



**CÂMARA MUNICIPAL DA CALHETA
MADEIRA**

**Operações de Reabilitação Urbana a adotar nas Áreas de Reabilitação
Urbana do concelho da Calheta**

Índice

1- Objetivos e estratégias de intervenção das ORUs do concelho da Calheta -----	pag. 1
2- Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana -----	pag. 2
3- Prazos de execução -----	pag. 2
4- Entidade gestora e modelo de gestão -----	pag. 3
5- Benefícios fiscais -----	pag. 3
5.1 Condicionantes à atribuição de subsídios-----	pag. 5
6- Ortofotomapas das ORUS -----	pag. 6
6.1 Ortofotomapa com delimitação da ORU da Vila da Calheta -----	pag. 6
6.2 Ortofotomapa com delimitação da ORU da Estrela- -----	pag. 6
6.3- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Arco da Calheta -----	pag. 7
6.4- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Estreito da Calheta-----	pag. 7
6.5- Ortofotomapa com delimitação da ORU dos Prazeres -----	pag. 8
6.6- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Fajã de Ovelha-----	pag. 8
6.7- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Ponta do Pargo-----	pag. 9
6.8- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Paúl do Mar -----	pag. 9
6.9 - Ortofotomapa com delimitação da ORU do Jardim do Mar -----	pag. 10
6.10 - Ortofotomapa com delimitação da ORU do Loreto -----	pag.10
6.11- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Raposeira -----	pag.11
6.12- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Amparo-----	pag. 11

1- Os objetivos e estratégias de intervenção das ORUs da Vila da Calheta; da Estrela; do Arco da Calheta; do Estreito da Calheta; dos Prazeres; da Fajã de Ovelha; da Ponta do Pargo; do Paúl do Mar; do Jardim do Mar; do Loreto; da Raposeira e do Amparo são:

- Preservar e reabilitar o património histórico existente;
- Reabilitar os edifícios degradados e devolutos;

- Proceder à revitalização do edificado urbano conjugada com a valorização da paisagem natural, promovendo cada vez mais o concelho da Calheta enquanto polo atrativo do ponto de vista turístico,

- Incentivar a fixação da população, atraindo novos residentes através da dinamização do mercado imobiliário;

- Promover a sustentabilidade ambiental e a eficiência energética

2. Definição do tipo de Operação de Reabilitação Urbana

A delimitação das ARU obriga à adoção de operações de reabilitação urbana (ORU), entendidas como “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área” (cfr. a alínea h) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

A ORU contém “a definição do tipo de operação de reabilitação urbana” e “a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática” (cfr. artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Nos termos do n.º 3 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a delimitação de uma ARU pode ocorrer em momento anterior à aprovação da ORU a desenvolver, sendo que a aprovação desta última deverá ocorrer no prazo de 3 anos após o início de vigência da ARU (cfr. artigo 15º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro).

Com a delimitação das ARUs para o concelho da Calheta pretende-se sobretudo a reabilitação do edificado, sem necessidade primacial de intervenção integrada com a qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, pelo que pretendem-se para cada uma das ARUs, operações de reabilitação urbana simples (ORUs), à luz do disposto no artigo 8º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro que aprovou o RJRU.

3. Prazos e monitorização das ORUs

O prazo estabelecido para a execução de uma ORU é de 15 anos (Artigo 20º do RJRU).

Assim, a ORU estará em vigor de 2018 a 2033.

A entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da assembleia municipal.

Por sua vez, a cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação. No quadro desse relatório, a elaborar pela câmara municipal, deverá ser feita uma apreciação do grau de desenvolvimento das ações de reabilitação

g

off-er

pe.

pe.

Amir

pe.

pe.

pe.

pe.

definidas e da prossecução dos objetivos da estratégia de reabilitação, podendo apontar para a necessidade de reprogramação da operação.

4. Entidade gestora e Modelo de Gestão

A entidade gestora será a Câmara Municipal da Calheta, através da criação de uma equipa multidisciplinar para a concretização dos objetivos propostos e agilização de todo o processo de reabilitação, bem como uma equipa direcionada exclusivamente para a promoção, incentivo e viabilização de operações de reabilitação urbana do edificado a fim de promover enquanto entidade gestora, o contacto direto e portanto privilegiado com proprietários, empreiteiros, entidades governamentais, entre outros.

Com a criação desta equipa multidisciplinar direcionada exclusivamente para a gestão da ARU, torna-se mais fácil o atendimento aos processos de reabilitação urbana quer pela afetação exclusiva dos recursos humanos quer pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Este facto permite assegurar a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão.

Perante este quadro de gestão e nos termos do disposto no artigo 39º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro, que aprovou o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, o modelo de execução adotado será o da iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora. Esta opção tem por base a definição do tipo de ORU simples e a consequente prioridade que é dada à reabilitação do edificado por iniciativa dos proprietários privados.

5- Benefícios fiscais

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, a proposta de delimitação de uma ARU deve conter o quadro 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.

Resulta do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho, um conjunto específico de incentivos dedicados à reabilitação urbana (cfr. o artigo 71.º do respetivo estatuto).

As alterações que se vierem a verificar à legislação específica, no âmbito dos incentivos fiscais, são aplicáveis às ARUs com as devidas adaptações, durante o seu período de vigência. Ou seja, a presente proposta tem a possibilidade de adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais sem necessidade de revisão e de forma automática, em específico ao Estatuto de Benefícios Fiscais, à Lei do Orçamento de Estado e ao Regulamento Municipal de Urbanização Edificação. Posto isto, apresentam-se os incentivos e apoios mais relevantes, sem prejuízo da assimilação de outros incentivos ou apoios previstos na lei ou a criar.

A.

Alf. Chm

pe.

plu.

luiz

plu.

plu.

plu.

plu.

Os incentivos, apoios e benefícios fiscais à reabilitação serão concedidos exclusivamente a intervenções que se enquadrem nas definições legais de reabilitação urbana e de edifícios.

Quadro de Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º da Lei n.º 32/2012):

IMI Imposto Municipal sobre Imóveis

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 emissão da respetiva licença camarária (cfr. nº 7, do artigo 71º do EBF)*.

IMT Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

Ficam isentas de IMT 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 (cfr nº 2, do artigo 45º do EBF, com a redação da lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro).

São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano, destinado a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU (cfr. nº 8, do artigo 71º, do EBF).*

IRS Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500 €, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação (cfr. al. a) do 4, do artigo 71º, do EBF).

Mais-Valias

Tributação à taxa reduzida de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU (cfr. nº 5, do artigo 71º, do EBF).

Rendimentos Prediais

Tributação à taxa reduzida de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (cfr. al. a) do nº 6, do artigo 71º, do EBF)

IVA Imposto sobre Valor Acrescentado

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos: a) Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. b) Empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da localização sejam contratadas diretamente pelo instituto

de 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 (cfr. ponto 2.23, da lista 1, do Código do Imposto sobre Valor Acrescentado – CIVA).

* As isenções previstas nos n.º 7 e 8 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal que define o seu âmbito e alcance, nos termos do disposto no artigo 16º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 3 de setembro.

5.1 Condicionantes à atribuição de subsídios.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições legais de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios, não se aplicando, designadamente a construções a edificar em lotes vazios, ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes sem reconstrução da estrutura das fachadas. Também não serão concedidos, a intervenções em edifícios ou conjuntos edificados com inserção desadequada no tecido urbano, nomeadamente, alinhamentos, volumetria, cêrcea ou altura da construção. Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação, nas diversas ARUs para o concelho da Calheta, serão concedidos após prévia vistoria a efetuar pelos serviços competentes da câmara municipal, que ateste a boa execução e conclusão das obras e cessarão se se verificar que houve desrespeito ao projeto aprovado, ou que foram executadas demolições não autorizadas.

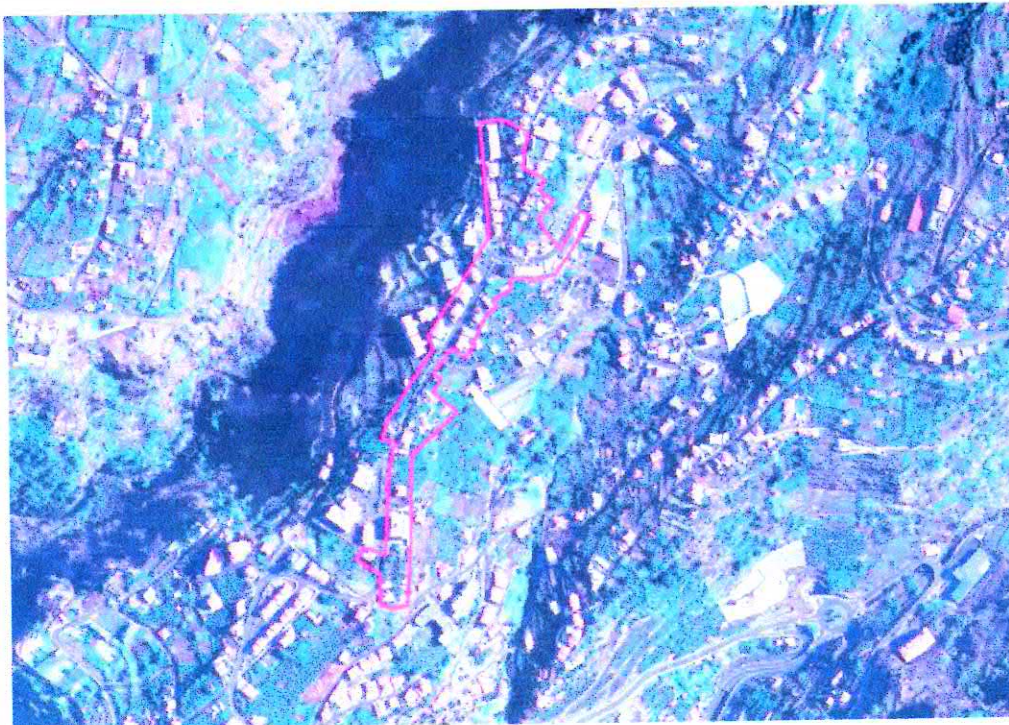
6 - Ortofotomapas das ORUS do concelho da Calheta

6.1 Ortofotomapa com delimitação da ORU da Vila da Calheta



Limite da ORU da Vila da Calheta: 7,844 Hectares

6.2- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Estrela



Limite da ORU da Estrela: 3,582 Hectares

[Handwritten signature]

Calheta - Calheta

re..

h

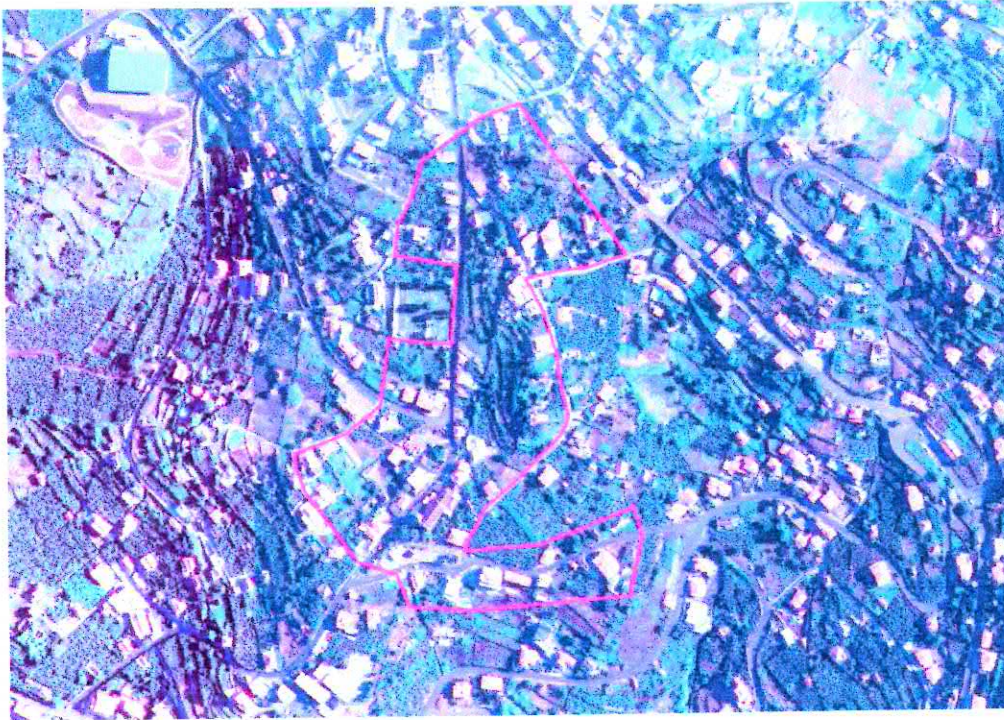
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

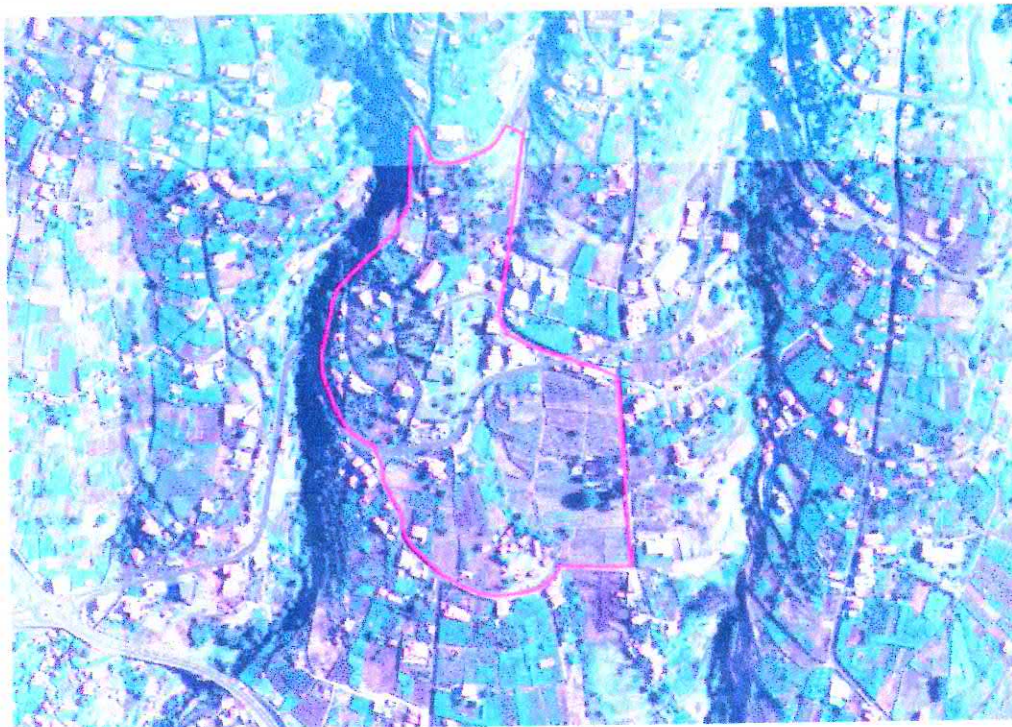
[Handwritten signature]

6.3- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Arco da Calheta



Limite da ORU do Arco da Calheta: 6,550 Hectares

6.4- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Estreito da Calheta



Limite da ORU do Estreito da Calheta: 9,966 Hectares

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

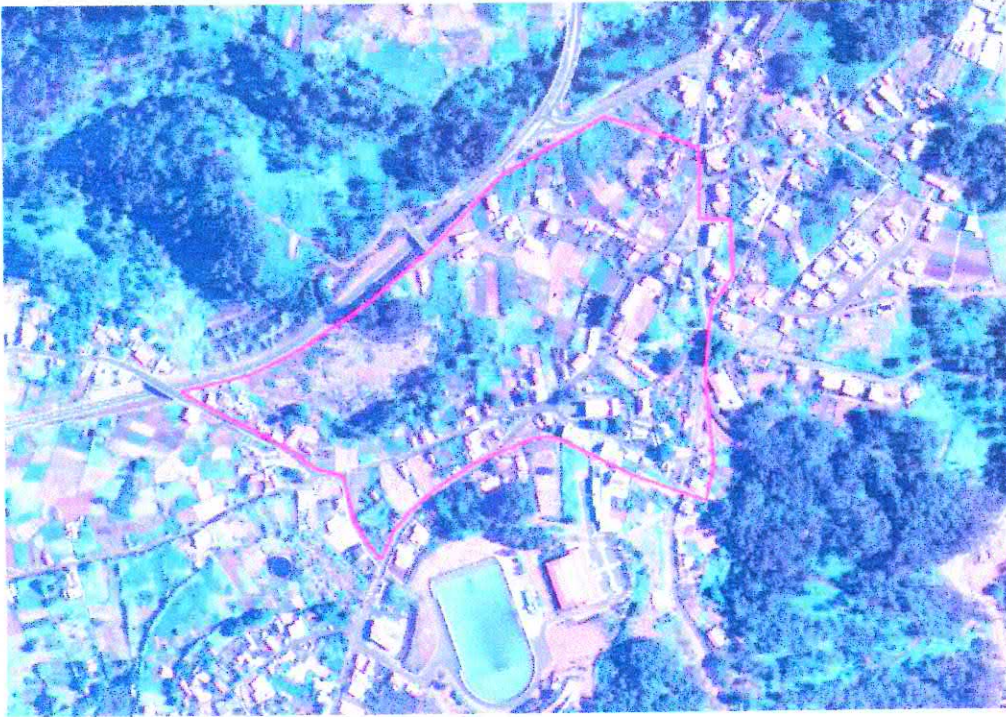
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

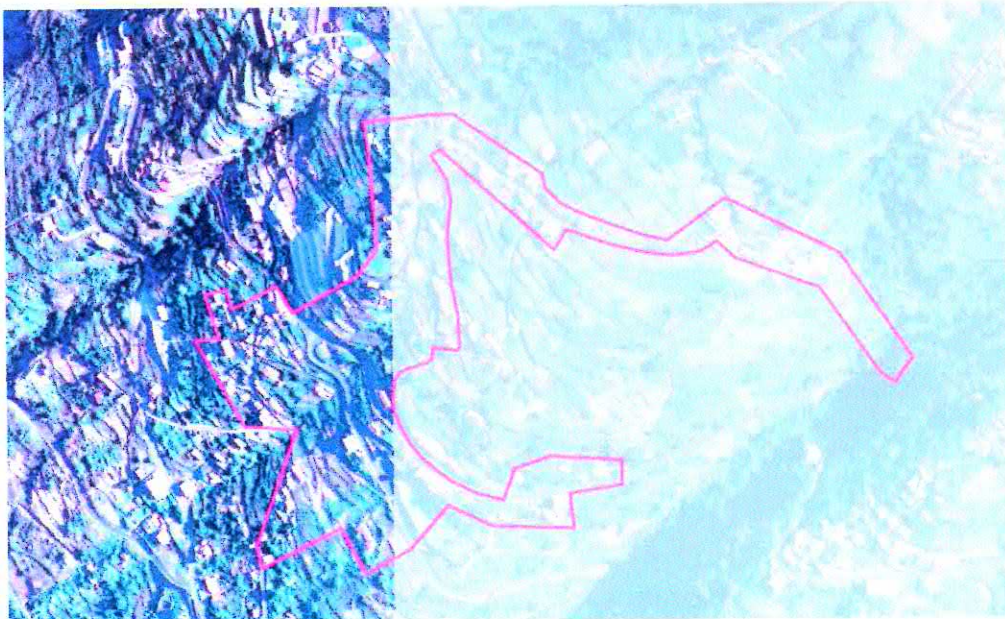
[Handwritten signature]

6.5- Ortofotomapa com delimitação da ORU dos Prazeres



Limite da ORU dos Prazeres: 14,055 Hectares

6.6- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Fajã de Ovelha



Limite da ORU da Fajã de Ovelha: 10,045 Hectares

[Handwritten signature]

Off. Cabo

M.

A.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

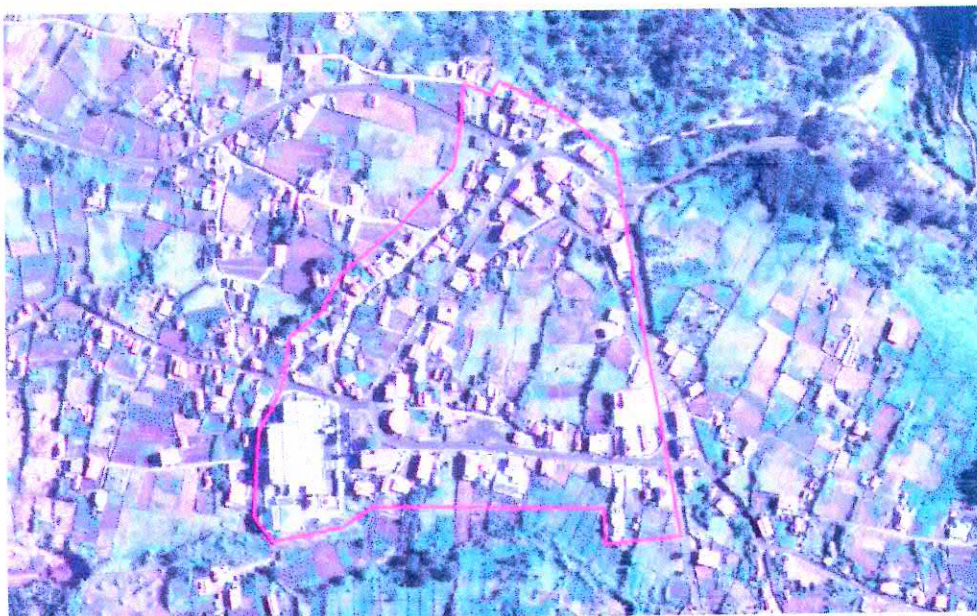
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

6.7- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Ponta do Pargo



Limite da ORU da Ponta do Pargo: 10,076 Hectares

6.8- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Paul do Mar



Limite da ORU do Paul do Mar: 2,676 Hectares

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

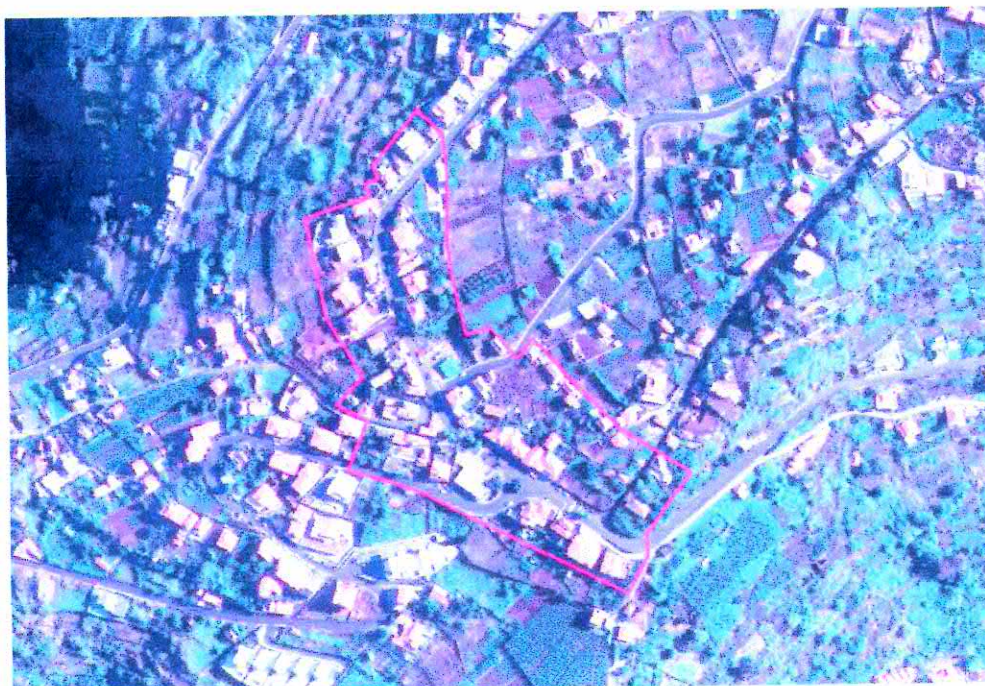
[Handwritten signature]

6.9- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Jardim do Mar



Limite da ORU do Jardim do Mar: 9.000 Hectares

6.10- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Loreto



Limite da ORU do Loreto: 3,458 Hectares

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

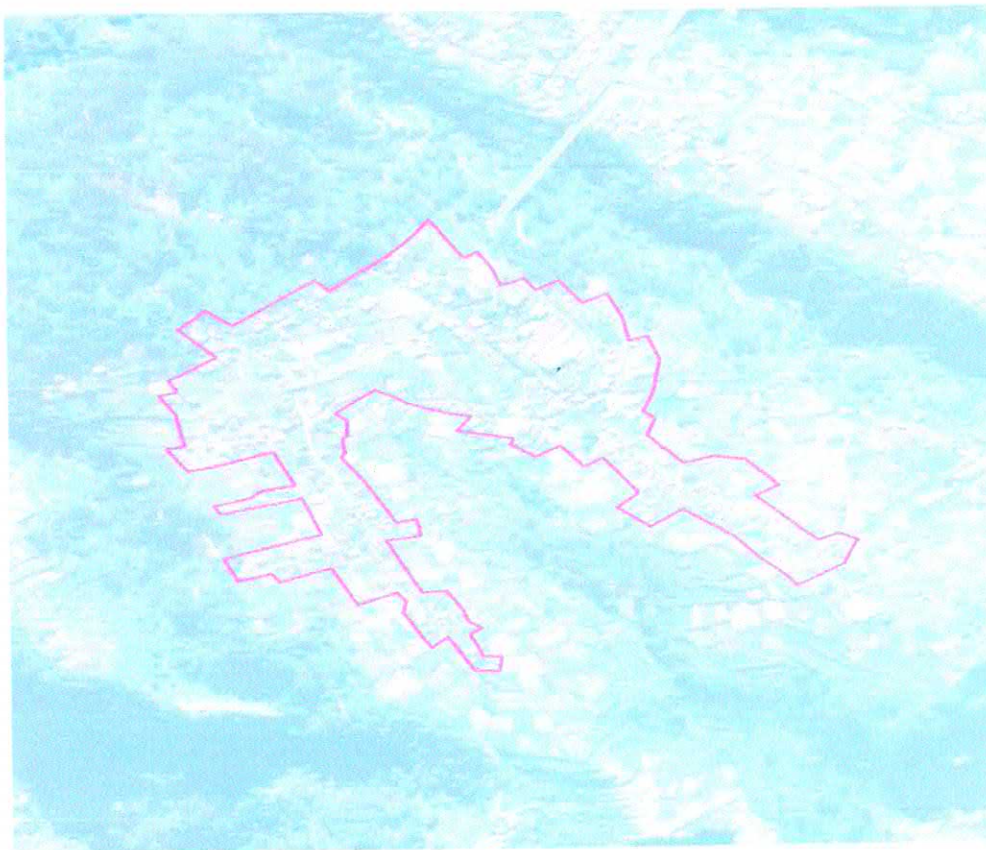
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

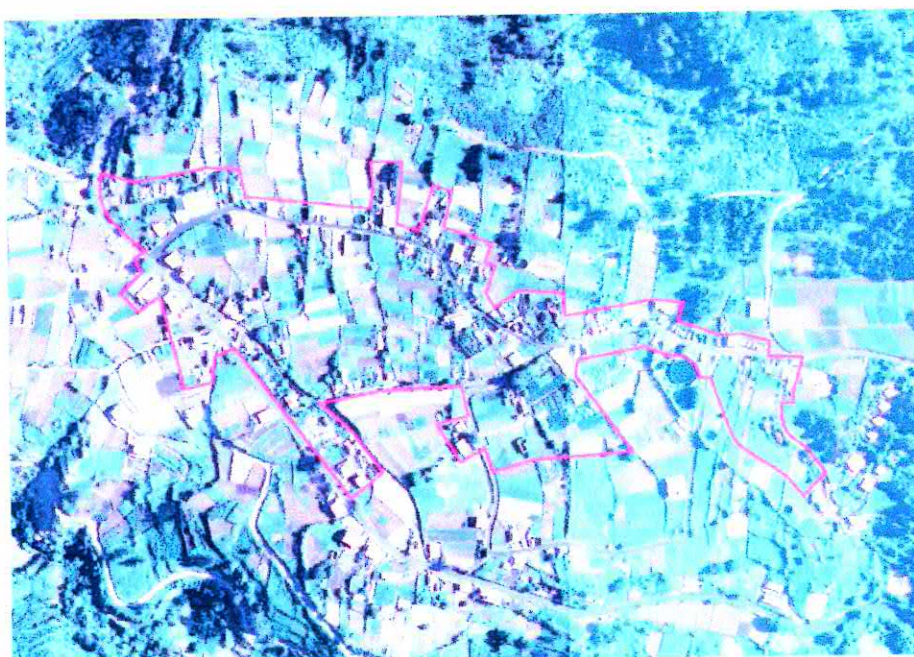
[Handwritten signature]

6.11- Ortofotomapa com delimitação da ORU da Raposeira



Limite da ORU da Raposeira: 23,640 Hectares

6.12- Ortofotomapa com delimitação da ORU do Amparo



Limite da ORU do Amparo: 9,763 Hectares

P.

Albino

M.

R.

P.

Amig

(assinatura)

(assinatura)

(assinatura)