



## ARU – Arganil

Projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do núcleo histórico da Vila de Arganil

DGU – OM | Setembro de 2015



Sumário:

<b>Âmbito</b> .....	3
<b>Enquadramento Legal</b> .....	3
<b>Delimitação e enquadramento geográfico</b> .....	4
<b>Objetivos estratégicos a prosseguir</b> .....	5
<b>Benefícios Fiscais / Financiamento</b> .....	6
<b>Quadro de Benefícios/Incentivos fiscais</b> .....	7

**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 306/2009 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 a vila de Arganil, 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 do núcleo urbano mais antigo da sede do concelho de Arganil, procedeu-se à delimitação de uma área com cerca de 23ha daquela que é a principal estrutura edificada da vila de Arganil.

Tendo em conta a intenção do município de intervir nos imóveis que tutela e nos espaços públicos urbanos com vista à melhoria da qualidade dos serviços prestados à população e da sua qualidade de vida, é igualmente necessária a implementação de incentivos à intervenção nos imóveis 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

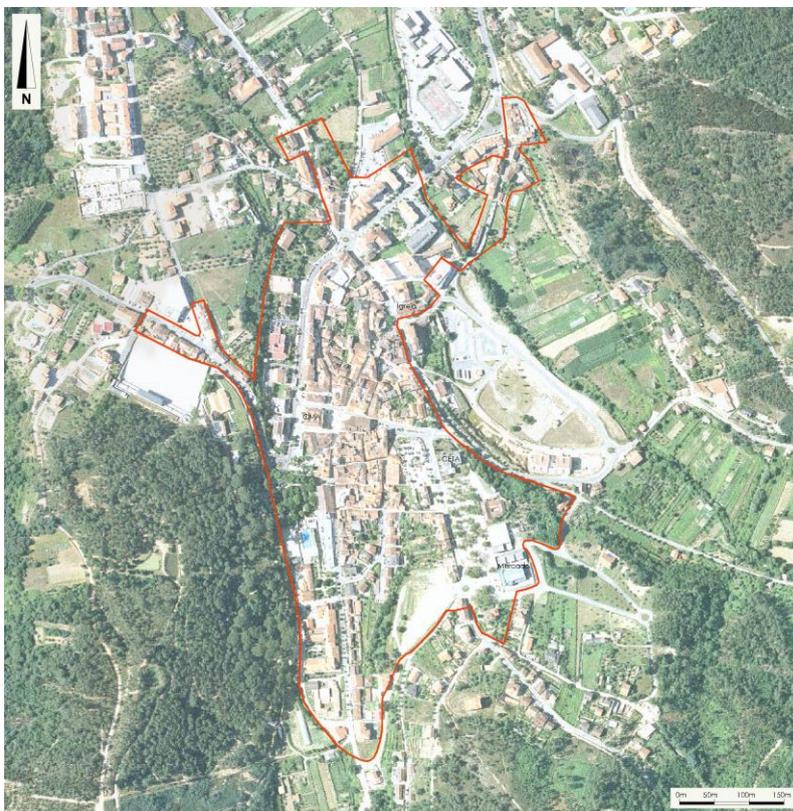
reabilitação urbana de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e em que justifique uma intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e segurança.

### **3. Delimitação e enquadramento geográfico**

A área de intervenção compreende praticamente toda a zona edificada daquele que é o centro cívico e histórico da vila de Arganil, trata-se pois da zona mais nobre da vila onde teve origem o seu primitivo núcleo urbano.

Com uma delimitação semelhante à que já tinha sido definida em 2002 para a elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Arganil, serviu este documento estratégico de base para a demarcação da ARU-Arganil, pois contém um exaustivo levantamento da área de intervenção o que nos possibilitou ter uma consciência mais aprofundada das fragilidades e potencialidades desta área tanto ao nível do tecido urbano e estado de conservação do património edificado como do tecido social e económico.

A área delimitada reúne, pois, a zona de maior concentração das principais unidades de comercial tradicional e serviços da vila de Arganil, que, juntamente com a existência dos principais espaços e equipamentos públicos, justificam a necessidade de uma intervenção integrada dado o estado de degradação em que se encontra parte do edificado conforme é estabelecido no artigo 12.º do RJRU.



Fonte: ortofotomapa | cobertura fotográfica – voo de março 2007 | IGP – Proc. N.º 91

#### **4. Objetivos estratégicos a prosseguir**

A proposta de delimitação da ARU do núcleo histórico da Vila de Arganil tem como fundamento um conjunto de objetivos estratégicos os quais resultarão na execução de uma Operação de Reabilitação Urbana a realizar pelo município de Arganil.

Deste modo foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos:

- i. Promover a reabilitação urbana de forma a valorizar o núcleo histórico da Vila de Arganil, criando assim condições que conduzam à melhoria da qualidade de vida das pessoas que visitam e habitam este espaço urbano.
- ii. Criar condições que propiciem a intervenção da iniciativa privada e a vontade de reabilitar o núcleo histórico da Vila de Arganil.
- 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 cultural.
- v. Requalificar e modernizar os equipamentos públicos de utilização coletiva e os espaços urbanos.
- vi. Valorizar e reabilitar o Teatro Alves Coelho (referenciado na base de dados do património mais relevante construído no séc. XX, o IAP20 – Inquérito à Arquitetura do Século XX em Portugal) otimizando assim o seu potencial como equipamento catalisador da diversificação na oferta cultural do concelho.

## 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 e no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização das atividades económicas.

Com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana, 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 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-Arganil, 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 aliciente a intervenção na ARU, visando uma melhor qualidade do espaço urbano e do património edificado e a consequentemente melhoria das condições de salubridade e habitabilidade de todo este parque imobiliário urbano.

## **6. Quadro de Benefícios/Incentivos fiscais**

1. A delimitação da ARU do núcleo histórico da Vila de Arganil tem como efeito a concessão dos seguintes benefícios fiscais para os imóveis alvo de ações de reabilitação (intervensões das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção) dentro do polígono que delimita a ARU, nos termos definidos pela lei:

- a) Isenção de IMI por um período de 5 anos.
- b) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa.

2. A delimitação da ARU da Vila de Arganil tem ainda como efeito proporcionar o acesso aos benefícios fiscais consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e na Lei do Orçamento do Estado para os imóveis alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:

- a) IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.
- b) Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis.
- c) Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados.
- d) Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
- e) Isenção de IRC 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.

3. Para esta área foi também aprovada, como medida adicional de incentivo, a redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, 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.



## ANEXOS