

## AC. EM CÂMARA

### (05) PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA NO TERRITÓRIO DE VIANA DO CASTELO - ARU FRENTE ATLÂNTICA:-

Pelo Vereador Luís Nobre foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:-

#### **“PROPOSTA – DELIMITAÇÃO DE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA - FRENTE ATLÂNTICA -**

#### **ENQUADRAMENTO GERAL -** 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.”* A proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, enquadra-se na estratégia de desenvolvimento definida para o Município, que tem na reabilitação urbana e na melhoria do ambiente urbano um dos seus principais pilares de sustentação. A delimitação das ARU dotará o Município 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.* Além da habilitação destas áreas a um conjunto de incentivos previstos pela legislação em vigor, discriminados em cada uma das propostas, pretende-se que estas áreas, para as quais foram identificados alguns problemas e algumas potencialidades venham a construir-se como **focos de regeneração urbana** cujos efeitos sejam replicáveis e extensivos a áreas territoriais mais vastas. Com este fim, foram definidos 4 **domínios de atuação**, dentro dos quais são elencados os objetivos que estarão na base das ações a definir no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana subseqüentes à delimitação destas ARU:

#### **Crescimento Inteligente**

Os territórios inteligentes são aqueles que conseguem criar uma atmosfera propícia ao desenvolvimento e à circulação do conhecimento, das ideias, da aprendizagem e da inovação. Para tal, além da intervenção no sistema de inovação, composto pelas instituições, pelas organizações, pelas empresas, etc., torna-se necessário intervir nos sistemas digitais que permitem a comunicação e a difusão da informação, bem como no processo de capacitação da população em geral através do aumento dos níveis de educação e de competências.

#### **Crescimento Sustentável**

Embora a sustentabilidade, enquanto conceito alargado, esteja subjacente ao conceito estratégico desenvolvido e presente em todos os domínios de atuação, são incluídos neste domínio os objetivos que relacionam desenvolvimento com eficácia económica e sustentabilidade ambiental.

Ganham, por isso destaque os temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), o programa de investimento público e fontes de financiamento, bem como à adoção de práticas nos domínios da construção e da mobilidade que contribuam para a diminuição dos custos energéticos e para a redução da poluição atmosférica e sonora.

Ao nível de áreas onde cessaram atividades industriais e que, por esse motivo, permanecem desqualificadas e inaptas, interessa também promover a sua recuperação e descontaminação.

### **Crescimento Inclusivo**

Integram este domínio de atuação as medidas relativas às condições de vida das populações, nomeadamente das comunidades desfavorecidas, da criação de empregos, da exclusão social e da resolução ou mitigação de alguns constrangimentos relacionados com a mobilidade e com o acesso a serviços de apoio à infância e à 3ª idade.

Além deste aspeto, deverão ainda ser tomadas em consideração intervenções integradas que adicionem à vertente programática e assistencial, as intervenções físicas que melhorem as condições de habitações em bairros e em áreas deprimidas, bem como a requalificação dos espaços públicos envolventes.

### **Administração e Gestão do Território**

Este domínio de atuação é constituído por medidas destinadas a tornar mais clara e assertiva a relação existente entre a administração e a população, tendo a reabilitação urbana como referência.

Nesse sentido, pretende-se estabelecer um programa de investimento e de iniciativas públicas, um contexto regulamentar, económico e fiscal, bem como medidas de gestão adequadas que contribuam para a criação de um quadro de referência mais nítido e estável na gestão destas partes do território.

Por fim, pretende-se também garantir que as entidades privadas e públicas tenham acesso preferencial a fontes de financiamento específicas para a reabilitação urbana.

## **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA FRENTE ATLÂNTICA**

### **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 38 ha e uma população de 142 habitantes correspondendo a aproximadamente 2,4% da área das freguesias de Areosa e Monserrate e 1,5% da população.

Trata-se de uma área periférica, de remate do espaço urbano com o mar, a poente, a foz do rio Lima a sul e os espaços agrícolas da veiga da Areosa a norte. A nascente é delimitada pelos estaleiros navais de Viana do Castelo e pela Avenida de Angola.

A primeira ocupação urbana data da década de 40 do século XX. É constituída pelo bairro dos pescadores, com acesso pela desaparecida avenida da Praia Norte, então confinando com a praia, apenas separado desta pela atual rua da Sra. da Agonia. O farol do Bugio mais a nascente, marca a então a entrada do Porto.

Na década de 30, os estaleiros vão instalar-se a poente do Castelo de Santiago da Barra na antiga praia da Foz, ainda a sul da desaparecida Avenida da Praia Norte. Vai ser preciso aguardar pela década de 70 para se assistir à expansão dos estaleiros para norte da Avenida da Praia Norte, à construção do molhe norte do porto. O acesso à frente atlântica passa a fazer-se pela avenida do Atlântico, a norte dos estaleiros. À ilharga desta vão aparecendo a escola de Monserrate, a antiga escola Pedro Barbosa, e o pavilhão gimnodesportivo. Na década de 90 para o Instituto politécnico de instala-se no extremo poente da nova avenida, procede-se à infraestruturização do aterro a nascente do novo molhe e aparecem aí os primeiros pavilhões industriais. A norte, é reformulado o arruamento marginal da praia norte, com construção de passeio e piscinas de marés e vão surgindo equipamentos de apoio à praia. A primeira década do novo milénio vai assistir à densificação do edificado, ao aparecimento da praia do Coral e a construção do restaurante de apoio remate sul de toda a zona.

## **1.3 Enquadramento estratégico**

A metade norte da cidade, fruto da sua posição apertada entre o Monte de Santa Luzia e o rio, procura nas suas extremidades os locais para ocupações urbanas com necessidades extensivas de espaço. No extremo ocidental, onde a cidade encontra o mar, vão se instalar primeiro o bairro dos pescadores, os estaleiros, depois os grandes equipamentos educativos e desportivos, posteriormente a zona de atividades económicas da praia norte, tirando partindo da disponibilidade de terreno, fornecida pelo aterro, a nascente do molhe norte do porto de Viana e da proximidade dos estaleiros. Finalmente dá-se a instalação de equipamentos hoteleiros no extremo norte. Aqui, na frente atlântica da cidade, concentra-se toda uma multiplicidade de funções, desde a turístico balnear à industrial, educativa e habitacional. A convivência de todas estas funções, a extração de sinergias desta, constituem o desafio principal à intervenção, a qual importa manter e potenciar, dinamizando a fixação de atividade económica, mantendo, adaptando e melhorando equipamentos e espaços públicos de forma a potenciar a posição de interface da cidade com o mar e dela tirando partido para dinamizar a atividade económica.

## **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. A metade norte da área alvo de delimitação encontra-se classificada como Solo Urbano, Espaços Públicos de Recreio e Lazer em Solo Urbano, Solo urbanizado, Zonas de Equipamentos Existentes e ainda Zonas de Empreendimentos Turísticos Existentes e Zonas de edifícios uni ou bifamiliares. Ainda a norte, existe uma zona de solo de urbanização programada zona de equipamentos propostos. Na parte sul da área domina a área classificada como zonas de atividades económicas.

## **2. Delimitação da ARU Frente Atlântica 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 frente Atlântica 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 Frente Atlântica 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 Frente Atlântica.

## MATRIZ DE OBJETIVOS

Crescimento inteligente	Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos	<input type="radio"/>
	Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas	<input type="radio"/>
Crescimento sustentável	Apoiar a atividade económica	<input type="radio"/>
	Melhorar o ambiente urbano	<input type="radio"/>
	Recuperar e descontaminar áreas industriais abandonadas	<input type="radio"/>
	Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo	<input type="radio"/>
	Modernizar e geir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente	<input type="radio"/>
	Melhorar a eficiência energética do edificado	<input type="radio"/>
	Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação	<input type="radio"/>
Crescimento inclusivo	Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços	<input type="radio"/>
	Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos	<input type="radio"/>
	Apoiar os setores sociais mais vulneráveis	<input type="radio"/>
Administração e Gestão do Território	Reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio	<input type="radio"/>
	Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação	<input type="radio"/>
	Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana	<input type="radio"/>
	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	<input type="radio"/>
	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	<input type="radio"/>

## DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – FRENTE ATLÂNTICA

### 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:
  - 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.
  
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.

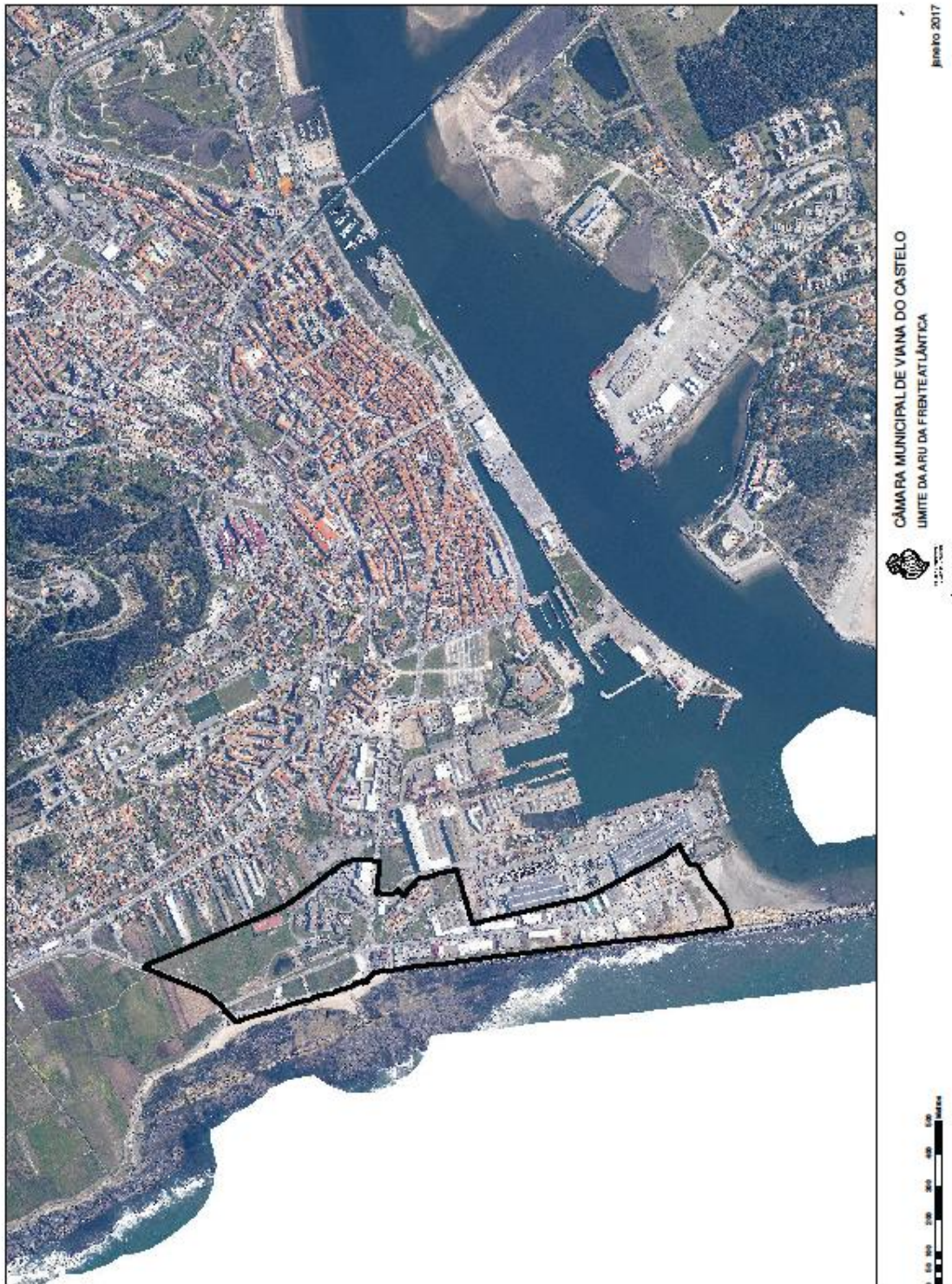


CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO  
LIMITE DA PARRÓQUIA DA FREIXO DA LÃNTICA



Janeiro 2017





A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta, e em consequência, ao abrigo do disposto na alínea r) do número 1 do artigo 25º conjugado com a alínea ccc) do número 1 do artigo 33º, ambos da Lei nº 75/2013, de 12 de Setembro, remeter a mesma para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presentes a totalidade de membros em efetividade de funções.

**1 de Fevereiro de 2017**