

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO

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

A área para a qual se pretende delimitar a ARU coincide com a área de aplicação do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Viana do Castelo (PPCH), aprovado pela Declaração nº 248/2002, publicada no D.R. nº 183 Série II, de 9 de Agosto de 2002, de acordo com planta anexa a esta informação.

Trata-se de uma área que engloba o núcleo medieval e as áreas adjacentes de crescimento da cidade, encontrando-se delimitada a nascente e norte pelo caminho-de-ferro, a poente pela avenida do Campo do Castelo e a sul pela avenida João Alves Cerqueira, largo João Tomás da Costa e Jardim Marginal.

De acordo com os dados dos Censos 2011, possui uma área de cerca de 61 ha, uma população de 3470 habitantes e 2601 alojamentos, 634 dos quais vagos.

1.3 Enquadramento histórico e urbanístico

A dimensão e forma urbana desta parte da cidade apresentam-se muito condicionadas pela relação com os elementos naturais - o mar, o rio e o monte. A partir de uma localização original junto do rio, a forma urbana moldou-se no seu processo de crescimento aos elementos naturais, que a condicionaram fortemente.

O tecido urbano é compacto e caracteriza-se por uma regularidade de matriz ortogonal, com a orientação norte-sul / nascente/poente, embora adaptada à forma da margem do rio e ao relevo de forma orgânica.

A partir de uma ocupação medieval caracterizada pela regularidade e pela compacidade do edificado, conformado por uma muralha, a cidade cresceu até ao princípio do século XX através da abertura de arruamentos ortogonais, que desenharam quarteirões livres de construções no interior e ocupados perifericamente por edifícios geminados entre si, de grande homogeneidade formal e construtiva, caracterizadas pelo uso de uma gama de materiais (pedra, madeira e reboco) que, apesar de restrita, resultou num conjunto urbano equilibrado e variado, de grande riqueza formal e expressiva.

Recentemente, a cidade conheceu um período de grande dinâmica urbanística, com a implementação do **programa Polis** que, a partir de 2000 proporcionou à cidade uma década de invulgar concentração de investimento público, responsável pela elaboração de instrumentos de gestão do território, pela construção de obras de requalificação do espaço público, de renovação das redes públicas de abastecimento de água, eletricidade, gás, telecomunicações, drenagem de esgotos, bem como de construção de equipamentos públicos.

O **plano de pormenor do Centro Histórico**, partindo da análise e da avaliação arquitetónica do edificado existente, definiu regras de intervenção e de ocupação com o objetivo de **preservar e valorizar o património arquitetónico**, bem como de **privilegiar a função habitacional** face às restantes funções. Este plano veio também propor novos edifícios habitacionais para áreas ocupadas com outras funções e a abertura de novos arruamentos.

Na vertente espaço público, o plano consolidou e reforçou a estratégia de **pedonalização e prioridade ao peão**, através da definição de áreas com interdição ou restrições ao trânsito automóvel, bem como o estreitamento geral das faixas de rodagem e adoção de sentidos únicos de circulação.

Além do investimento realizado na requalificação do espaço público e de edifícios públicos, foi também possível apoiar algumas obras de reabilitação de edifícios privados, nomeadamente através de **candidaturas ao programa RECRIA** (entretanto suspenso por decisão do Governo) que, juntamente com obras de iniciativa privada têm contribuído para que o edificado se apresente, em termos gerais, em bom estado de conservação.

Atualmente, de acordo com levantamento do estado de conservação efetuado em setembro de 2012, estão identificados nesta área 259 edifícios com problemas construtivos, 156 dos quais a necessitar de intervenção, o que representa 8,4% do total de 1843 edifícios identificados.

1.4 Enquadramento estratégico

Assumindo que esta área desempenha o papel de “motor” concelhio e regional, pretende-se manter elevados níveis de atratividade e de qualidade urbana, através da definição de um **quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à regeneração urbana**, enquanto processo que não se esgota na reabilitação das estruturas físicas (edificado e espaço público), mas que compreende medidas de incentivo, não só direto (através do processo que culmina na execução de obras) mas também por via da **criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica**.

Deste modo, a definição de uma ARU dotará esta área de ferramentas mais eficazes para contribuir para a prossecução da missão consagrada pelo plano estratégico em vigor para o período 2012 – 2020: *“Atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas económicas existentes/ emergentes com sentido de inovação, num quadro de crescente coesão e sustentabilidade, contribuindo para a afirmação de Viana do Castelo nos planos regional e nacional.”*

2. Delimitação da ARU do Centro Histórico de Viana do Castelo

2.1 Objetivos

A definição da ARU do Centro Histórico de Viana do Castelo tem os seguintes objetivos:

- a) **Reforçar a política de reabilitação** que vem sendo prosseguida pelo município para esta área.
- b) Definir um **contexto regulamentar, económico e fiscal propício** à reabilitação.
- c) Assegurar o **acesso a fontes de financiamento** para a reabilitação urbana.
- d) **Integrar de forma mais clara eficaz** as diversas medidas de incentivo existentes.

- e) **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.**
- f) **Incentivar a atividade económica** nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

2.2 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 do Centro Histórico 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 do Centro Histórico.