

# DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - CIDADE POENTE

## MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

### 1. Enquadramento

#### 1.1 Enquadramento legal

A delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana** (ARU) encontra-se prevista **pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana** (RJRU), aprovado pelo DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“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.”*

#### 1.2 Enquadramento territorial

De acordo com os dados dos Censos 2011, a área alvo de delimitação possui cerca de 75,77 ha e uma população de 3840 habitantes (50 habitantes por hectare).

Trata-se de uma área periférica, na transição entre as primeiras áreas de expansão da cidade a poente e os núcleos rurais da freguesia da Areosa, encontrando-se delimitada a poente pelo eixo definido pela Av. de Angola, Rua Dr. Pedro Barbosa e Av. do Atlântico, excluindo o quarteirão do lote 23 (PP da Frente Ribeirinha), a sul pelas ruas de S. José e Dona Amélia de Moraes na sua articulação com a rotunda do campo de futebol, a nascente pelo eixo constituído pela Rua dos Sobreiros e Rua Dr. Moisés Alves de Pinho e a norte pelo limite físico estabelecido pela quinta do Paula Ferreira, pela antiga fábrica da SIMAC e pela veiga da Areosa.

Na sua génese, a área delimitada para a ARU caracterizava-se essencialmente por uma zona periférica à cidade, constituída por um cadastro de pequenas quintas e parcelas de terreno de desenho irregular e sem grandes condições de acessibilidade.

Estendendo-se numa plataforma relativamente suave entre o mar e a serra de Sta. Luzia, a área era atravessada pelas saídas da cidade para Norte - via-férrea (datada de 1878) e antiga EN 13 (já visível na cartografia de 1938) e apresentava uma ocupação urbana muito escassa.

A nascente, a ocupação urbana terminava no Bairro das Ursulinas – datado de 1914 – e permitia ainda a acessibilidade ao Campo do Sport Clube Vianense (o clube nasceu em 1898), o qual terá aproveitado o cadastro das parcelas e a sua localização periférica para a sua implantação. No interior desta área existiam pontualmente alguns núcleos de habitação dispersa e ainda pouco concentrada - Cabeços e Lamosos - apoiados em arruamentos interiores e descontínuos em relação à malha urbana.

A poente existiam algumas construções de caráter industrial designadamente as instalações da antiga Fábrica dos Pimentas (já visível na cartografia de 1938) e o matadouro Municipal construído em 1926, mas a ocupação reduzia-se a pequenas edificações à face da antiga Estrada Nacional que saía do Campo da Agonia para Norte e que tinha a sua máxima expressão no quarteirão da sua frente poente, hoje parcialmente demolido.

A partir dos anos 60, com a expansão urbana da cidade e a elaboração dos primeiros planos de urbanização, criaram-se novas acessibilidades que permitiram a progressiva ocupação e subdivisão do cadastro das antigas quintas e de algumas parcelas estruturadas perpendicularmente à plataforma da antiga EN13.

Os planos de urbanização então elaborados permitiram, pelo menos numa 1ª fase, estruturar as ocupações - o desenho dos loteamentos executados aproxima-se do previsto em estudos – contudo, a conceção/execução fragmentada, sem estudos de enquadramento, originou descontinuidade nos traçados viários e implantação de edifícios.

As acessibilidades nascidas na transição do século - EN13 e via-férrea – constituem-se progressivamente como eixos estruturantes e elementos de fronteira no território da ARU desenhando um zonamento predominantemente habitacional a nascente – as urbanizações aí edificadas constituem a expansão natural da cidade e transformação num dormitório – enquanto a poente, a construção da Escola Comercial e Industrial e a importância da EN 13 como via de ligação entre urbes atrai outros equipamentos que induzem o crescimento nas áreas envolventes de atividades predominantemente terciárias - comércio, serviços e equipamentos.

O tecido urbano existente reflete os diferentes tempos de ocupação do território caracterizando-se por várias matrizes e núcleos contrastantes, a saber:

Núcleo da Quinta de Monserrate

- a sul e nascente, caracteriza-se por uma estrutura mais regular apoiada numa rede viária servida por passeio e estacionamento, com uma tipologia de construções de maior volume - cêrceas de 4 ou mais pisos - sem logradouros privados e normalmente associadas a urbanizações e loteamentos executados na área de expansão da cidade.

Núcleo do Bairro dos Cabeços

- a norte e nas áreas interiores da ARU, correspondente a uma malha de áreas degradadas, sem estrutura urbana definida, ocupadas com edificações predominantemente de 1 e 2 pisos, por vezes implantadas à face dos caminhos e apresentando deficientes condições de habitabilidade.

Núcleo da EN 13

- Dispondo-se ao longo da plataforma da antiga estrada nacional, caracteriza-se predominantemente por um cadastro de parcelas estreitas e profundas as quais, face à ausência de regras de ocupação ou estudos urbanísticos, estão edificadas com uma frente urbana sobre a EN 13 (edifícios de habitação e comércio), ocupando a parcela interior com grandes pavilhões que tiram partido da sua profundidade.

Trata -se de uma área degradada sob o ponto de vista urbanístico e paisagístico, onde predominam armazéns e oficinas de grande volumetria e fraca qualidade arquitetónica, coexistindo com edifícios de habitação.

Núcleo da Escola Secundária de Monserrate

- A plataforma da Av. do Atlântico consolida-se como uma zona de equipamentos onde sobressai a Escola Secundária de Monserrate (antiga Escola Comercial e Industrial já prevista nos primeiros planos de urbanização e edificada em 1964) mas onde progressivamente se têm vindo a instalar outros equipamentos escolares ou de serviços, constituindo parcelas de alguma dimensão com uma relação indireta sobre o espaço público.

Devido a essa sucessão de intervenções e às características topográficas da área delimitada, a malha urbana apresenta alguma descontinuidade no seu desenho originando situações de contato entre as matrizes que não se encontram resolvidas e que contribuem para a desqualificação urbana dos espaços.

O espaço público resultante é o somatório das várias intervenções desarticuladas, a estrutura viária tem um desenho irregular, sem continuidade e muitas vezes sem infraestruturas adequadas – passeios, estacionamento ou mobiliário urbano.

### **1.3 Enquadramento estratégico**

Esta área desempenha um papel de grande importância na coesão territorial de Viana do Castelo, uma vez que, constituindo a frente Norte da cidade, emerge como um núcleo urbano multifuncional que reflete as características do seu crescimento como área de expansão natural da cidade a partir do seu centro histórico, por um lado caracterizando-se como área periférica de instalação de um conjunto de equipamentos de apoio à população e serviços de apoio às empresas, por outro constituindo-se como um núcleo predominantemente habitacional e de alguma densidade demográfica, zona de “dormitório” adjacente à cidade que acolhe atualmente uma população envelhecida ou socialmente desintegrada.

A ARU proposta pretende consolidar o tecido urbano existente, visando obrigatoriamente a futura implementação de uma estratégia de reabilitação e de processos de regeneração urbana tendo em conta a melhoria do espaço público, a reorganização dos espaços de circulação viária e pedonal, a implementação de sistemas inovadores de recolha de resíduos e a renovação das

redes de águas, saneamento e eletricidade, bem como a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

A intervenção passa ainda pela definição de ações de regeneração urbana (por ex: conversão de áreas industriais abandonadas) ou de integração de comunidades desfavorecidas envolvendo a reabilitação de áreas ou edifícios degradados ou abandonados (por ex: reabilitação e reconversão física e social de bairros ou áreas socialmente degradadas).

Ao dotar as estruturas existentes com condições de habitabilidade e salubridade, em conjunto com fator de proximidade e com a requalificação dos espaços coletivos, é possível qualificar os imóveis reabilitados como uma opção viável e desejável, garantindo uma evolução territorial harmoniosa, abrangendo as dimensões da ocupação e gestão do território, da mobilidade e do acesso aos serviços coletivos.

Pretende-se, desta forma, e na sequência do Projeto Cidades Saudáveis a que o Município aderiu há mais de uma década, implementar práticas que contribuam para um envelhecimento ativo e saudável e a melhoria das condições de mobilidade interna (abrangendo diversas componentes como a rede viária, os transportes públicos, o estacionamento, etc.), com soluções adequadas às diferentes situações e problemas específicos das áreas urbanas.

#### **1.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território**

A área de reabilitação urbana a delimitar é gerida pelo Plano de Urbanização da Cidade aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 1056/91, publicado no Diário da República n.º 239, Série I-B de 17 de Outubro, alterado e republicado pelo Aviso 20245 /2008 publicado no Diário da República n.º 136 Serie II, de 16 de Julho.

De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU encontra-se classificada como solo urbano, na sua grande maioria como solo urbano/ solo urbanizado – zonas de edifícios multifamiliares.

Pontualmente a área é ainda classificada como solo urbano/solo urbanizado – zonas de equipamentos existentes - que têm a sua maior expressão na sua frente poente sobre a Av. do Atlântico.

O plano identifica como prioridades de intervenção, através de Propostas de UOPGs UP 1 e UE 5, designadamente a redefinição de estrutura viária e intervenção no tecido edificado.

## **2. Delimitação da ARU Cidade Poente de Viana do Castelo**

### **2.1 Competências**

A delimitação das ARU é da **competência da Assembleia Municipal**, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República.

### **2.2 Objetivos**

A definição da ARU Cidade Poente de Viana do Castelo tem os seguintes objetivos:

#### **a) Promover o Crescimento Inteligente**

- Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos
- Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas

#### **b) Promover o Crescimento Sustentável**

- Apoiar a atividade económica
- Melhorar o ambiente urbano
- Recuperar e descontaminar as áreas industriais abandonadas
- Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente
- Melhorar a eficiência energética do edificado
- Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação

#### **c) Promover o Crescimento Inclusivo**

- Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços
- Apoiar os setores sociais mais vulneráveis
- Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos

#### **d) Ao nível da Administração e gestão do território:**

- Reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação
- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana
- Adotar medidas de gestão adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz

- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis

### 2.3 Efeitos

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

- a) **Simplifica e agiliza** os procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- b) **Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).
- c) **Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana**, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).
- d) Permite o acesso facilitado a financiamento para obras de reabilitação.
- e) Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

### 3. Proposta

3.1 Para os efeitos referidos na alínea b) do ponto 2.2, propõem-se os seguintes benefícios fiscais para os imóveis abrangidos pela ARU da Cidade Poente alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:

- a) Isenção de IMI por um período de 5 anos
- b) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa

3.2 Propõe-se ainda, como medida adicional de incentivo, a redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei, realizadas em imóveis abrangidos pela ARU da Cidade Poente.

## MATRIZ DE OBJETIVOS

Crescimento inteligente	Consolidar e reforçar a rede de <b>equipamentos públicos</b>	<input type="radio"/>
	Consolidar e <b>reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas</b>	<input type="radio"/>
Crescimento sustentável	<b>Apoiar a atividade económica</b>	<input type="radio"/>
	<b>Melhorar o ambiente urbano</b>	<input type="radio"/>
	<b>Recuperar e descontaminar áreas industriais abandonadas</b>	<input type="radio"/>
	<b>Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo</b>	<input type="radio"/>
	<b>Modernizar e geir adequadamente as infraestruturas existentes</b> , com vista a um desempenho mais eficiente	<input type="radio"/>
	Melhorar a <b>eficiência energética</b> do edificado	<input type="radio"/>
	Reintegrar edificios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua <b>reabilitação</b>	<input type="radio"/>
Crescimento inclusivo	<b>Manter e criar empregos</b> nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços	<input type="radio"/>
	<b>Melhorar a acessibilidade</b> a bens, serviços e equipamentos	<input type="radio"/>
	<b>Apoiar os setores sociais mais vulneráveis</b>	<input type="radio"/>
Administração e Gestão do Território	Reforçar a <b>política de reabilitação</b> que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio	<input type="radio"/>
	Definir um <b>contexto regulamentar</b> , económico e fiscal propício à reabilitação	<input type="radio"/>
	Assegurar o <b>acesso a fontes de financiamento</b> para a reabilitação urbana	<input type="radio"/>
	Adotar <b>medidas de gestão adequadas</b> à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz	<input type="radio"/>
	Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edificios ou frações a um conjunto mais alargado de <b>incentivos disponíveis</b>	<input type="radio"/>

## DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - CIDADE POENTE

### QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

1. A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão dos seguintes **benefícios fiscais** aos imóveis abrangidos, desde que sejam objeto de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:
  - c) Isenção de IMI por um período de 5 anos.
  - d) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa.
  
2. A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana tem ainda como efeito proporcionar o acesso aos **benefícios fiscais consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e na Lei do Orçamento do Estado** para os imóveis alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:
  - a) **IVA** à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.
  - b) Dedução à coleta para efeitos de liquidação de **IRS** até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis.
  - c) Tributação de **IRS** à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados.
  - d) Tributação de **IRS** à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
  - e) Isenção de **IRC** para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.
  
3. Para esta área foi também aprovada, como medida adicional de incentivo, a **redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação**, nos termos definidos pela lei.