

## AC. EM CÂMARA

**(08) ARU DE ALVARÃES - DELIMITAÇÃO:-** Pelo Vereador Luís Nobre foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- “**PROPOSTA –ARU DE ALVARÃES – DELIMITAÇÃO** - Proponho à Câmara Municipal a aceitação e consequente remissão à Assembleia Municipal da proposta em anexo, nos termos previstos no n.º 1 do art.º 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

### DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – ALVARÃES

#### 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 subsequentes 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 DE ALVARÃES**

## **MEMÓRIA DESCRITIVA**

### **1. Enquadramento**

#### **1.1 Enquadramento territorial**

A área alvo de delimitação tem cerca de 55,4 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011, é composta por 488 indivíduos, correspondendo estes valores a 18,6% da população e a 6,08% da área da freguesia de Alvarães.

Esta é composta por vários núcleos ou lugares que refletem a sua ocupação distribuída no território ao longo da rede viária que a atravessa:

- o lugar da Igreja, centro urbano associado às principais acessibilidades rodó e ferroviárias e aos equipamentos religiosos e administrativos da freguesia;
- os lugares de Souto do Monte e Valverde que se desenvolvem sobre a estrada para Vila Fria e a antiga ligação a Darque e Viana do Castelo, confinante com as concessões mineiras aí existentes;

- o lugar da Costeira, principal localização das jazidas de caulinos, estendendo-se na planície até ao rio Neiva e onde se implantam as antigas unidades industriais;
- os lugares de Viso, Padrão, Sião ou Meiriços, implantados ao longo do traçado da rua dos Cruzeiros, antiga ligação para o convento de S. Romão do Neiva, em tempos igreja matriz da freguesia.

A área proposta para a delimitação da ARU corresponde genericamente ao primeiro daqueles núcleos, localizado a sul do traçado da linha do caminho-de-ferro, abrangendo o centro urbano da freguesia e estendendo-se ao longo das principais vias de acesso até ao limite das ocupações existentes.

Trata-se de uma área atravessada pela antiga EN 305 e pelas ligações a Vila Fria (R. de São Miguel) e a S. Romão do Neiva (Rua dos Cruzeiros/EM 543), constituindo um ponto aglutinador de um conjunto de equipamentos (centro de saúde, junta de freguesia, associação cultural, igreja paroquial, centro paroquial, cemitério, etc.), para além de alguns comércio e serviços que qualificam esta área como uma centralidade urbana, na medida em que concentra serviços disponibilizados a um território mais vasto.

Contudo, quando analisado o espaço público, esta área apresenta algumas debilidades, quer ao nível da sua estrutura, uma vez que se verificam descontinuidades entre partes do tecido urbano, resultantes de operações urbanísticas desarticuladas entre si, quer ao nível das suas características e qualidade, principalmente quando analisadas do ponto de vista do peão.

A este nível, os arruamentos apresentam, em termos gerais, perfis desenhados em função do automóvel, com faixas de rodagem muito largas e passeios demasiado exíguos, não havendo passadeiras, lancis rebaixados ou mobiliário urbano. A qualidade dos materiais de pavimento e do seu estado de conservação é também deficiente, obstaculizando a mobilidade em boas condições de pessoas com mobilidade reduzida ou condicionada (portadores de deficiência, idosos, crianças, pessoas com carrinhos de bebé).

A centralidade da área como centro cívico da freguesia não se reflete no desenho do seu espaço público permanecendo ainda hoje como um ponto de atravessamento de acessibilidades viárias.

Por fim, quando analisado o edificado existente nesta área, verifica-se que grande parte possui mais de 30 anos, pelo que se justifica a adoção de medidas que contribuam para a sua reabilitação.

## **1.2 Enquadramento histórico e urbanístico**

A freguesia de Alvarães tem a sua génese na paróquia de S. Miguel de Alvarães que teve a sua origem na edificação da igreja com o mesmo nome cuja construção atual veio substituir a igreja antiga, tendo sido concluída no ano de 1937.

Alvarães teve como primeira matriz a igreja do mosteiro beneditino de São Romão do Neiva, mas por volta de 1450, dada a sua distância e a dificuldade dos acessos à povoação, os habitantes desta paróquia decidiram construir uma nova igreja no lugar hoje conhecido por esse nome e que deu o seu nome original – S. Miguel de Alvarães.

Em 1524, o rei D. Manuel elevou-a a freguesia, e foi já no recente ano de 2004 elevada à categoria de vila.

Esta freguesia pertenceu às Terras de Neiva, no «Termo» de Barcelos e só em 1835 passou para o concelho e distrito de Viana do Castelo.

Localizada na área do Vale do Neiva, a região era composta de terras férteis, onde se concentravam pequenas propriedades destinadas à prática de agricultura de subsistência e à cultura do vinho, proporcionando a dispersão das ocupações.

O rio Neiva, delimitando o território a sul, possuía alguma importância comercial refletida nas atividades produtivas que ali se desenvolviam - ao longo de seu percurso instalaram-se moinhos e azenhas para a moagem de cereais – e na construção de acessibilidades para os concelhos vizinhos de Esposende e Barcelos.

As características desses terrenos, em particular, a bacia de Alvarães a norte do rio Neiva, criaram uma depressão na qual se depositaram sedimentos fluviais e lacustres do Quaternário que vieram a constituir um recurso geológico importante para a região.

A história de Alvarães passou desde sempre pela extração de argilas para o fabrico de telhas, tijolos e blocos de barro e ainda hoje existem fornos antigos que foram preservados como é o caso do forno telheiro de Alvarães classificado como monumento pelo Instituto Português de Arqueologia (n.º IPA 160902011).

A partir dos finais do séc. XIX, a disponibilidade da matéria-prima e a qualidade das acessibilidades existentes, em particular o caminho-de-ferro e a excelente rede de estradas existentes transformaram o sistema produtivo com a construção de grandes edifícios industriais como a Cerâmica Campos e a Cerâmica Rosas que tratavam e comercializavam os produtos extraídos para todo o território nacional. Atualmente as concessões mineiras existentes, ainda importantes na economia da região, reduzem-se em particular à extração de caulinos deixando os edifícios das antigas indústrias em estado de abandono e degradação.

A diversidade destas dinâmicas moldaram e caracterizaram o território da freguesia, refletindo-se no desenho e evolução das suas ocupações.

A extensa rede viária que atravessa o território, de perfil sinuoso e adaptado ao cadastro e topografia dos terrenos, serve de elemento aglutinador dessas ocupações, dispersas em vários núcleos e lugares, mas ao longo das quais se implantam invariavelmente as construções.

A análise da cartografia existente permite verificar a sua importância nas formas da ocupação, em particular no centro da freguesia, já desde os princípios do séc. XX.

A confluência dos eixos viários constituídos pelo atravessamento da antiga EN 305, pela Rua dos Cruzeiros (EM **543**) e pelos acessos a Vila Fria, Darque e à cidade de Viana do Castelo, concentram nesta área os principais equipamentos, comércio e serviços afirmando a sua centralidade.

A Igreja paroquial, o cemitério e o apeadeiro dos caminhos-de-ferro, mais a norte, contribuem para reforçar essa ideia de espaço central.

As construções implantam-se à face da via pública e assumem um caráter urbano com algum desenho do espaço público.

A Poente, os núcleos do Viso, Padrão, Sião ou Meiriços apresentam uma dispersão linear associados à antiga ligação do centro da freguesia para o convento de S. Romão do Neiva – antiga igreja matriz paroquial – e atual EM 343, e em que as construções de 1 ou 2 pisos se implantam à face da via pública apresentando ainda algumas características associadas às atividades agrícolas existentes.

A Sul, o lugar da Costeira associado aos terrenos de exploração dos caulinos e aos seus centros de produção, apresenta uma dispersão de ocupações assente numa malha urbana com um desenho muito irregular.

As ocupações possuem um carácter pobre, reflexo de áreas degradadas em termos económicos e sociais.

Para Norte, a estruturação das ocupações desenvolve-se ao longo da antiga EN 103 na ligação para Vila Fria, apresentando algumas bolsas de concentração nos lugares de Souto do Monte e Valverde que parecem refletir alguma densificação face à proximidade das concessões mineiras aí existentes.

A proposta de delimitação para a ARU de Alvarães corresponde a esse núcleo central da freguesia, abrangendo as principais acessibilidades e equipamentos existentes.

O perímetro definido abrange exclusivamente áreas classificadas como solo urbano nas Cartas de Ordenamento do PDMVC, a norte estende-se até ao traçado da linha do caminho-de-ferro integrando o apeadeiro e as suas instalações e acessibilidades, nos restantes limites, adota-se como critério a alteração do perfil da rede viária associando os terrenos que lhe são imediatamente adjacentes.

A malha urbana existente reflete a forma de organização espacial, a qual foi desenhada sempre em função da rede viária que a atravessa, caracterizando-se ainda hoje como um lugar de cruzamento de vias ao longo das quais se foram instalando os diferentes equipamentos e edificações.

As áreas mais periféricas a este centro mantêm esse princípio de ocupação, implantada ao longo das vias – ocupação existente – surgindo pontualmente algumas ocupações recentes de moradias unifamiliares com logradouro, sem reflexo no espaço público e que revelam espaços intersticiais por ocupar, sem estrutura viária clara e sem homogeneidade no edificado.

Esta realidade manteve-se ao longo dos anos e apenas recentemente surgem novas dinâmicas de ocupação com a execução de um arruamento interior ao centro da freguesia – Av. Santa Cruz -, onde se estão a instalar novos equipamentos como a capela mortuária e o Centro Social, trazendo com isso uma progressiva transformação do desenho do centro urbano.

A execução da variante à travessia da linha do caminho-de-ferro com o fecho da passagem de nível existente e consequente descontinuidade viária do troço da antiga EN 305, e a previsibilidade de execução da nova via estruturante a sul que fará a ligação entre o centro de Barroelas e o nó da A28 (em fase de estudo prévio do traçado) complementam a intenção de desviar o tráfego viário daquele centro urbano e reformular a sua utilização.

Esta necessidade ganha reforço considerando a natureza do tráfego pesado atualmente existente e a localização de diversas empresas de transportes de veículos pesados em zonas periféricas ou mesmo interiores à ARU, influenciando negativamente a circulação viária naquela área e a utilização do seu espaço público.

A instalação de novos usos no centro da freguesia não foram acompanhados pela execução de infraestruturas de apoio com reflexo no espaço público que acusa inclusive alguma degradação, causada pelo desgaste natural ou por ausência de infraestruturas, como rede de drenagem de águas pluviais ou iluminação pública e na área da ARU, em geral, com a intermitência da rede de águas residuais instalada.

A importância da libertação do centro urbano da freguesia onde se localizam os principais equipamentos e atividades comerciais permitiria a requalificação do seu espaço público com o reperfilamento dos arruamentos e a introdução de mobiliário urbano, arborização e novas soluções

de acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, permitindo de alguma forma recriar a ideia de um centro cívico e aportando nova atratividade à sua utilização.

### 1.3 Dinâmicas do Investimento privado no período de 2010 a 2018

Visando a contribuição para a fundamentação sobre a área delimitada para a ARU de Alvarães, procedeu-se à análise dos dados estatísticos sobre o investimento privado, entre 2010 e 2018, reunidos no âmbito da elaboração do REOT (em fase de submissão à aprovação da Câmara Municipal).

A análise dos dados estatísticos, ao nível do licenciamento de operações urbanísticas promovidas por particulares, confirma que estamos perante uma freguesia que apresenta baixos valores percentuais, inferior a 4% dos alvarás emitidos no Concelho de Viana do Castelo entre 2010 e 2018, sendo que os edifícios afetos a habitação unifamiliar têm uma larga predominância, 71% da totalidade dos alvarás emitidos.

Uma análise detalhada da localização geográfica da totalidade dos alvarás emitidos, permite ainda aferir uma relativa (normal) proximidade destes ao centro da freguesia e dos equipamentos existentes, mais de 28%. Esta predominância contrasta com a fragilidade do investimento nos últimos 10 anos, fundamentalmente e conforme já referido, na requalificação do espaço público.

A avaliação da localização, predominância e natureza dos investimentos privados e as características morfológicas do aglomerado de Alvarães, versus os objetivos estratégicos que consubstanciam a criação da ARU na freguesia, suportou a decisão relativa aos seus limites espaciais.

#### Concelho de Viana do Castelo/Freguesia Alvarães – Dados de licenciamento 2010 - 2018

Nº DE ALVARÁS EMITIDOS POR ANO E TIPO NO CONCELHO DE VIANA DO CASTELO COMPARATIVAMENTE À FREGUESIA DE ALVARÃES					
	CONCELHO 2010 - 2018	ALVARÃES 2010 - 2018	% ALVARÃES/CONCELHO	ARU 2010 - 2018	% ARU/FREGUESIA
EDIFÍCIOS FAMILIARES	2.121	101	0.047%	24	24%
EDIFÍCIOS MISTOS HABITAÇÃO/COMÉRCIO/SERVIÇOS	37	2	0.054%	2	100%
EDIFÍCIOS ARMAZÉNS/COMÉRCIO/SERVIÇOS	102	3	0.029%	1	33%
EDIFÍCIOS INDUSTRIAIS	61	4	0.065%	0	0%
EDIFÍCIOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS	24	2	0.083%	2	100%
EDIFÍCIOS EQUIPAMENTOS TURÍSTICOS	22	0	0.000%	0	0%
EDIFÍCIOS AGRÍCOLAS	17	1	0.058%	0	0%
ESTUFAS	7	0	0.000%	0	0%
LOTEAMENTOS	23	1	0.043%	0	0%
CENTRO HISTÓRICO - PPCHVC (TODOS OS USOS)	193				
OUTROS *	1.036	28	0.027%	11	39%
<b>TOTAL SOMA Nº ALVARÁS CONSTRUÇÃO</b>	<b>3.643</b>	<b>142</b>	<b>0.038%</b>	<b>40</b>	<b>28%</b>
Nº FOGOS CONCELHO	2.405	102		24	
Nº FOGOS CENTRO HISTÓRICO - PPCHVC	241				
<b>Nº FOGOS TOTAL LICENCIADOS</b>	<b>2.646</b>	<b>102</b>	<b>0.038%</b>	<b>24</b>	<b>23,50%</b>

\* Obras de Urbanização e Alvarás que não implicam afetação do solo para construção  
Ex: Aditamentos a alvarás de obras e loteamentos/anexos/ovp/alterações de fachada/alterações de utilização/etc;

Da leitura dos dados estatísticos na área afeta à ARU, anos 2010 a 2018, regista-se que uma percentagem de 23% dos alvarás são relativos a obras de remodelação/ampliação de edifícios existentes e 20% a processos de legalização, valores que evidenciam a antiguidade da generalidade do parque edificado (mais de 30 anos), mas que estão em linha com as restantes freguesias do Concelho, considerando os vetores área da freguesia e nº de residentes.

Relativamente às tendências anuais, no período de 2010 a 2018, não há a registar variações com relevância.

### 1.4 Enquadramento estratégico

A área alvo de delimitação tem vindo a sofrer transformações fruto das alterações na estrutura viária e funcional envolvente. A abertura do IC 1/A 28 e a consolidação da Zona Industrial do Neiva, vieram reforçar a atratividade do território envolvente encorajando a fixação de atividades, fruto da melhoria da acessibilidade relativa e do efeito de aglomeração gerado.

Trazem consigo o potencial para a intensificação do tráfego de atravessamento para o eixo de ligação entre aquela zona e o nó da zona Industrial do IC 1/ A 28. Este é constituído pela antiga estrada nacional 305/Rua da igreja/Rua de Alvarães e pela antiga estrada municipal 543/ Rua dos Cruzeiros, vias que ligam aquele nó à estrada regional 308, a única que une longitudinalmente todo o troço final vale do rio Neiva, a nascente da barreira formada pelos montes do Galeão, Monte Largo e Monte da Guilheta. Potenciam também a fixação de atividades de apoio, designadamente logística, geradores de tráfego na envolvente àquele polo industrial. A existência de explorações mineiras a sul da área a delimitar contribui significativamente para o tráfego de atravessamento, com destino ao porto de mar, incidindo sobre a antiga E. N. 305.

A construção de equipamentos e qualificação do espaço público tem vindo, sobretudo, a acontecer a sul do eixo Rua dos Cruzeiros/Rua da Igreja. A execução do troço urbano, a sul deste núcleo central, da Via do Vale do Neiva em conjunto com a ligação deste ao tramo já executado do restabelecimento à passagem desnivelada sob a linha do Minho, abrem a possibilidade ao desvio do tráfego de atravessamento bem como, ao que é gerado pelas atividades de apoio logístico. Tal torna possível a requalificação e infraestruturização do espaço público, liberto daquele, permitindo um melhor ajuste entre a qualidade do ambiente urbano e acessibilidade, necessário garante de atratividade económica, geração de emprego e fixação de população.

## **1.5 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do território**

O instrumento de gestão do território aplicável a esta área é o Plano Diretor Municipal de Viana do Castelo, aprovado em 11 de março de 2008 pela Assembleia Municipal e publicado através do Aviso nº 10601/2008 no Diário da República, Série II, de 4 de Abril de 2008, tendo havido uma 1ª alteração ao seu regulamento, aprovada em 12 de dezembro de 2014 pela Assembleia Municipal e publicada através do Aviso nº 1817/2014 no Diário da República, Série II, de 6 de fevereiro de 2014.

Posteriormente o documento foi objeto de uma 2ª alteração por adaptação ao POOC (Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha/Espinho) – Aviso n.º 4754/2017 de 2 de maio – e de uma 3ª alteração por adequação ao RERAE (Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas) – Aviso n.º 15613/2018 de 29 de outubro.

De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU de Alvarães encontra-se classificada exclusivamente em área de solo urbano, predominantemente como solo urbanizado – zonas de construção de colmatação / continuidade –, acompanhando as ocupações ao longo dos principais eixos viários e integrando ainda zonas de equipamentos existentes.

Periféricamente e na transição com os espaços em solo rural, a área é ainda classificada como solo urbano/solo de urbanização programada – zonas de construção tipo II -, integrando igualmente zonas de equipamentos proposto, seja para construção de novo edificado, seja para ampliação do existente.

A área delimitada para a ARU identifica ainda algumas prioridades de intervenção, em particular propondo uma Unidade Operativa de Gestão de Tipo I – Espaço Canal (UOPG 58), que corresponde parcialmente à área delimitada, e que pretende garantir a estruturação do tecido urbano afetado pela construção das acessibilidades previstas em plano - espaço canal V7.1 e V7.2 correspondente ao traçado da via do Vale do Neiva (ligação entre Barroselas e a zona industrial de Neiva junto ao nó da A28).

## **2. Delimitação da ARU de Alvarães**

### **2.1 Competência**

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 de Alvarães 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**

- Melhorar o ambiente urbano;
- Apoiar a atividade económica;
- Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes, com vista a um desempenho mais eficiente;
- Melhorar a eficiência energética do edificado.

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

- Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao comércio e aos serviços;
- 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 2.3, propõem-se para além dos benefícios fiscais que constam nos artigos 45º e 71º do **Estatuto dos Benefícios Fiscais** e do **Código do IVA** as seguintes medidas:

- a) Propõe-se que a isenção de IMI seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
- b) 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.

## 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	
	Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo	
	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	
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	
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"/>

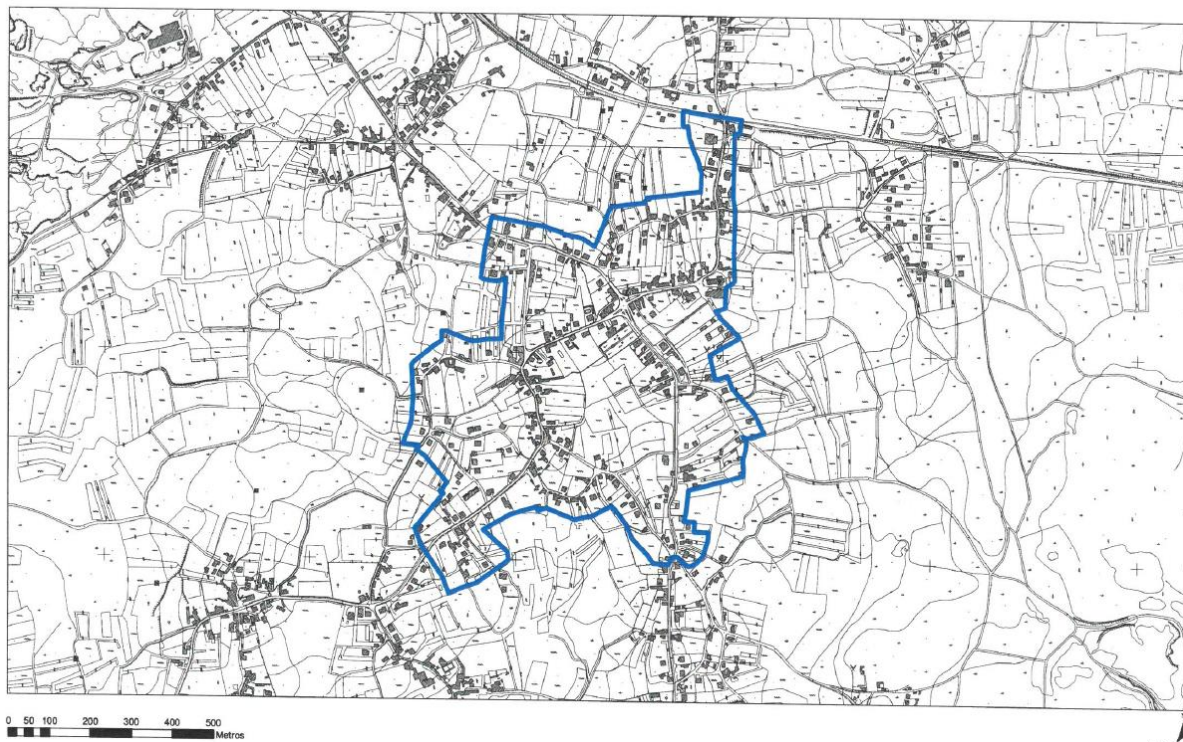
### Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Alvarães

#### Quadro de Benefícios Fiscais

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão de **benefícios fiscais**:

1. Que constam nos artigos 45º e 71º do **Estatuto dos Benefícios Fiscais**.
2. A isenção de IMI, seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
3. Os benefícios resultantes da aplicação do **Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)**.
4. Para esta área propõe-se, 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.

LIMITE DA ARU ALVARÃES



(a ) Luis Nobre.”. 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 presente a totalidade de membros em efetividade de funções.

**30 de Maio de 2019**