PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE TRAVANCA

Agosto de 2015

MACEDO DE CAVALEIROS

Proposta de delimitação da ARU de Travanca

Agosto de 2015

Sociedade Portuguesa da Inovação

PR-02663

Foto da capa: http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 1
1.1 Enquadramento 1
1.2 Definições e procedimentos 1
1.3 Delimitação da área de estudo 2
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL 4
2.1 Enquadramento regional 4
2.2 Caraterização geral 5
3. ARU DE TRAVANCA 8
3.1 Apresentação da proposta de delimitação 8
3.2 Critérios de delimitação 10
3.3 Caraterização 11
3.4 Objetivos 13
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS 15
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património 15
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Ficais 16
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação 17
4.4 Outros benefícios e incentivos 18

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Área de Estudo revista com base nos elementos relativos à revisão do PDM 3

Figura 2. Enquadramento regional de Macedo de Cavaleiros 4

Figura 3. Evolução da população de Macedo de Cavaleiros por freguesia, entre 2001 e 2011 6

Figura 4. Evolução da estrutura etária de Macedo de Cavaleiros e da sub-região Alto Trás-os-Montes, entre 1991 e 2011 7

Figura 5. Proposta de delimitação da ARU de Travanca 9

Figura 6. Imagens da área de intervenção 12

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

O objetivo geral do presente trabalho é a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para Travanca, situada na freguesia de Macedo de Cavaleiros.

Estes trabalhos integram-se no âmbito das diferentes iniciativas que a Câmara Municipal despoletou nos últimos tempos sob a temática da regeneração urbana, onde se destaca a delimitação da ARU da cidade de Macedo de Cavaleiros, e a definição dos elementos de base que suportam a correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

1.2 Definições e procedimentos

Os trabalhos apresentados neste documento encontram-se enquadrados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma "*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*"[1].

Designadamente, uma ARU pode abranger "*áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas*"[2].

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este é o ponto de partida para a formalização da ARU de Travanca, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

[1] RJRU, artigo 2.º
[2] RJRU, Artigo 12.º

Deste modo, este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta com a delimitação da área abrangida;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

É conveniente aqui destacar que a formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

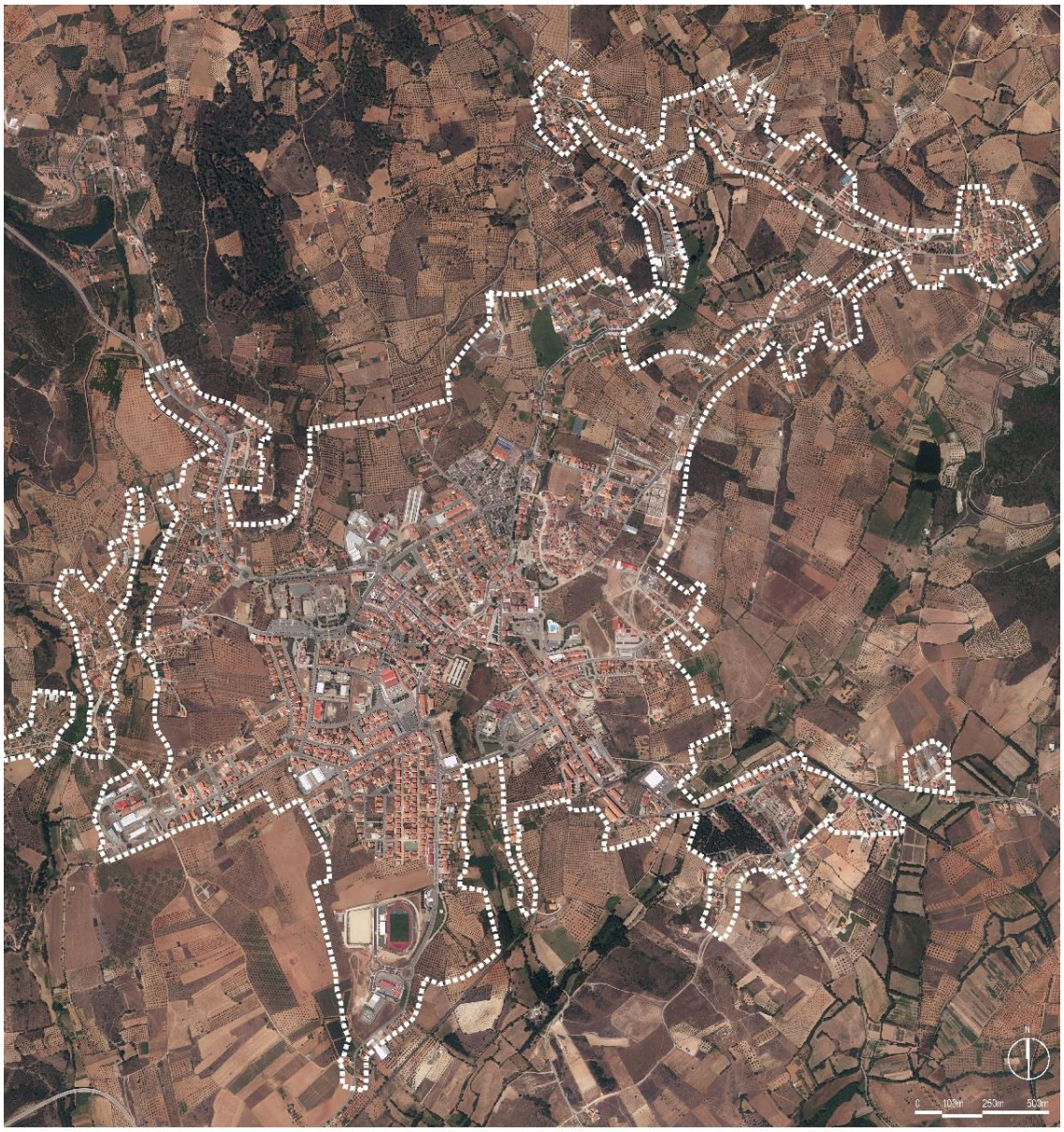
O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana. [3]

1.3 Delimitação da área de estudo

A área de estudo considerada para a delimitação da ARU de Travanca provém do perímetro urbano proposto nos elementos referentes à proposta de revisão do Plano Diretor Municipal de Macedo de Cavaleiros (figura da página seguinte).

A delimitação da ARU decorreu da aplicação da metodologia apresentada, considerando possíveis alterações ao território de base, seja pela inclusão de espaços adjacentes, cuja integração na estratégia de intervenção se entendeu pertinente, seja pela exclusão de áreas que não se foram consideradas relevantes para a materialização dos objetivos propostos.

[3] RJRU, Artigo 13.º



LEGENDA: Limite do Perímetro Urbano (revisão do PDM)

Figura 1. Área de Estudo revista com base nos elementos relativos à revisão do PDM
Fonte: SPI

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional

Situado no extremo nordeste de Portugal, o concelho de Macedo de Cavaleiros possui uma área aproximada de 699,2 km² repartida por 30 freguesias e cerca de 15.776 habitantes (2011[4]). É limitado a norte pelo concelho de Vinhais, a leste por Bragança e por Vimioso, a sul por Mogadouro, Alfândega da Fé e Vila Flor, e a oeste por Mirandela.

O concelho pertence à Região Norte e à Comunidade Intermunicipal (CIM) Terras de Trás os Montes, à qual pertencem também Alfândega da Fé, Bragança, Miranda do Douro, Mirandela, Mogadouro, Vila Flor, Vimioso e Vinhais.

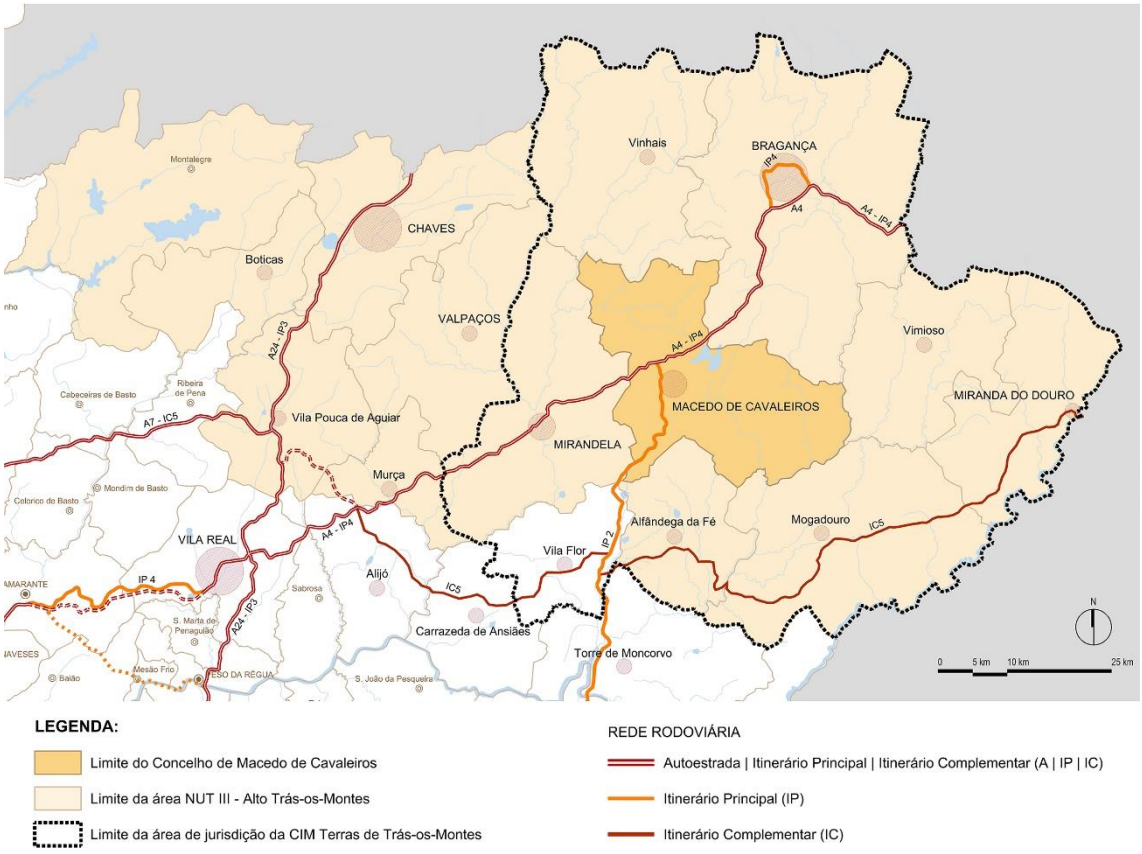


Figura 2. Enquadramento regional de Macedo de Cavaleiros
Fonte: SPI

Macedo de Cavaleiros é o terceiro concelho mais populoso desta CIM, apenas superado por Bragança e Mirandela, constituindo um importante polo de atração de Trás-os-Montes.

A posição central na sub-região, assim como as acessibilidades rodoviárias existentes, onde se destaca o cruzamento entre a A4 (Área Metropolitana do Porto – Bragança – Espanha) e o IP2 (Faro – Guarda – Macedo de Cavaleiros), contribuem para fortalecer o papel de Macedo de Cavaleiros na envolvente sub-regional.

[4] Dados do Recenseamento Geral da População 2011 (INE, 2012)

O eixo urbano formado por Bragança/Macedo de Cavaleiros/Mirandela tem ganho expressão na região, sendo determinante a sua consolidação para o desenvolvimento de novas sinergias e dinâmicas, concentrando um leque diversificado de funções, serviços e equipamentos.

O seu posicionamento e acessibilidades permitem-lhe ainda assumir um papel de destaque na ligação com os municípios da envolvente, designadamente com os do Douro Superior.

2.2 Caraterização geral

O concelho de Macedo de Cavaleiros reparte-se entre duas áreas com caraterísticas distintas, que enriquecem as paisagens do município: a Terra Quente situada a oeste; e a Terra Fria, a leste e a norte. A Terra Quente apresenta terrenos férteis, onde predomina o mosaico agrícola, denso e diversificado. Aqui sucedem-se, alternados, os olivais, as vinhas, os campos de amendoeiras, os pomares, as áreas de pastagem e ainda algumas manchas florestais nas elevações e encostas de declives mais acentuadas. Na Terra Fria, denominação que provém das caraterísticas mais agrestes e clima mais severo, as culturas referidas anteriormente vão progressivamente sendo substituídas, de oeste para leste e para o norte, surgindo manchas de carvalho e de castanheiro.

Este concelho é caraterizado por um notável património natural, histórico e cultural, que é protegido, valorizado e dinamizado pelo Geoparque Terras de Cavaleiros, dando especial destaque ao seu património geológico e sociológico. Associado ao património geológico surgem diversos elementos naturais diferenciadores, designadamente a área de Paisagem Protegida da Albufeira do Azibo e os Sítios de Rede Natura do Monte de Morais, dos Vales de Sabor-Maçãs, das Serras de Montesinho-Nogueira e do Romeu.

A Paisagem Protegida da Albufeira do Azibo localiza-se a 2 km da cidade de Macedo de Cavaleiros e possui cerca de 3.327 ha, sendo um dos principais elementos naturais do concelho. O plano de água criado pela barragem do Azibo, para além de propiciar a presença de várias espécies de avifauna selvagem, permitiu a criação de duas praias balneares e possibilita a prática de desportos náuticos não motorizados. A recente classificação destes espaços como Reserva da Biosfera da Unesco (juntamente com outros espaços, à escala transfronteiriça) será, seguramente, fator de alavancagem da atividade turística e do marketing territorial, da qual a cidade de Macedo de Cavaleiros será o principal motor

Complementarmente ao património natural, surge um vasto património histórico e cultural assente em alguns elementos arquitetónicos e arqueológicos que pontuam o território, mas também em importantes bens imateriais, ligados às tradições e costumes do concelho, onde se destacam os Caretos de Podence, a gastronomia e os produtos locais.

Enquadrada pela Serra de Bornes, a cidade de Macedo de Cavaleiros, é o aglomerado urbano de maiores dimensões num território caraterizado por pequenos aglomerados dispersos, usufruindo das acessibilidades existentes e da sua localização no quadrante central do município. A freguesia

de Macedo de Cavaleiros, que engloba a sede de concelho[5], possui cerca de 6.087 residentes[1], concentrando 35% da população residente no concelho.

Entre 2001 e 2011, a freguesia observou um crescimento populacional de cerca de 2,8%, contrariando a evolução negativa registada no concelho (taxa de variação populacional de 9,6%). Esta evolução positiva poderá ser justificada por migrações intraconcelhias, uma vez que existem freguesias que observaram um decrescimento populacional significativo, com consequências na estrutura social e económica da cidade.

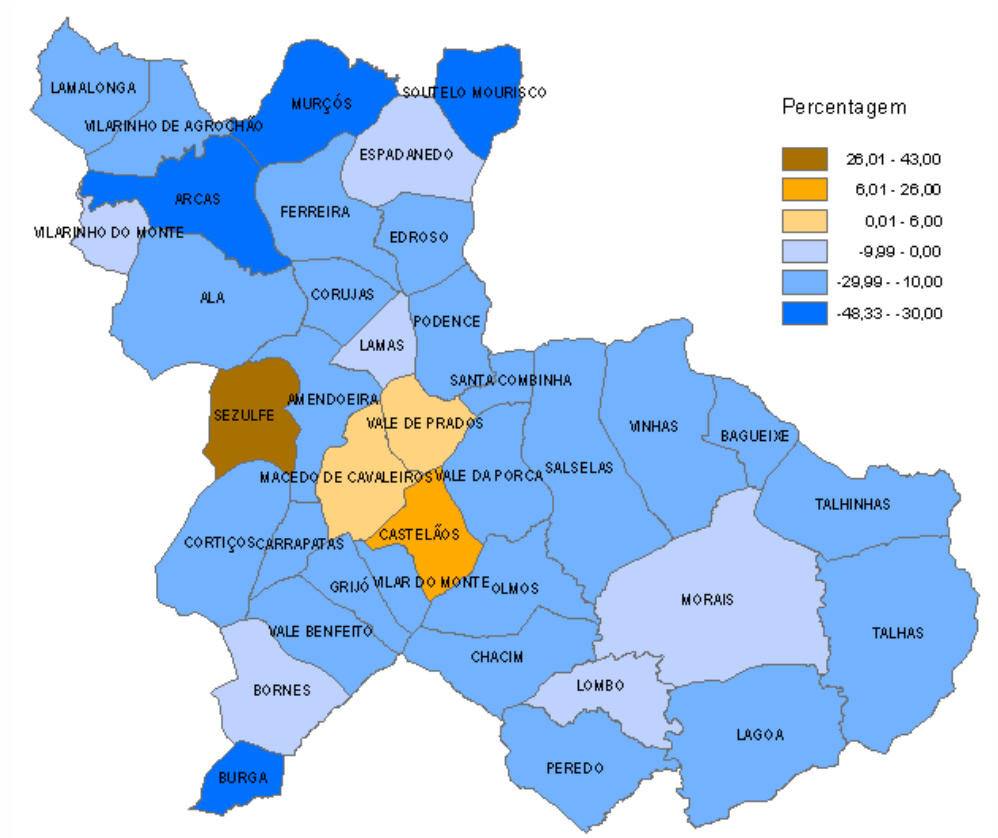


Figura 3. Evolução da população de Macedo de Cavaleiros por freguesia, entre 2001 e 2011
Fonte: INE 2011, in Estudos de Caraterização do PDM de Macedo de Cavaleiros, 2015

Paralelamente, tem-se assistido ao envelhecimento da população residente, com um aumento acentuado do índice de envelhecimento[6]. Verifica-se, a nível concelhio o acompanhamento da tendência regional de diminuição do nº de jovens e aumento do peso da população idosa.

[5] Uma vez que o limite urbano da cidade de Macedo de Cavaleiros se encontra, em grande parte, integrado na freguesia com o mesmo nome, e possui um número de população residente próximo (a cidade, em 2011, tinha cerca de 6.054 residentes de acordo com os recenseamento da população), consideram-se os dados estatísticos à freguesia.

[6] Em 2011, o índice de envelhecimento da freguesia e do concelho de Macedo de Cavaleiros era de 101 e 240 respetivamente, sendo que em 2001 era de 65 e 155,7.

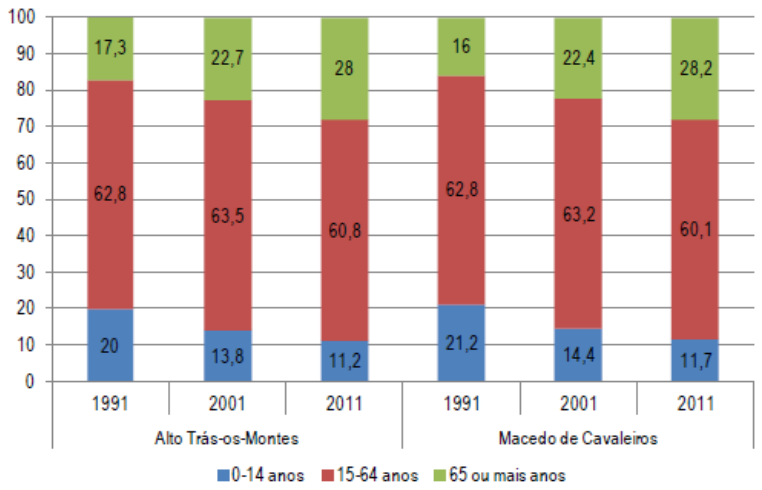


Figura 4. Evolução da estrutura etária de Macedo de Cavaleiros e da sub-região Alto Trás-os-Montes, entre 1991 e 2011
Fonte: INE 2011, in Estudos de Caraterização do PDM de Macedo de Cavaleiros, 2015

Importa ainda salientar, o aumento da taxa de desemprego no concelho e na freguesia, tendo aumentado, de 6,00% em 2001 para 10,22% em 2011, para o primeiro caso e, de 4,50% em 2001 para 10,51% em 2011 para o segundo. Contudo, o desemprego na freguesia e no concelho apresenta taxas mais baixas face à realidade do País (13,19 %) e da região Norte (14,47%).

Nas últimas décadas, o crescimento urbano da cidade foi expressivo, existindo um aumento significativo do parque edificado entre 2001 e 2011 (taxa de crescimento de 21%[7]), importando ter em conta que, à semelhança do território nacional, observou-se uma desaceleração da construção entre 2006 e 2011, sobretudo devido à crise económica e imobiliária.

[7] Dados do Recenseamento Geral da População (INE, 2012)

3. ARU DE TRAVANCA

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A ARU proposta para Travanca incide em cerca de 17 hectares cujos limites são apresentados na figura da página seguinte. Esta área integra um conjunto de 153 edifícios, a que corresponde uma população residente de 271 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011.

Abrangendo todo o perímetro urbano de Travanca, a ARU proposta contempla as principais zonas consideradas críticas para a respetiva reabilitação urbana, concentrando grande parte das áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

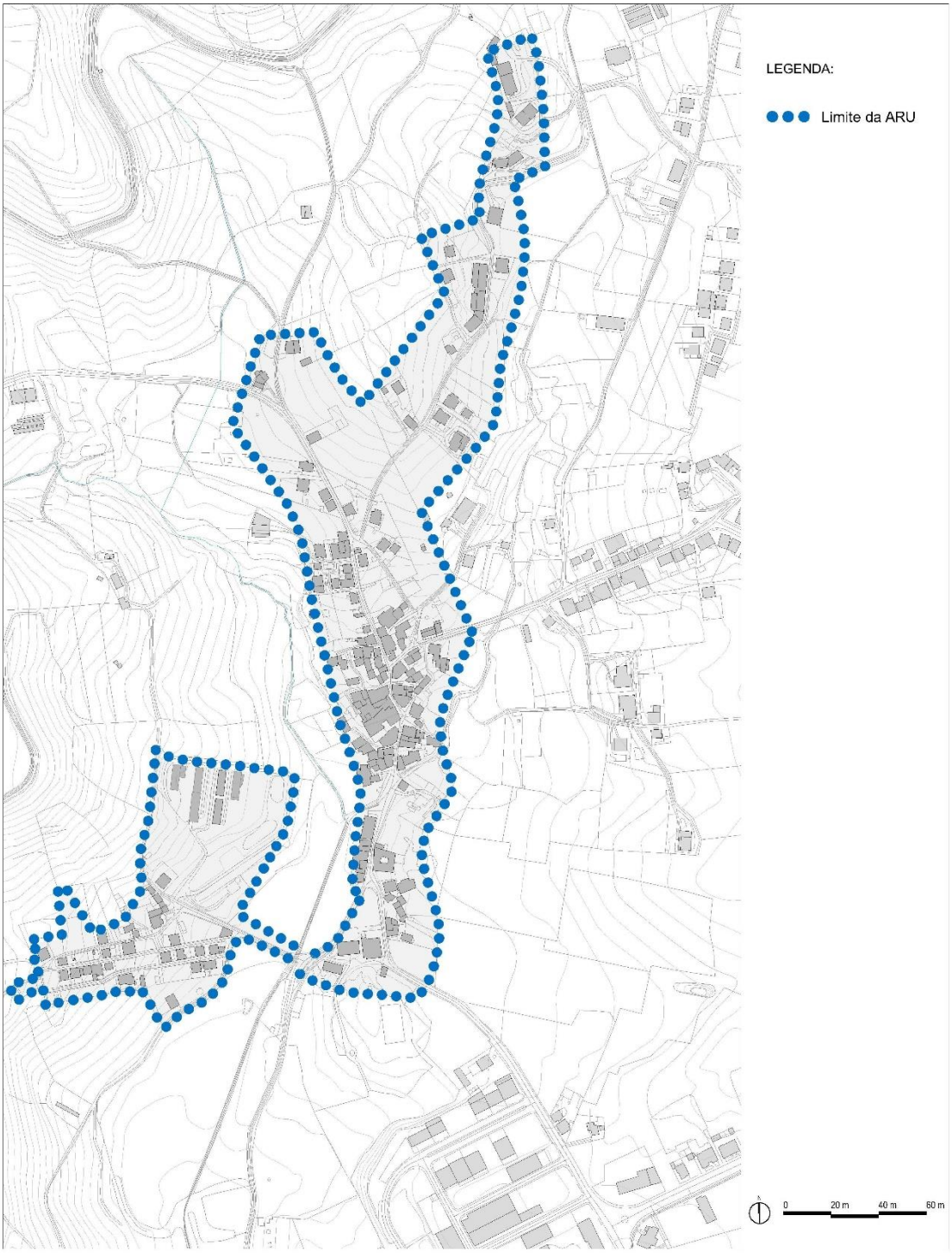


Figura 5. Proposta de delimitação da ARU de Travanca
Fonte: SPI

3.2 Critérios de delimitação

A proposta de delimitação da ARU de Travanca teve como base a análise das caraterísticas e dinâmicas da área de 17 hectares contemplada no perímetro urbano de Travanca, definido de acordo com a proposta de revisão de Plano Diretor Municipal de 2015.

Com base nas características socio-funcionais do território, foram analisados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Abrangendo todo o perímetro urbano da localidade, são assim incluídos os pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento operações de reabilitação urbana.

Assume-se que esta abrangência na composição da ARU se revela fundamental para a alavancagem dos processos de reabilitação urbana, orientados para produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

Atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Travanca apresentam-se de caráter complexo e heterogéneo.

É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de caráter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados. É precisamente no alinhamento desta constatação que o se enquadra o presente trabalho.

Pretende-se assim lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação de Travanca, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

3.3 Caraterização

Com uma dimensão de 17 hectares, a ARU de Travanca engloba um total de 271 habitantes, representando cerca de 1% da população total do concelho e com uma densidade populacional de 1.366 habitantes/km^2.

Travanca apresenta um índice de envelhecimento bastante acentuado, com cerca de 215 idosos por cada 100 jovens, ainda que comparativamente inferior ao do concelho. Os habitantes presentes encontram-se distribuídos por um total de 153 edifícios e 174 alojamentos, sendo que 17,2% destes se encontram vagos.

Pela sua proximidade ao centro tradicional de Macedo de Cavaleiros e, também, atendendo à presença de um polo industrial nas imediações de Travanca, este aglomerado urbano tem vindo a manifestar um crescimento populacional significativo, acompanhado por uma consequente e natural expansão do edificado presente.

Apesar de manter traços de indiscutível ruralidade, progressivamente Travanca tem vindo demonstrar uma relativa integração nas vivências do principal núcleo urbano de Macedo de Cavaleiros, existindo hoje em dia uma quase continuidade dos perímetros urbanos respetivos.

No entanto, apesar de tudo, o parque habitacional de Travanca apresenta, de uma forma geral, significativos problemas estruturais, com alguns dos edifícios em ruina ou denotando um avançado estado de degradação.

De salientar ainda que, apesar de algumas intervenções que tem vindo a ser alvo ao longo dos anos, o espaço público presente denota ainda problemas estruturais que carecem de resolução. Nesse sentido é importante levar a cabo uma intervenção integrada de modo a promover a melhoria da vivência urbana instalada e fomentar a sua posterior integração com a cidade.

Figura 6. Imagens da área de intervenção

3.4 Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização de Travanca, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela formalização da ARU, permita a dinamização e a qualificação deste núcleo urbano, regidas por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Travanca para a estruturação da cidade e do concelho de Macedo de Cavaleiros.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Macedo de Cavaleiros e os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020).

Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística de Travanca;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços presentes com a cidade de Macedo de Cavaleiros;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão a e inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU.

No caso específico de Travanca, tendo em consideração as caraterísticas do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;

- Valorizar e requalificar o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços de Travanca e a cidade de Macedo de Cavaleiros;
- Conter a expansão dos perímetros urbanos, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Valorizar o capital humano existente em Travanca;
- Fomentar a mobilidade pedonal e os meios suaves de circulação;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF)[8]. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A constituição da ARU proposta para Macedo de Cavaleiros faz com que este território seja abrangido por um conjunto de 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 legislação aplicável.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS
Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação 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

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS
Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.
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'.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

[8] Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Redação mais recente disponível em: http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Ficais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional
- Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU

Informação adicional: Código do IVA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

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 imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou 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.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)
Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam 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. Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF. O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento. *Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF*

4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo as "*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*".

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente.
- 4 Bom.
- 3 Médio.
- 2 Mau.
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que 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.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros é responsável pelo

procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

4.4 Outros benefícios e incentivos

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação.

Tendo em conta o conjunto de incentivos atualmente disponibilizados pela Câmara Municipal, uma definição mais fina dos benefícios incidentes na ARU será realizada em fases subsequentes do trabalho, designadamente no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.