

Auxo

2

MUNICÍPIO DE BRAGANÇA

CENTRO HISTÓRICO DE BRAGANÇA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

maio 2022



MUNICÍPIO DE BRAGANÇA

CENTRO HISTÓRICO DE BRAGANÇA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

ELEMENTOS DE SUPORTE

O presente documento fundamenta a delimitação da nova Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Bragança, sendo apresentados todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana.

maio de 2022

PR-05063



Sponwin

Spongi

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS.....	5
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	7
4. PLANTA DE DELIMITAÇÃO.....	11
5. CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO.....	12
6. OBJETIVOS.....	14
7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	16
ANEXO. PLANTAS DE DELIMITAÇÃO DA ARU.....	20

Índice de Figuras

Figura 1. Praça da Sé, no Centro Histórico de Bragança	6
Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Centro Histórico de Bragança.....	7
Figura 3. População residente por grupo etário (2011)	9
Figura 4. Delimitação da nova ARU do Centro Histórico de Bragança sobre ortofotomapa	11
Figura 5. Limite da ARU proposta e da ARU do Centro Tradicional de Bragança (2014)	13

Índice de Tabelas

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)	8
Tabela 2. Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021).....	9
Tabela 3. Caracterização do edificado (2011)	10

1. Introdução

Dando seguimento aos esforços que têm sido promovidos nos últimos anos, o Município de Bragança pretende dotar-se de novos mecanismos de intervenção no território que lhe permitam dar um novo impulso ao processo de reabilitação urbana no Concelho.

Num passado recente, foi promovida a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) no centro tradicional da cidade de Bragança. Considerando que as cidades se constituem como principais polos de atração e dinamização turística, é intenção do Município de Bragança proceder à delimitação de uma nova ARU para o território que constitui o cerne do seu Centro Histórico.

Neste momento, torna-se relevante incrementar a possibilidade de os habitantes acederem aos benefícios fiscais inerentes à delimitação da ARU e, por conseguinte, dar um importante estímulo à reabilitação do património edificado destes locais e incentivar a preocupação com habitação, comércio, serviços e equipamentos de fruição, conferindo-lhe uma dinâmica própria e mais atual.

Assim, foi promovida a redelimitação da ARU do Centro Histórico de Bragança, cujos elementos de suporte são apresentados no presente documento.

O documento inclui todos os elementos exigidos no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), encontrando-se organizado nos seguintes capítulos:

- Introdução;
- Definições e Procedimentos;
- Enquadramento Territorial;
- Planta de Delimitação;
- Critérios Delimitação;
- Objetivos;
- Quadro de Benefícios Fiscais;
- Anexo: Plantas de Delimitação da ARU.

2. Definições e Procedimentos

O trabalho apresentado neste documento encontra-se enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21 de maio.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo 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, 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 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 nova ARU do Centro Histórico de Bragança, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

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.

¹ RJRU, Artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

Importará 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 ARU 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 urbana³.



Figura 1. Praça da Sé, no Centro Histórico de Bragança

Fonte: CM Bragança

³ RJRU, Artigo 13.º

3. Enquadramento Territorial

O Centro Histórico de Bragança, território em que se concentra este trabalho, está localizado na U.F. de Sé, Santa Maria e Meixedo⁴, uma das 39 freguesias do concelho de Bragança, a qual se situa na parte central do Concelho e faz fronteira com Baçal, Gimonde, Alfaião, Samil, Gostei, Castro de Avelãs, Donai, Carragosa e Rabal (Figura 2).

Com 35,69 km², a U.F. destaca-se por albergar um considerável número de estabelecimentos de comércio, serviços, equipamentos e infraestruturas fundamentais, não só para a população local, mas também do Concelho e mesmo de toda a região NUTS III Terras de Trás-os-Montes. Segundo os resultados preliminares dos Censos 2021, contabiliza uma população de 22.693 habitantes.

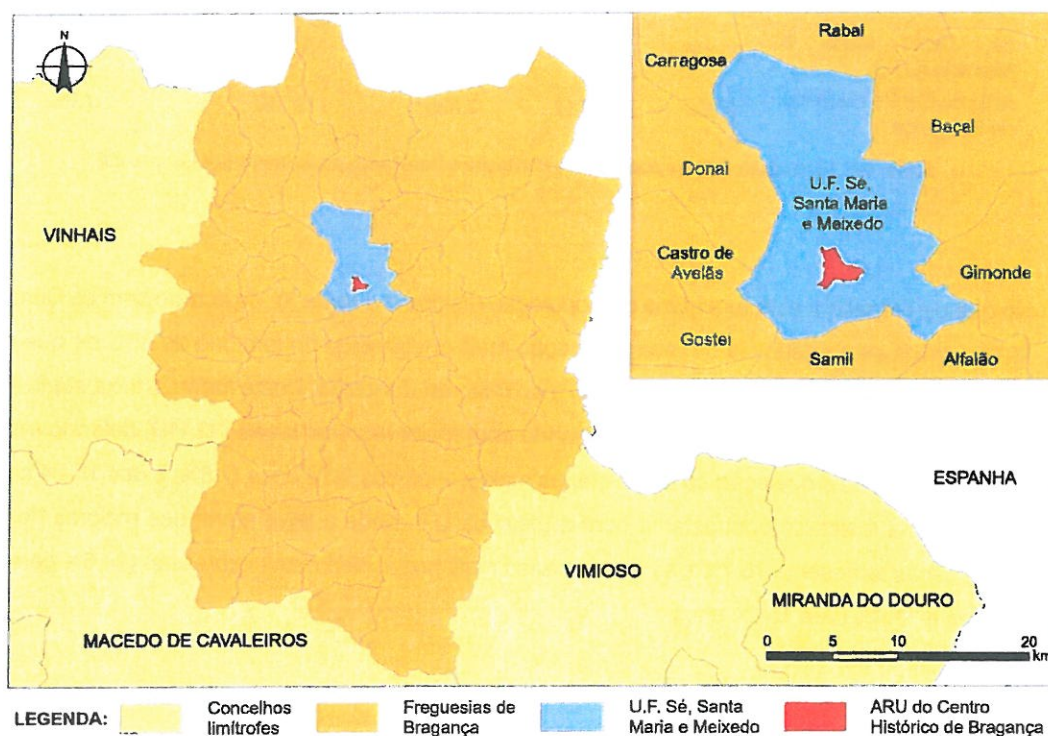


Figura 2. Enquadramento geográfico da ARU de Centro Histórico de Bragança

⁴ Para comparar os dados do INE de 2021 com os dados de 2011 e 2001, a análise dos dados da população e do edificado tiveram em conta a junção dos valores para as três freguesias.

Pela análise dos resultados provisórios dos Censos de 2021⁵, a ARU do Centro Histórico de Bragança tinha 2.635 habitantes, albergando no seu território 11,6% da população residente na U.F. em que se insere. À semelhança do ocorrido para o resto da U.F., é possível verificar um aumento populacional na ARU na última década, sendo este mais expressivo no território da ARU (13,7%) do que no resto da U.F. Por outro lado, esta realidade contrasta com o decréscimo ocorrido na totalidade do Concelho (Tabela 1).

Tabela 1. Evolução da população residente (2001-2011-2021)

Unidade Territorial	2001	2011	2021	Variação 2011 vs 2021	Variação 2001 vs 2021
Bragança (Concelho)	34.750	35.341	34.580	-2,2%	-0,5%
Sé, Santa Maria e Meixedo (U.F.)	20.185	22.016	22.693	3,1%	12,4%
ARU do Centro Histórico de Bragança	2.853	2.317	2.635	13,7%	-7,6%

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação e Resultados preliminares dos Censos 2021

No que diz respeito à estrutura etária da população residente (Figura 3), de acordo com os Censos 2011, verifica-se a existência de uma população mais envelhecida no território da ARU do que em relação à U.F. de Sé, Santa Maria e Meixedo e ao resto do Concelho. Desta forma, a faixa etária dos mais de 65 anos apresenta-se como a segunda com maior representação (32,1%), detendo maior expressão do que em relação às faixas etárias mais jovens dos 0-14 anos (7,8%) e dos 15-24 anos (10,5%), uma realidade contrastante com o resto da U.F. onde a faixa etária dos maiores de 65 anos apenas representa 15,7% e as faixas etárias mais jovens têm maior expressão (14,6% para 0-14 anos e 11,4% para 15-24 anos).

⁵ Sempre que possível, procurou-se incluir na análise os Resultados Preliminares dos Censos 2021 do INE. Contudo, note-se que, à data da elaboração do presente documento, nem toda a informação necessária se encontrava disponível ao nível das subsecções, pelo que nos casos aplicáveis se considerou a informação constante dos Censos 2011

PC

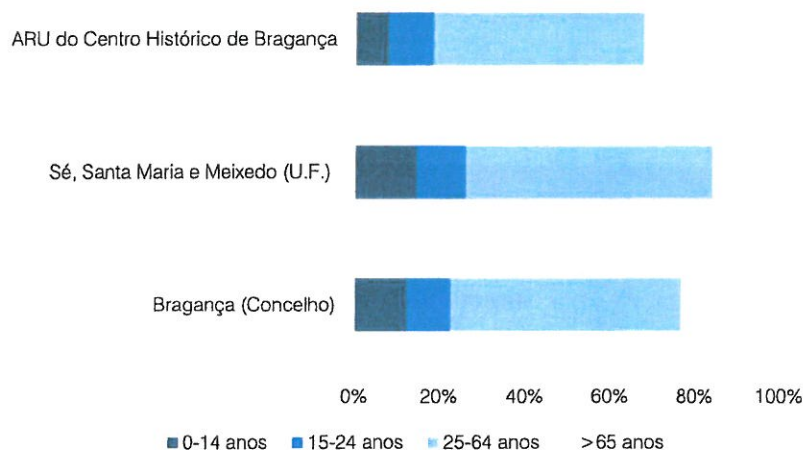


Figura 3. População residente por grupo etário (2011)

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

Em relação ao parque edificado (Tabela 2), os resultados preliminares dos Censos de 2021 indicam um aumento do número de edifícios na ARU do Centro Histórico na ordem dos 2,6%, uma realidade semelhante à do resto do Concelho de Bragança (2,4%) e da U.F. Sé, Santa Maria e Meixedo (1,5%). Esta realidade é também observável em relação ao número de alojamentos, sendo que a variação na ARU (13,5%) foi mais significativa que em relação às restantes realidades territoriais (4,2% para a U.F. e 2,9% para a o resto do Concelho).

Tabela 2 Variação do número de edifícios e alojamentos (2011-2021)

Unidade Territorial	Edifícios			Alojamentos		
	2011	2021	Variação (%)	2011	2021	Variação (%)
Bragança (Concelho)	16.517	16.920	2,4	24.875	25.611	2,9
Sé, Santa Maria e Meixedo (U.F.)	6.182	6.275	1,5	14.322	14.928	4,2
ARU do Centro Histórico de Bragança	1.148	1.178	2,6	2.145	2.434	13,5

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação e Resultados preliminares dos Censos 2021

Segundo os dados estatísticos dos Censos 2011, verificava-se que o edificado da ARU era maioritariamente de vocação exclusivamente residencial, à semelhança da U.F. e do Município em que se insere (Tabela 3). Por outro lado, constata-se que os edifícios eram de construção mais

antiga na ARU de Centro Histórico de Bragança, possuindo um índice de envelhecimento dos seus edifícios (528,6) superior ao observado no Município (119,2) e na U.F. (86,7).

Tabela 3. Caracterização do edificado (2011)

Indicador	Bragança (Concelho)		Sé, Santa Maria e Meixedo (U.F.)		ARU do Centro Histórico de Bragança	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Número de edifícios	16.517	100	6.182	100	1.148	100
Edifícios exclusivamente residenciais	14.482	87,7	5.353	86,6	832	72,5
Idade média dos edifícios	34	-	30,2	-	-	-
Índice de envelhecimento dos edifícios	119,2		86,7		528,6	
Número de edifícios anteriores a 1981	7.803	47,2	2.515	40,7	857	74,7

Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação

82

4. Planta de Delimitação

A proposta de delimitação da nova ARU do Centro Histórico de Bragança considera 76,3 hectares e integra os espaços marcantes do tecido urbano histórico (cidadela, vila medieval, bairros do Batoques/Moreirinha e Além Rio), bem como o corredor natural do rio Fervença, a expansão noroeste formada pelo eixo urbano da Estação Ferroviária (avenida João da Cruz), a frente urbana nascente da Avenida Sá Carneiro e a zona envolvente ao cemitério e prolongamento para o Bairro do Toural. Apresentam-se em anexo as representações sobre ortofotomapa e sobre base topográfica.



LEGENDA:

Delimitação proposta para a nova ARU do Centro Histórico de Bragança (76,3 hectares)



0 100 200 400 m

Figura 4. Delimitação da nova ARU do Centro Histórico de Bragança sobre ortofotomapa

5. Critérios de Delimitação

A ARU do Centro Histórico de Bragança tem o seu foco no núcleo histórico da cidade, integrando as áreas adjacentes que com este possuem fortes relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, podem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação do centro tradicional da cidade, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Por outro lado, procurou-se evitar a integração de áreas que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos.

Este equilíbrio na composição da ARU revela-se fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a 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.

Metodologicamente, a delimitação da ARU do Centro Histórico de Bragança tem como referencial a anteriormente delimitada ARU do Centro Tradicional de Bragança (2014). Tendo como base os limites territoriais dos dois Planos de Pormenor (PP) de Salvaguarda da Zona Histórica, enquadrados pelas UOPG 1 e 2 (Zona Histórica) do Plano de Urbanização (PU) da Cidade de Bragança (2009), esta delimitação é caracterizada pela notória concentração dos principais valores históricos, patrimoniais e culturais da cidade e constitui-se um referencial inevitável ao nível do planeamento urbano do Centro Histórico, bem consolidado na perceção que os diferentes atores têm deste território.

Adicionalmente, esta inclui as áreas adjacentes ao centro tradicional que estabelecem importantes relações com o tecido urbano histórico e podem contribuir, quer pelas suas condições locativas e urbanísticas, quer através de diferentes formas e de distintas iniciativas, para a valorização e revitalização do centro tradicional da cidade, designadamente:

- Eixo urbano da Estação – um importante eixo da cidade, com uma forte relação funcional com o tecido urbano histórico, que concentra alguns equipamentos, serviços e comércio local (Av. João da Cruz), onde se localiza algum património imobiliário devoluto (e.g. Antiga Fábrica de Moagem de Cereais) que pode ser refuncionalizado, e que apresenta um espaço público com algumas carências e descontinuidades.
- Frente marginal nascente da Av. Sá Carneiro – a frente urbana que remata o tecido urbano histórico, onde existem alguns pontos importantes de conexão com o casco antigo. Integra igualmente a parcela do Teatro Municipal localizado no lado poente da via;

- Entrada Nascente da Zona Histórica – um núcleo de parcelas localizado mais a nascente, marginado pela rua Miguel Torga. Integra um conjunto de lotes edificados, sem valor patrimonial, ocupados por moradias unifamiliares e por um antigo equipamento escolar. É uma área que se enquadra numa das entradas formais do Centro Histórico, pelo que a sua valorização se pode revelar importante para a dignificação deste ponto de entrada.
- Pousada de São Bartolomeu – corresponde a parte da parcela da Pousada (com o limite pela Rua Estrada do Turismo), cuja integração pode ser relevante para o enquadramento de iniciativas de valorização deste empreendimento e da sua envolvente próxima.

Para além das áreas pertencentes à anteriormente delimitada ARU do Centro Tradicional, a presente ARU do Centro Histórico integra igualmente:

- O Bairro do Toural, na parte setentrional da sua delimitação, caracterizado maioritariamente pela presença de moradias unifamiliares, algumas delas apresentando urgentes necessidades de intervenção, dada a presença de algum edificado devoluto ou em mau estado de conservação;
- O prolongamento deste bairro para sul, que se desenvolve pela delimitação da Rua Dr. Abílio Vaz das Neves, integrando importantes equipamentos locais, designadamente a zona envolvente ao cemitério e à Santa Casa da Misericórdia de Bragança.



LEGENDA:

Delimitação proposta para a nova ARU do Centro Histórico de Bragança (76,3 hectares)
Delimitação da ARU do Centro Tradicional de Bragança (64 hectares)



0 100 200 400
m

Figura 5. Limite da ARU proposta e da ARU do Centro Tradicional de Bragança (2014)

6. Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é continuar o fomento da reativação do centro tradicional da cidade, para que, pela densificação do seu perfil multifuncional e valorização do seu singular património histórico, este se afirme como o principal espaço representativo e simbólico da cidade e do concelho e uma polaridade urbana aglutinadora de novas funções inovadoras e criativas, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas atividades produtoras de emprego e novos residentes. Para o efeito, será fundamental assegurar a sua articulação com o conjunto da cidade, quer com as principais polaridades urbanas envolventes quer com os mais de 30 bairros existentes.

Pretende-se que o processo despoletado pela formalização da ARU permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo do Centro Histórico de Bragança para a estruturação do sistema urbano regional.

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 Bragança, ou os documentos do Portugal 2030 (em particular os do Norte 2030). Podem, assim, identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do Centro Histórico de Bragança;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação na cidade e na envolvente;
- Estimular a dinamização económica e o empreendedorismo;
- Promover a coesão e a 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 do Centro Histórico de Bragança, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados:

- Promover a articulação e a integração da zona histórica de Bragança com a restante cidade, numa lógica de complementaridade e articulação de fluxos e de integração com a envolvente;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património devoluto;

- Atrair novas famílias e rejuvenescer a população da zona histórica;
- Contribuir para a promoção da coesão social da cidade de Bragança;
- 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;
- Reativar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Promover o potencial turístico, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes;
- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas;
- Melhorar as soluções de mobilidade urbana e de transporte sustentável;
- Dar continuidade ao processo de requalificação do espaço público e do corredor verde do rio Fervença;
- Valorizar o património civil e religioso enquanto recurso cultural fundamental para o desenvolvimento turístico;
- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da cidade por todos os seus utilizadores.

7. Quadro de Benefícios Fiscais

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais estabelecidos nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais⁶. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, 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 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 3 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 três 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 do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

São isentas do IMT as 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. É também isenta de IMT a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, do imóvel destinado a habitação própria e permanente.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e Entidades Intermunicipais.

OUTROS INCENTIVOS DECORRENTES DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

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, incentivando uma intervenção mais ativa dos proprietários dos imóveis no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IVA -IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

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

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

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

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (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

IRS E IRC - FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 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

CRITÉRIOS DE ACESSO AOS BENEFÍCIOS FISCAIS PARA AS AÇÕES DE REABILITAÇÃO

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 23 do seu Artigo 71º, as "ações de reabilitação" são definidas como sendo as "intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;”

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

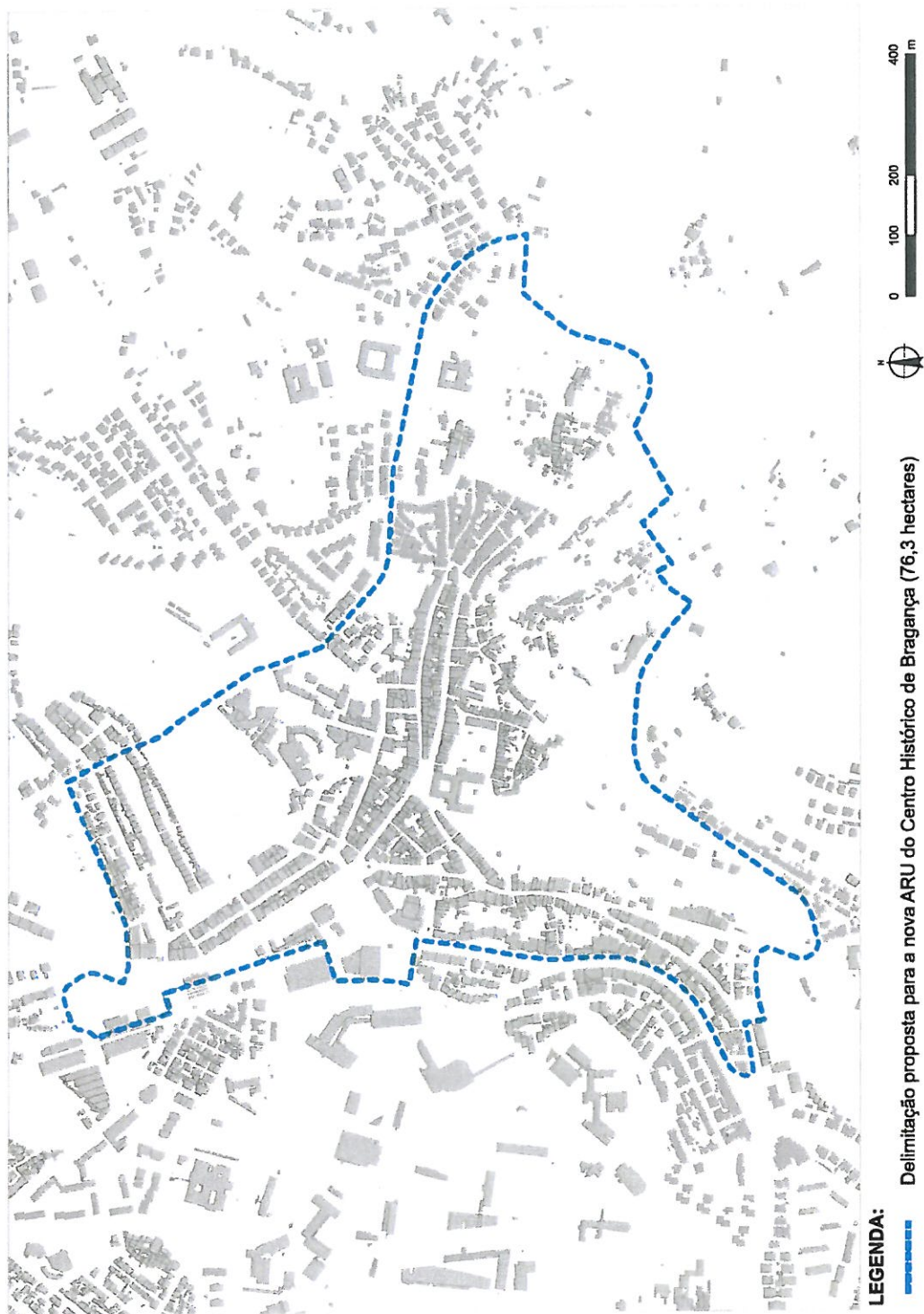
Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem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

OUTROS BENEFÍCIOS E INCENTIVOS

Para além dos já mencionados anteriormente, o município pode incentivar o desenvolvimento de projetos de reabilitação urbana nas ARU fazê-lo através da disponibilização de outras iniciativas, benefícios e incentivos.

Anexo. Plantas de Delimitação da ARU

Delimitação da ARU sobre base topográfica



topo

Delimitação da ARU sobre ortofotomapa



LEGENDA:

Delimitação proposta para a nova ARU do Centro Histórico de Bragança (76,3 hectares)



spromer

Handwritten signature

