Sessão de Esclarecimento

Auditório Municipal do Pinhal Novo

21 de fevereiro de 2019

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Delimitação

- Compreende uma área de 42,54 ha;
- **Zona central** definida por:

  A poente pela Rua Gago Coutinho e Sacadura Cabral

  A nascente pela Av. 25 Abril

  A norte pela linha caminho de ferro

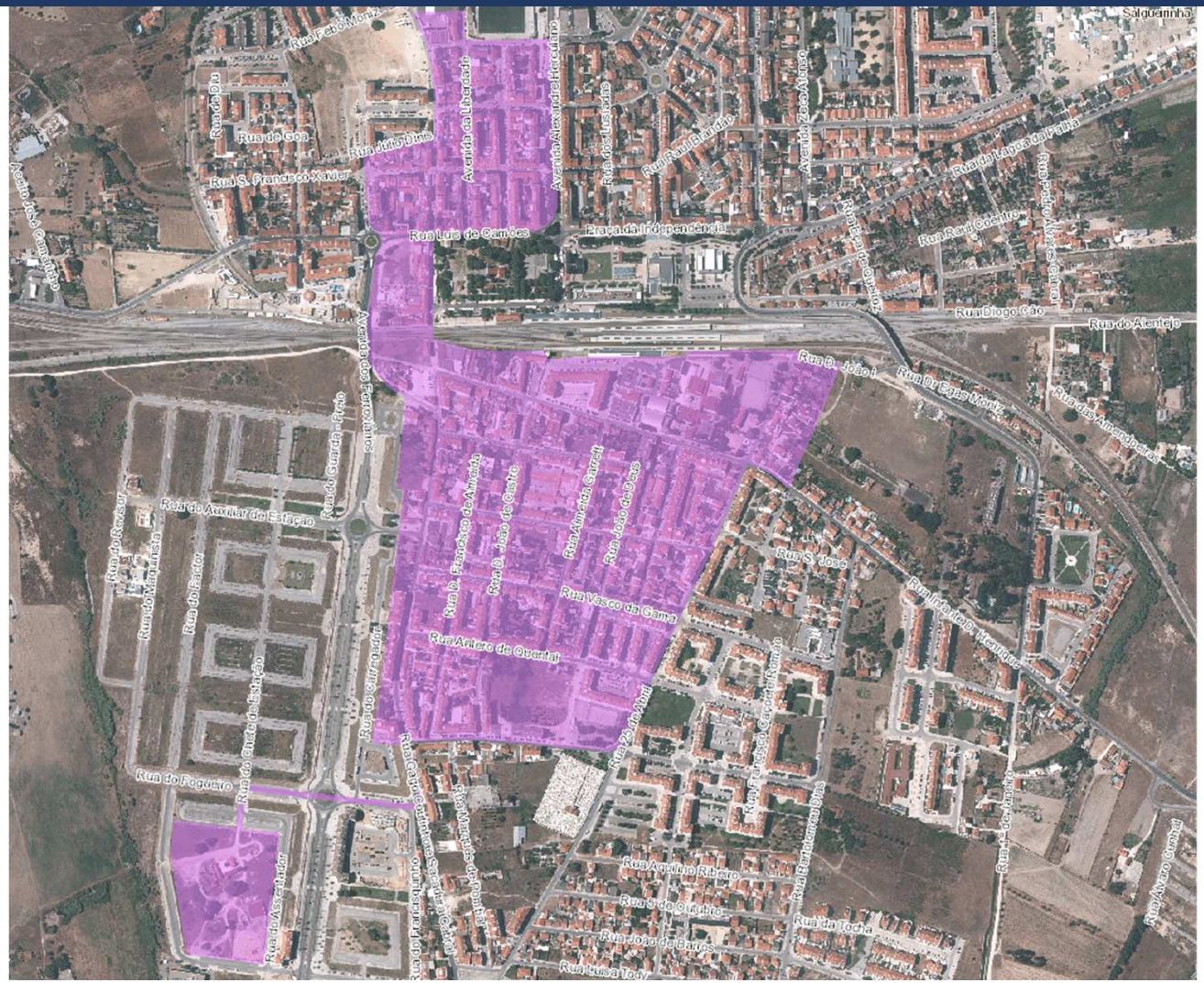
  A sul pela rua dos Combatentes da Grande Guerra

- Zona a sul:

Correspondente ao Monte do Francisquinho

- Zona norte:

que margina a poente o Jardim José Maria dos Santos até à Av. dos Ferroviários; entre a Av. Alexandre Herculano e a Padre José Estevens Dias tendo por limite a norte a Rua Dr Manuel Paulo Sousa Martins ainda que incluindo o Quartel de Bombeiros



Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Conceitos

O que é uma ARU- Área de Reabilitação Urbana?

Área territorialmente delimitada que **justifica intervenção integrada** em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, infraestruturas, equipamentos ou espaço urbano, através de uma de Operação de Reabilitação Urbana (ORU).

O que é uma ORU-Operação de Reabilitação Urbana?

Conjunto articulado de intervenções que, de forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde assim uma ORU.

A ORU do Pinhal Novo por se dirigir principalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma Estratégia de Reabilitação, e adota a designação de **ORU Simples**, sendo que o prazo para a sua implementação é de **10 anos** a contar da publicação da sua aprovação em DR, podendo ser este prazo extensível por 5 anos .

Quais os efeitos da ORU?

Obriga à definição por parte do município dos benefícios fiscais que propicia associados aos impostos municipais (IMI, IMT).

Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (designadamente, previstos no Estatuto benefícios fiscais e IFRRU).

Area de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Delimitação e objetivos

A ARU de Pinhal Novo

– Corresponde à área mais antiga da vila de Pinhal Novo;

– Edificado que na sua maioria é representativo das décadas de 40 a 90 do séc. XX;

É objetivo da estratégia da operação reabilitação urbana, **minimizar as diferenças** que, se verificam na malha urbana, decorrente da vetustez do edificado, mas também nas dinâmicas que a zona evidencia.

Pinhal Novo nos anos 60 do séc. XX

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
… o caminho percorrido

25/06/2015 - Assembleia Municipal aprova a delimitação da ARU de Pinhal Novo, sob proposta da Câmara Municipal de 17/06/2015;

28/08/2015 - Publicada em Aviso n.º 917/2015 em DR n.º168/2015, 2ª Série, a delimitação da ARU;

21/03/2018 - A Câmara Municipal aprova o projeto de ORU de Pinhal Novo;

06/04/2018 - Abertura período de discussão pública publicada em Aviso n.º 4613/2018 em DR n.º68/2018, 2ª Série;

02/05/2018 - Aprovada a abertura do inicio de procedimento para alteração do Regulamento e Tabela de Taxas Municipais (RTTM);

16/05/2018 - O IHRU aprova o projeto de ORU de Pinhal Novo;

20/06/2018 - A Câmara Municipal aprova a ORU de Pinhal Novo;

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
… o caminho percorrido

28/06/2018 - A Assembleia Municipal aprova a ORU de Pinhal Novo;

09/08/2018 - Publicado o Aviso n.º 10913/2018 em DR n.º153/2018, 2ª Série, de aprovação de ORU de Pinhal Novo

22/08/2018 - A Câmara Municipal aprova o projeto de alteração ao RTTM

26/09/2018 - Publicado o Aviso n.º 13803/2018 em DR n.º186/2018, 2ª Série, associado à discussão publica do projeto de alteração ao RTTM

06/12/2018 - Assembleia Municipal aprova a alteração ao RTTM

07/01/2019 - Publicada a alteração ao RTTM, Aviso n.º 399/2019, DR n.º 4/2019, 2ª Série, com entrada em vigor a 08/01/2019

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Caraterização socio-habitacional

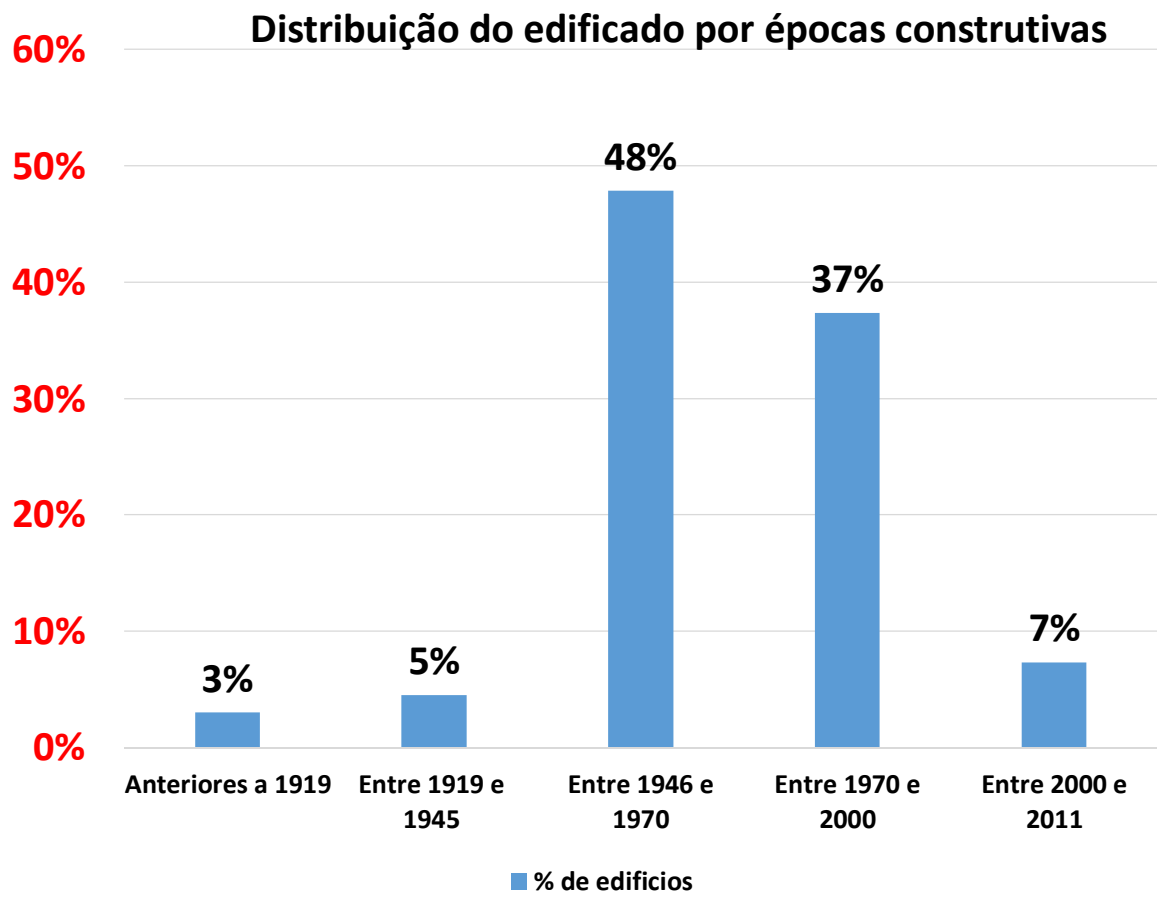
Na ARU de Pinhal Novo, a população não é muito envelhecida (cerca de 16% acima dos 65 anos), apresentando contudo, agregados familiares reduzidos de 1 a 2 pessoas o que, a par das caraterísticas e estado de conservação do edificado leva a que venha evidenciando pouca dinâmica.

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

A caraterização do edificado

A ARU integra 705 Edifícios:

- 591 exclusivamente residenciais;
- 10 não residenciais;
- 447 com 1 a 2 pisos;
- 201 com 3 a 4 pisos.

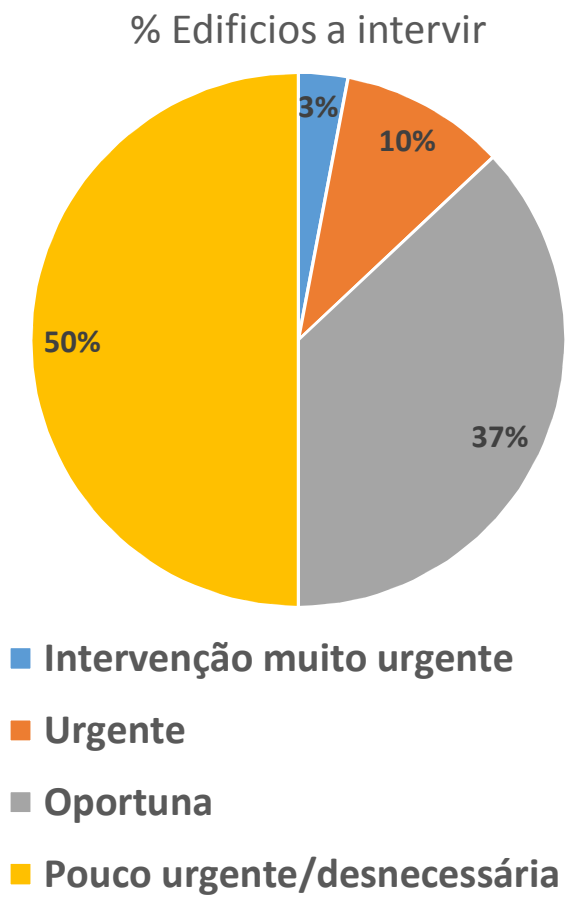


Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

A caraterização do edificado

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
A caraterização do edificado

Deste universo de edifícios, e na base de uma amostra tida por representativa, foi em 2010 realizado um estudo, que permitem considerar que de entre o tipo intervenções a realizar no edificado, 13% são tidas por urgentes/muito urgentes.



Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
A obra pública

A prevalência da intervenção no edificado, justifica a opção pela **ORU simples**, ainda que se pretenda articulada com intervenções enquadradas no **Plano Estratégico de Reabilitação Urbana** (PERU), designadamente no Plano de ação de mobilidade urbana sustentável (PAMUS).

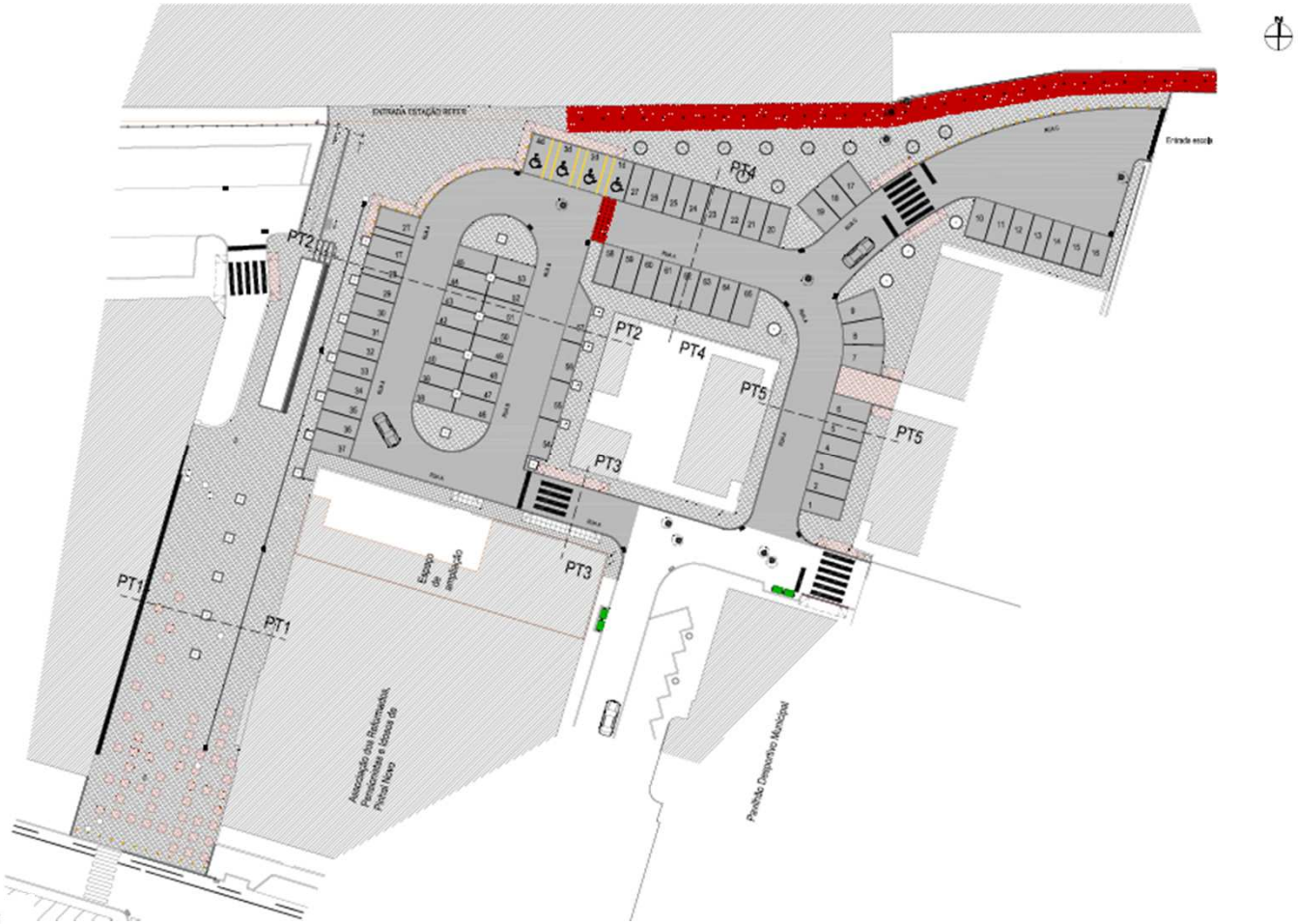
Este plano comtempla a adoção de formas de **mobilidade sustentáveis e** de promoção da **intermodalidade na zona sul de Pinhal Novo** e a **requalificação dos espaços degradados**, melhorando as acessibilidades e mobilidade**.**

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
A obra pública

Promoção da intermodalidade:

Ligação intermodal Pinhal Novo Sul

- Parqueamento automóvel junto à estação de caminho de ferro, ciclovias e vias pedonais;



Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
A obra pública

Requalificação dos espaços degradados:

Ligação do Largo adjacente à Rua Infante Dom Henrique (antigo Largo da Mitra) à zona central do Pinhal Novo

- Intervenção em parqueamento automóvel e dotação do espaço com novas funcionalidades associadas à mobilidade sustentável;

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
A obra pública

Bem como, com ações para o ***Desenvolvimento económico e apoio social***, contempladas no Plano de ação integrado para as comunidades desfavorecidas (PAICD), em que se prevê proceder à:

Requalificação do Monte Francisquinho num espaço onde, se possam desenvolver atividades (investigação, inovação, criação de emprego, etc).

Esta ação prevê-se desenvolver em articulação com os agentes locais e parceiros.

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Incentivos

Sendo propósito do Município suscitar a dinamização das ações conducentes à conservação, reabilitação e utilização de edifícios, na perspetiva de atrair novos habitantes na ARU e consequente desenvolvimento da atividade económica, uma vez que a **Operação de Reabilitação Urbana assenta na iniciativa dos particulares**, entendeu para o efeito, de entre outras medidas, garantir:

- **Agilidade na análise e decisão** dos processos relativos a operações urbanísticas;
- **Informação e apoio técnico**, de proximidade em moldes a definir, aos proprietários ou titulares de direitos reais sobre os imóveis em que se pretenda intervir;
- **Redução e/ou isenção** de taxas associadas a intervenções em ARU;

Isto para além, da **disponibilização de informação atualizada** no sitio da internet da Câmara Municipal. www.cm-palmela.pt/pages/1992

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Incentivos

Para além destes incentivos propiciáveis pela Câmara Municipal, as intervenções em edificados integrados na ARU, beneficiam:

-Dos incentivos previstos no **Estatuto de Benefícios Fiscais**, designadamente em sede de IMI e IMT, IVA e IRS;

- Programa Reabilitar para Arrendar ou Porta 65

E também

-Da **possibilidade de candidatura a incentivos**, designadamente o proporcionado pelo **IFRRU** - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, tal como os edificados integrados em territórios inseridos no Plano de Ação e Integração de Comunidades Desfavoráveis (PAICD).

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Incentivos ao nível das Taxas Municipais

Os incentivos em termos de **taxas** urbanísticas previstas no RTTM, <u>são concedidos mediante verificação</u> do respeito pela Estratégia de RU e de que, da intervenção resulta um estado de conservação no mínimo em 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção (*determinado de acordo com o DL 266-B/2012, 31/12 e Portaria 1192-B/2006, de 03/11*).

Tal verificação impõe **vistorias municipais, antes e após a intervenção**.

Os benefícios são aplicáveis a:

- Obras que não impliquem a demolição do existente, acréscimo de área de construção e alteração de fachadas originais confinantes com a via pública.

  AS OBRAS DESENVOLVIDAS NO RESPEITO A ESTAS CONDIÇÕES ESTÃO **ISENTAS DE TAXAS**

- Obras de ampliação até 30% de área de construção existente e desde que não implique demolição do edifício.

  AS TAXAS URBANÍSTICAS DEVIDAS PELA REALIZAÇÃO DA OBRA TEM UMA **REDUÇÃO DE 50%**

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Incentivos ao nível das Taxas Municipais

Os incentivos são também aplicáveis à:

- Obras de edificação em espaços vagos contíguos com a via pública, nos quais exista edificação em mau estado ou em ruina, sem qualquer valor arquitetónico e cuja reabilitação seja considerada tecnicamente inviável.

  AS TAXAS URBANÍSTICAS DEVIDAS PELA REALIZAÇÃO DA OBRA TEM UMA **REDUÇÃO DE 30%**.

- Ocupação do domínio publico associada a obras abrangidas pela ORU;

  REDUÇÃO DE 90%

- Autorização de utilização ou de alteração de uso;

  Associadas a operações urbanísticas (obras) abrangidas pelos benefícios em ARU

  REDUÇÃO DE 50%

  Caso não decorram de tais operações

  REDUÇÃO DE 20%

- Vistoria final para determinação do nível de conservação;

  ISENÇÃO DE TAXA

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo
Em termos dos Benefícios fiscais (EBF)…

- **Isenção de IMI** *(art.º 45 EBF)*

Por 3 anos após conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado por mais 5 anos no caso de arrendamento habitacional ou habitação própria permanente.

Bem como de outros benefícios, no caso de não sujeitos a operação urbanística,

- **Minoração de 20% no IMI**

  Durante 3 anos, em edificados arrendados para fins habitacionais, a jovens com idades entre os 18-35 anos, com renda inferior a 250€

- **Minoração de 10% no IMI**

  Nas condições antes referidas, com renda entre 250€-300€

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Benefícios fiscais (EBF)

- **Isenção (reembolso) de IMT** *(art.º 45 EBF)*

  Na aquisição de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, cujo inicio de obras se verifique no prazo máximo de 3 anos após aquisição

  Na 1ª transmissão, subsequente à reabilitação e desde que para arrendamento para habitação ou habitação própria e permanente

- **Dedução em IRS** *(art.º 71 EBF)*
  - De **30%** dos encargos suportados pelo proprietário **até ao limite 500€**, desde que relacionados com a reabilitação de imóveis em ARU, recuperados de acordo com a Estratégia de RU

- As **Mais valias** auferidas por sujeitos passiveis de IRS, serão tributadas à taxa de **5%***(art.º71 EBF)*

  - 1ª alienação subsequente à intervenção no contexto ORU

- **Os rendimentos** decorrentes de contratos de arrendamento de imóveis em ARU recuperados de acordo com a Estratégia da ORU, são tributados à taxa de **5%**, *(art.º 71 EBF)*

- **IVA -**Aplicação de taxa reduzida de **6%**, para empreitadas de reabilitação urbana em ARU (CIVA)

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Exemplo

Reabilitação de um edifício de habitação em ARU

- Área existente 100m²
- Ampliação de 30m²
- Duração da obra - 12 meses
- Ocupação de espaço público numa área de 15m2 por 6 meses

+

Σ Taxas devidas para a execução das obras :

De ≅ 1215€

Para ≅ 607€

+

Taxa devida pela ocupação de espaço público

De ≅ 185€

Para ≅ 18,5€

+

Vistorias :

De = 204€

Para = 102€

➡

Poupança De

≅ 877€

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Exemplo

Reabilitação de edifício de **habitação própria permanente** em ARU, incidindo apenas sobre a área existente

IMI

isento durante 3/5 anos

+

IMT

(aquisição de imóvel por 100.000€)

De ≅ 152€

Se integrado na ARU

≅ 0€

+

IVA

Para uma estimativa de custo de obras de (materiais e mão de obra) de 80.000€

IVA (23%) ≅ 18.400€|

Se integrado na ARU

IVA (6%) ≅ 4.800€

➡

Poupança em impostos

≅ 13.750€ + IMI (durante pelo menos 3 anos)

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Procedimentos a observar …

Passos necessários prosseguir:

1. **Confirmação da localização** do imóvel na ARU;
2. **Vistoria** ao imóvel, antes do início das obras, para que seja determinado o seu nível de conservação - *a requerer na CMP*;
3. **Emissão** pela *CMP* de **ata/certificação com indicação do estado de conservação inicial** do imóvel e sua **localização** em ARU, no caso de pretender usufruir de benefícios fiscais;
4. **Apresentar** *à CMP* o **pedido de realização de operação urbanística** a desenvolver, de acordo com a legislação aplicável (RJUE, RJRU, RERU, RUEMP, etc);

Aquando do pedido **deve solicitar todas as isenções e reduções** de, taxas e fiscais aplicáveis;

Caso se tratem de obras isentas de controlo prévio, devem as mesmas ser especificadas e comunicadas à Câmara Municipal antes do seu início (art.º80-A RJUE).

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Procedimentos a observar …

5. **Apreciação e decisão** sobre a pretensão e emissão de alvará de licença de obras, quando aplicável;

6. **Execução de obra**.

   Para beneficio fiscal de IVA à taxa reduzida de 6%, juntar a cópia da certidão de localização às faturas da empreitada com referência ao contrato de empreitada e ao local da obra;

7. **Após conclusão da obra**, *o promotor* requer:

   – Vistoria final para avaliação dos trabalhos e verificação da subida de níveis no nível de conservação do imóvel e certificação urbanística e energética do imóvel (para usufruir do previsto no EBF);

   – Autorização de utilização/Comunica a conclusão obra;

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Procedimentos a observar

Cabe ao *Município*

- Emitir certificação de **vistoria final** com indicação explicita se foi atingida a subida de 2 níveis no nível de conservação do imóvel, com um mínimo de bom, de **cumprimento dos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica**, bem como de reconhecimento de que a **intervenção foi efetuada de acordo com a estratégia da ARU**;
- Deliberar e comunicar a decisão ao serviço de Finanças, sobre o pedido de benefícios de IMI e IMT;

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

Sendo estas as linhas principais que enquadram a atuação na ARU, em termos da sua operacionalização e dos benefícios passíveis de serem atribuídos aos promotores, pela Câmara Municipal ou pela Administração Central.

Existem porém outros mecanismos de apoio, designadamente em termos de financiamento, de que se destaca o IFRRU.

Área de reabilitação urbana de Pinhal Novo

ARU de Pinhal Novo

Divisão de Administração Urbanística - Área de Atividades Económicas e Reabilitação Urbana

reabilita@cm-palmela.pt

Tlf 21 233 66 60

O que é o IFRRU 2020 ?

Sessão de Esclarecimento | 21.02.2019

O que é o IFRRU 2020 ?

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU 2020) disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados a habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação.

Num único pedido de financiamento, o candidato apresenta junto da rede comercial dos bancos selecionados, o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes de reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Operações que podem ser apoiadas

Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:
Ponto 5 do **Guia do Beneficiário**

Tipologia de operação	Território
• **Reabilitação integral de edifícios** com idade ≥ 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do DL 266-B/2012, de 31 dezembro), incluindo edifícios de habitação social • **Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas**	**ARU** – Área de Reabilitação Urbana Se, além de se localizar numa ARU, estiver no **PARU** - Plano de Ação de Regeneração Urbana, poderá ter acesso fundos FEEI com ainda melhores condições de financiamento
• **Reabilitação de edifícios de habitação social** com idade ≥ 30 anos (ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, nos termos do DL 266-B/2012, de 31 dezembro), • **Reabilitação de frações privadas inseridas em edifícios de habitação social** que sejam alvo de reabilitação integral • **Reabilitação de espaço público**, desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado de habitação social envolvente, em curso ou concluídas há 5 anos ou menos	**PAICD** - Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas

Operações que podem ser apoiadas

Mais detalhes:
Ponto 5 do **Guia do Beneficiário**

Os edifícios reabilitados podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente **habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.**

(Nos edifícios de entidades públicas que se destinem ao funcionamento dos seus serviços e que tenham valor patrimonial, pode ser apoiada a recuperação de fachadas e de coberturas)

Operações têm de cumprir os

Critérios de Elegibilidade (Ponto 5 Guia Beneficiário)

e são avaliadas com base em

Critérios de Seleção (Aviso de Abertura de Candidaturas).

Não são enquadráveis para apoio pelo IFRRU 2020:

As operações que se destinem a reestruturação financeira e/ou impliquem a consolidação de crédito vivo, ou as que se destinem a substituir de forma direta ou indireta financiamentos anteriormente acordados para o mesmo projeto.

Candidatura

Mais detalhes:
Ponto 4 do **Guia do Beneficiário**

Processo de candidatura

Quem pode candidatar-se?

Qualquer entidade, pública ou privada, singular ou coletiva ou que detenha título jurídico bastante para a realização da operação

Critérios Gerais de Elegibilidade, designadamente:

- Não ter dívidas ao Estado (AT, SS, FEEI);
- Não ter salários em atraso;
- Poder legalmente desenvolver as atividades da operação;
- Possuir os meios técnicos, físicos e financeiros e os recursos humanos necessários;
- Ter uma situação económico-financeira equilibrada (no caso de entidades não empresariais, capacidade financeira);
- Não estar abrangido por situações de impedimento descritas no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 159/2014, de 27 de outubro;
- Não ter incidentes não justificados ou incumprimentos junto da banca e não estar em classe de rejeição de risco de crédito, incluindo avalistas (quando existam), e sócios (no caso das empresas);
- Apresentar declaração de compromisso de prestação de toda a informação e em que aceita ser auditado pelas entidades competentes;

Processo de candidatura

Mais detalhes:
Ponto 9 do **Guia do Beneficiário**

Os pedidos de financiamento são apresentados no momento em que o investidor considera oportuno, não havendo, em cada ano, fases pré-determinadas para a apresentação e decisão sobre as candidaturas, nem limites ao número de pedidos de financiamento.

O processo de candidatura ao IFRRU 2020 foi estruturado para ser rápido e eficiente, apenas com **3 passos** (não necessariamente sequenciais).

Processo de candidatura

1

Todos os investimentos deverão estar localizados em áreas cuja delimitação é da responsabilidade do Município.

Parecer prévio vinculativo específico para o IFRRU 2020, sobre o enquadramento do projeto junto da Câmara Municipal da localização do imóvel a reabilitar.

Em regra, parecer emitido em 20 dias úteis

Em cada Município existe um **interlocutor dedicado ao IFRRU 2020** que acompanha o projeto, nomeadamente junto dos serviços da Câmara Municipal envolvidos para efeitos de licenciamento.

Lista de contactos disponível em:

http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/ifrru/02XCandidaturas_etapa1.html#01

Processo de candidatura

2

Todas as operações apoiadas pelo IFRRU 2020 têm de contribuir para um aumento do desempenho energético do imóvel reabilitado.

certificação energética *antes* → certificação energética *depois* da intervenção

Habitação:

Condições de financiamento mais favoráveis para os casos que sobem **2 classes energéticas**

(neste caso certificação deve ser elaborada em articulação com o projetista, de modo a que as medidas previstas no certificado correspondam às que efetivamente se encontram planeadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana).

Processo de candidatura

3

Junto da rede de bancos selecionados.

Millennium bcp

Processo de candidatura

3

O pedido de financiamento tem de ser feito **antes**:

> do início dos trabalhos de construção civil relacionados com o investimento de reabilitação urbana

> do primeiro compromisso de encomenda de equipamento ou outro bem ou serviço relativo ao projeto

(conforme o que se verifique mais cedo)

A **compra de terrenos ou de edifícios** e os **trabalhos preparatórios**, como a obtenção de licenças e a realização de projetos e de estudos de viabilidade, não são considerados início dos trabalhos.

O pedido de financiamento é apresentado junto do Banco escolhido pelo candidato, devendo integrar os seguintes elementos:

a) **Formulário de candidatura** devidamente preenchido, cujo modelo e respetivas instruções de preenchimento constam do Anexo 1 ao Guia do Beneficiário

b) **Documentos relativos ao candidato e à operação**, que atestam, nomeadamente, o cumprimento dos critérios de elegibilidade

c) **Outros documentos** exigidos pelo Banco e a indicar pelo mesmo.

Ponto focal IFRRU

Teresa Machado (GRCH)

grch@cm-palmela.pt

Tlf 21 233 66 47

REPÚBLICA PORTUGUESA

AMBIENTE

IFRRU2020

instrumento financeiro

reabilitação e revitalização urbanas

Cofinanciado por:

PORTUGAL 2020

UNIÃO EUROPEIA

Fundos Europeus Estruturais e de Investimento

Banco Europeu de Investimento

o banco da UE

CEB

COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK

BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Entidades gestoras:

spgm

SOCIEDADE DE INVESTIMENTO

Santander Totta

BPI

Millennium bcp