de uma fração deverá ser enquadrada no âmbito do art.º 45 do EBF.

Esta proposta pode ainda ser replicada nas propostas para futuras ARU's.

4. APOIOS E INCENTIVOS FINANCEIROS, FISCAIS E PROCEDIMENTAIS

Os apoios e incentivos a atribuir no âmbito da Reabilitação Urbana são de natureza financeira e fiscal, bem como apoios no âmbito dos procedimentos administrativos necessários à execução das intervenções.

Sem prejuízo de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, referem-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

4.1. Definições no âmbito do Estatuto de Benefícios Fiscais

- 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.
- Estado de conservação | Estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.
- Reabilitação urbanística | Processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística

4.2. Incentivos financeiros no âmbito da Reabilitação Urbana

- Isenção do valor das taxas relativas a urbanização e edificação em obras de reabilitação de edifícios.
- Isenção de taxas relativas à ocupação de espaço público por motivo de obras em reabilitação de edifícios.
- Possibilidade de comparticipação ao arrendamento destinado a jovens através da candidatura ao programa “Porta 65”, ou outro que se venha a criar, com os benefícios especiais inerentes ao facto de se localizar numa área urbana classificada como ARU.

4.3. Incentivos fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana

- IVA sujeito à taxa reduzida (6%) em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

4.4. Incentivos fiscais para imóveis objeto de ações de reabilitação (art.º 71º do EBF)

- São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
 - a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou
 - b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.
- Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:
 - a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
 - 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.
- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na 'área de reabilitação urbana'.

4.5. Incentivos fiscais para imóveis objeto de reabilitação urbanística (art.º 45º do EBF)

- Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária.

- Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.
- O processo de reabilitação urbanística é certificado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou pela câmara municipal, consoante o caso, 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, nos termos do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, com exceção dos casos em que tais prédios se encontrem dispensados de um ou mais requisitos de eficiência energética, nomeadamente nos termos do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

4.6. Outros apoios e incentivos procedimentais

- Criação de um atendimento próprio de apoio às candidaturas.
- Disponibilização de um manual de boas práticas de intervenção em edifícios a reabilitar.
- Maior celeridade na apreciação dos processos.
- Definição do procedimento administrativo, contemplando a definição do modelo de requerimento, modelo de auto de vistoria para certificação do nível de conservação do imóvel (antes e depois da obra), e respetivo modelo de certidão para efeitos da atribuição de benefícios fiscais, e fixação das taxas devidas.
- Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.

4.7. Condicionantes para atribuição de incentivos

- Os apoios e incentivos descritos no presente capítulo apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes no RJRU, não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição integral das preexistências.
- Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Odivelas, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.