



CÂMARA MUNICIPAL

25. JUN 2020

GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

27  
D. G. A.

ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE S. PEDRO DA COVA E FÂNZERES -

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, aprovar a proposta anexa.

— Votou contra o Vereador Senhor Dr. Nelson Sousa, que  
apresentou a declaração de voto que adiante segue.

— Abstiveram-se os Vereadores Senhores Dr. Daniel Veis  
e Dr. José António Pinto que apresentaram a declaração  
de voto que adiante segue.

28,  
Plein

P/ Assunto  
J L

## Proposta

### ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE S. PEDRO DA COVA E FÂNZERES

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Pedro da Cova e Fânzeres, com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto), foi aprovada através do Aviso n.º 5401/2017, de 16 de maio.

Com a execução da respetiva Operação de Reabilitação Urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU, bem como a articulação necessária com o Parque Urbano de Fânzeres / Gondomar (S. Cosme), justificam a inclusão dessas áreas na ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta de alterar esta delimitação, doravante designada de alteração da ARU, enquadra-se no artigo 13º do RJRU.

Dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.

A proposta de alteração à ARU, nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU 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.

Nestes termos, proponho que a Câmara delibere aprovar a memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à alteração da delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, bem como o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais e a planta de delimitação correspondente, que contam em anexo, sendo parte integrante desta proposta, e remeter à Assembleia Municipal para aprovação.

Gondomar, 22 de junho de 2020

O Presidente da Câmara

(Dr. Marco Martins)

29  
P. G. A.  
/

## **PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE S. PEDRO DA COVA E FÂNZERES**

### **1. Enquadramento**

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Pedro da Cova e Fânzeres, com enquadramento no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) (Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto), foi aprovada através do Aviso n.º 5401/2017, de 16 de maio.

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.

Salvo situações localizadas e correspondentes a urbanizações recentes estamos perante territórios de débil estruturação urbana.

Com o início dos trabalhos da Operação de Reabilitação Urbana, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas, tipológicas e de época construtiva das incluídas na ARU, aliada à necessidade da necessária articulação com o Parque Urbano de Fânzeres / Gondomar (S. Cosme).

Torna-se, portanto, relevante a inclusão dessas áreas em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta de (re) delimitação doravante designada de alteração da ARU enquadra-se no artigo 13º do RJRU.

Dispõe o nº 6 do referido artigo que à alteração da delimitação da ARU se aplica o mesmo procedimento da aprovação, ou seja, é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.

A proposta de alteração à ARU, nos termos do nº 2 do artigo 13º do RJRU contém:

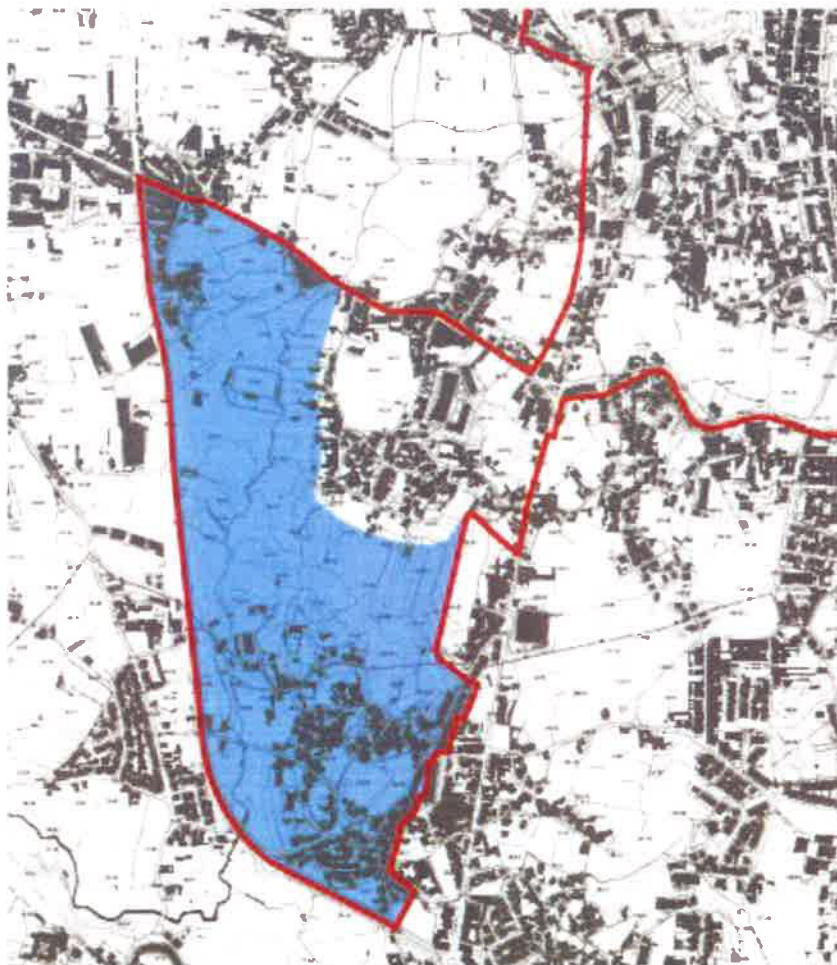
- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

## 2. Delimitação da ARU

### 2.1 Memória Descritiva e Justificativa

#### 2.1.1 Critérios Subjacentes à Alteração da Delimitação da Área

A ampliação agora proposta estende-se desde a Av. da Carvalha até à Av. Mário Soares, vindo para sul pela mesma até ao cruzamento com a Rua do Taralhão, abrangendo ambos os lados dessa rua até ao limite da atual ARU da Cal e Belavista.



Nesta área, com cerca de 70 ha, localizam-se os núcleos antigos da Carvalha de Baixo, Vilar e Taralhão, que circundam o Parque Urbano de Fânzeres / Gondomar (S. Cosme).

O limite nascente da ARU sofreu também um pequeno ajuste.



31  
Pleu

*[Handwritten signature]*

**GONDOMAR**

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

A ARU ficará com uma área total de 473 ha.

Os espaços livres privados e com dimensão relevante agora agregados estão associados às margens do Rio Torto e outras linhas de drenagem natural e correspondem ao Parque Urbano de Fânzeres / Gondomar (S. Cosme).

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.

### 2.1.2 Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Os objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU decorrem destas terem 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, 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;



**GONDOMAR**

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

25. JUN 2020

32  
Pau

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-las mais atrativas, 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;



**GONDOMAR**

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

25. JUN 2020

33  
V. Cui

- 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.

### 3. Planta de delimitação da ARU

A área de reabilitação urbana é a delimitada na planta anexa.

### 4. Benefícios fiscais

A delimitação das áreas 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 nas 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 à 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 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 subseqüentes 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 as 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:

##### **4.1.1 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.





**GONDOMAR**

*2.ª Douro*  
MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

25 JUN 2020

35  
V. Guedes  
/

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 nas 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 nas ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

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

#### **4.1.2. 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, a título de exemplo, em seguida:

##### **4.2.1 Apoios Técnicos**

Realização de vistorias para determinação e certificação do estado de conservação do imóvel, antes e após as 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.

##### **4.2.2 Apoios financeiros**

Isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal.



**GONDOMAR**

*é Doura*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Departamento de Planeamento Estratégico e Equipamento

25. JUN 2020

36  
P61

/

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, 22 de junho de 2020

### 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 descritiva 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:

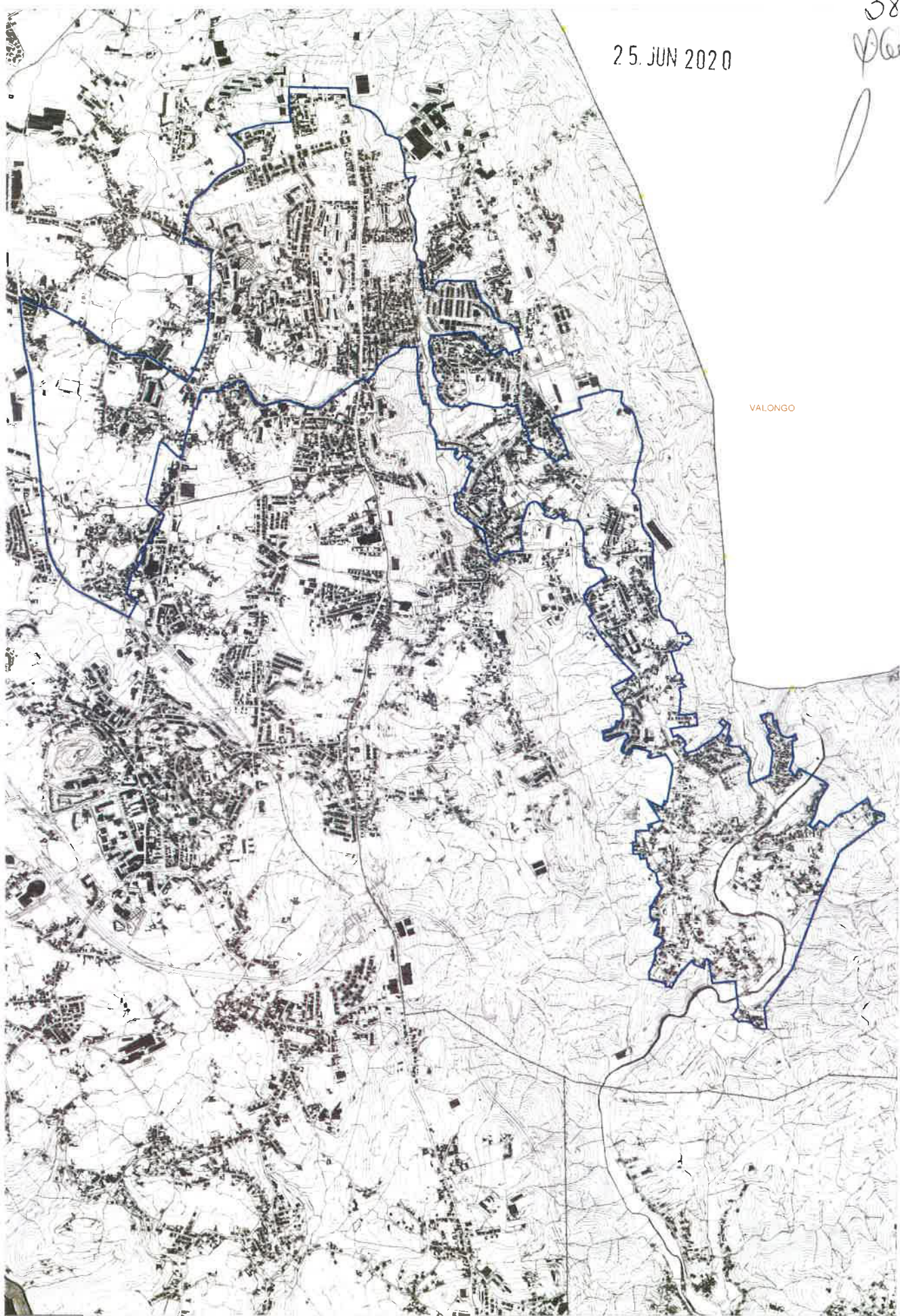
Imposto Municipal	Situação atual	Benefício fiscal	Comentários
IVA	23 %	6 %	Em empreitadas de reabilitação de edifícios
IMT	Sem isenção	Isenção na primeira transmissão	Em imóvel reabilitado e destinado exclusivamente a habitação própria e permanente
IMI	Sem isenção	Isenção por 5 anos	A isenção pode ser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

**Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais**

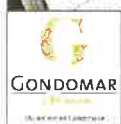
Gondomar, 22 de junho de 2020

38  
P66

25 JUN 2020



VALONGO

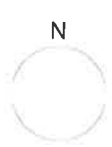


ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
DE S. PEDRO DA COVA E FÂNZERES

1

S/ESCALA

JUNHO 2020





PARTIDO SOCIAL DEMOCRATA

25. JUN 2020

39  
Pleu

## DECLARAÇÃO DE VOTO

**Nelson Sousa**, na qualidade de vereador em regime de não permanência eleito pela Coligação do PPD/PSD.CDS-PP "Gondomar no Coração" na autarquia de Gondomar vem por este meio prestar a sua declaração de voto no que concerne ao ponto 4, "Alteração da Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Pedro da Cova e Fânzeres) da ordem de trabalhos o qual votará **CONTRA**.

Somos de lembrar este executivo que a coligação por mim aqui representada, e pelos meus companheiros na Assembleia Municipal, ano após ano, na altura da discussão do Orçamento da Autarquia e nas Grandes opções de Plano temos apresentado várias propostas que poderiam / deveriam ter sido utilizadas por este executivo como Benefícios Fiscais.

Lamentamos de igual modo que a delimitação territorial da presente proposta.

Lamentamos que Gondomar não seja visto como um todo, por este executivo, pois todas as localidades deste *Mui Nobre* Concelho necessitam de incentivos.

Verdadeiros incentivos.

Incentivos que resultam na recuperação do património e fixação de população e consequentemente de investimento.

Somos a favor da transparência e do rigor sendo que só assim quem quiser investir em Gondomar poderá reconhecer nas suas instituições seriedade e credibilidade.

O vereador

Nelson Sousa

Gondomar, 25 de junho de 2020



*Reunião da Câmara Municipal de Gondomar de 25-06-2020*

Declaração de Voto – Ponto 4

Em 27 de Setembro de 2018, na Assembleia Municipal de Gondomar, os eleitos da CDU votaram contra o relatório/projecto final da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) territorialmente coincidente com a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Pedro da Cova e Fânzeres, após um processo em que a CDU participou e apresentou sugestões. Na discussão da ORU e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para este território, os eleitos da CDU alertaram para a necessidade de se alargar a área delimitada nesta ARU, uma vez que a mesma deixava de fora importantes núcleos destas duas freguesias. A maioria PS não aceitou, dando como argumento que se teria de iniciar todo um procedimento administrativo que levaria ao adiamento de investimentos importantes.

No dia 20 de Fevereiro deste ano foi submetido a este órgão executivo uma proposta que visava criar duas novas ARU's, sendo uma delas correspondente à Cal/Bela Vista, ou seja, parte do território da freguesia de Fânzeres. Tal opção revelava a pouca planificação destes projectos. Durante a discussão, os vereadores da CDU alertaram para o facto da zona da Bela Vista passar a estar integrada em duas ARU's diferentes, o que era absolutamente desnecessário.

Passados quase 2 anos desde a discussão da ORU de São Pedro da Cova e Fânzeres, na qual foi rejeitada a proposta da CDU, a maioria PS propõe agora a "alteração da delimitação da área da reabilitação urbana" deste território. Existem, assim, duas ARU's para o mesmo território, que ainda deixam de fora parte dos territórios, tornando-se numa "manta de retalhos" muito pouco compreendida.

É verdade que com esta nova proposta e com as alterações que sugerimos foi alargada a área territorial da ARU, o que corresponde às primeiras exigências da CDU, contudo, não podemos deixar de evidenciar que todo este processo significa prejuízos para as populações e para o município, com mais custos, mais projectos, novos atrasos nos investimentos, em suma, má planificação.

Por essa razão, os vereadores da CDU optam pela abstenção.

Gondomar, 25 de junho de 2020

Os Vereadores da CDU

Daniel Vieira

José António Pinto