

Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba



PELOURO DE PLANEAMENTO E URBANISMO

DIVISÃO DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANÍSTICA

AGOSTO DE 2025

Índice

1	INTRODUÇÃO	2
2	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	4
3	ENQUADRAMENTO LEGAL.....	7
3.1	ABRANGÊNCIA TERRITORIAL.....	7
3.2	CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO.....	8
4	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO	10
4.1	DEMOGRAFIA.....	10
4.2	EDIFICADO	11
5	OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR	14
5.1	OBJETIVOS.....	15
6	QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	16
6.1	DE NATUREZA MUNICIPAL.....	16
6.2	DA COMPETÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL.....	17
7	ANEXOS.....	18
7.1	DELIBERAÇÃO DE CÂMARA – INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ARU	18
7.2	DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SANTA COMBA	19

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 - PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA COMBA	7
FIGURA 2 - EVOLUÇÃO DA PAISAGEM URBANA NA ARU DE SANTA COMBA, EM CIMA CARTOGRAFIA DA DÉCADA DE 70, EM BAIXO CARTOGRAFIA ATUAL	9
FIGURA 3 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DA ESTRUTURA ETÁRIA DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ARU DE SANTA COMBA EM 2021	10
FIGURA 4 – REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS DE SANTA COMBA POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, 2021	11
FIGURA 5 - EXEMPLOS DO EDIFICADO PRESENTE NA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA COMBA:.....	12

1 INTRODUÇÃO

A presente Memória Descrita e Justificativa, juntamente com os elementos apensos, compõe o processo de delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Comba (ARUSC)**, e visa dar cumprimento ao legalmente exigido no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), publicado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tendente à submissão do mesmo, pela Câmara Municipal (CM), à Assembleia Municipal (AM) para aprovação.

A ARUSC, inicial publicada no Diário da República Eletrónico (DRE) pelo aviso (extrato) n.º 9477/2016, D.R. 2.ª Série, de 29 de julho de 2016, foi objeto de duas novas publicações em 2019 e 2022, respetivamente pelo aviso (extrato) n.º 9486/2019, D.R. 2.ª Série, de 29 de maio de 2019 e pelo aviso n.º 7034/2022, D.R. 2.ª Série, de 6 de abril de 2022.

Esta duas últimas publicações tiveram como objetivo principal dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, mantendo a mesma delimitação da área abrangida. No entanto, a concretização das intervenções, promovidas por particulares, associações locais e pelo município, revelou-se um processo complexo e demorado, fortemente condicionada pela conjuntura económica do país.

No período entre 2019 a 2024, Portugal passou de um período de crescimento moderado para uma recessão severa devido à pandemia, seguida de uma recuperação lenta, mas afetada por novas crises, como a inflação e a guerra na Ucrânia. A conjuntura económica nesse período foi, portanto, instável e desafiadora, especialmente para setores dependentes de investimento e financiamento, como a reabilitação urbana.

É neste contexto que surge o presente processo de aprovação da delimitação da **ARU de Santa Comba**, que visa dar continuidade ao processo de reabilitação urbana iniciado em 2016, agora numa conjuntura económica mais favorável para o investimento.

A delimitação desta ARU deverá ter como consequência natural a realização de um estudo aprofundado, designado de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que permita a definição de estratégias e a inventariação/cativação de meios para a sua revitalização e requalificação, mobilizando todos os atores interessados e tendo como corolário um conjunto de intervenções integradas, a qual deverá ser aprovada no prazo máximo de três anos após a publicação da ARU em sede de Diário da República, em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

De salientar, ainda, que a delimitação aqui proposta e uma vez aprovada, poderá, à posteriori, sofrer ajustes no decurso do levantamento de campo e dos trabalhos que, entretanto, forem sendo consolidados.

De acordo com a legislação em vigor e para a delimitação da ARUSC, apresenta-se em seguida o enquadramento legal, a abrangência territorial, os critérios subjacentes à delimitação, a caracterização da área, os objetivos estratégicos a prosseguir e os benefícios fiscais, para além dos anexos.

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

No que diz respeito à reabilitação urbana e em matéria legislativa, a 14 de agosto de 2012 foi publicada a Lei n.º 32/2012, que procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU), que deixa de ser um regime excecional, passando a fazer parte integrante da gestão urbanística dos municípios. Esta legislação define a figura de ARU, revogando o Decreto-Lei 104/2004 e a figura das ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística).

No referido Decreto-Lei n.º 307/2009 o legislador optou, aliás conforme o preâmbulo do diploma, por adotar um conceito amplo de reabilitação urbana, que não se atém apenas a elementos da vertente imobiliária ou patrimonial, mas que aponta antes para uma disciplina integrada, coordenada e dirigida, que reclama uma intervenção estadual de âmbito nacional, regional e local para resolver fenómenos que estão para além da degradação do edificado e que se revelam nos aspetos económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

As principais linhas de força desta reforma são as seguintes:

- “Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar”, continuando os proprietários a ser os primeiros responsáveis pela reabilitação dos seus edifícios, enquanto as autoridades públicas cuidarão dos espaços públicos com vista à sua qualificação e modernização;
- “Garantir a complementaridade e coordenação entre os diferentes atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas Áreas de Reabilitação Urbana”, abrindo novas possibilidades de intervenção aos proprietários e a outros parceiros privados;
- “Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas”, viabilizando um conjunto de instrumentos jurídicos.

Esta nova legislação estabelece, ainda, alguns conceitos fundamentais que importa reter:

- Área de Reabilitação Urbana – ARU – parcela de território delimitada pelo Município que justifica uma intervenção integrada de reabilitação; a ARU tem por base de incidência “a área territorialmente delimitada que, 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, justifique uma intervenção integrada, através de

uma Operação de Reabilitação Urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.” (artigo 2.º, alínea b)).

- Operação de Reabilitação Urbana – ORU – “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a Reabilitação Urbana de uma determinada área” (do artigo 2.º, alínea h)), sendo que a cada ARU corresponde uma ORU (artigo 7.º, n.º 4).

Esta primeira alteração legislativa aprovou medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana ocorram em momentos distintos. Contudo a delimitação da ARU caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

Para a delimitação da ARU, de acordo com o artigo 13.º, a proposta de aprovação, devidamente fundamentada, deve conter, entre outros, os seguintes elementos:

- **Memória descritiva e justificativa**, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- **Planta com a delimitação** da área abrangida;
- **Quadro dos benefícios fiscais** associados aos impostos municipais.

A aprovação de uma ARU obriga o município a definir os benefícios fiscais em sede de IMI e de IMT e confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural (artigo 14.º).

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente, a Câmara Municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), por meios eletrónicos, o ato de aprovação da respetiva delimitação.

Por fim, importa referir uma série de legislação que complementa a aludida anteriormente, em matéria de reabilitação urbana, e que a seguir se sintetiza.

Tabela 1 - Principal Legislação em Vigor

Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho - Aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais (na sua atual redação)

Decreto-Lei 266-B/2012, de 31 de dezembro - Estabelece o 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, e revoga os Decretos-Lei 156/2006 e 161/2006, de 8 de agosto. (na sua atual redação)

Despacho 14574/2012, de 12 de novembro - Cria a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos».

Lei 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana. (na sua atual redação)

Decreto-Lei 115/2011, de 5 de dezembro - Primeira alteração ao Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro, que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Decreto-Lei 46/2009, de 20 de fevereiro - Republicação do Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro - Procede à 6.ª alteração ao Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJGT).

Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU). (na sua atual redação Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro)

Decreto-Lei 309/2009, de 23 de outubro - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda. (na sua atual redação Decreto-Lei nº 10/2024, de 8 de janeiro)

Lei 56/2023 de 6 de outubro- Aprova medidas no âmbito da habitação, procedendo a diversas alterações legislativas (na sua atual redação)

3 ENQUADRAMENTO LEGAL

3.1 Abrangência Territorial

A proposta de delimitação da ARU de Santa Comba (Anexo I) abrange uma área aproximada de 34,64 ha, correspondendo a um núcleo populacional da freguesia de Sobreira, localizada no limite do Parque das Serras do Porto, Paisagem Protegida de Âmbito Regional, possuindo como limite as vias e o edificado existente.

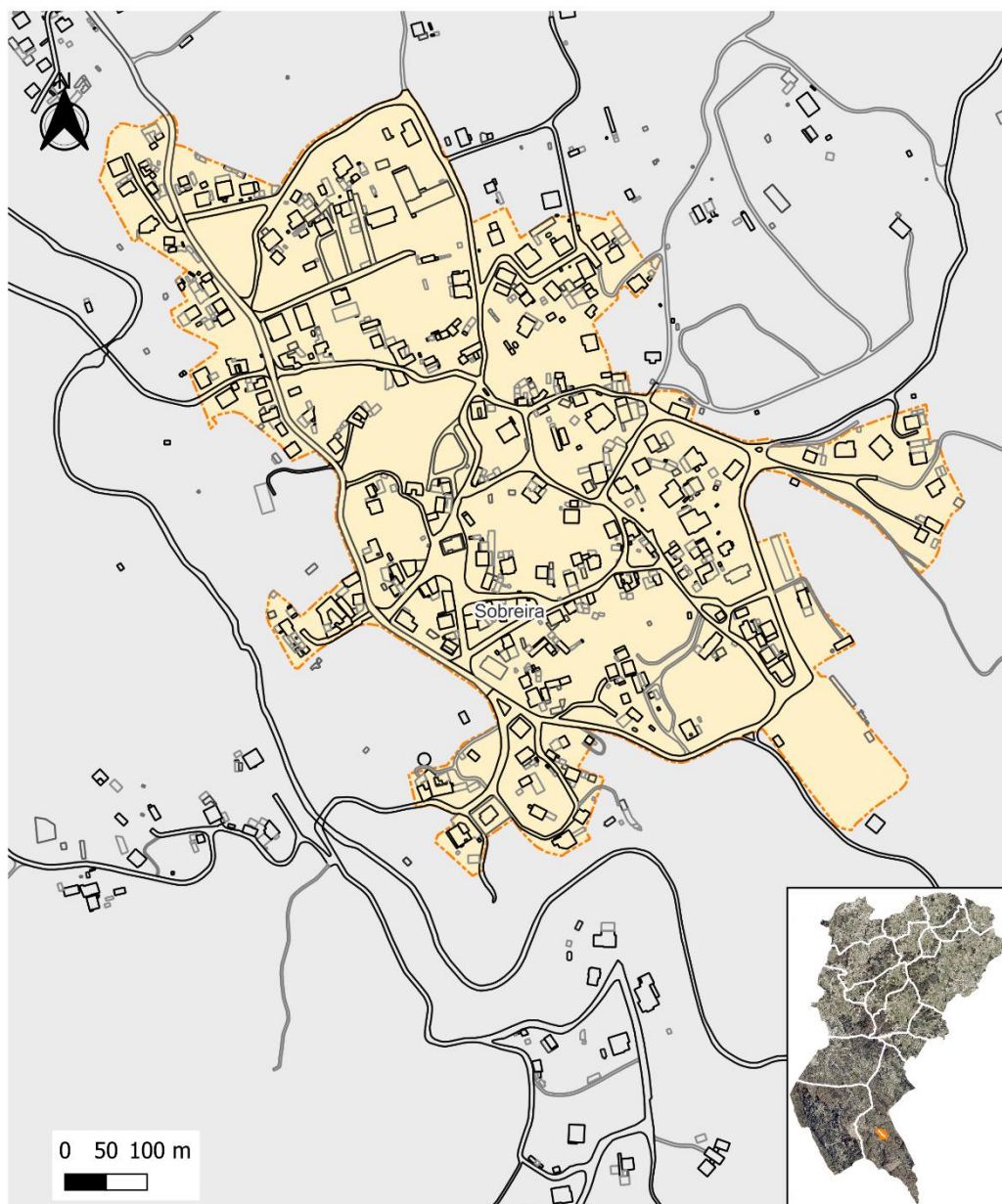


Figura 1 - Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba

3.2 Critérios Subjacentes à Delimitação

A presente proposta de delimitação da **ARU de Santa Comba**, teve como enquadramento o conceito de ARU, plasmado no RJRU, artigo 2.º, alínea b), *“área territorialmente delimitada que, 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, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

O processo de delimitação da presente ARU procurou corresponder à definição emanada do regime legal, considerando para o efeito uma série de dados, estatísticos, históricos, urbanísticos, cadastrais, mas também procurou ir de encontro às orientações e estratégias políticas municipais para a reabilitação urbana, tendo sido para o efeito auscultada a respetiva junta de freguesia.

No processo de delimitação, apesar de não se excluir o solo rural, privilegiou-se o solo classificado como urbano no instrumento de gestão territorial em vigor para a área, Plano Diretor Municipal, e neste, os espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços verdes de utilização coletiva, pudessem em sede da ORU justificar uma intervenção integrada.

O crescimento urbano nesta área da freguesia de Sobreira desenvolveu-se fundamentalmente ao longo dos eixos viários e das vias locais dos núcleos populacionais aí presentes. A evolução do edificado nesta área torna-se bastante perceptível na figura 2 ao compararmos o edificado existente na década de 70 com o existente atualmente.

Por fim, foi cruzada a área delimitada com os limites cadastrais, no sentido de efetuar, sempre que se demonstrava oportuno e sem ferir os critérios definidos anteriormente, a correspondência cadastral da área abrangida.

Da conjugação dos vários dados acima referidos, resultou a presente proposta de delimitação da ARU de Santa Comba, caracterizada por uma malha urbana historicamente e morfologicamente uniforme.



Figura 2 - Evolução da paisagem urbana na ARU de Santa Comba, em cima cartografia da década de 70, em baixo cartografia atual

4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DE DELIMITAÇÃO

A caracterização da área em análise é efetuada tendo por base o conhecimento do sítio e lugar, recorrendo-se para o efeito a registos fotográficos e bibliografia, e com base na subseção dos Censos 2021.

4.1 Demografia

A população residente na ARUSC era, em 2021, cerca de 471 habitantes, o que representava cerca de 11,42% da população residente na freguesia de Sobreira.

Em termos de estrutura etária, trata-se de uma população jovem, com cerca de 27% da população abaixo dos 25 anos. A população entre os 25 e os 64 anos representa cerca de 60% da população residente e apenas 13% têm idade superior a 65 anos.

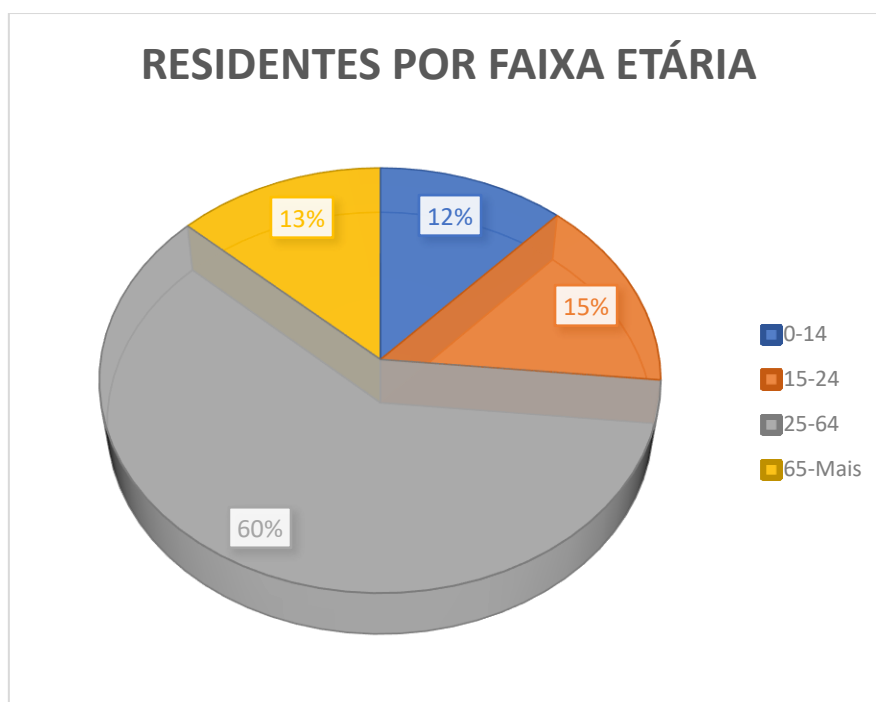


Figura 3 – Representação Gráfica da Estrutura etária da população residente na ARU de Santa Comba em 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

4.2 Edificado

Ao número total de edifícios da ARUSC corresponde um total de 198 alojamentos, dos quais corresponde a um total de 181 edifícios.

De facto, os edifícios são exclusivamente residenciais. Por último, encontram-se vagos 31 alojamentos familiares, 17,22% da ARU.

No que se refere à época de construção dos edifícios presentes na ARU, cerca de 40,33% têm mais de 45 anos o que denota desde logo a necessidade de reabilitação da maioria do edificado presente nesta área.

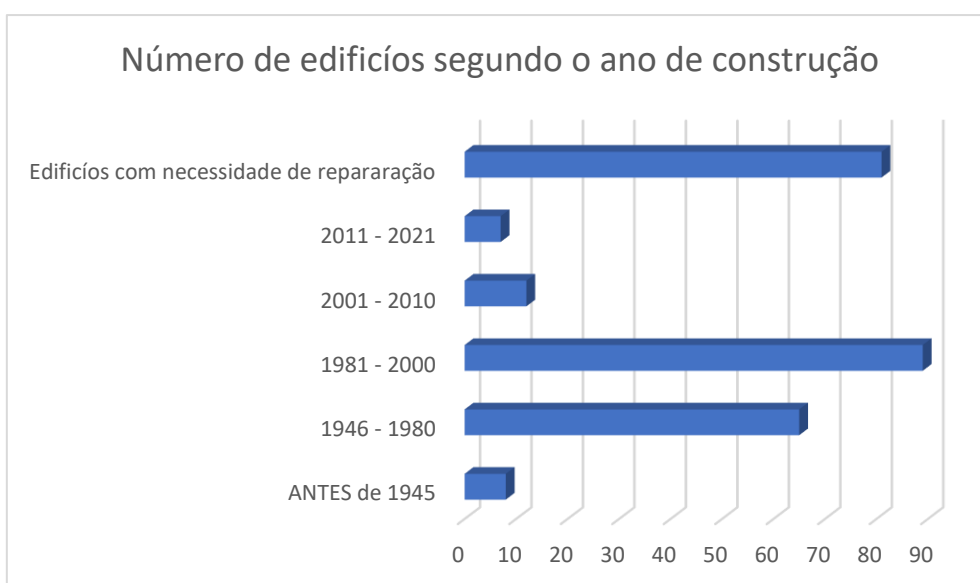


Figura 4 – Representação Gráfica dos Edifícios construídos de Santa Comba por época de construção, 2021

Fonte: Censos 2021, Instituto Nacional de Estatística – INE

No seguimento do trabalho de campo inicial e que será concluído e pormenorizado no âmbito da elaboração da ORU, foi possível desde já tirar algumas conclusões gerais sobre o estado exterior do edificado localizado na ARU. Uma delas é a de que a área de estudo apresenta um número significativo de edifícios com necessidade de reabilitação.

No entanto, há claramente uma heterogeneidade de situações, desde edifícios antigos, que oscilam entre o razoável e o mau estado de conservação, até edifícios mais recentes, construídos nos últimos 30 anos, mas que se encontram numa situação menos satisfatória.

Em termos de morfologia urbana e de tipologia de habitação o território da ARU apresenta alguma diversidade de idades, formas, e relação com o espaço público, embora predominando a habitação unifamiliar.

Figura 5 - Exemplos do edificado presente na Área de Reabilitação Urbana de Santa Comba:





5 OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

Em função do diagnóstico realizado, e considerando as orientações e propostas da Câmara Municipal e de agentes locais, estabeleceu-se um conjunto de Eixos de Intervenção Estratégica, a concretizar em todas as ARUs definidas no concelho de Paredes, a partir dos quais se pretende dar continuidade a um conjunto de dinâmicas que têm vindo a contribuir para a competitividade urbana deste território e para a qualificação da respetiva base económica e, por outro lado, para concretizar e afirmar novas ofertas urbanas que se mostram essenciais para que as cidades que integram o Concelho de Paredes melhorem a respetiva atratividade e oferta de qualidade de vida.

Assim, para além do reforço das dinâmicas em curso, interessa sobretudo criar e explorar novas oportunidades de desenvolvimento urbano, que contribuam para a afirmação e competitividade de Paredes em contextos e escalas alargadas.

Propõe-se então que o processo de regeneração urbana de Paredes incorpore uma dinâmica económica assente nos seguintes três eixos fundamentais:

- Em primeiro lugar, que se **reforcem as dinâmicas em torno da aposta no Design de Mobiliário**, na afirmação da marca e do branding territorial, e na atração de investimentos, qualificando e adicionando competitividade ao território, e em especial à sua base urbana.
- Depois, que se realize um intenso e objetivo esforço de **promoção do empreendimento endógeno e da inovação**, como alavancas estratégicas para a diversificação da economia urbana das diferentes cidades que compõem o Concelho, potenciando e facilitando o respetivo processo de criação de novas iniciativas de natureza empreendedora; da disseminação de competências criativas na população; e da criação de novas respostas às necessidades e oportunidades locais.
- Finalmente, que concretizem **iniciativas de animação urbana geradoras de novos consumos** junto da população residente, bem como de atração de novos públicos, aumentando a atratividade local.

Um último aspeto que urge referenciar, atendendo ao facto do concelho de Paredes ser composto por quatro cidades, consiste na necessidade de conferir aos projetos a desenvolver uma forte componente de *networking*, potenciando sinergias institucionais, empresariais e cívicas capazes de sustentar colaborações estratégicas assim como a exploração de economias de aglomeração, através das quais será possível alavancar dinâmicas e resultados, promovendo simultaneamente um desenvolvimento mais harmonioso e sustentável do território.

O quadro operacional proposto privilegia, portanto, um conjunto de domínios que potenciam os ativos críticos de Paredes - como sejam o conhecimento tácito em torno da indústria do mobiliário - articulando-os com novas dimensões críticas, como são a criatividade e o marketing, a partir da exploração de novas

plataformas de colaboração envolvendo instituições, empresas e cidadãos. Estas são dimensões que não apenas resultam determinantes para a qualificação das ofertas urbanas de Paredes, como também para a sua afirmação no quadro da Área Metropolitana do Porto, bem como a escalas mais alargadas, nacionais e internacionais.

5.1 Objetivos

Atendendo que as ações específicas serão definidas aquando da elaboração da ORU – Operação de Reabilitação Urbana, devidamente fundamentados pelos levantamentos e estudos de pormenor a realizar na área a intervir apresentam-se os objetivos gerais a prosseguir:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em questões de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

6 QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS DE INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana foi precedido pela **Lei do Orçamento do Estado para 2009** que introduziu **novos benefícios** para a reabilitação urbana e estabeleceu a **possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação** para efeitos do **estatuto dos Benefícios Fiscais**.

A par da Memória Descritiva e Justificativa e da Planta com a Delimitação da ARU, a **definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património**, abaixo propostos, decorre da lei e **é obrigatória para a delimitação de uma área de reabilitação urbana** (*alínea a) do artigo 14 da Lei 32/2012*). De acordo com a referida Lei, *“confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.”* – alínea b) do artigo 14º da referida Lei.

Nos termos do Estatuto dos Benefícios Fiscais, **com a aprovação da ARU de Santa Comba**, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cuja obra de reabilitação cumpra com o disposto e com prazos da legislação aplicável, podem passar a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

6.1 De Natureza Municipal

IMI – isenção nos prédios urbanos, objeto de ações de reabilitação **por um período de três anos**, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma 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 (nº 1 e nº 2 alínea a) do Artigo 45º do EBF), a renovação está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do artigo 45º;

IMT – isenção 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 (alínea b) do n.º 2 do Artigo 45º do EBF).

IMT – isenção nas **aquisições** 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 (alínea c) do n.º 2 do Artigo 45º do EBF).

Taxas - Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º da EBF (alínea d) do n.º 2 do Artigo 45.º do EBF).

6.2 Da Competência da Administração Central

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€ (n.º 4 do Artigo 71º do EBF);

Mais-valias – tributação à **taxa reduzida de 5%**, quando 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 **localizados em ARU** (n.º 5 do Artigo 71º do EBF);

Rendimentos Prediais – tributação à **taxa reduzida 5%** quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do **arrendamento de imóveis localizados em ARU** e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 7 do Artigo 71º do EBF);

IRC - Isenção para os rendimentos obtidos por Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU (n.º 1 do Artigo 71º do EBF);

Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos Fundos de Investimento Imobiliário, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos n.ºs 2 e 3 do artigo 71 do EBF.

IVA - redução para a taxa reduzida nas seguintes situações:

i. 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.

ii. **Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis** ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

7 ANEXOS

7.1 Deliberação de Câmara – Início do Procedimento de delimitação da ARU



EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL REALIZADA EM 2018/12/04

38 - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) - APROVAÇÃO DO INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO - PARA DISCUSSÃO E VOTAÇÃO

Foi presente à reunião, uma informação com o número de identificação de processo geral setenta e dois mil quatrocentos e quarenta, datado de vinte e dois de novembro do corrente ano, proveniente da Divisão de Planeamento, relacionada com o início do procedimento de delimitação das ARU - Áreas de Reabilitação Urbana. -----

Colocado o assunto a votação, -----

A CÂMARA MUNICIPAL DELIBEROU, POR UNANIMIDADE, APROVAR O INÍCIO DO PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ARU - ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, NOS PRECISOS TERMOS DA PROPOSTA APRESENTADA. -----

7.2 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Santa Comba