



**MUNICÍPIO DE VILA POUCA DE AGUIAR**

**DIVISÃO DE AMBIENTE E URBANISMO**

**SETOR DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO**

**ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE  
REABILITAÇÃO URBANA DE SOUTELO DE AGUIAR**

**AGOSTO 2024**

## Índice

1. INTRODUÇÃO .....	3
1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL .....	3
1.2. ANTECEDENTES .....	3
1.3. OBJETIVOS .....	4
2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU .....	5
2.1. FUNDAMENTAÇÃO .....	5
2.2. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO .....	5
3. BENEFÍCIOS FISCAIS .....	6
ANEXOS .....	9

## **1. INTRODUÇÃO**

A reabilitação urbana constitui uma das prioridades das políticas do município, tendo em vista a promoção das condições de vida dos munícipes, do ordenamento do território e do ambiente, bem como a dinamização económica e social do concelho de Vila Pouca de Aguiar.

A presente proposta prevê a alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Soutelo de Aguiar, com o objetivo de consolidar e reforçar as estruturas habitacionais e promotoras de atividades lúdicas e educativas, permitindo o acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis.

A visão, a estratégia e os objetivos para a ARU de Soutelo de Aguiar, operacionalizados e aprovados pela sua Operação de Reabilitação Urbana (ORU), assim como os incentivos e benefícios fiscais, que fundamentam a estratégia aprovada para a ARU de Soutelo de Aguiar mantêm-se inalterados.

### **1.1. ENQUADRAMENTO LEGAL**

A alteração da delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar assim como todos os procedimentos subjacentes, têm enquadramento legal no Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho, que procede à alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Para os devidos efeitos, em tudo aquilo que não venha expressamente referido nesta proposta aplica-se o definido no RJRU e demais legislação atinente, com as devidas adaptações.

### **1.2. ANTECEDENTES**

Em consonância com o referido no enquadramento legal, a Câmara Municipal de Vila Pouca de Aguiar procedeu à delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar Este e Soutelo de Aguiar Oeste, aprovadas por deliberação da Assembleia Municipal na sua sessão ordinária de 18 de dezembro de 2015 e publicadas a 28 de março de 2016 em Diário da República pelo Aviso n.º 4203/2016 e pelo Aviso n.º 4189/2016, respetivamente.

Contudo, e de acordo com o artigo 15.º do RJRU a ARU caducou, visto que no prazo de três anos não foi elaborado o projeto de ORU.

Procedeu-se em simultâneo à nova delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar e respetiva ORU Simples, que contém a Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU), aprovada por deliberação da Assembleia Municipal na sua sessão ordinária de 18 de setembro de 2020 e publicada a 23 de outubro de 2020 em Diário da República pelo Aviso n.º 16945/2020.

### **1.3. OBJETIVOS**

O objetivo geral a prosseguir para a ARU de Soutelo de Aguiar assenta na reabilitação dos edifícios existentes na área de intervenção, disponibilizando apoios e incentivos aos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os quais recai o dever de reabilitar.

A reabilitação do edificado destinado a habitação, comércio e serviços deve ocorrer sob uma perspetiva integrada e coerente, atendendo aos problemas físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais, patrimoniais e ambientais das áreas delimitadas, com vista à melhoria do ambiente urbano.

Apresentam-se em seguida os objetivos específicos:

1. Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;
2. Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
3. Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;
4. Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável;
5. Melhorar as condições de utilização, de funcionalidade e de habitabilidade dos edifícios e parcelas existentes;
6. Garantir a melhoria das acessibilidades aos edifícios para cidadãos com mobilidade reduzida.

## **2. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ARU**

### **2.1. FUNDAMENTAÇÃO**

A presente proposta de alteração à delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar resulta de uma análise que afere que, dadas as características do território a integrar na ARU, este território deve pertencer à zona definida em área de reabilitação urbana.

A área a integrar apresenta características semelhantes morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU em vigor, e, por outro lado, contém elementos estruturantes para a persecução dos objetivos estabelecidos.

A alteração proposta incide apenas no ajustamento da delimitação, através da inserção de uma zona habitacional e de uma zona com um equipamento escolar (Ensino Pré-escolar), adjacente à área então delimitada, pelo que os objetivos estratégicos da ORU se mantêm integralmente, sem quaisquer modificações.

A alteração da delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar permitirá, ainda, ao município desenvolver candidaturas no âmbito de projetos orientados para o Ensino Pré-escolar.

### **2.2. ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO**

A nova delimitação proposta para a ARU de Soutelo de Aguiar abrange edifícios habitacionais e edifícios com valências sociais e escolares a necessitar de algumas intervenções, e que justificam uma intervenção integrada através da ORU aprovada.

A presente alteração proposta, pretende reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio, definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação, assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana, adotar medidas de gestão adequadas à promoção da reabilitação, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz, permitir o acesso dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis, consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas.

Assim, a alteração à delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar, resulta na proposta apresentada na figura n.º1.

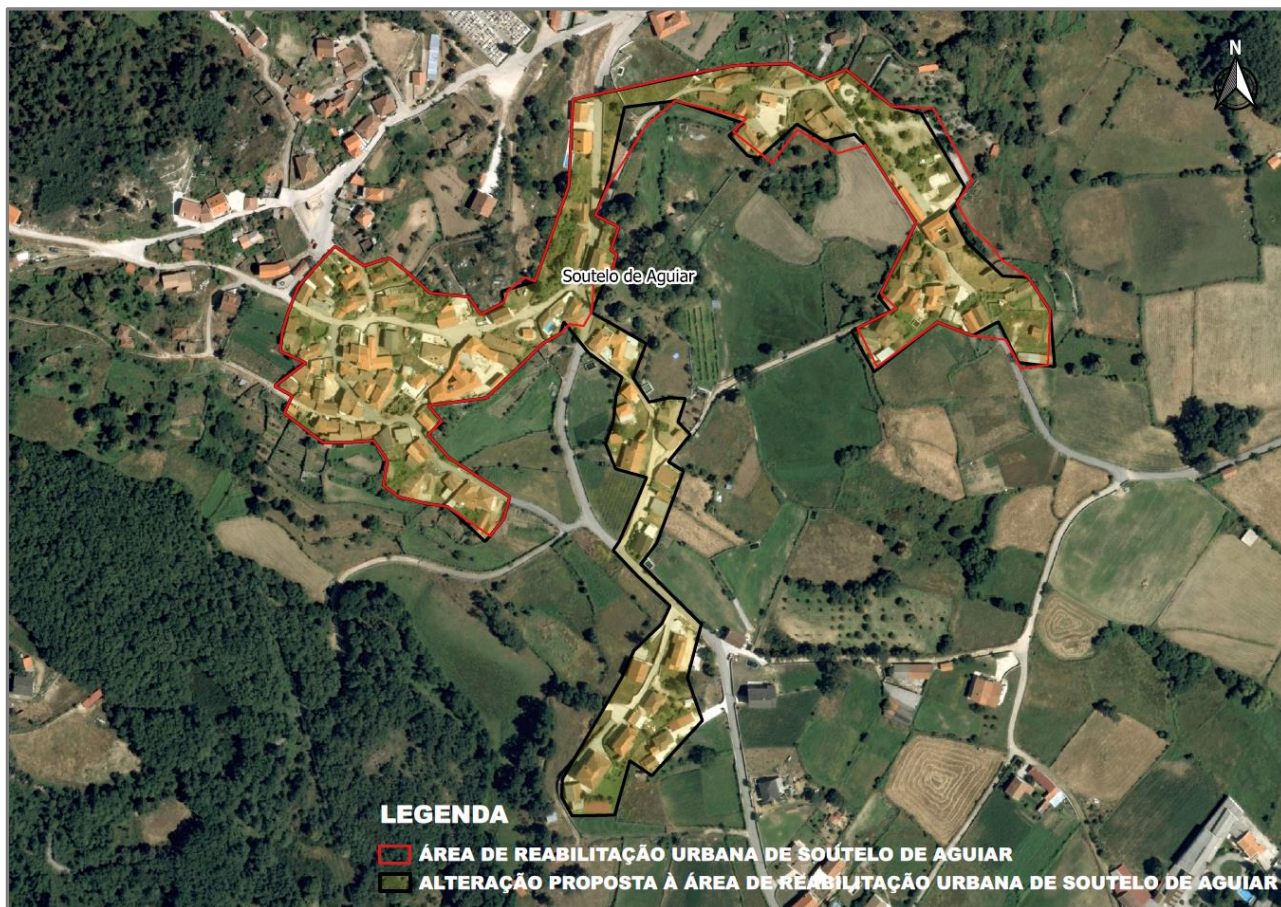


Figura 1: Proposta de alteração da delimitação da ARU de Soutelo de Aguiar

### 3. BENEFÍCIOS FISCAIS

A realização de ações de reabilitação, de acordo com a estratégia definida para a ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos e benefícios, relacionados com os seguintes impostos:

#### A. IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (Artigo 71.º, n.º4 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- Tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (Artigo 71.º, n.º5 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

- Tributação à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU, e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (Artigo 71.º, n.º1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

## **B. IRC**

- Não são tributados em sede de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana (Artigo 71.º, n.º1 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

## **C. IVA**

- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definido em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais (Artigo 18.º do CIVA, Lista I – 2.23).
- Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou frações autónomas afetos à habitação, localizados fora de território da ARU (Artigo 18.º do CIVA, Lista I – 2.27).
- A aplicação da taxa reduzida exige a verificação de duas condições, a empreitada terá de estar situada numa área de reabilitação definida pelo município, e/ou a empreitada seja qualificada como reabilitação certificada pela autarquia.

## **D. IMT**

- Isenção de pagamento pela aquisição de prédios urbanos, ou de frações autónomas localizados na ARU, ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, e desde que o adquirente dê início às obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição (Artigo 45.º, n.º2, alínea b) do Estatuto dos Benefícios Fiscais).
- Isenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou de frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, subsequente à intervenção de reabilitação, desde que o imóvel se destine a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, se destine a habitação própria e permanente (Artigo 45.º, n.º2, alínea c) do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

#### **E. IMI**

- Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizados em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos (Artigo 45.º, n.º2, alínea a) do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

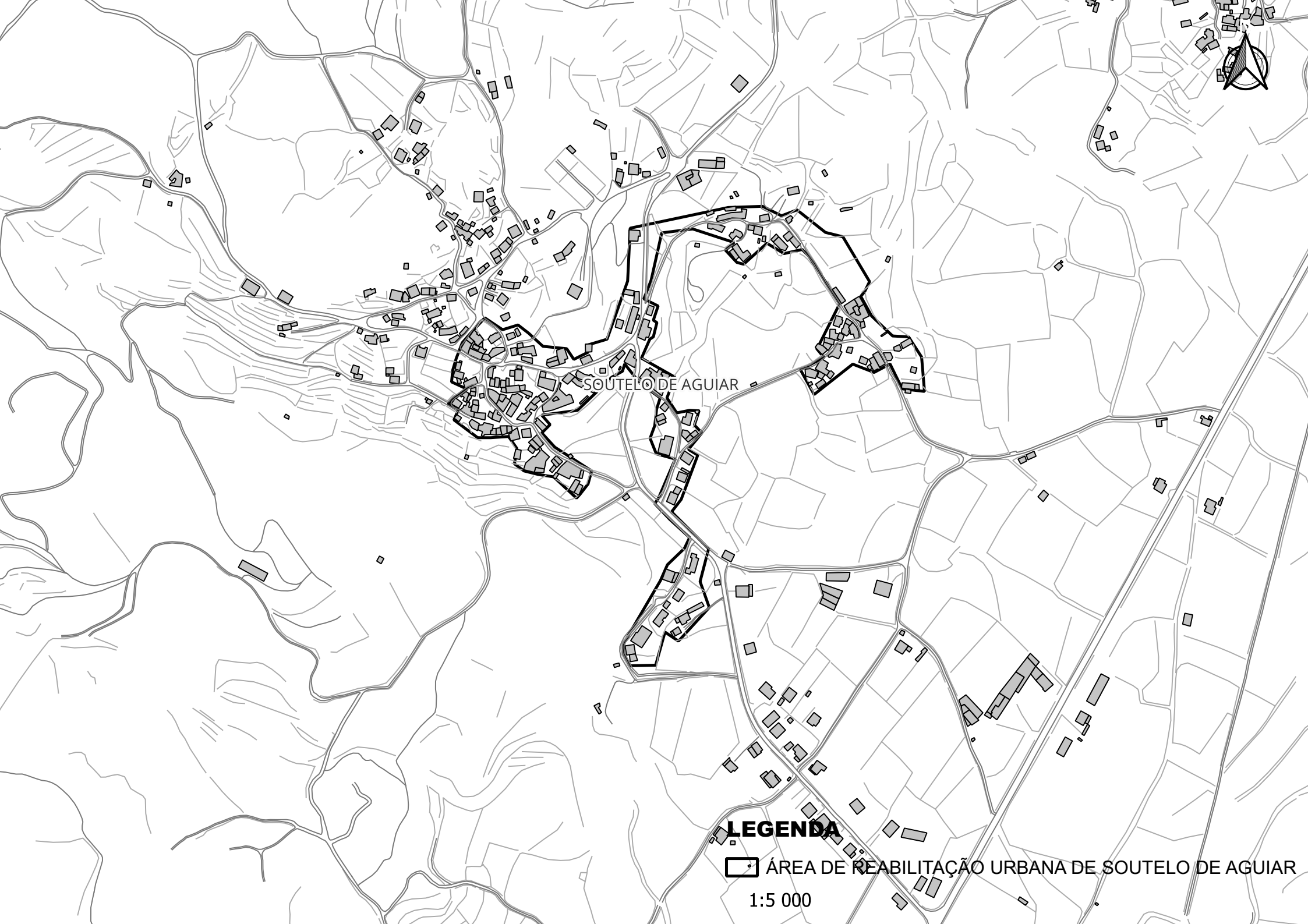
#### **F. TAXAS**

- Redução para metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas integradas na ARU ou concluídos há mais de 30 anos, apenas se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtida no mínimo a classificação de “bom” (Artigo 45.º, n.º2 do Estatuto dos Benefícios Fiscais).



## **ANEXOS**

Plantas com a proposta da nova delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Soutelo de Aguiar



SOUTELO DE AGUIAR

**LEGENDA**

▭ ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOUTELO DE AGUIAR

1:5 000





SOUTELO DE AGUIAR

## LEGENDA

 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOUTELO DE AGUIAR