481-17_PDT

Área de Reabilitação Urbana do Aglomerado Urbano de Soajo

Proposta

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

07 de dezembro de 2017

DDEU | Serviço de Planeamento e Ordenamento do Território

Município de Arcos de Valdevez

Índice

1.0. Âmbito ... 3
2.0. Enquadramento Jurídico ... 3
3.0. Estratégia em Curso ... 5
3.1. Estratégia Nacional ... 5
3.2. Estratégia Municipal ... 6
4.0. Razões para a seleção do aglomerado urbano ... 7
5.0. Considerações de sustentação ... 8
5.1. Considerações de natureza retórica ... 8
5.2. Considerações de natureza biofísica, urbana, cultural e arquitetónica ... 8
6.0. Dinâmicas legislativas e programáticas ... 13
6.1. Programas e instrumentos de apoio e incentivo à reabilitação urbana ... 14
6.1.1. Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível ... 14
6.1.2. IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro ... 14
7.0. Critérios para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana ... 15
8.0. Proposta ... 15
8.1. Objetivos ... 16
8.1.1. Objetivos gerais ... 17
8.1.2. Objetivos específicos ... 17
8.2. Quadro de incentivos e benefícios fiscais ... 18
8.2.1. Benefícios fiscais no âmbito da reabilitação urbana ... 19
8.2.2. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais ... 19
8.2.3. Instrumentos de Incentivo Financeiro ... 21
8.2.4. Outros apoios e incentivos ... 21
Peças Desenhadas ... 22

1.0. Âmbito

O município de Arcos de Valdevez, tem por tradição, nos diversos sectores de desenvolvimento do território e da sociedade, um sentido de oportunidade para o aproveitamento e a implementação dos mecanismos disponibilizados por via de legislação e/ou programas nacionais orientados para o desenvolvimento regional e local, os quais naturalmente estejam ao alcance da legitima intervenção municipal, sempre com o propósito de fomentar e promover a melhoria das condições de vida e prosperidade da população que vive, trabalha, visita, ou pretenda para este concelho vir viver.

O histórico interventivo tem sido demonstrado pela política municipal há vários anos encetada pelo executivo e que se refletiu na estruturação de um conjunto de projetos e obras que materializaram condições para o acolhimento de diversos empreendimentos e atividades com notável efeito no impulso à dinâmica económica, animação e vivência no município.

Através de intervenções nos espaços urbanos públicos, com foco para o centro histórico da sede de concelho e espaços urbanos associados ao Rio Vez, Soajo, Ermelo e Sistelo, ampliação e requalificação da rede de mobilidade e acessibilidade, ampliação e reestruturação das redes de infraestruturas básicas, entre outros inúmeros projetos concretizados em obra, culminaram com o aumento da condição territorial do município para a fixação, atratividade e potenciação do capital humano.

Neste âmbito, paralelamente, a forte aposta na capacidade de acolhimento empresarial, promovendo a instalação de indústria transformadora e serviços, edificação de equipamentos para impulsionar atividades de lazer, cultura e desporto, potenciando assim também a proliferação de empreendimentos turísticos, principalmente turismo de habitação e turismo em espaço rural, tornaram-se cruciais para o desenvolvimento verificado.

É neste sentido de oportunidade e de fomento alargado a vários sectores que o município observa as possibilidades que as **Áreas de Reabilitação Urbana**, adiante designadas de **ARU**, podem trazer ao desígnio principal de promoção ainda mais alargada, abrangente e com sentido estratégico do desenvolvimento do território e sua população, como mais uma importante componente ao caminho até então encetado.

Este foco tem também um sentido operacional de dar tradução municipal aos objetivos nacionais em matéria de ordenamento do território e urbanismo, privilegiando as intervenções e ações de reabilitação urbana para as quais as políticas legais e de incentivo nacionais têm adquirido forte expressão.

2.0. Enquadramento Jurídico

A **Área de Reabilitação Urbana** que se submete à aprovação municipal 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 **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 da ARU para procedimento de ***aprovação***, ao qual o presente relatório de fundamentação e os elementos desenhados que se juntam, pretendem dar instrução:

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. …

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) possibilita aos municípios dinamizar processos de reabilitação urbana em ARU de forma faseada onde numa numa primeira fase aprova-se a delimitação da ARU e na fase seguinte faz-se a aprovação da Operação de Reabilitação Urbana a desenvolver nessa área.

Segundo o 12º artigo do RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.

As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Assim nos termos preceituados na lei, nomeadamente no número 2 do artigo 13º, procede-se à formalização da proposta de delimitação e constituição da ARU, instruída com o presente relatório de fundamentação, planta de delimitação e quadro de benefícios fiscais associados.

Esta proposta devidamente instruída será apresentada por decisão da Camara Municipal à Assembleia Municipal conducente à sua aprovação.

3.0. Estratégia em Curso

3.1. Estratégia Nacional

É entendimento nacional, expressado nomeadamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana – IHRU que «*as nossas cidades vão assistindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, dos seus edifícios, dos seus espaços exteriores. Uma degradação decorrente do envelhecimento próprio, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajustamento dos desenhos da sua organização a novos modos de vida. Por isso, torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas que possam revelar-se contraditórias*.» (in http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html).

Esta afirmação, que é no essencial um diagnóstico sumário da situação urbana em Portugal, a qual encontra paralelismo com a situação que as 'nossas cidades', entenda-se os aglomerados urbanos do concelho, exibem, mesmo considerando que foram alvo em determinado tempo de intervenções de reabilitação e requalificação urbana, quer seja no espaço público, quer seja no espaço edificado. Não obstante terem sido parciais as intervenções verificadas foram bem-sucedidas ao que considerando as exigências e as oportunidades programáticas atuais, se encontram motivos que renovam a observância para esses mesmos aglomerados urbanos.

Acresce ainda a interpretação do IHRU, que se considera correta, de que se deve procurar promover a concentração versus a dispersão urbana, de maneira a tornar os territórios mais eficientemente e organizacionalmente robustos e prósperos para a população que os utilizam. Esta posição do IHRU encontra no mecanismo das ARU, dos critérios para a sua delimitação e no conjunto de programas e conteúdos legais que vêm sendo aprovados e publicados em diário da república, um cenário interventivo favorável e oportuno para promover uma política de desenvolvimento territorial baseada no pressuposto da reabilitação urbana.

3.2. Estratégia Municipal

O Município de Arcos de Valdevez tem à data de elaboração desta proposta, aprovada a **Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano de Arcos de Valdevez**, na sua delimitação aprovada inicialmente em julho de 2014, e na sua configuração atual que determinou o alargamento da área de intervenção, por aprovação em junho de 2017.

O mais importante a esta referência sobre a ARU em vigor prende-se com a experiência e a maturidade adquirida desde a sua implementação e que por força das intervenções recentes na sede de concelho, quer sejam do sector público como do privado, respetivamente projetos de reconversão urbanística, de equipamentos coletivos e projetos de reabilitação de edifícios particulares, vem-se verificando interessante dinâmica de execução, ao que se torna de todo conveniente dar novo, mais alargado e abrangente impulso.

A experiência, entendendo-a sob a perspetiva 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 cada vez mais encarada 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, a tendência para o aumento do interesse em melhorar as condições de utilização dos edifícios, e a intenção municipal em gerar as melhores condições para o repovoamento do território, deverão ser atendidas e fomentadas também com recurso aos mecanismos que uma ARU e os incentivos que a ela estarão associados.

Assim, conciliando a finalidade estratégica nacional da constituição das ARU com a estratégia municipal em curso, encontrando inequívoco encontro de visão sobre a condição do território e paralelismo na perspetiva de encontrar soluções para o desenvolver, o Município de Arcos de Valdevez, entende que o foco de constituição de novas ARU deverá dar resposta a esta orientação estratégica:

DEFINIÇÃO ESTRATÉGICA MUNICIPAL

Identificar no território de Arcos de Valdevez concentrações suficientemente consolidadas com um nível de estruturação e organização que permita configurar com relativa facilidade a sua delimitação enquanto aglomerados urbanos, que revelem valores patrimoniais de conjunto ou singulares, e que estejam abrangidas por instrumentos ou regimes de proteção e salvaguarda ou que para elas tenham sido já efetuados exercícios e estudos de planeamento, ordenamento do território e urbanismo.

4.0. Razões para a seleção do aglomerado urbano

Assumidas as estratégias nacional e municipal em curso, logo a importância de promover o desenvolvimento e sustentabilidade do território e da população por via da reabilitação urbana, e convocada a definição estratégica e de política municipal para esse propósito, importa validar a seleção do aglomerado urbano de Soajo (lugares de Eiró, Eira do Penedo, Cruzeiro, Lage, Bairro, Rio Bom, etc.) face aos pressupostos integrantes da referida definição:

AFERIÇÃO DE NATUREZA ESTRATÉGICA

Definição estratégica	Verificação Não	Sim
É uma concentração urbana que está abrangida por instrumento ou regime de proteção e salvaguarda ou que para ela tenha sido já efetuado exercício e/ou estudo de planeamento e ordenamento do território?		✔
É uma concentração urbana que revela valores patrimoniais edificados de conjunto ou singulares?		✔
É uma concentração suficientemente consolidada com um nível de estruturação e organização que permita configurar com relativa facilidade a sua delimitação enquanto aglomerado urbano?		✔

Face à aferição efetuada, confrontando a orientação estratégica municipal e as características que o aglomerado urbano de Soajo evidencia, torna-se válido o seu enquadramento como suscetível de o submeter a delimitação de uma ARU, atendendo a critérios para a sua configuração, **especialmente por existir para este aglomerado os estudos do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Reabilitação Urbana**.

5.0. Considerações de sustentação

5.1. Considerações de natureza retórica

A história a que reabilitação urbana recorre é a «História Urbana», utilizando como método, a análise das situações atuais, funcionando a história anónima do passado como valor de apreciação da expressão atual de cada área construída. À preservação e reabilitação do património, previamente ao ato em si, deve ser fomentada e estabilizada a consciência coletiva de que o património urbano e arquitetónico deve ser defendido face à sua degradação e destruição.

O *Apelo sobre a Arquitetura Rural e o Ordenamento do Território em 1976*, é um documento que trata de maneira específica a problemática da salvaguarda da arquitetura popular e a sua paisagem. É também neste contexto e enquadramento que se perspetiva a concretização da presente proposta, considerando o interesse, histórico, cultural, monumental, paisagístico e ambiental do aglomerado urbano de Soajo.

A reabilitação urbana consiste numa política urbana que procura intervir na requalificação e revitalização do ambiente urbano e rural, equilibrando a reabilitação dos tecidos centrais possuidores de valor histórico e arquitetónico, em simultâneo com a reconversão e requalificação da periferia, promovendo assim uma melhor integração e harmonização entre as partes, que insistentemente são olhadas como antagónicas.

5.2. Considerações de natureza biofísica, urbana, cultural e arquitetónica

Soajo é um aglomerado que se encontrando amarrado numa das vertentes da serra de Soajo em proximidade ao rio Lima, característico pela sua forma particular de vivência, organização social e económica apresenta um importante legado patrimonial e cultural. Decorre no essencial das características geomorfológicas onde se encontra implantado, o qual induziu a forma de construir, trabalhar e viver com contornos singulares, típicos dos territórios de montanha.

A sua proximidade com o Rio Lima e a sua condição de pertencer em boa parte ao Parque Nacional da Peneda-Gerês, faz dele um aglomerado urbano importante se se considerarem as efetiva e potencial dinâmicas turísticas, onde poderá assumir um papel cada vez mais operacional como espaço “pré-parque” funcionando como apoio à transição para quem entra em neste território.

Ao povoamento existente no núcleo urbano do Soajo está inerente uma ocupação orgânica e espontânea do território, na medida em que a implantação do tecido e da malha urbana acompanha a estrutura e a composição geomorfológica do substrato, respeitando, no que foi/é essencial e relevante, as suas características assim como a aptidão das partes desse substrato.

O assentamento e localização do aglomerado urbano do Soajo resulta numa sintetização por um lado dos condicionalismos e por outro das oportunidades da geologia, da litologia, do relevo, da altimetria, e da exposição ao quadrante de melhor insolação.

A esta implantação esteve também subjacente a resposta a necessidades de sobrevivência indo de encontro às potencialidades que os recursos territoriais ofereciam ou poderiam oferecer, desde que devidamente salvaguardados e valorizados.

Do otimizado aproveitamento e coerente gestão do solo que ao longo dos tempos a atividade económica dominante foi exigindo, assim como as necessidades mínimas que a habitação requisitou, resultou numa ocupação morfológica interessante. Pela análise destes aspetos podem sustentar-se as razões da ocupação e uso do solo, e assim compreender a estrutura morfológica do aglomerado urbano do Soajo.

Esta morfologia baseia-se, portanto, numa implantação de núcleos de tecido urbano em solo rochoso compacto, a atividade agrícola nos solos com constituição geológica e litológica que potenciam a exploração, sendo que a malha urbana de características tipicamente rurais surge como o meio natural de comunicação entre as diferentes habitações e os respetivos terrenos agrícolas. A imagem abaixo é elucidativa destes aspetos.

A importância do espaço ocupado pela atual 'zona' urbana de Soajo está muito provavelmente em ligação direta com a evolução ocorrida desde um espaço primitivo de uma inverneira, estrutura típica desta zona de serra, conectada com uma utilização menos sazonal dos espaços agrícolas e pecuários, numa tradição evolutiva verificada de igual modo, por exemplo, nos lugares de Gavieira e Rouças.

Neste sentido, o inicio da ocupação humana de Soajo poderá remontar a momentos medievais, ou mesmo anteriores. Durante o período medieval, provavelmente no período de D. Afonso III, mas sobretudo com D. Dinis, a documentação atesta a existência monteiros em Soajo, e inclusive de um monteiro mor, pelo que esta área assume um papel de destaque na atividade cinegética, vetor de superlativa importância para as populações locais e de destacado interesse para a corte nacional.

A relativa autonomização de Soajo fica solidificada com a proibição de permanência no seu espaço geográfico de qualquer elemento pertencente à nobreza (fidalgos), bem como o facto do próprio Concelho do Soajo ter possuído um Juiz Ordinário, dois Vereadores, um Procurador e dois Escrivães. A existência do Soajo como Concelho fica atestada com a atribuição do foral por D. Manuel I em 7 de outubro de 1514 e a sua extinção em 17 de fevereiro de 1852, por decreto do Governo liderado por Saldanha.

Como em todos os espaços humanos, a sucessão dos tempos estabelece sempre um legado patrimonial e monumental. No caso do aglomerado urbano de Soajo, essas manifestações ficam representadas de forma original e significativa em dois monumentos classificados:

- **Pelourinho**, cujos elementos compósitos são como símbolo de uma forte tradição local de autonomia administrativa e politica fortemente ancorada no seu mais remoto passado;

- **Eira de Espigueiros**, em posição periférica ao aglomerado, de vertente comunitária onde os espigueiros assumem maior visibilidade como expressão da vida coletiva da população local. Localizam-se no maior afloramento rochoso próximo da mancha habitacional, num total de 24 exemplares em granito, e rodeiam a eira comunitária.

Em conexão com estes monumentos encontra-se o espaço urbanístico de coesão e características muito próprias. Exemplo desta situação é, pelo seu significado, o Largo do Eiró, o epicentro e o fórum social e administrativo do Soajo. A observação deste espaço revela, contudo, uma diferenciação notória face aos planos e estruturas que o formavam anteriormente. Algumas imagens conhecidas do século XX (1903-1907), apresentam um espaço substancialmente mais amplo, com o pelourinho a ocupar grosso modo a área atual, mas com habitações periféricas de aspeto tradicional.

O edifício dos antigos Paços do Concelho, por exemplo, depois de ter sido sede da Junta de Freguesia no primeiro andar e delegação dos correios no piso térreo, é ainda hoje uma habitação implantada no seu espaço original, mantendo ainda algumas características da primitiva organização do espaço urbano. Ao largo do Eiró estão atualmente relacionados nos topos opostos à localização do pelourinho a Igreja e o Centro Paroquial, este último de construção contemporânea.

O conjunto dos imóveis do aglomerado de Soajo apresentam características arquitetónicas muito próprias, que são um prolongamento das situações e tipologias encontradas ao longo de toda a serra, em termos daquilo que é a arquitetura vernacular do território de montanha do Alto Minho, mas que aqui assumem uma identidade e composição muito particular. O valor arquitetónico dos imóveis sendo individual, contribui para a caracterização do conjunto e dos espaços urbanos em que está implantado, onde numa escala de análise mais alargada contribuem para a imagem dominante notável de todo o aglomerado.

O Soajo foi provavelmente foi uma das aldeias pioneiras em termos de aproveitamento e valorização do seu património edificado para utilização em atividade turística, nomeadamente em Turismo em Espaço Rural – TER, tendo por esse facto iniciado o processo de reabilitação urbana há sensivelmente vinte anos.

Também por força dos trabalhos associados ao Plano de Pormenor para ele desenvolvido e a estruturação e execução de projetos enquadrados em medidas de valorização do património e do ambiente, sofreu melhorias significativas tanto no tecido como na malha urbana.

Contudo existem ainda bastantes edifícios, outras construções características, sítios e vias de comunicação, que foram construídas no inicio e durante a primeira metade do século XX, que se encontram na sua maioria em mau estado de conservação. Para estes urge intervenção e incentivo à sua reabilitação e valorização. As imagens seguintes demonstram as características e a situação a que se fez referência.

A rede de pequenos caminhos que ligam diferentes áreas de e para a periferia, são igualmente elementos patrimoniais importantes, pois a sua distribuição, metodologia construtiva e organização marcam um ritmo ancestral de utilização.

Neste conjunto patrimonial destaca-se de igual modo os variados sistemas de aproveitamento e condução de águas, com diferentes intuitos, representados em exemplares etnológicos de toda a significância e interesse.

6.0. 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.»

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

6.1.1. Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

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*.»

6.1.2. IFRRU 2020 - Instrumento Financeiro

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 (DLº 266-B/2012, de 31 de dezembro);

- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

7.0. Critérios para a delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Selecionado o aglomerado urbano, importa determinar critérios para a delimitação da área que venha a ser aprovada como ARU e logo se tornar passível de usufruir do regime aplicável e de toda a programação e legislação aplicável, e que por isso dinamizem e incentivem ações, sejam de iniciativa pública como privada, de reabilitação urbana.

CRITÉRIOS PARA A DEFINIÇÃO DA CONFIGURAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

Nota prévia: A delimitação da ARU deverá configurar uma geometria que observe em complementaridade o melhor compromisso possível entre os critérios determinados:

1. **SOLO URBANO** – Em primeira instância deverá ser considerado como indicação para a configuração do limite o espaço que esteja classificado como **Solo Urbano** em sede de PDM;

2. **LIMITE DO INSTRUMENTO DE PLANEAMENTO TERRITORIAL** – Em segunda instância observar aquilo que é o limite do instrumento de planeamento e ordenamento do território vigente ou que tenha sido elaborado para o aglomerado;

3. **NOÇÃO DE CONJUNTO** – em terceira instância, para espaços edificados e infraestruturados, que mesmo não se encontrando enquadráveis nos critérios anteriores, por proximidade e relacionamento funcional efetivo, se integrados na delimitação, potenciem a ideia de conjunto urbano consolidado;

4. **LÍMITES FÍSICOS IDENTIFICÁVEIS** – em quarta instância deverão ser considerados os limites físicos identificáveis, à escala da base geográfica utilizada, que estejam mais próximos da 'delimitação' que decorra da obtida pelos critérios anteriores, mas cuja definição se torne ambígua na sua configuração;

5. **VALOR ARQUITECTÓNICO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO** – em última instância e para casos muito particulares, poderão ser considerados edifícios cujo estado de conservação e/ou valor arquitetónico, justifique a integração do mesmo na delimitação da ARU.

8.0. 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 sua aprovação.

Entende-se por estas razões, que se consideram pertinentes, que o espaço urbano identificado com a maturidade então adquirida, e pela situação existente evidenciada, que se pode interpretar como uma oportunidade de a configurar dando um maior leque de possibilidades e abrangência, quer seja ao sector privado quer seja ao sector público.

A oportunidade referida está demonstrada com o exercício reflexivo aqui feito, dotada da maturidade e profundidade necessária sobre o trabalho efetuado à luz daquilo que é hoje a realidade do município de Arcos de Valdevez e logo do aglomerado urbano foco desta proposta.

Esta realidade refere-se ao ainda potencial de desenvolvimento do território onde se insere e com o qual se relaciona e aos 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, interpretação territorial, entre outros fatores diversos), sugere-se, portanto, que se considere um bom contributo para o desenvolvimento e competitividade territorial de Arcos de Valdevez a aprovação da Área de Reabilitação Urbana foco desta proposta.

8.1. Objetivos

A maturidade adquirida permite agora reequacionar o seu alcance, propósito e exploração de potencial que o seu enquadramento jurídico proporciona. Os objetivos para constituição da ARU são os que se determinaram para a constituição da ARU da sede de concelho, aos que podemos acrescentar a oportunidade de se tornar muito mais abrangente a incidência espacial do sistema de incentivos à promoção da reabilitação urbana.

Com base nos objetivos e princípios gerais do Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e nos princípios sobre os quais o município alicerça atualmente a sua estratégia de desenvolvimento, foram estabelecidos objetivos gerais que orientam finalidade da constituição da ARU assim como os seus objetivos específicos.

Em todo o caso, o objetivo fundamental de qualquer ação de reabilitação desenvolvida sobre um aglomerado urbano, consiste em assegurar a salvaguarda para as gerações vindouras de um património urbano e arquitetónico recheado de memória e história, resolvendo os danos físicos e as anomalias construtivas e ambientais acumuladas ao longo dos anos, assim como introduzir benefícios permitidos pela modernização de instalações e equipamentos.

A constituição da ARU para esta área urbana reveste-se de máxima importância, pois são evidentes os edifícios de valor patrimonial, imóveis notáveis em mau estado de conservação e espaços urbanos carentes de tratamento, as quais devem ser tratadas para que no futuro não haja o desvirtuamento e descaracterização deste aglomerado, assim como se deve promover a oportunidade de habitação condigna.

Através da reabilitação urbana desenvolvendo estratégias de intervenção múltiplas, orquestrando um conjunto de ações coerentes e de forma programada, destinadas a potenciar os valores culturais, sociais, económicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, consegue-se elevar substancialmente a qualidade de vida da população residente. Essas áreas desenvolvem-se através da melhoria do quadro físico e do parque edificado, melhorando os seus níveis de habitabilidade e de funcionalidade.

8.1.1. Objetivos gerais

- Melhorar a imagem urbana e arquitetónica do espaço público e do edificado;
- Valorizar o património, nomeadamente, valores culturais construídos e paisagem;
- Garantir a funcionalidade e a eficiência do edificado – mobilidade e acessibilidade e condições de eficiência nos edifícios.

8.1.2. Objetivos específicos

Objetivo 1: *melhorar a imagem urbana e arquitetónica do espaço público e do edificado*:

- Consolidar o aglomerado;
- Valorizar e reabilitar os edifícios com valor arquitetónico;
- Reabilitar os edifícios habitacionais degradados e funcionalmente desadequados;
- Requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Modernizar as infraestruturas existentes;
- Intervir nos espaços urbanos degradados;
- Consolidar e articular a rede de equipamentos e de espaços coletivos qualificados.

Objetivo 2: *valorizar o património cultural e natural - paisagem, valores culturais, valores construídos singulares:*

- Valorizar a paisagem do aglomerado entendendo-a como o resultado do edificado vernáculo, espaços verdes envolventes, seja potenciar a paisagem humanizada do aglomerado como uma expressão cultural;
- Valorizar os imoveis e estruturas singulares do aglomerado as quais no essencial, lhe conferem diferenciação.

Objetivo 3: *garantir a funcionalidade e a eficiência – mobilidade e acessibilidade e condições de eficiência nos edifícios:*

- garantir o equilíbrio e a articulação funcional entre a área que se propõe reabilitar e a envolvente;
- adequar os edifícios às boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios;
- adaptar os edifícios de melhores condições de mobilidade e acessibilidade;
- adaptar alguns espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade;
- melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas públicas.

8.2. Quadro de incentivos e benefícios fiscais

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

Arcos de Valdevez tem, para boa parte da sede de concelho, em vigência incentivos e benefícios plasmados com a constituição da ARU do Centro Urbano da Sede de Concelho de Arcos de Valdevez. Estes são integralmente replicados para o aglomerado urbano a que se refere esta proposta, os quais se transcrevem nos parágrafos e pontos seguintes.

Assim do texto original, que serviu de enquadramento à constituição da primeira ARU no município, tem-se a afirmação de 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, portanto, os benefícios e incentivos fiscais mais relevantes, podendo, durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana que venha a ser implementada, vir este quadro a sofrer ajustamentos, nomeadamente de acordo com os Estatutos dos Benefícios Fiscais - EBF.

8.2.1. 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 – Imposto sobre o Valor Acrescentado

- 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 – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares

- 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 inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação - art.º 71.º do EBF;
- Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, quando inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação - Artº 71 do EBF.

8.2.2. 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 ARU 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 de IMI por um período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação - Art.º 45 do EBF;

- Esta isenção pode ser renovada a requerimento do proprietário, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria permanente - Art.º 45 do EBF.

IMT - Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas

- Isenção do IMT de imóveis na 1ª transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação de imóvel a afetar a arrendamento para habitação permanente, ou quando localizada em área de reabilitação urbana, também a habitação própria permanente – Art.º 45 do EBF;

- Isenção de IMT imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição – Art.º 45 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.

8.2.3. 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 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.

8.2.4. 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.

Peças Desenhadas

01	Localização	1/10000
02	Confrontação | Plano Diretor Municipal	1/2000
03	Enquadramento | Instrumento de Planeamento e/ou Gestão Territorial	1/2000
04	Proposta – Delimitação da ARU	1/2000