

## **ARU DE ARDEGÃES**

### **PROPOSTA DELIMITAÇÃO**

**FICHA TÉCNICA**  
CÂMARA MUNICIPAL DA MAIA

AUTORIA:  
**Luisa Lousan arq.**

COLABORAÇÃO:  
**Vítor Gradíssimo des.**

Departamento  
de Ambiente,  
Planeamento e  
Gestão Urbana

**DAPGU**

DPTP  
Divisão  
de Planeamento  
Territorial e Projetos

## PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE ARDEGÃES

### 1. INTRODUÇÃO

A Câmara Municipal da Maia em reunião do executivo de 20 de agosto de 2015, e em cumprimento com a estratégia municipal de reabilitação urbana delineada, deliberou promover a elaboração do processo de delimitação das áreas de reabilitação urbana de: Área de Acolhimento Empresarial de Vilar de Luz; Esteira da rua D. Afonso Henriques; Núcleo de Ardegães; Núcleo do Monte de Stª Cruz; Esteira da EN 14 e Esteira da rua Cruz das Guardeiras.

Refere-se a presente proposta à delimitação da **Área de Reabilitação Urbana de Ardegães**.

### 2. ENQUADRAMENTO

Este documento estrutura-se de acordo com as orientações estabelecidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU, D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto), mais especificamente no seu artigo 13º, referente à delimitação e aprovação de áreas de reabilitação urbana (ARU). A alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) produzida pela Lei n.º 32/2012 veio possibilitar aos municípios encetar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada: numa primeira fase, a aprovação da delimitação da ARU e, numa fase subsequente, a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nestas áreas. Optando-se por esta via, terá o município três anos para aprovar a operação de reabilitação urbana para a ARU previamente delimitada e aprovada (através de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana), prazo após o qual caducará a delimitação.

Tendo o Município da Maia optado por esta tramitação faseada, e de acordo com o mesmo articulado do RJRU, a proposta que agora se apresenta contém:

- A memória descriptiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14º do mesmo diploma;
- A planta com a delimitação da área abrangida.

### 3. MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

#### 3.1 FUNDAMENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana de Ardegães abrange o núcleo urbano designado por Aldeia dos Lavradores e o de Senhor dos Aflitos, inclui uma área de inegável qualidade paisagística nas margens do rio Leça e situa-se na freguesia de Águas Santas.

Conforme proposta de delimitação apresentada na planta em anexo, tem uma área aproximada de 216.128,00 m<sup>2</sup> e corresponde a uma área com grandes deficiências em termos de conservação do edificado, eminentemente rural, com grande interesse patrimonial e paisagístico, onde se pretende alavancar a reabilitação física do património privado, propondo sobretudo soluções que envolvam e incidam sobre a população residente, o seu legado imaterial e a valorização da sua comunidade carenciada com fortes necessidades económicas e sociais. Verificam-se igualmente necessidades ao nível da implementação de obras de infraestruturação urbanística de natureza pública/municipal que terão de ser devidamente avaliadas, justificando-se uma intervenção integrada promovendo a sua qualificação no conjunto de interesse patrimonial.

Acresce-se a esta realidade a existência de conjuntos de edifícios, belíssimos exemplares de casas rurais da Maia, moinhos e pontes, identificados na Planta do Património Edificado do Plano Diretor Municipal da Maia (PDM), como imóveis de interesse municipal que importam preservar e dignificar.

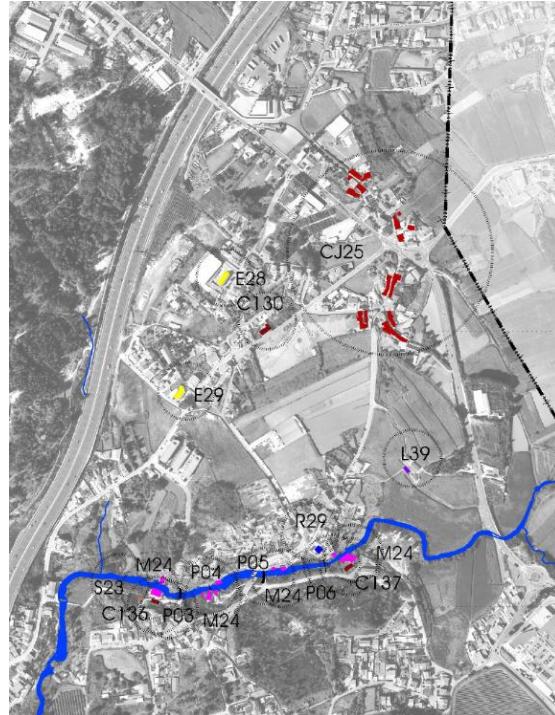


Fig. 1. Extrato da Planta do Património Edificado do PDM com identificação do Conjunto Vernacular CJ25 e o Conjunto de Moinhos e Pontes do Rio Leça identificados como imóveis de interesse municipal

O diploma legal que consagra o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana define o conceito de Reabilitação Urbana como uma “*forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios*

” (Lei n.º 32/2012). No entanto, para se determinar que parcela do território poderá ficar abrangida por uma intervenção deste género, é necessário delimitar uma área de reabilitação urbana (ARU), bem como definir o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana desta mesma área, ou seja, estruturar a operação de reabilitação urbana (ORU).

O mesmo diploma legal define uma ARU como uma “*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...*

” (Lei n.º 32/2012).

Entende-se assim que esta é uma área territorial que se enquadra no espírito do que se pretende com os objetivos traçados pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana para a promoção da reabilitação urbana de forma articulada, nomeadamente: 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 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 urbanas; 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 que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural 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 inovadoras e competitivas; promover a melhoria geral de 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 e fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### 3.2 ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

Acolhendo as propostas do **Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável do Concelho da Maia**, que antecedeu e enquadrou o PDM revisto em 2009, explicitou um conjunto de Objetivos/Linhas Estratégicas assumidos como estruturantes e condicionantes ao nível do ordenamento do território (Relatório III - Proposta, pg. 3 e seguintes), consagrando-os no artigo 2º do seu regulamento sob a epígrafe de "Estratégia e objetivos".

Do seu conteúdo por sublinha-se os vetores estratégicos estabelecidos (art.º 2º, nº 2): (i) "a definição de um modelo territorial para o Concelho da Maia", (ii) "a promoção do ambiente urbano" e (iii) "a melhoria do ordenamento paisagístico".

No que se refere aos objetivos para a promoção do ambiente urbano (art.º 2º, nº 4), importa salientar os seguintes: (i) a "melhoria da qualidade do ambiente urbano, nomeadamente pelo acréscimo da mobilidade, pela dotação e eficiência dos equipamentos urbanos, pela salvaguarda e valorização dos elementos naturais", (ii) o "recurso ao desenho urbano, como instrumento de gestão ativa e concertada" e, principalmente, (iii) a "rentabilização das estruturas e infraestruturas existentes e aposta na reabilitação e regeneração urbana".

Finalmente, os objetivos referentes ao terceiro vetor - *melhoria do ordenamento paisagístico do Concelho* - integram (art.º 2º, nº 5): (i) a "preservação dos valores identitários da ruralidade do concelho, designadamente através da proteção dos núcleos rurais, das quintas agrícolas com valor histórico e arquitectónico e dos valores naturais, potenciando novos usos e integrando este mesmo património numa rede integrada de percursos pedonais", (ii) a "promoção do enquadramento e valorização paisagística das intervenções no território do concelho" e (iii) a "valorização dos cenários da paisagem cultural".

A área delimitada está classificada na Planta de Qualificação do Solo do PDM do Concelho da Maia, como Solo Urbano, na sua maioria, como Área Residencial como Espaços Residenciais - Áreas de Habitação Unifamiliar – HU2, compreendendo nas margens do rio Leça uma área classificada como Espaços verdes – Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais e uma área classificada como Área de Equipamento Desportivo e de Ensino, correspondendo à área ocupada pela Escola EB1/J1 e Pavilhão Municipal de Ardegães. O núcleo da Aldeia dos Lavradores e rua de Ardegães está classificado como Solo Rural - Aglomerados Rurais.

Na Planta de Condicionantes do PDM salienta-se nesta área a existência de uma área classificada como Área de Reserva Ecológica coincidente com a área classificada como de Espaços verdes – Áreas Verdes de Proteção aos Recursos Naturais, identificada na Planta de Qualificação do Solo já atrás referida.

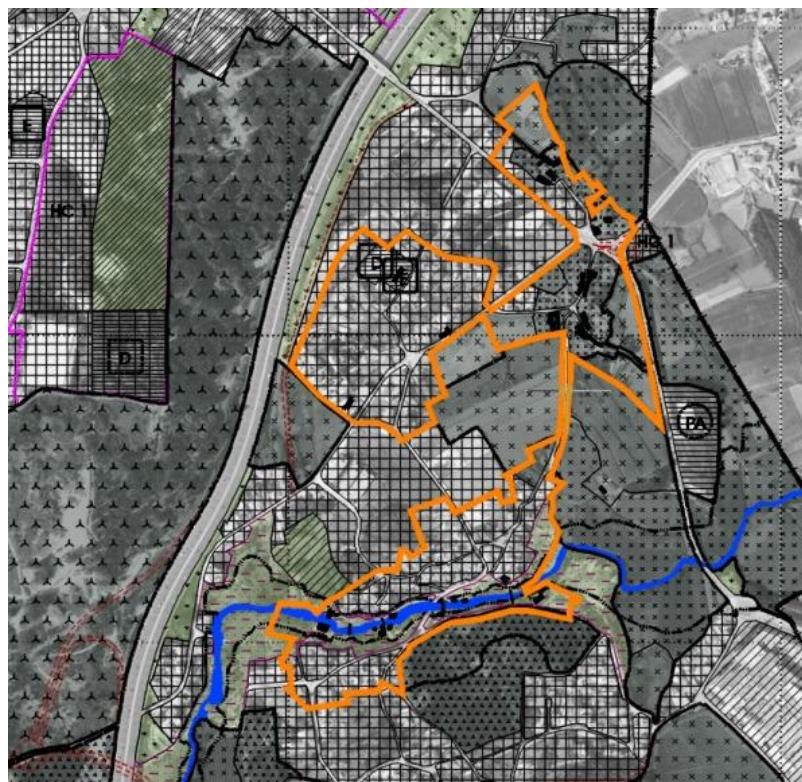


Fig. 2.Extrato da Planta de Ordenamento Qualificação do Solo do PDM

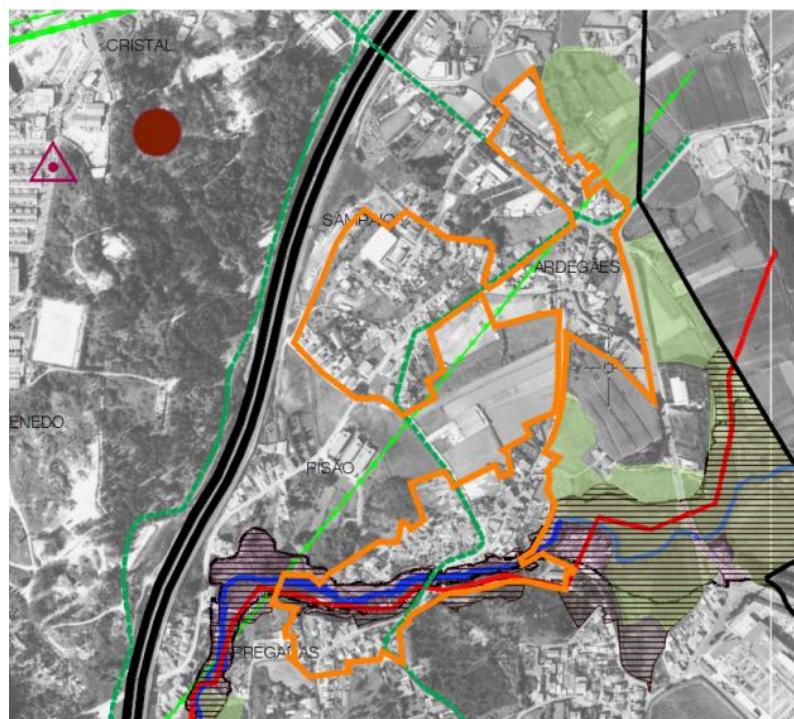


Fig. 3.Extrato da Planta de Condicionantes do PDM

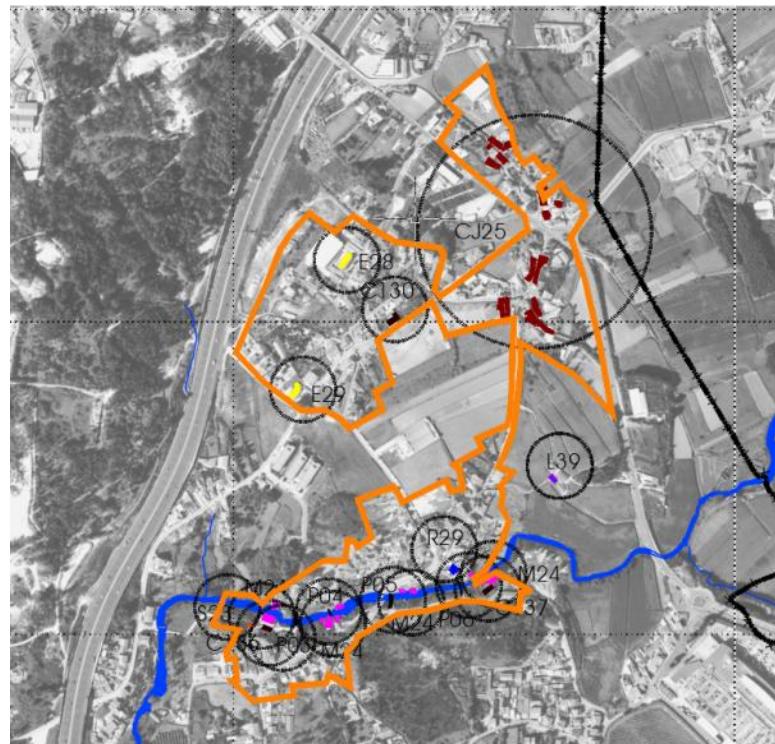


Fig. 4.Extrato da Planta do Património Edificado do PDM

### 3.3 OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

Os objetivos estratégicos de reabilitação deste núcleo urbano são os seguintes:

- Incentivar a reabilitação do edificado por iniciativa dos privados contribuindo para a qualificação e melhoria das condições de habitabilidade, da qualidade ambiental e da eficiência energética dos edifícios, através do acesso a benefícios fiscais decorrentes da delimitação da Área de Reabilitação Urbana e das demais iniciativas a implementar e a definir na Operação de Reabilitação Urbana;
- Requalificar e valorizar o espaço público e infraestruturas existentes incluindo a área verde destinada a espaço de lazer;
- Requalificar e valorizar os equipamentos de utilização coletiva existentes, com a implementação de usos adequados, promovendo a integração e inclusão social;
- Preservar a identidade do local através da valorização do património histórico e arquitetónico identificado, assim como, as ações imateriais a ele associadas promovendo uma maior coesão e inclusão da comunidade;
- Melhorar as acessibilidades promovendo os modos suaves e suprimindo as barreiras arquitetónicas no espaço público.

#### 4. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) estabelece a necessidade da entidade gestora, que pretenda levar a cabo uma Operação de Reabilitação Urbana, definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Cabe assim ao Município da Maia, enquanto entidade gestora, estabelecer o conjunto dos benefícios fiscais e demais incentivos à reabilitação urbana que estejam associados à constituição legal da ARU de Ardegães, bem como definir os mecanismos e procedimentos administrativos necessários para que os proprietários interessados possam de facto aceder a tais benefícios e incentivos.

No entanto, e estando apenas agora a concluir-se a primeira etapa deste processo de constituição da ARU, sendo que a definição do respetivo instrumento de programação, Estratégia de Reabilitação Urbano ou Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, se constituirá como a segunda e última fase deste processo, o Município da Maia considera mais oportuno avançar, nesta primeira fase, apenas com o conjunto dos benefícios fiscais que decorrem da aplicabilidade da legislação em vigor relativa a esta matéria para Áreas de Reabilitação Urbana, relegando para a próxima fase uma reflexão e ponderação mais aturada sobre o alcance, quer de outro tipo de benefícios fiscais, quer de incentivos municipais (administrativos, financeiros, etc.) à reabilitação urbana.

A aprovação da delimitação da ARU de Ardegães implica a habilitação dos proprietários de prédios urbanos (ou frações de prédios urbanos) abrangidos por este limite a usufruir de um conjunto de benefícios fiscais. Descreve-se neste capítulo o quadro global dos benefícios fiscais de apoio à reabilitação urbana que decorrem da legislação em vigor e aplicável em território nacional e que estejam sujeitos a alguns pressupostos de base, como por exemplo a localização do prédio urbano em Área de Reabilitação Urbana (à luz do RJRU).

##### 4.1 BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO “ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS”

O artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estabelece um conjunto de incentivos específicos em matéria de reabilitação urbana para prédios urbanos objeto de ações de reabilitação localizados em ARU e cujas obras se tenham iniciado **após janeiro de 2008 e se venham a concluir até dezembro de 2020**.

A este propósito importará clarificar o conceito (para o legislador) de “**ações de reabilitação**” que, de acordo com o número 22, alínea a) do artigo 71º do EBF, dizem respeito a “*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”.*

Com a aprovação de uma ARU (e publicação em sede de Diário da República), os proprietários cujos prédios urbanos sejam abrangidos por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

- **IMI** – os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção 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 (n.º 7 do artigo 71º do EBF);
- **IMT** – são passíveis de isenção 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 (n.º 8 do artigo 71º do EBF);
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite 500€ (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- **Mais-valias** – tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação de urbana (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 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 6 do artigo 71º do EBF).
- Simultaneamente, foi também criado um conjunto de **benefícios para Fundos de Investimento Imobiliário em reabilitação urbana**:
  - **Isenção de IRC**, desde que pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação localizadas em ARU;
  - **Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%**, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos nos números 2 e 3 do artigo 71º do EBF.

Este regime excepcional aplicado às Áreas de Reabilitação Urbana, e no caso específico dos benefícios associados ao IMI e IMT, está dependente de deliberação da Assembleia Municipal (nos termos do artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais).

Como se depreende do conceito de “ações de reabilitação” inscrito no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) anteriormente referenciado, o acesso de um proprietário de um prédio (ou fração) urbano ao conjunto dos benefícios fiscais atrás descritos não é automático e indiscriminado, de facto, o Estatuto de Benefícios Fiscais determina que o acesso a benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana dependa necessariamente de uma avaliação, com vista apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. Ainda de acordo com o EBF, a comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação (através de vistorias).

Segundo a alínea c) do número 22 do artigo 71º do Estatuto de Benefícios Fiscais, o “**estado de conservação**” de um edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto. De acordo com esta legislação, **a análise do Estado de Conservação terá como base o Método de Avaliação do Estado de Conservação dos edifícios (MAEC)**, publicado pela Portaria 1192-B/2006 (alterado e republicado pelo D.L. n.º 266-B/2012), que aprova o modelo de ficha de avaliação, define os critérios de avaliação e estabelece as regras para a determinação do coeficiente de conservação. A avaliação do estado de conservação é realizada com base numa vistoria visual detalhada, não se recorrendo à consulta de projetos, à análise do historial de obras ou à realização de ensaios ou sondagens.

#### 4.2 BENEFÍCIOS FISCAIS DECORRENTES DO “CÓDIGO DO IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO”

Em concordância com o artigo 18º do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) (e da verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA) acrescenta-se ao quadro de benefícios fiscais já apresentados ao abrigo do EBF o seguinte incentivo:

- **IVA** – será aplicada a taxa reduzida de 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.

No caso do IVA, mais concretamente na aplicação da taxa reduzida de 6%, em empreitadas de reabilitação urbana, bastará ao interessado solicitar uma **declaração**, a emitir pela Câmara Municipal ou por outra entidade legalmente habilitada, a confirmar que as obras de reabilitação a executar incidem sobre imóveis ou frações abrangidos pelo perímetro de intervenção da ARU.



**ANEXO**

PLANTA DE DELIMITAÇÃO

