

AC. EM CÂMARA

(07) CONSTITUIÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) - ÁREA DO PLANO DE PORMENOR DO CENTRO HISTÓRICO - REGIME DE INCENTIVOS:-

Pelo Vereador Luís Nobre foi apresentada a proposta que seguidamente se transcreve:- **“PROPOSTA – REGENERAÇÃO URBANA – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO** - A regeneração urbana, desde 2010, foi assumida pelo executivo municipal como uma ação estratégica, materializando-a através de uma forte política ao nível dos impostos municipais – como a redução e isenções de taxas e impostos -, reorientação e modernização dos seus serviços administrativos e técnicos de licenciamento, desmaterialização e simplificação dos atos administrativos, bem como através da disponibilização de equipas administrativa e técnica de apoio ao setor da reabilitação. Resultado dessa estratégia, Viana do Castelo é hoje remetida para um patamar de excelência e exemplo a nível nacional, com indicadores e resultados reconhecidos, sendo exemplo disso, o convite dirigido pela CIP (Confederação Empresarial de Portugal) para ser, uma das três cidades, a fazerem parte do projecto “Fazer Acontecer a Regeneração Urbana” e os inúmeros prémios atribuídos por entidades, organismos e imprensa escrita da especialidade. Assim, desejando-se uma consolidação da estratégia descrita anteriormente, bem como compaginar a política municipal para a Regeneração Urbana com outros instrumentos e ferramentas de incentivo fiscais de matriz regional e nacional, nomeadamente, com o “Estatuto dos Benefícios Fiscais” e orientação programática do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana) através do seu programa “Reabilitar para Arrendar”, proponho à Câmara Municipal a aceitação e consequente submissão à Assembleia Municipal para aprovação da presente proposta de delimitação da “área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Viana do Castelo” bem como da atribuição dos 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. Mais se propõe, como medida adicional de incentivo, a redução de 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, tudo nos termos da proposta a seguir indicada:-

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO

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 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 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.

2.3 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.

2.4 Concretização dos efeitos referidos no ponto anterior

2.4.1 No âmbito da simplificação e agilização de procedimentos

- a) Poderá ser constituída uma **comissão de apreciação**, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados.
- b) Os **prazos** para a emissão de pareceres das entidades são encurtados.
- c) A **proteção do existente** é também reforçada, uma vez que a emissão de licença ou admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou que tenham como resultado a melhoria das condições de salubridade da edificação e sejam observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica.

2.4.2 No âmbito dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- a) **Isenção de IMI** – Poderão ser isentos de IMI por um período de 5 anos os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação, contados a partir da data da conclusão dessa reabilitação. Esta isenção pode ser renovada por um período adicional de 5 anos, mediante deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance.

- b) **Iisenção de IMT** – Poderão ser isentas as aquisições de prédios urbanos ou de frações de prédios urbanos destinados exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa. Esta isenção está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance

2.4.3 No âmbito do direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana (benefícios consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais e na Lei do Orçamento do Estado, atualizados anualmente)

- 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) Iisenção 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.

2.4.4 No âmbito do acesso facilitado a apoios financeiros

- a) **Possibilidade de contrair empréstimos** que não relevam para efeitos do montante da dívida do município, desde que autorizados pelo ministro das finanças.
- b) Permite o **acesso facilitado por entidades públicas e privadas a programas de financiamento** específicos vocacionados para a reabilitação - **programa JESSICA** – *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas* - e **programa “Reabilitar para Arrendar”**

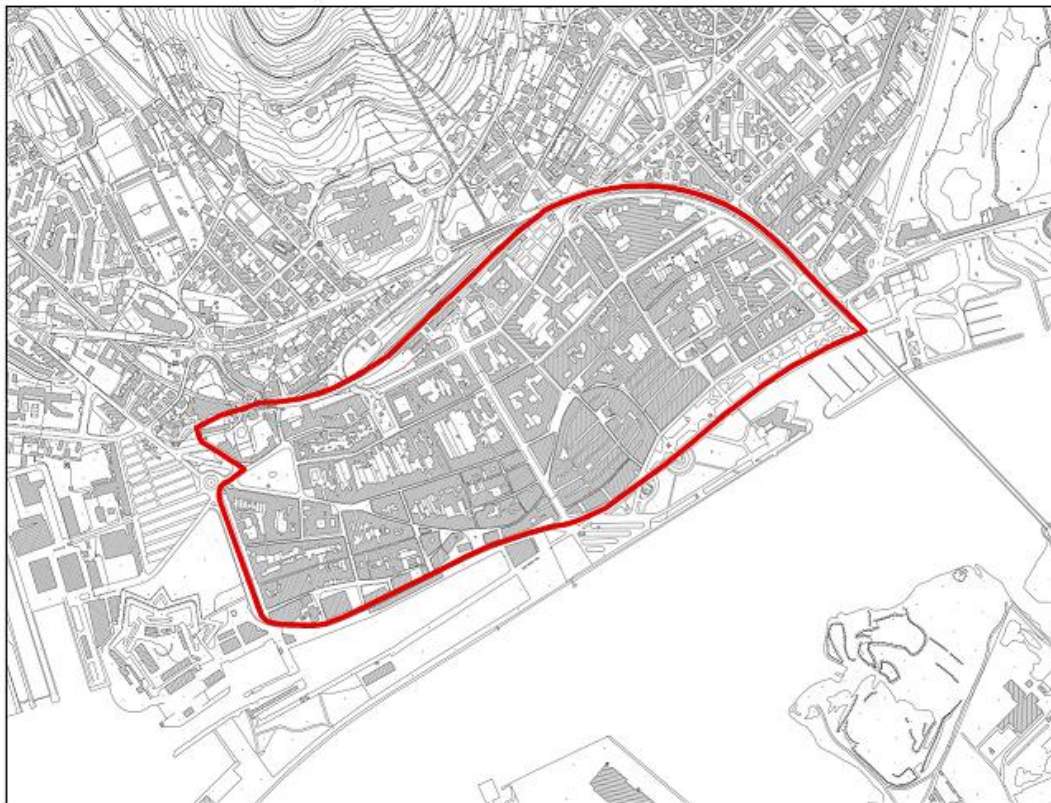
2.4.5 No âmbito da aprovação de uma operação de reabilitação urbana

Após a aprovação da operação de reabilitação urbana referida na alínea d) do ponto 2.3, as possibilidades de atuação do município no sentido de uma promoção efetiva da reabilitação urbana são **substancialmente reforçadas** através de instrumentos de execução específicos previstos pelo RJRU, nomeadamente:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

- b) Empreitada única
- c) Demolição de edifícios
- d) Direito de preferência
- e) Arrendamento forçado
- f) Servidões
- g) Expropriação
- h) Venda forçada
- i) Reestruturação da propriedade

DELIMITAÇÃO DA ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE VIANA DO CASTELO



Escala: 1:10.000

(a) Luís Nobre.”. A Câmara Municipal deliberou aprovar a transcrita proposta e nos termos e para os efeitos da alínea b) do número 3 do artigo 53º conjugado com a alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, na sua atual redação, submeter à aprovação da Assembleia Municipal o seguinte:- **1)** Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Viana do Castelo, **2)** Atribuição dos 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) Redução de 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. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presentes o Vice-Presidente da Câmara e os Vereadores Ana Margarida Silva, Luís Nobre, Maria José Guerreiro, Carvalho Martins, Ana Palhares, António Amaral e Aristides Sousa.

13 de Maio de 2013