

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DAS ARU:

I – CASTELO, II – S. BARTOLOMEU E III – SERVAS

NOVA ARU CONJUNTA DE BORBA

Índice de volumes

Volume I - Relatório

- I. justificação e enquadramento da nova delimitação
- II. enquadramento histórico e urbanístico (ver MD relativa à ARU I – Castelo, ARU II – S. Bartolomeu e ARU III – Servas)
- III. delimitação da área de abrangência e objetivos (ver MD relativa à ARU I – Castelo, ARU II – S. Bartolomeu e ARU III – Servas)
- IV. definição do tipo de operação de reabilitação urbanística (ver MD relativa à ARU I – Castelo, ARU II – S. Bartolomeu e ARU III – Servas)
- V. benefícios fiscais

Volume II – Plantas

- 1. Delimitação da ARU Conjunta de Borba _ Análise conjunta**
- 2. Delimitação da ARU Conjunta de Borba _ Proposta – versão de trabalho**

I. JUSTIFICAÇÃO E ENQUADRAMENTO DA NOVA DELIMITAÇÃO

1. No âmbito do desenvolvimento dos trabalhos da ORU relativos à ARU I, II e III verificou-se que algumas áreas pontuais de relevância para um entendimento conjunto da reabilitação urbana mais abrangente, poderiam ser igualmente integradas na área de intervenção.
2. Mantendo naturalmente todas as áreas já previstas no âmbito das ARU's I, II e III propõem-se a integração da:
 - Área total relativa ao Plano de Pormenor e Salvaguarda do Centro Histórico, isto é, o espaço remanescente pontual relativamente ao que já estava contemplado;
 - Área a Nordeste na qual se referenciam a Fonte das Bicas classificada como Monumento Nacional¹, o lago e jardins contíguos e a frente urbana oitocentista junto ao cemitério;
 - Área a Oeste com significativo interesse patrimonial e histórico, nomeadamente no conjunto de referências comerciais e industriais associadas às atividades da produção de vinho e azeite.
3. Considera-se assim que a junção destas áreas às três já previamente limitadas (ARU I, II e III), cujos, objetivos já se encontram bem determinados, se poderá ainda alcançar:
 - Por via da maior área de intervenção, encontrar soluções mais estruturadas e operacionais para os constrangimentos existentes na área central da cidade;
 - Com a introdução da área a Nordeste e a Oeste alargar o universo de referências patrimoniais da cidade podendo assim considerar-se como desígnio da ORU a constituição de um instrumento de reabilitação urbana mais abrangente, eficaz e conseqüente.
4. Deve ainda referir-se que estas alterações garantem todos os compromissos anteriormente assumidos pelas ARU I, II e III, nomeadamente os processos no âmbito do PARU, e se enquadram em consonância com o regime jurídico da Reabilitação Urbana em vigor.

¹ Categoria: MN - Monumento Nacional, Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910

V. BENEFÍCIOS FISCAIS NA REABILITAÇÃO URBANA

(ARU Conjunta de Borba)

> O investimento em imóveis no âmbito de atividades de Reabilitação Urbana beneficia de várias vantagens de ordem fiscal, nomeadamente:

- Incentivos relacionados com os impostos sobre o património (IMI e IMT);
- Benefícios fiscais relacionados com impostos sobre o consumo (IVA);
- Benefícios fiscais relacionados com impostos sobre o rendimento (IRS,IRC);
- Incentivos nas Taxas Municipais;

> Condições objetivas para o Benefício Fiscal:

- Verificação efetiva de ações materiais de reabilitação urbana;
- Intervenções urbanísticas que confirmam aos prédios uma melhoria das suas características, em função da utilização admitida ou, em alternativa, conceder aos prédios urbanos aptidões funcionais de forma a permitir novas utilizações ou o mesmo uso com maior eficiência.
- Deverá resultar um estado de conservação do imóvel de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes desta intervenção.

> Benefícios fiscais:

Em conformidade com a alínea c) do n.º 2 do artigo 13º do Decreto-lei n.º 307/2009, na atual redação, e nos termos definidos pelos art.º 45 e 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada os seguintes benefícios fiscais:

1. Incentivos relacionados com os impostos sobre o património:

a) IMI:

Ficam isentos de imposto municipal sobre imóveis os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de três anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária (n.º 1 do artigo 45º do Estatuto de Benefícios Fiscais - EBF);

b) IMT:

Ficam isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de três anos a contar da data de aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. (n.º 2 do artigo 45º do EBF);

São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em área de reabilitação urbana (n.º 8 do artigo 71º do EBF);

2. Incentivos relacionados com os impostos sobre o consumo - IVA- Poderá ser aplicada a taxa de 6% do IVA, em obras de reabilitação urbana nos seguintes casos:

- Empreitadas de reabilitação urbana, como definida no RJRU, 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 (Verba 2.23 e 2.27 da Lista I anexa ao CIVA).
- Neste tipo de obras não se incluem os trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes, nem tão pouco os trabalhos efetuados em piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.
- A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados (materiais utilizados na obra), salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

3. Incentivos relacionados com os impostos sobre o rendimento:

a) IRC:

Isenção de IRC para os rendimentos de qualquer natureza obtidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário previstos no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

Fundos que operem de acordo com a legislação nacional e desde que 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 realizadas nas áreas de reabilitação urbana (n.º 1 do artigo 71º do EBF);

b) IRS:

Tributação à taxa de 5% das mais-valias e rendimentos prediais obtidos por residentes decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados e em área de reabilitação urbana, sempre juízo da opção pelo seu englobamento (n.º 5 do artigo 71º do EBF);

Tributação à taxa de 10% do saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação em Fundos que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se tenham constituído 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 em área de reabilitação

urbana, obtidas por residentes fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola que não optem pelo seu englobamento ou por não residentes (n.º 3 do artigo 71º do EBF);

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

4. Incentivos nas Taxas Municipais:

Serão isentas de taxas as operações urbanísticas dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela ARU da Cidade de Borba.