



466-17_PDT

Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez

Proposta da 1.ª Alteração

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

24 de março de 2017

DDEU | Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Município de Arcos de Valdevez

Índice

1.0.	Âmbito	3
2.0.	Antecedentes	4
3.0.	Considerações	5
3.1.	Considerações decorrentes da vigência da ARU	5
3.2.	Considerações decorrentes de interpretação instrumental.....	5
3.2.1.	Do Plano de Urbanização da Sede de Concelho - PUAVV.....	6
3.2.2.	Do Plano de Ação de Regeneração Urbana - PARU	6
3.3.	Considerações decorrentes de leitura territorial	7
3.4.	Considerações às dinâmicas legislativas e programáticas	11
3.5.	Programas e instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana	12
4.0.	Proposta	13
4.1.	Objetivos.....	13
4.2.	Quadro de incentivos e benefícios fiscais.....	14
4.2.1.	Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana.....	14
4.2.2.	Benefícios fiscais associados aos impostos municipais	15
4.2.3.	Instrumentos de Incentivo Financeiro	16
4.2.4.	Outros apoios e incentivos.....	16

1.0. Âmbito

A **Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez - ARUAVV**, em vigor visa dar tradução municipal à estratégia nacional de fomento à reabilitação urbana, a qual tem na Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto (altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro, vulgar *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU*), o seu enquadramento jurídico.

Do objeto definido na lei torna-se explícito e relevante a necessária agilidade, flexibilidade e simplificação dos procedimentos de criação de Áreas de Reabilitação Urbana, adiante designadas de ARU. Esta perspetiva é clara e inequívoca com o preceituado que aqui se transcreve:

Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto (altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro)

Artigo 1.º Objeto

A presente lei aprova medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente:

- a) Flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana;
- b) ...

Na atual redação do *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana* é estabelecido o regime da delimitação de ARU não tão-somente como possibilidade para procedimento de aprovação como também para o de alteração:

Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

SECÇÃO II - Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana

Artigo 13.º - Aprovação e Alteração

1. A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.
2. A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém:
 - a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - b) A planta com a delimitação da área abrangida;
 - c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º
3. ...

Decorridos mais de dois anos após a sua aprovação municipal, considerando o prazo de três anos para a sua tradução numa Operação de Reabilitação Urbana - ORU, torna-se momento oportuno, incidindo em abordagens complementares e com a integração necessária, refletir sobre os desafios que se colocam hoje à mesma, e assim poder decidir sobre o melhor seguimento a dar à atual ARU.

Neste âmbito e com sentido de oportunidade é procurado neste relatório de fundamentação os fatores suscetíveis de se tornarem úteis à tomada de decisão, para:

- Traduzir a ARU numa ORU com a delimitação aprovada anteriormente;
- Alternativamente propor a alteração da atual delimitação da ARU, e então posteriormente configurá-la numa ORU ajustada à nova delimitação que se propõe.

2.0. Antecedentes

Importa retomar o histórico que levou à aprovação da atual a Área de Reabilitação Urbana da Sede do Concelho de Arcos de Valdevez – ARUAVV a qual teve um desenvolvimento processual técnico mas essencialmente administrativo, que determinou a sua delimitação e consequente aprovação.

Procedimento enquadrado pelo regime jurídico enunciado foi alvo de uma instrução e tramitação das quais resultou um conteúdo documental que se resume no essencial ao seguinte:

- ➔ **Relatório Preliminar** (maio de 2014) no qual é caracterizada a evolução urbana da vila;
- ➔ **Relatório Final** (junho 2014) no qual é proposta e sustentada a proposta de delimitação da ARU;
- ➔ **Planta de Delimitação** (junho de 2014) na qual é proposta a configuração da ARU;
- ➔ **Deliberação Municipal** que aprova a delimitação e constituição da ARU, proferida pela CM e AM;
- ➔ **Publicação em DR** de Aviso n.º 8683/2014 da aprovação da delimitação e constituição da ARU;
- ➔ **Documento de Divulgação e Apresentação** institucional e de divulgação da ARU.

De salientar que os documentos escritos, nomeadamente os relatórios (memórias descritivas e justificativas), integram quadros de instrumentos de incentivos e benefícios fiscais de âmbito municipal enquadráveis, aspecto de relevante importância para as ARU.

As memórias descritivas e justificativas aparentemente redundantes, configuram-se no essencial uma primeira como a fundamentação da necessidade de delimitar e constituir a ARU e a segunda configura-se como base à decisão da Câmara Municipal de propor à Assembleia Municipal deliberação conducente ao propósito de aprovação da ARUAVV.

Em ambas tornou-se inequívoca a fundamentação para a delimitação original da ARU baseada essencialmente em aspetos como a morfoγένese da vila e do planeamento urbano a que foi sendo sujeita, tendo estas duas abordagens um **conteúdo suficientemente esclarecedor sobre aquilo que conforma a área mais central da vila de Arcos de Valdevez e sobre a qual foi proposta a delimitação original da ARU.**

3.0. Considerações

Com a instrução documental verificada e a tramitação seguida a ARUAVV, encontra-se assim devidamente delimitada e aprovada. Com sensivelmente dois anos e meio sobre a aprovação, poderá nos termos da legislação vigente ser concretizada, até o prazo de três anos, por uma Operação de Reabilitação Urbana - ORU, ou seja a sua operacionalização, com recurso a instrumentos de intervenção urbana preconizados na referida legislação. Este passo e respectivas acções subsequentes não se encontram concretizados.

Entende-se contudo que a decisão deverá atender à oportunidade de alterar a delimitação da ARUAVV procurando atingir um maior leque de objetivos, mais abrangentes, integradores e motivadores de iniciativa, e mais importante adequar-se ela ainda mais à estratégia municipal em curso, nomeadamente às alterações supervenientes entretanto verificadas e à maturidade adquirida.

A maturidade da ARUAVV, o momento atual e as perspetivas de desenvolvimento indiciam claramente a tendência para propor a alteração à delimitação em vigor. Para isso procurar-se-á exercer reflexões sobre aspetos contextualizados nos anos decorridos desde a sua aprovação.

3.1. Considerações decorrentes da vigência da ARU

Assumida a importância da ARU para a sede do concelho de Arcos de Valdevez, importa refletir sobre algumas questões que se podem colocar, que revelam a importância de reequacionar aquilo que pode ser uma nova ARU, ajustada e oportuna ao tempo atual mas mais importante às perspetivas integradoras e medidas cada vez mais encetadas pelo município com vista ao estímulo ao desenvolvimento do concelho por via de intervenção intangível.

3.2. Considerações decorrentes de interpretação instrumental

Consultados os relatórios de fundamentação efetuados principalmente no seu conteúdo sobre os instrumentos de planeamento territorial que dão parte do suporte à configuração da delimitação da ARU em vigor, confrontando com os objetivos preceituados no RJRU, há indícios de que com uma abordagem mais complementar e integrada dos sítios tornariam a persecução desses mesmos objetivos mais eficazmente e plenamente alcançáveis.

A metodologia então encetada para definir a configuração da ARU assentou boa parte das suas opções, na interpretação daquilo que são os Instrumentos de Planeamento Territorial vigentes (Plano de Pormenor do Centro Histórico e Plano de Pormenor de S. Paio) e ainda partes abrangidas pelo Plano de Urbanização. Essa metodologia bem alicerçada e estruturada, revelou contudo que esteve fortemente focada no espaço central da vila, nomeadamente atendendo ao seu elevado valor patrimonial, esse então o seu principal pilar de fundamentação.

Ocorreram entretanto desenvolvimentos recentes ao nível de Instrumentos de Planeamento Territorial que incidem sobre a vila de Arcos de Valdevez e logo sobre a ARUAVV, em particular a **2.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Sede de Concelho – PUAUVV**, e a apresentação do **Plano de Ação de Regeneração Urbana - PARU**.

Estes instrumentos interpretam a ARUVV, por via daquilo que a própria ARU pode oferecer à tradução da programação desses instrumentos, pois induzem propostas de desenvolvimento que reforçam a necessidade de agregação, integração e exploração de mecanismos que veiculem a concretização dessas mesmas propostas.

3.2.1. Do Plano de Urbanização da Sede de Concelho - PUAVV

A aprovação da **2.ª Alteração ao Plano de Urbanização da Sede de Concelho** (deliberada pela Assembleia Municipal de Arcos de Valdevez, em reunião ordinária de 23 de novembro de 2016, publicada em Aviso n.º 15943/2016 no Diário da República, 2.ª série — N.º 244 — 22 de dezembro de 2016) procurou no essencial atualizar as intervenções em infraestruturas urbanas, nomeadamente a rede rodoviária que nos últimos anos foi sendo construída, a que se encontra projetada, assim como promover novos arruamentos em zonas periféricas.

Pode assim entender-se que as opções planificadas no PUAVV desde a sua vigência inicial, saem da alteração realizada reforçadas, na medida em que foram mantidas, nomeadamente assumir a eficácia dos Planos de Pormenor do Centro Histórico e o de S. Paio, as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, as Zonas de Interesse Cultural, e em particular as propostas de tipologia e capacidade de carga pelo zonamento das áreas urbanas existentes e programadas.

Da 2.ª Alteração ao PUAVV ressalta a introdução daquilo que é assumido como uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão denominada de *Parque do Vez*, que introduz a preocupação de observar o ‘troço urbano’ do rio e dos espaços verdes e equipamento a ele associados por proximidade e/ou função, entendendo-o portanto como um óbvio espaço estratégico que merece uma observação cada vez mais atenta e incisiva, como fator de desenvolvimento municipal.

3.2.2. Do Plano de Ação de Regeneração Urbana - PARU

Do PARU, aprovado em RCM de 27/06/2016, são assumidas nos documentos instrutórios, condições prévias à sua implementação o seguinte:

«PI 6e (Ambiente urbano) Plano de Ação para a Regeneração Urbana para as áreas específicas. Será critério base incidir sobre uma ARU – Áreas de Reabilitação Urbana, em concreto centros históricos, zonas ribeirinhas ou de reconversão de zonas industriais abandonadas»

Este instrumento, sob visão estratégica de desenvolvimento, propõe um programa de ação, que no conjunto do seu resultado objetiva:

1. Incentivar e facilitar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico e dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
2. Promover a revitalização e a atratividade económica e fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
3. Qualificar o espaço público e reforçar a articulação entre a cultura e a natureza seguindo as orientações do eco-urbanismo;
4. Reforçar a centralidade urbana de Arcos Valdevez a nível municipal e aumentar a sua atratividade regional e internacional.

Tornam-se por isso claras duas grandes questões de forte relacionamento e cumplicidade entre o PARU e a aprovação de uma ARU mais alargada, pois é condição que a área de intervenção do PARU deve incidir sobre no mínimo uma ARU assim como em termos de objetivos e das ações que o materializam, se encontram similaridades e coerências de muito interesse para o desenvolvimento do município, e que podem ter no reforço da ARU mais um bom instrumento de execução.

3.3. Considerações decorrentes de leitura territorial

O exercício de reflexão suficientemente abrangente sobre o espaço da ARU em vigor e dos espaços físicos envolventes, atendendo aos potenciais de dinâmica por um lado e de necessidade de intervenção por outro, revela aspetos motivadores de capacidade de intervenção alargada com um maior perímetro da ARU e logo como se espera de resultados ainda melhores e inclusivos.

Com objetividade, interpretando o espaço territorial da vila de Arcos de Valdevez e dos espaços envolventes que se relacionam com os assumidamente urbanos, atendendo aos objetivos preceituados no RJRU, saltam aparentemente aspectos de custo de oportunidade na atual ARU. Importará pois focar estudo e reflexão também sobre este aspeto.

Este aspecto torna-se ainda mais evidente tendo consideração sobre as acções que no Plano de Acção de Regeneração Urbana (2016) são propostas. Como referenciado o PARU reforça alguns dos aspectos em discussão neste relatório, nomeadamente a existência de espaços aparentemente ‘não urbanos’ mas que por proximidade, complementaridade funcional existente e/ou potencial, e solicitações infraestruturais podem e deverão ser integrados na ARU.

Observando intervenções recentes na vila, quer sejam do sector público como do privado, respetivamente projetos de reconversão urbanística, de equipamentos coletivos e projetos de reabilitação de edifícios particulares, verifica-se interessante dinâmica de execução, ao que se torna de todo conveniente dar um novo e mais alargado impulso e premiação.

A experiência, entendendo-a sob a perspectiva do incentivo à reabilitação, revela-se com evidência positiva, quer seja pela natureza das obras quer seja pela sua dimensão, pelo que a oportunidade de o município intervir proactivamente neste domínio deve ser hoje encarado com maior acutilância, abrangência e integração.

As solicitações conhecidas de procura no mercado imobiliário de soluções habitacionais e de negócio, manifestações estas de âmbito e interesse particular, e as programadas intervenções em espaço público de iniciativa municipal, deverão ser atendidas e fomentadas com recurso aos mecanismos que uma ARU alargada proporcionará.

São portanto consideradas áreas que envolvem a atual ARU e que por revelarem necessidades de intervenção ao nível do espaço público (vias, infraestruturas e espaços verdes) assim como de todo conveniente fomentar a reabilitação de edifícios, nomeadamente equacionar a melhoria e adaptação funcional, valorização estética, modernização de infraestruturas e eficiência, mesmo que em termos de valor patrimonial diferente da do centro histórico, mas que se tornam eventualmente enquadráveis nos benefícios que as ARU proporcionam, atendendo à data da sua construção, e às necessidades que evidenciam.

Podem de forma sucinta caracterizar as seguintes zonas a integrar:

- Área A – **Zona de Valverde e Pedrosas**: espaço predominantemente habitacional, originado por instrumentos de planeamento (plano de pormenor e sucessivos loteamentos urbanos, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação:



- Área B – **Zona de Novelhos**: espaço multifuncional, de habitação, comércio e serviços, originado por operações de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, em similaridade à Área A, sendo esta considerada a ‘porta’ principal de acesso sul à vila:



- Área C – **Zona de Faquelo**: espaço multifuncional, de habitação, comércio e serviços, originado por operações de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, em similaridade às Áreas A e B, com a particularidade de integrar zona de interesse cultural, classificada no plano de urbanização, sendo esta considerada uma das ‘portas’ da vila:



- Área D – **Zona de Igreja Velha**: espaço predominantemente habitacional, em edificado isolado, originado predominantemente por processos de licenciamento urbano individual, que embora com estrutura urbana mais fragmentada, evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, sendo esta, embora que com um carácter municipal, considerada uma das ‘portas’ da vila:



- Área E – **Zona de Sobreiro**: espaço predominantemente habitacional, em edifícios multifamiliares, originado predominantemente por processos de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, em similaridade às Área A, B e C, sendo esta, embora com um carácter municipal, considerada uma das ‘portas’ da vila, e com a particularidade de integrar o bairro social do Sobreiro:



- Área F – **Zona da Lamela**: espaço predominantemente de edifícios equipamentos de utilização colectiva, em edifícios isolados, que evidencia necessidades de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, considerando a particularidade da relação em contiguidade ao rio Vez, nomeadamente praia fluvial da Valeta:



- Área G – **Zona de Santa Bárbara**: espaço multifuncional de edifícios equipamentos de utilização colectiva, em edifícios isolados agrupados num conjunto bem demarcado e um segundo conjunto de edifícios multifuncionais de habitação, comércio e serviços, originados por operações de loteamento urbano, que evidenciam oportunidades de revitalização do tecido urbano e necessidades de intervenção de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação:



- Área H – **Zona da Quinta da Capela**: espaço predominantemente habitacional, em edifícios isolados, originado predominantemente por processos de loteamento urbano, que evidencia oportunidades de revitalização do tecido urbano e de intervenção no espaço público, ao nível da acessibilidade, mobilidade, infraestruturas, seja a sua requalificação, e com a particularidade de integrar o bairro social da Quinta da Capela:



Identificadas e descritas resumidamente, sendo o registo fotográfico meramente exemplificativo da situação existente nestas zonas, pode-se verificar que quer seja ao nível do *tecido urbano* (parque edificado) tanto para edifícios privados como públicos, quer seja para a *malha urbana* (ruas, praças, largos, ...) existem necessidades de promover a sua reabilitação, que revitalize em termos funcionais, estéticos, eficiência, modernização infraestrutural, entre outros estas estruturas urbanas.

3.4. Considerações às dinâmicas legislativas e programáticas

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana - RJRU, estabelece o normativo legal para as operações urbanísticas em matéria de Reabilitação Urbana, nomeadamente o regime a que devem respeitar a constituição das ARU e o seu desenvolvimento. No RJRU, na sua Parte II – Regime Especial da Reabilitação

Urbana, encontram-se outras referências a diversas possibilidades de fomentar a reabilitação urbana, entre elas, a dos edifícios com mais de 30 anos localizados ou não fora de ARU.

Com a publicação do DL n.º 194/2015, de 14/09 que altera o DL n.º 53/2014, de 08/04) fica estabelecido «um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional», dando assim consequência e procedimento ao já veiculado no RJRU.

Este normativo vem desenvolver e dar assim corpo ao já preceituado no RJRU, na referida parte III, o que reforça o sentido de promover, incentivar e fomentar a reabilitação urbana, com especial foco em ARU, *«adotando medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana. A reabilitação urbana deve assumir-se como uma realidade economicamente viável em todas as áreas consolidadas, garantindo-se a sua execução para todas as populações e para a habitação já existente, e não apenas para nichos de mercado.»*

3.5. Programas e instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana

O programa “Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível”, tutelado pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, com o qual o Município estabeleceu protocolo de cooperação, tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

É um programa que na definição do perfil das candidaturas potencialmente elegíveis, é dado especial relevo a edifícios *«preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana.»*

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas – é um instrumento financeiro para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais do Continente e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, bem como por instituições financeiras europeias como o Banco Europeu de Investimento (BEI) e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa (CEB).

Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados especificamente para este efeito por intermediários financeiros, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

Todas as operações que são objeto de financiamento têm de ser apreciadas pelo Município da área de localização do projeto, sendo cofinanciáveis as seguintes operações, localizadas dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) definidas pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

4.0. Proposta

Sem prejuízo do que possa ser tecido adicionalmente ao aqui lavrado, são estas algumas das considerações que induzem à formulação de proposta, perspetivando a atualização do propósito da constituição da ARU, e com a oportunidade de contexto sustentar com consistência a reconfiguração da ARU alargando-a.

Entende-se por estas razões, que se consideram pertinentes, que o espaço urbano identificado com a maturidade então adquirida da ARU original, e pela situação existente evidenciada, que se pode reinterpretar agora como uma oportunidade de a reconfigurar dando uma maior leque de possibilidades e abrangência, quer seja para o sector privado quer seja para o sector público.

Uma oportunidade demonstrada com o exercício reflexivo aqui feito, com a maturidade e profundidade necessária sobre o trabalho efectuado à luz daquilo que é hoje a realidade da vila de Arcos de Valdevez em matéria de potencial de desenvolvimento, o território com o qual se relaciona e os desafios legislativos, instrumentais, normativos e de compromisso, que se colocam à administração pública com poder interventivo no desenvolvimento territorial e urbano e logo social e económico.

Atendendo às condições explanadas (oportunidade, prazo, maturidade, instrumentos, reinterpretação territorial, fatores diversos,...) da ARU aprovada, sugere-se portanto que se considere um bom contributo para o desenvolvimento e competitividade de Arcos de Valdevez a aprovação da reconfiguração espacial da Área de Reabilitação Urbana.

4.1. Objetivos

A maturidade adquirida permite agora reequacionar o seu alcance, propósito e exploração de potencial que o seu enquadramento jurídico proporciona. Os objetivos aprovados para constituição da ARU original são os que se transcrevem na íntegra pois encontram-se adequados à proposta de reconfiguração da ARU, aos que podemos acrescentar a oportunidade de se tornar muito mais abrangente a incidência espacial do sistema de incentivos à promoção da reabilitação urbana:

OBJETIVOS

- Incentivar a reabilitação do edificado com valor patrimonial e histórico;
- Dinamizar a reabilitação do tecido urbano degradado;
- Promover a revitalização e atratividade económica;
- Fomentar o turismo, a cultura e o lazer;
- Qualificar o espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbanas;
- Reforçar a centralidade urbana da vila de Arcos de Valdevez a nível municipal e aumentar a sua atratividade Regional.

4.2. Quadro de incentivos e benefícios fiscais

A concretização e a operacionalização da estratégia de reabilitação urbana subjacente à proposta de reconfiguração da delimitação da ARU de Arcos de Valdevez carecem da definição de um conjunto de instrumentos de incentivo de natureza fiscal.

Em vigência os incentivos e benefícios plasmados com a constituição da ARU original são integralmente mantidos nesta proposta, lembrando que esta assenta no essencial à reconfiguração da ARU alargando-a espacialmente, torna-se aplicável a transcrição do teor formulado no relatório original, em matéria de quadro de incentivos e benefícios fiscais, os quais se transcrevem nos parágrafos e pontos seguintes.

Assim do texto original temos que:

Através da criação de um quadro fiscal favorável, conjugado com outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar os principais agentes no processo de reabilitação urbana (proprietários, senhorios inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, empreendedores, empresas de construção e promotores imobiliários) a intervir na qualificação, revalorização e (re) funcionalização do espaço e da oferta urbana, de acordo com a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta.

Consideram-se os benefícios e incentivos fiscais mais relevantes, podendo, durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

4.2.1. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana

O investimento em imóveis a realizar no âmbito da ARU beneficia de várias e importantes vantagens do ponto de vista fiscal para além das relativas aos impostos municipais sobre imóveis, designadamente no que se refere ao IRS, ao IRC e ao IVA. De entre estas, destacam-se:

IVA

- Estão sujeitos à taxa reduzida do IVA (6%) as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais - (CIVA Anexo Lista I Verba 2.23).

IRS

- Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios - art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis recuperados em áreas de reabilitação urbana, sem prejuízo da opção pelo seu englobamento - art.º 71.º do EBF.

4.2.2. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Refira-se a propósito que, nos termos do Artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13.º e da alínea a) do Artigo 14.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.

Neste contexto, a área da delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

- Isenção por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação - art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos - art.º 71.º do EBF.

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas

- Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de três anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras - art.º 45.º do EBF;
- Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - art.º 71.º do EBF.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem de comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar o estado dos imóveis antes e depois das obras.

Para o efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

4.2.3. Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão revestir-se na adoção de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais:

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área delimitada da ARU de Arcos de Valdevez beneficiarão de:

- Redução em 50% das taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios.
- Redução em 50%, durante 3 anos, das taxas relativas à ocupação da via pública e publicidade em estabelecimentos de atividades económicas a funcionar em edifícios reabilitados.

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Arcos de Valdevez e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

4.2.4. Outros apoios e incentivos

Reconhecendo que para além da fixação de um quadro fiscal favorável ao investimento em projetos de reabilitação urbana inseridos ARU e consonantes com os objetivos fixados, é necessário contribuir para a criação de outras condições e variáveis que facilitem, agilizem e promovam os projetos de reabilitação designadamente no que se refere à diversificação das fontes de financiamento, poderá a Câmara Municipal dos Arcos de Valdevez desenvolver um conjunto de ações entre as quais se destacam as seguintes:

- Celebração de protocolos com instituições bancárias tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis;
- Apoio técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana ou com conexões com esta (ex. eficiência energética), que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, bem como a novos instrumentos de engenharia financeira de que é exemplo o programa JESSICA.

ANEXOS:

Peça Desenhada 01 – ARU Original v(2014)

Peça Desenhada 02 – Áreas de Expansão Propostas

Peça desenhada 03 – ARU Proposta (v2017)

Peça Desenhada 04 – Sobreposição da ARUv2014 e ARUv2017