

D

OPERACIONALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - RIBEIRA DE JOÃO GOMES

MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO

GESTÃO:

De acordo com o previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana na sua atual redação, a operação de reabilitação urbana deverá ser coordenada e gerida por uma entidade gestora.

Considerando as especificidades deste território, delimitado pela ARU da Ribeira de João Gomes, assume-se a Câmara Municipal do Funchal enquanto entidade gestora da operação em causa.

Trata-se assim, de uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, orientada pela presente proposta de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

Consiste assim, numa intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um Programa de Investimento Público.

Deste modo, justifica-se a escolha do Município enquanto entidade gestora, que neste seguimento visa potenciar o atendimento nos processos de reabilitação, quer pela articulação entre os diferentes serviços municipais e outras entidades locais no sentido de convergir esforços e recursos necessários à persecução dos objetivos definidos durante o período de vigência previsto.

EXECUÇÃO:

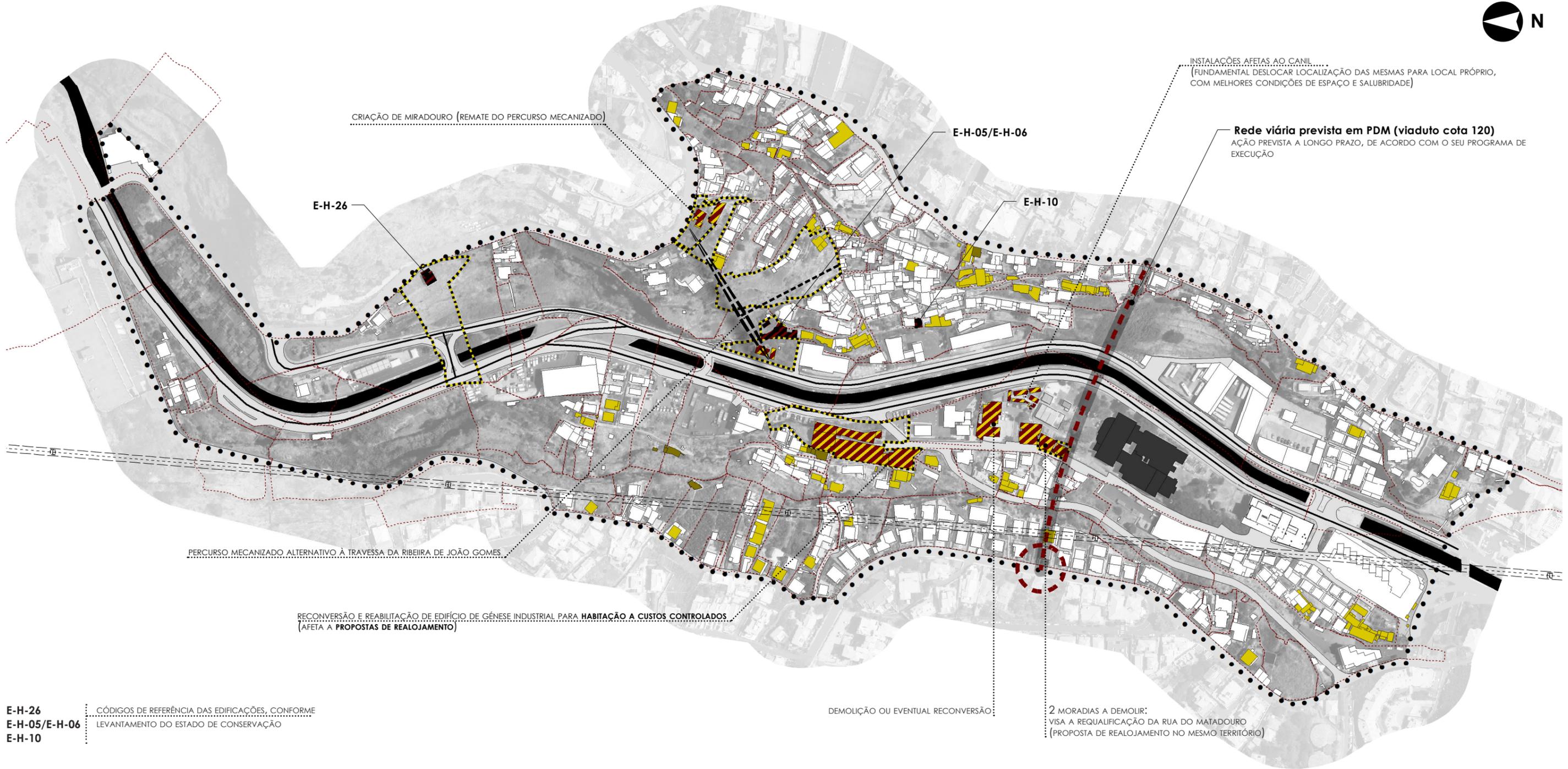
Conforme o previsto no art.11º do RJRU na sua atual redação, os modelos de execução das ORU podem ser por iniciativa dos particulares ou por iniciativa da entidade gestora.

Nos casos de execução por iniciativa dos particulares, deverão desenvolver-se com o apoio da Câmara Municipal (entidade gestora) ou através da Administração conjunta. No que se refere à execução das ações estruturantes prioritárias propostas de iniciativa pública, propostas no presente programa, poderão ser por execução direta desta, administração conjunta ou através de parcerias com entidades privadas concretizadas por via da concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana.

ÂMBITO TEMPORAL

Face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da ORU um período de 15 anos, estimando-se que as intervenções propostas no presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana ocorram entre 2021 a 2036.

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a **15 anos** a contar da data da referida aprovação.



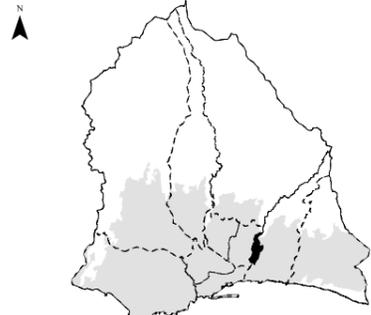
E-H-26
E-H-05/E-H-06
E-H-10

CÓDIGOS DE REFERÊNCIA DAS EDIFICAÇÕES, CONFORME LEVANTAMENTO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

DEMOLIÇÃO OU EVENTUAL RECONVERSÃO:

2 MORADIAS A DEMOLIR:
VISA A REQUALIFICAÇÃO DA RUA DO MATADOURO
(PROPOSTA DE REALOJAMENTO NO MESMO TERRITÓRIO)

●●●●● LIMITE DA ARU



DEMOLIÇÕES:

- DEMOLIÇÕES PREVISTAS
- DEMOLIÇÕES RECOMENDADAS

EXPROPRIAÇÕES:

- EDIFICAÇÕES AFETAS A EXPROPRIAÇÕES
- PARCELAS AFETAS ÀS RESPECTIVAS EDIFICAÇÕES

**REABILITAÇÕES:
(iniciativa privada)**

- EDIFICAÇÕES A REABILITAR

--- RV SECUNDARIA PREVISTA (PDMF) - - - - - LIMITES CADASTRAIS



- **DEMOLIÇÕES PREVISTAS (Ação 7.1):**
Tratam-se das edificações que conjungam a condição de estarem em ruína e se encontrarem implantadas em áreas de risco de instabilidade de arribas e vertentes com o grau de suscetibilidade muito elevado;
- **DEMOLIÇÕES RECOMENDADAS:**
Edificações que face ao avançado estado de degradação (ruína - carência de requisitos de segurança, de salubridade e de infraestruturas). Constituem grave perigo para a saúde pública, cuja reabilitação se apresenta técnica e/ou economicamente inviável*;
- **EXPROPRIAÇÕES PREVISTAS:**
São as necessárias à execução das intervenções propostas.

* - SEM PREJUÍZO DAS PRECEDIDAS VISTORIAS A REALIZAR NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR (REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO)

PROGRAMA DE INVESTIMENTO ESTIMADO

AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA:		HORIZONTE DE EXECUÇÃO	INVESTIMENTO PÚBLICO ESTIMADO						
			AQUISIÇÃO DE PRÉDIOS/ EXPROPRIAÇÕES			OBRAS/DEMOLIÇÕES		CUSTO ESTIMADO	
			VALOR UNITÁRIO	QUANTIDADE	TOTAL	UNIDADE	QUANTIDADE	UNITÁRIO ⁴	TOTAL
A.1	REGENERAÇÃO URBANA E REABILITAÇÃO DO ANTIGO MATADOURO	curto prazo [2-5 anos]	-	-	-	-	-	-	4 287 614,88 €¹
A.2	RENOVAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE URBANA DO NOVO PÓLO CULTURAL:	longo prazo [10-15 anos]	-	-	-	-	-	-	-
A.2.1	REQUALIFICAÇÃO DA RUA DO MATADOURO	-	-	-	-	ml	358 m	140 €/ml	50 120,00 €
A.2.2	DESLOCAÇÃO DA SPAD PARA PROPRIEDADE DO DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL	-	-	-	-	m2	1 886 m2	unidade	1 300 000,00 €⁵
A.2.3	DEMOLIÇÃO DE 2 MORADIAS QUE CONFRONTAM COM ANTIGO MATADOURO E SPAD	-	450,00 €/m2	232 m2	104 400 €	m2	232 m2	50,00 €/m2	116 000,00 €
A.2.4	criação de parque de estacionamento de apoio ao novo pólo e moradores	-	-	-	-	m2	2500 m2	75,00 €/m2	187 500,00 €
A.3	REQUALIFICAÇÃO DO PRINCIPAL EIXO VIÁRIO E PEDONAL AO LONGO DA RIBEIRA	médio prazo [5-10 anos]	-	-	-	ml	1 215ml (x2)	180 €/ml	437 400,00 €
A.3.1	EDIFICAÇÃO DE PONTE PEDONAL: LIGAÇÃO ENTRE O REFERIDO EIXO E O NOVO PÓLO CULTURAL	-	-	-	-	ml	148 ml	10000€/ml 150 €/ml	900 000,00 €
A.3.2	EDIFICAÇÃO DE PONTE PEDONAL QUE ESTABELEÇA A LIGAÇÃO ENTRE O PÓLO CULTURAL E A MARGEM OPOSTA	-	-	-	-	ml	84 ml	10000€/ml 150 €/ml	534 650,00 €
A.4	REABILITAÇÃO DO SILO DO CAMPO DA BARCA	curto prazo [2-5 anos]	-	-	-	m2	10 000 m2/ 2800 m2	125 €/m2 300 €/m2	2 090 000,00 €
A.5	RECONVERSÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO INDUSTRIAL PARA HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	curto prazo [2-5 anos]	150,00 €/m2	3016 m2	452 400,00	m2	4 700 m2	745 €/m2	3 953 900,00 €
A.6	REQUALIFICAÇÃO DOS EIXOS VIÁRIOS	médio prazo [5-10 anos]	0	0	0	-	-	-	-
A.6.1	MELHORAMENTOS NAS TRAVESSAS E BECOS EXISTENTES	-	-	-	-	ml	2 133m	80 €/ml	170 640,00 €
A.6.2	REQUALIFICAÇÃO DA RUA DA ROCHINHA E PARCIAL DA RUA VISCONDE CACONGO	-	-	-	-	ml	1 264 m	140 €/ml	176 960,00 €
A.6.3	REQUALIFICAÇÃO DA RUA NOVA DO MATADOURO	-	-	-	-	ml	370 m	140 €/ml	51 800,00 €
A.6.4	REQUALIFICAÇÃO DA RUA QUINTINO DE FREITAS	-	-	-	-	ml	805 m	140 €/ml	112 700,00 €
A.6.5	SUSPENSÃO DE ALINHAMENTOS DA PLANTA DA CIDADE (EIXO ENTRE ROCHINHA - VISCONDE CACONGO)	-	-	-	0	-	-	-	0,00 €
A.7	REVITALIZAÇÃO DA ENCOSTA NASCENTE DA RIBEIRA DE JOÃO GOMES	longo prazo [10-15 anos]	-	-	-	-	-	-	-
A.7.1	DEMOLIÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM RUÍNA ABRANGIDAS PELA ÁREA DE RISCO DE IAV COM O GRAU MUITO ELEVADO	-	vários	(4 Prédios)	124 250 €	m2	392 m2	50,00 €/m2	143 850,00 €
A.7.2	criação de um acesso mecanizado alternativo à travessa da Ribeira de João Gomes	-	vários	(3 prédios)	230 063,00 €	-	-	unidade	2 030 063,00 €²
A.7.3	criação de um miradouro na Rua Visconde Cacongo	-	60,00 €/300,00 €	567m2 + 82m2(ABC)	58 620 €	m2	500 m2	75,00 €/m2	96 120,00 €
A.8	RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS SOCALCOS DA ARU	médio prazo [5-10 anos]	-	0	0	m2	24 859,6 m2	-	N.D.
A.9	REGENERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS ESPAÇOS NATURAIS - ESCARPAS E VERTENTES	médio prazo [5-10 anos]	-	-	-	m2	6300 m2	280,00 €/m2	1 707 300,00 €
A.10	NOVA TOPONÍMIA	curto prazo [2-5 anos]	-	0	0	-	-	-	0,00 €
TOTAL ESTIMADO:									18 346 617,88€
A.11 REABILITAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EM RUÍNA E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO (HABITAÇÕES DE PARTICULARES) ³		longo prazo [10-15 anos]	INVESTIMENTO PRIVADO ESTIMADO						
			VALOR UNITÁRIO	QUANTIDADE	TOTAL	UNIDADE	QUANTIDADE	UNITÁRIO ⁴	TOTAL
			-	-	-	m2	6 335,73 m2	745 €/m2	4 720 118,85 €
TOTAL ESTIMADO (INVESTIMENTO PÚBLICO + INVESTIMENTO PRIVADO):									23 066 736,73 €

N.D. - NÃO DEFINIDO À DATA DE ELABORAÇÃO DE ORU;

¹ - VALOR APRESENTADO CONFORME MEDIÇÕES E ORÇAMENTO DO RESPECTIVO PROJETO DE EXECUÇÃO;

² - VALOR ESTIMATIVO CALCULADO TENDO COMO REFERÊNCIA A EXECUÇÃO DO SISTEMA FUNICULAR DE SÃO JOÃO NA COVILHÃ;

³ - EDIFICAÇÕES DOS PARTICULARES, COM EXCEÇÃO DAS EDIFICAÇÕES AFETAS A DEMOLIÇÕES E EXPROPRIAÇÕES PREVISTAS, IDENTIFICADAS AO LONGO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO;

⁴ - OS VALORES UNITÁRIOS FORAM C/BASE EM ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DE OBRAS PÚBLICAS ANTERIORMENTE EXECUTADAS PELA CMF, AVALIAÇÃO DE VALORES PARA EFEITOS DE EXPROPRIAÇÕES, OUTRAS OBRAS DE NATUREZA SEMELHANTE APURADAS À DATA DE ELABORAÇÃO DE ORU;

⁵ - VALOR ESTIMATIVO CALCULADO TENDO COMO REFERÊNCIA O VALOR APROVADO PARA A CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE RECOLHA OFICIAL (CRO) ANIMAL DE FARO.

PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

	AÇÕES ESTRUTURANTES DE INICIATIVA PÚBLICA:	HORIZONTE DE EXECUÇÃO	TIPOLOGIA	UOPG	ENTIDADES A ENVOLVER	FONTES DE FINANCIAMENTO
A.1	REGENERAÇÃO URBANA E REABILITAÇÃO DO ANTIGO MATADOURO	curto prazo [2-5 anos]	EQUIPAMENTOS	07 - SANTA LUZIA	CMF/ CNE- AGRUPAMENTO 101	CMF/ IFFRU 2020/ M 14-20
A.2	RENOVAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DA ENVOLVENTE URBANA DO NOVO PÓLO CULTURAL:	longo prazo [10-15 anos]	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07 - SANTA LUZIA	CMF/PRIVADOS/SPAD	CMF/ M 14-20
A.2.1	REQUALIFICAÇÃO DA RUA DO MATADOURO	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07 - SANTA LUZIA	CMF	CMF/ M 14-20
A.2.2	DESLOCAÇÃO DA SPAD PARA PROPRIEDADE DO DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL	-	EDIFÍCIOS	07 - SANTA LUZIA	CMF/SPAD	CMF/ M 14-20
A.2.3	DEMOLIÇÃO DE 2 MORADIAS QUE CONFRONTAM COM ANTIGO MATADOURO E SPAD	-	EDIFÍCIOS	07 - SANTA LUZIA	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.2.4	criação de parque de estacionamento de apoio ao novo pólo e moradores	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07 - SANTA LUZIA	CMF	CMF/ M 14-20
A.3	REQUALIFICAÇÃO DO PRINCIPAL EIXO VIÁRIO E PEDONAL AO LONGO DA RIBEIRA	médio prazo [5-10 anos]	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07- SL / 08 SMM/ 01- CENTRO HISTÓRICO	CMF/GR-RAM	CMF/ GR-RAM
A.3.1	EDIFICAÇÃO DE PONTE PEDONAL: LIGAÇÃO ENTRE O REFERIDO EIXO E O NOVO PÓLO CULTURAL	-	INFRAESTRUTURAS URBANAS	07- SL / 08 SMM	CMF/GR-RAM	CMF/ GR-RAM
A.3.2	EDIFICAÇÃO DE PONTE PEDONAL QUE ESTABELEÇA A LIGAÇÃO ENTRE O PÓLO CULTURAL E A MARGEM OPOSTA	-	INFRAESTRUTURAS URBANAS	07- SL / 08 SMM	CMF/GR-RAM	CMF/ GR-RAM
A.4	REABILITAÇÃO DO SILO DO CAMPO DA BARCA	curto prazo [2-5 anos]	EQUIPAMENTOS	07- SANTA LUZIA	CMF/ RODOESTE/ CASA	CMF/ M 14-20
A.5	RECONVERSÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIO INDUSTRIAL PARA HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	curto prazo [2-5 anos]	EDIFÍCIOS	07- SANTA LUZIA	CMF/ PRIVADOS	CMF/ IFFRU 2020/ M 14-20
A.6	REQUALIFICAÇÃO DOS EIXOS VIÁRIOS	médio prazo [5-10 anos]	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07- SL / 08 SMM	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.6.1	MELHORAMENTOS NAS TRAVESSAS E BECOS EXISTENTES	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07- SL / 08 SMM	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.6.2	REQUALIFICAÇÃO DA RUA DA ROCHINHA E PARCIAL DA RUA VISCONDE CACONGO	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	08 - SANTA MARIA MAIOR	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.6.3	REQUALIFICAÇÃO DA RUA NOVA DO MATADOURO	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07 - SANTA LUZIA	CMF	CMF/ M 14-20
A.6.4	REQUALIFICAÇÃO DA RUA QUINTINO DE FREITAS	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07 - SANTA LUZIA	CMF	CMF/ M 14-20
A.6.5	SUSPENSÃO DE ALINHAMENTOS DA PLANTA DA CIDADE (EIXO ENTRE ROCHINHA - VISCONDE CACONGO)	-	AÇÃO IMATERIAL	08 - SANTA MARIA MAIOR	CMF	CMF
A.7	REVITALIZAÇÃO DA ENCOSTA NASCENTE DA RIBEIRA DE JOÃO GOMES	longo prazo [10-15 anos]	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	08 - SANTA MARIA MAIOR	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.7.1	DEMOLIÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM RUÍNA ABRANGIDAS PELA ÁREA DE RISCO DE IAV COM O GRAU MUITO ELEVADO	-	EDIFÍCIOS	08 - SANTA MARIA MAIOR	CMF/ PRIVADOS	CMF/ IFFRU 2020
A.7.2	criação de um acesso mecanizado alternativo à travessa da Ribeira de João Gomes	-	INFRAESTRUTURAS URBANAS	08 - SANTA MARIA MAIOR	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.7.3	criação de um miradouro na Rua Visconde Cacongo	-	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	08 - SANTA MARIA MAIOR	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.8	RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS SOCALCOS DA ARU	médio prazo [5-10 anos]	ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07- SL / 08 SMM	CMF/ PRIVADOS	CMF/ M 14-20
A.9	REGENERAÇÃO E MANUTENÇÃO DOS ESPAÇOS NATURAIS - ESCARPAS E VERTENTES	médio prazo [5-10 anos]	ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	07- SL / 08 SMM	CMF/GR-RAM	CMF/ GR-RAM
A.10	NOVA TOPONÍMIA	curto prazo [2-5 anos]	AÇÃO IMATERIAL	07- SL / 08 SMM	CMF/ PRIVADOS	CMF
	AÇÕES DE INICIATIVA PRIVADA:					
A.11	REABILITAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EM RUÍNA E EM MAU ESTADO DE CONSERVAÇÃO	longo prazo [10-15 anos]	EDIFÍCIOS	07- SL / 08 SMM	PRIVADOS	IFFRU 2020/ ver programas

CMF: CÂMARA MUNICIPAL DO FUNCHAL | GR-RAM: GOVERNO REGIONAL DA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA |
 SPAD: SOCIEDADE PROTETORA DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS | CNE: CORPO NACIONAL DE ESCUTAS | CASA: CENTRO DE APOIO AO SEM ABRIGO
 RODOESTE: TRANSPORTADORA RODOVIÁRIA DA MADEIRA | PRIVADOS (PARTICULARES)

INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS MUNICIPAIS SOBRE O PATRIMÓNIO:

Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados na ARU, beneficiam de um conjunto de Benefícios fiscais, desde que cumulativamente preenchem as seguintes condições (art. 45.º, n.º 1, do EBF):

Objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), ou do Regime Excecional de Reabilitação de Edifícios e Frações, em vigor até 9 de abril de 2021 (Decreto-Lei n.º 53/2014);

Em consequência da reabilitação, o respetivo estado de conservação suba dois níveis, para um nível mínimo de “bom” (Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro) e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios (artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril).

IMI - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS:

Isonção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo este período ser prorrogado, a requerimento do proprietário, por um período de cinco anos, caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação permanente - art. 45º n.º 2, al. a), do EBF.

IMT - IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS:

Isonção de Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis nas seguintes situações: nas 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; isonção de IMT, na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou, quando localizados em áreas de reabilitação urbana ARU's, à habitação própria e permanente - art. 45.º, n.º 2 al. b) e c), do EBF.

O reconhecimento do direito à isonção de IMI e IMT é da competência da Câmara Municipal, nos termos do n.º 9, do art. 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, aprovado pela Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro.

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE O RENDIMENTO:

IRS - IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO DE PESSOAS SINGULARES:

Os proprietários podem deduzir à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500 €, 30% dos encargos suportados com a reabilitação de imóveis, localizados na ARU ou arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação - art. 71, n.º 4, al. a) e b) do EBF.

MAIS-VALIAS:

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território nacional, podem ser tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em ARU e de redução de taxas devidas pela avaliação do estado de conservação - art. 71.º, n.º 5 do EBF.

Rendimentos Prediais:

Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território nacional, decorrentes do arrendamento de imóveis situados em “área de reabilitação urbana” e de 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, são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis passíveis de atualização faseada das rendas de acordo com o NRAU - art. 71.º, n.º 7 do EBF.

INCENTIVOS RELATIVOS AOS IMPOSTOS SOBRE O CONSUMO:

IVA - IMPOSTO SOBRE VALOR ACRESCENTADO:

São tributadas à taxa reduzida de IVA (5 %) — pontos 2.23 e 2.24 da Lista I, anexa ao Código do IVA:

As empreitadas de reabilitação urbana, 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 operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional;

As empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestações de serviços com ela conexas cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção, incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica às cooperativas suas associadas no âmbito do exercício das suas atividades estatutárias, desde que as habitações se integrem no âmbito da política social de habitação, designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação de custos controlados, majorados em 20 %, desde que certificadas pelo Instituto Nacional de Habitação.

INCENTIVOS E BENEFÍCIOS FISCAIS

BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS MUNICIPAIS

O Regulamento Municipal de Apoio à Reabilitação de Prédios Urbanos (RMARUF), constituído pelo Município do Funchal, prevê um regime excecional mais favorável de aplicação das taxas municipais devidas pela ocupação fixa do espaço público municipal e pela emissão de alvará de licença de construção ou admissão da comunicação Prévia, associadas às operações urbanísticas de reabilitação dos prédios urbanos com implantação no Município do Funchal - art. 1.º, n.º 2 do RMARUF:

A ocupação fixa do espaço público municipal (colocação de andaimes, tapumes, autobombas e gruas) necessária para a realização das ações de reabilitação urbana previstas no presente regulamento, fica isenta das Correspetivas taxas municipais, durante um período de 6 meses a contar do início das obras - art. 3.º, n.º 1 e 2 do RMARUF. As taxas para emissão de alvará de licença de construção ou admissão da comunicação prévia, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas do Município do Funchal, são reduzidas em 50 % - art. 3.º, n.º 3 do RMARUF.

O regime de exceção e de incentivos a nível de aplicação de taxas, previstos no RMARUF, aplica-se às ações de reabilitação urbana, iniciadas após 1 de janeiro de 2016 - art. 2.º do RMARUF.

IMPEDIMENTOS À CONCESSÃO DE BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS DO MUNICÍPIO

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação urbana, 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, cércea ou altura da construção.

Os benefícios fiscais, apoios e incentivos financeiros à reabilitação 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.

Nota pertinente:

O reconhecimento de intervenção para reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à Câmara Municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana, comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior - art. 45.º, n.º 4 do Decreto-Lei n.º Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho (Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF), com as alterações introduzidas pela Lei n.º 114/2017, de 29 de Dezembro. A presente norma deverá ser interpretada, no sentido de que os benefícios fiscais deverão ser requeridos no momento em que é apresentado o projeto da operação urbanística que o proprietário do imóvel pretende realizar.

PROGRAMAS DE APOIO À EXECUÇÃO DAS AÇÕES PREVISTAS

Nos termos da legislação, o Estado pode conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edificações e nos casos de operações de reabilitação urbana sistemática, que igualmente promovam dinamização e modernização das atividades económicas.

Apresenta-se de seguida alguns dos instrumentos que visam os referidos apoios e que apresentam alguma pertinência no presente território:

- **IFRRU 2020:**

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020) tem como foco a administração pública, as empresas e a habitação particular, pretendendo-se potenciar a reabilitação integral dos edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a dois. Pode ainda ser mobilizado para intervenções em espaço público, desde que associadas a ações de reabilitação do conjunto edificado, e aos espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Estas ações apenas serão cofinanciáveis quando localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana definidas pelo município.

- **MADEIRA 14-20:**

O Programa Operacional da Região Autónoma da Madeira 2014-2020, designado por "Madeira 14-20", é um Programa de apoio do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional e do Fundo Social Europeu no âmbito do objetivo de Investimento no Crescimento e no emprego para a Região Autónoma da Madeira.

No Programa Madeira 14-20 evidencia-se o "Eixo Prioritário 5 – Proteger o Ambiente e Promover a Eficiência de Recursos" que define a "Prioridade de Investimento 6.e – Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído", com o principal objetivo promover a qualidade ambiental e urbanística das cidades enquanto fator de atratividade e competitividade regional.

As ações apoiadas nesta prioridade de investimento estão amplamente relacionadas com a requalificação e reabilitação urbanas, nomeadamente as operações de regeneração de áreas urbanas (núcleos históricos, zonas ribeirinhas e zonas industriais abandonadas); a qualificação do espaço público através da criação de zonas verdes, ciclovias, vias pedonais, enquadrados em projetos de reabilitação urbana; a reabilitação de edifícios, demolição para criação de espaços públicos; a reutilização/reurbanização de espaços industriais desativados no âmbito de operações integradas de regeneração e competitividade urbana e a regeneração das zonas urbanas nas frentes mar.

- **ACESSO + PROMOÇÃO DE ACESSIBILIDADE INCLUSIVA:**

Linha de financiamento de cerca de 15M€ para promover a acessibilidade e usufruto do espaço público por pessoas com mobilidade reduzida, particularmente pessoas com deficiência. Estas melhorias serão implementadas através de intervenções de reabilitação urbana promovidas pela administração local no âmbito do investimento municipal do Portugal 2020.

- **PRESERVA:**

Programa do Município do Funchal de apoio à recuperação de habitações degradadas. Este apoio visa, essencialmente, dar apoio àqueles que se encontram em situação de carência económica e social, na cedência de material de construção e/ou mão de obra, proporcionando melhores condições de habitabilidade nomeadamente ao nível de segurança e salubridade em habitações que reúnam os requisitos estabelecidos no respetivo regulamento.

- **CASA EFICIENTE 2020:**

O Programa "Casa Eficiente 2020" apoia operações que visem a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios e podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

- **REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL:**

O Instituto de Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) apresenta alguns programas estratégicos vocacionados para a promoção das políticas de habitação, de arrendamento e de reabilitação urbana, nomeadamente o "Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível", destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.