



20.FEV 2020



CÂMARA MUNICIPAL

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA CAL E BELAVISTA – ENVIO À ASSEMBLEIA MUNICIPAL –

PROPOSTA

Presente à consideração da Câmara, a proposta que adiante segue, sobre o assunto identificado em epígrafe, apresentada pelo Senhor Presidente da Câmara.

A Câmara, ciente da proposta anexa e depois de se certificar que é competente para conhecer da questão, deliberou, por maioria, aprovou a proposta anexa.

Abstiveram-se os vereadores Senhores De Janel Vieira e de José António Pinto que apresentaram a declaração de voto que adiante segue.

42
Mai



GONDOMAR



MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Proposta

43
46
Conselho
PL
J. PL

O Município de Gondomar pretende dar continuidade a um processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização de algumas das suas zonas urbanas, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação

Neste propósito, a Câmara Municipal de Gondomar identificou a necessidade de uma nova área prioritária de intervenção e definir como Área de Reabilitação Urbana (ARU), a seguinte localização:

- ARU da Cal e Belavista;

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito às áreas geográficas que se apresentam em anexo e visa assegurar a implementação da estratégia de requalificação e revitalização apresentada no documento de fundamentação, e as condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos municípios, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

Nos termos do art.º 13.º do RJRU, a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, cuja proposta deverá conter, obrigatoriamente, o "quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável". Por outro lado, 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.

Em anexo a esta proposta de delimitação da área de reabilitação urbana, e nos termos do disposto no art.º 13.º do RJRU, apresenta-se:

44
Géu

GONDOMAR

é de ouro

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

- A memória descriptiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação das áreas abrangidas e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- A planta de delimitação correspondente;
- O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;

Assim, proponho que a Câmara Municipal remeta à Assembleia Municipal esta proposta de delimitação da área de reabilitação urbana da Cal e Belavista para aprovação.

Gondomar, 17 de fevereiro de 2020

O Presidente

(Dr. Marco Martins)





GONDOMAR

é Póvoa

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

CAL E BELAVISTA

1. INTRODUÇÃO

Na sequencia da delimitação das áreas de reabilitação urbana, o Município de Gondomar continua atento às dinâmicas do seu território, no sentido de dar uma resposta integrada de reabilitação e revitalização de algumas das suas zonas urbanas.

Pretende-se assim, continuar a concretizar no terreno os objetivos da política urbana nacional e municipal, assim como estimular o investimento e o envolvimento de outros atores, públicos e privados, em projetos de reabilitação urbana e de revitalização, que têm como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas.

Neste propósito, a Câmara Municipal de Gondomar, identificou a necessidade de delimitar uma nova área de reabilitação urbana (ARU):

. ARU da Cal e Belavista

Assim, a estratégia e objetivos da reabilitação e revitalização para esta ARU, fazem parte da presente proposta, enquadrada e coerente com a estratégia integrada do modelo de desenvolvimento territorial do município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- a otimização dos recursos existentes, quer no que se refere aos valores naturais, quer das infraestruturas, espaços públicos, dos equipamentos e do edificado, potenciando o investimento instalado;
- a compactação da cidade como processo de intensificação urbana, racionalizando o uso das infraestruturas e valorização das atividades económicas locais;
- a coesão territorial e social do concelho, fomentando a sustentabilidade dos núcleos urbanos periféricos através da sua (re)integração no sistema urbano alargado e assumindo-os como espaços de inclusão;
- a promoção do emprego através da qualificação dos territórios vocacionados para a atividade económica e para dinamização urbana.



GONDOMAR

Concelho

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que a Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito às áreas geográficas que se apresentam em anexo e visa assegurar a implementação da estratégia de requalificação e revitalização apresentada no documento de fundamentação, e as condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos municípios, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

Nos termos do art.º 13.º do RJRU, a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, cuja proposta deverá conter, obrigatoriamente, o "quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável".

Por outro lado, 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.

Em complemento do referido anteriormente, e nos termos do disposto no art.º 13.º do RJRU, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra:

- a memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- a planta de delimitação correspondente;
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;

O ato de aprovação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

A definição de ARU, destas e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental para o estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se estendam a Gondomar no seu todo.



47
06/02

3. PROPOSTA

Face à estratégia referida anteriormente, e aos objetivos pretendidos com as ARU e com a posterior aprovação das correspondentes operações de requalificação urbana, propõe-se a delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) apresentadas em anexo, nos termos do preceituado nos artigos 13.º e 14.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, com as suas sucessivas alterações.

Fundamentos da proposta nos termos do Art.º 13.º do RJRU

I. MEMÓRIA DESCRIPTIVA E JUSTIFICATIVA

1. CONCEITOS - O que é uma ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), no seu art.º 2º, alínea j) define reabilitação urbana como *"a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios."*

Apesar do conjunto de medidas tomadas no sentido de agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, tal não deve significar que a reabilitação urbana não deva ser vista como parte integrante de um novo modelo de urbanismo.

Modelo que claramente traduz uma alteração nas prioridades das políticas públicas neste setor, privilegiando a reabilitação em detrimento das novas construções, racionalizando o crescimento dos espaços urbanos, obrigando a que este esteja dependente das necessidades efetivas e de programação, e disciplinando a relação público/privado, visando intervenções integradas e multidisciplinares.

A Reabilitação tem aqui, um papel fundamental e que tenderá a aumentar nos próximos anos, enquanto instrumento de intervenção das políticas públicas, incluindo aqui os incentivos financeiros e os apoios no quadro das políticas europeias, como será o caso do Portugal 2020.

Mas tendo a Reabilitação como objeto e palco de intervenção o espaço urbano, não deverá ficar reduzida a um conjunto de atuações pontuais, importantes por vezes, mas cujos resultados são sempre

68
Márcia

GONDOMAR

esporte

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

pouco eficientes. Pelo contrário, deverá assumir uma dimensão estratégica, que contemple a definição de objetivos, a médio e a longo prazo e apoiada por planos de financiamento realistas e consistentes.

É nesse sentido que aponta o enquadramento dado às áreas de reabilitação urbana (ARU) pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aí definidas de forma bastante abrangente no art.º 2º, alínea b) como áreas territorialmente delimitadas que "... *em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.*"

A delimitação destes espaços urbanos pode abranger, nos termos do art.º 12.º do RJRU, 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, incumbindo, entre outros, aos municípios assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação daquelas áreas.

2. ESTRATÉGIA - Compatibilização e articulação com as opções nacionais e municipais

A Estratégia Nacional para a Habitação, cuja proposta se encontra em discussão pública, refere expressamente que "*O novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria "Portugal 2020" vêm abrir pela primeira vez a possibilidade de financiar projetos habitacionais, em torno de operações de reabilitação urbana. Finalmente, após quase 30 anos de integração europeia, é possível afirmar que a habitação passa a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana.*" a propósito do novo modelo de financiamento que constituirá uma oportunidade para o setor.

Referindo ainda que "*É urgente uma aposta na regeneração urbana, que passa por repovoar os centros antigos, recuperar o seu edificado, revitalizar as suas atividades económicas e rejuvenescer a sua população*" pelo que propõe o incentivo à "... *criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) que tenham associadas medidas fiscais e de financiamento relacionados com a reabilitação do edificado mais antigo e a promoção de habitação para arrendamento.*".

Por outro lado, e como aí se afirma "... *a regeneração dos centros urbanos permite a diminuição dos movimentos pendulares e a redução das emissões resultantes do uso do veículo individual* ", o que combinado com ações que permitam a reabilitação de edifícios tornando-os energeticamente eficientes, contribuirá decisivamente para a redução da procura de energia e das emissões de carbono, reduzindo os consumos energéticos das famílias e os gastos com a habitação.

A reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que tal como ali é referido, " *A reabilitação e a*



49
PGeú
J

regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia."

Considera-se ainda que a estratégia de intervenção a propor para as ARU deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da AMP para 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;
- A dinâmica recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana.
- 3. PROPOSTA - ARU da Cal e Belavista
- 3.1. ARU - Justificação da delimitação
- Para que a reabilitação urbana na ARU possa ser promovida pelo município, deverá ser antecedida da aprovação da delimitação daquela ARU, e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver na ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.
- Propõe-se que a aprovação da delimitação da ARU seja realizada agora, nos termos do art.º 13.º do RJRU, antecedendo as Operações de Reabilitação Urbana que aí serão desenvolvidas e enquadradas pelos adequados instrumentos de programação, e que poderão ser aprovadas oportunamente no âmbito temporal fixado pelo artigo 15.º do RJRU (prazo máximo de três anos após a delimitação das ARU), aprovação essa que se propõe desde já seja realizada através de instrumento próprio.
- Deste modo, a aprovação agora proposta da delimitação da ARU permitirá abreviar a oportunidade de conferir aos proprietários e demais titulares de direitos o acesso aos benefícios



GONDOMAR

é Sua

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

e apoios existentes para a reabilitação urbana, sem necessidade de esperar pela aprovação das ORU.

- A opção por ARU definida através de instrumento próprio justifica-se no sentido de simplificar e operacionalizar as intervenções, eliminando procedimentos de elaboração de novos IGT desnecessários, assegurando-se, contudo, o envolvimento e participação de todos, quer através dos processos de consulta pública previstos no RJRU, quer por via da sua obrigatoriedade aprovação em Assembleia Municipal.
- A delimitação das ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística será garantido através da coordenação e gestão das correspondentes ORU pelo município, enquanto entidade gestora, de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.
- Refira-se ainda que a delimitação desta ARU não representa uma visão de uma ARU como área isolada e encerrada em si mesma, bem pelo contrário. Não se pretende a criação de divisões entre áreas em que vale a pena intervir, mas tão só priorizar intervenções e investimentos, num sistema urbano integrado que dinamize, integre e complemente o território onde se insere.
- É importante ter presente que com as novas regras e regulamentos em vigor, a definição da ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a Reabilitação Urbana. Do mesmo modo, a ARU representa também o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas. Só assim se poderá ambicionar como resultado a *coesão territorial* e a *inclusão social*, essenciais ao desenvolvimento do concelho.
- Propõe-se assim a delimitação da ARU de Cal e Belavista, cuja definição obedeceu a alguns critérios e objetivos, dos quais salientamos a inclusão das zonas urbanas claramente consolidadas, nomeadamente as mais antigas, onde fossem claros os sinais de degradação e obsolescência de edifícios, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, e infraestruturas, em especial no que toca às condições de estética, uso, solidez e segurança, e salubridade, justificando a necessidade de uma intervenção integrada.
- A definição da ARU seguiu o princípio da integração, uma vez que se optou por escolher áreas cuja delimitação permitirá uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano, abrangendo áreas com dimensão e características que assegurem a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana, baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada



GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

- Esta delimitação é essencial para garantir a prossecução da estratégia municipal para o concelho, permitindo ao município a apresentação de eventuais candidaturas a programas de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020 e, em especial do PO da Região Norte, bem como o acesso dos particulares aqueles financiamentos e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), uma vez que a sua aprovação confere "...aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendida o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana..." nos termos do art.º 14.º do RJRU.

- **3.2. ARU - Caraterização**

ARU da Cal e Belavista

Nesta área, com cerca de 117 ha, localizada a sul / poente da atual ARU de São Pedro da Cova e Fânzeres, e abrangendo área territorial da União de Freguesias de Fânzeres e S. Pedro da Cova e da união de Freguesias de S. Cosme, Valbom e Jovim. É globalmente, uma área de usos mistos e espacialmente fragmentada, onde o urbano consolidado e os espaços naturais e ecológicos nem sempre se relacionam adequadamente.

Em termos de equipamentos, espaços públicos e infraestruturas de uso coletivo salienta-se os dois Parques Operacionais da Câmara Municipal de Gondomar e a antiga escola primária da Belavista.

Globalmente o território desta ARU apresenta problemas de mobilidade e do consequente acesso às funções centrais existentes na sede do município. Internamente, além de problemas de mobilidade decorrentes das características dos arruamentos, apresenta ainda problemas de carácter social e de falta de espaços públicos de socialização adequados aos diferentes grupos etários.

Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, provocados pela ausência de ações de conservação, desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação.

Salvo situações localizadas e correspondentes a urbanizações recentes estamos perante territórios de débil estruturação urbana, com problemas de varia índole.



Ao nível dos arruamentos urbanos que integram esta área, o perfil útil é, generalizadamente, escasso, com maiores problemas no que respeita aos passeios, na maioria sem as dimensões regulamentares.

3.3. ARU - Estratégia e Objetivos da Reabilitação e Revitalização

Os objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU decorrem do objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas, em especial daquelas que evidenciem maiores sinais de algum abandono do edificado, bem como de intervenções no campo da mobilidade que possam levar à redução da poluição do ar e do ruído, privilegiando a melhoria e o incentivo dos modos suaves de mobilidade.

Este objetivo específico deverá ser traduzido num conjunto de prioridades e objetivos estratégicos de intervenção que são suportados por princípios e valores fundamentais:

1. Garantir conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores, com especial ênfase para a sua articulação com as políticas nacionais, metropolitanas e municipais no setor da sustentabilidade;
2. Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção, com especial atenção aos proprietários, ao longo das várias fases do processo, de modo a equacionar as condições de viabilidade das operações de reabilitação e o seu faseamento;
3. Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;
4. Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
5. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas, quer do ponto de vista do alojamento, quer dos equipamentos e espaços de utilização coletiva, quer ainda dos padrões de mobilidade e adequação das infraestruturas de suporte aquela, com especial atenção para a mobilidade a pé;
6. Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;



7. Assegurar melhores padrões de inclusão social e proteção aos mais desfavorecidos, contribuindo para a criação de um espaço urbano mais acessível e inclusivo e para a eliminação de barreiras, físicas e mentais;
8. Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável.

Apresentam-se em seguida as principais prioridades e objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU, na perspetiva da sua revitalização, procurando torná-la mais atrativa, de modo a fomentar a reabilitação dos edifícios, das infraestruturas degradadas, dos edifícios devolutos, a fixação de novos moradores, eliminando as zonas degradadas e devolutas e criando condições para a sua dinamização económica e social:

- a) Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- b) Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- c) Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços verdes de utilização coletiva;
- d) Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos, e de mobilização das comunidades locais;
- e) Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais, e promoção da sua valorização, em especial através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;
- f) Integração funcional e diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes, qualificando e integrando áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;



- g) Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- h) Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves;
- i) Desenvolvimento de ações e intervenções associados à melhoria da qualidade do ar e à redução do ruído e à qualidade de vida em meio urbano, nomeadamente a realização de intervenções-piloto demonstrativas à escala das ARU.

4. APOIOS E INCENTIVOS - Quadro dos benefícios fiscais

A delimitação da área de reabilitação urbana (ARU), obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável, conforme prevê o art.º 14.º do RJRU, definição essa que terá de acompanhar a proposta de delimitação da ARU.

Por outro lado, a delimitação 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Esta questão dos benefícios deve ser vista na perspetiva de apoios associados ao investimento privado, na Operação de Reabilitação do Edificado integrado na ARU, que aqui se poderá, desde já estimar como um investimento privado de elevado valor.

Por isso, é importante e indispensável a fixação de garantia do exercício de direitos sobre benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos, a coberto dos diplomas em vigor, nomeadamente o Regime Extraordinário de Apoio á Reabilitação Urbana e do Estatuto dos Benefícios Fiscais que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções a realizar na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, podendo ainda ser estendidos a apoios relativos a procedimentos



GONDOMAR

é Ouro

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e licenciamento de cada operação programada a realizar, se assim vier a ser entendido, situação que aliás é comum em várias ARU e que estaria alinhada com alguns dos princípios indicados anteriormente.

Sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, e os Regulamentos Municipais aplicáveis, em especial o de Taxas e Compensações Urbanísticas.

4.1 ARU - Benefícios Fiscais

A realização de ações de reabilitação, de acordo com a estratégia definida para a ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos e benefícios, relacionados com os seguintes impostos:

A. IRS e IVA

IRS – dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de imóveis, localizados nas ARU e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IRS - tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IRS - tributação à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IVA – taxa reduzida (6%) em obras de reabilitação urbana.

B. IMT e IMI

IMT – isenção de pagamento pela aquisição de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU.



IMI - isenção por período de cinco anos aos prédios urbanos objeto de ação de reabilitação 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.

4.2 ARU - Outros Benefícios

Aos apoios e incentivos referidos anteriormente, poderão ainda, se assim vier a ser decidido no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, ser concedidos outros, de âmbito municipal, de que se apresentam alguns exemplos, em seguida:

A. Apoios Técnicos

Realização de vistorias para determinação e certificação do estado de conservação do imóvel, antes e depois das obras compreendidas na ação de reabilitação, assim como a comprovação do início e da conclusão daquelas ações de reabilitação.

Apoio técnico para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados.

B. Apoios financeiros

Redução ou isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal.

Redução ou isenção de taxas para obras particulares que abranjam a construção dos edifícios devolutos.

4.3 ARU - Penalizações

Para além dos benefícios referidos anteriormente, a delimitação da ARU poderá também implicar penalizações relacionadas com matéria de natureza fiscal, conforme se apresenta em seguida:

IMI - agravamento da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos e caso de imóveis em ruínas, tendo em conta o disposto no nº 3 do artigo 112.º do CIMI de acordo com a redação dada pela Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro.

IMI - alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, devendo, contudo, ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.



GONDOMAR
é Só tua

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

20.FEV 2020

J

II. QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Uma das vantagens que resulta da delimitação de uma ARU - Área de Reabilitação Urbana – é permitir a execução de obras de reabilitação com incentivos fiscais, conforme foi já referido anteriormente na memória descriptiva e justificativa e que aqui se volta a apresentar:

- a) IVA: redução da taxa de IVA de 23% para 6% nas empreitadas;
- b) IMT: isenção na 1.ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU exclusivamente para habitação própria e permanente;
- c) IMI: isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos.

Apresenta-se em seguida o quadro com o resumo desses benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a), do artigo 14.º do RJRU:

Imposto Municipal	Situação atual	Benefício fiscal	Comentários
IVA	23 %	6 %	Em empreitadas de reabilitação de edifícios
IMT	Sem isenção	Isenção na primeira transmissão	Em imóvel reabilitado e destinado exclusivamente a habitação própria e permanente
IMI	Sem isenção	Isenção por 5 anos	A isenção pode ser prorrogada por mais 5 anos

Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

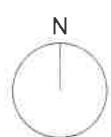
Gondomar, 17 de fevereiro de 2020

20.FEV 2020



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA CAL E BELA VISTA

1 / 10 000



FEV. 2020

Reunião da Câmara Municipal de Gondomar de 20-02-2020

Declaração de Voto – Pontos 4 e 5

Os vereadores da CDU têm procurado apresentar contributos para os projectos enquadrados na chamada Área de Reabilitação Urbana (ARU), nomeadamente nas ORU's e PERU's. A apresentação de duas novas ARU's - Baguim do Monte e Cal/Bela Vista - corresponde a uma necessidade identificada durante a recente discussão das Operações de Reabilitação Urbana, nomeadamente nos territórios de Rio Tinto e Fânzeres/São Pedro da Cova.

Contudo, e apesar da inclusão/delimitação de áreas degradadas, que necessitam de uma intervenção urgente, os vereadores da CDU não podem deixar de referir a planificação a retalho destes projectos. Refira-se, por exemplo, o facto da zona da Bela Vista estar integrada em duas ARU's diferentes e ainda a exclusão da zona industrial de Baguim e do rio Torto (Baguim do Monte) da delimitação da ARU agora apresentada a votação. Perante tudo isto, os vereadores da CDU optaram pela abstenção, não abdicando da sua intervenção em futuras discussões sobre os projectos a incluir nestas áreas.

Gondomar, 20 de fevereiro de 2020

Os Vereadores da CDU

Daniel Vieira

José António Pinto