

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de S. Tiago dos Velhos

Arruda dos Vinhos, 24 de janeiro de 2025

Índice

1. Introdução	3
2. Enquadramento	4
3. Critérios de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)	5
4. Objetivos estratégicos	6
5. Incentivos e benefícios fiscais	7
6. Delimitação de área de reabilitação urbana	10

1. Introdução

A reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável quer se fale de conservação e defesa do património, de desenvolvimento sustentável, de ordenamento do território ou de coesão social.

O conceito de reabilitação urbana sofreu uma enorme evolução desde os anos 60 até aos nossos dias, no que respeita aos seus objetivos, princípios, âmbito de atuação, metodologia e abordagem. Emerge da política de conservação do património arquitetónico mas rapidamente ultrapassa esse âmbito, em resposta a novos desafios de natureza social, económica, ambiental e cultural.

A importância atribuída pelas políticas de habitação e reabilitação urbana é fundamentada pelas transformações estruturais que se verificam nas sociedades, nas economias e nos territórios, especialmente significativas em resultado das funções desempenhadas pelas áreas urbanas e das exigências e desafios que delas decorrem.

Por isso, torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas que possam revelar-se contraditórias.

A presente proposta visa a redelimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da zona consolidada de S. Tiago dos Velhos.

A primeira delimitação da ARU de S. Tiago dos Velhos foi aprovada pela Assembleia Municipal em 30 de Abril de 2021, tendo o aviso da sua aprovação sido publicado na 2.^a série do Diário da República em 15 de Julho de 2021.

Decorridos mais de três anos da sua publicação e sendo objetivo do Município promover a revitalização e valorização dos núcleos antigos das sedes de freguesia e a preservação do edificado de valor, torna-se necessário fazer uma reavaliação e promover nova delimitação.

S. Tiago dos Velhos é o terceiro pólo populacional do Concelho cujo parque urbano, na sua zona central se encontra envelhecido e onde o espaço público necessita de intervenção, melhorando a circulação, o estacionamento, e dotando os arruamentos de passeios equipados com mobiliário urbano, afim de obter um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, e incentivar a um maior número de fogos.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, na sua atual redação estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Este diploma estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de área de reabilitação urbana (ARU), cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.

2. Enquadramento

Esta proposta enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana estabelecido pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro na sua atual redação.

As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que pela sua insuficiência, degradação ou por desadequação à vida moderna dos edifícios, das infraestruturas urbanas dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção adequada.

Estas áreas podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural, imóveis classificados ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, área urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da ARU é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado no site do município e simultaneamente enviado, por meios eletrónicos para o instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.

Após a aprovação da ARU é necessário a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) na prazo máximo de três anos, sem a qual caducará a primeira.

3. Critérios de delimitação da área de reabilitação urbana (ARU)

A proposta de redelimitação que se apresenta, em planta anexa, compreende a anterior área de reabilitação urbana delimitada com uma área de 14,42 ha e alguns acertos de forma a integrar espaços e edificado que se considera ser necessário a sua revitalização, como a zona da escola e junta de freguesia e a zona dos matos ficando na totalidade com 26.55 há

Integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade deste aglomerado urbano de cariz rural não se perca, e ainda para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos e procurando equilibrar as atividades comerciais, económicas e habitacionais.

A área de reabilitação urbana coincide na sua maioria com o espaço urbano de nível III, zona consolidada, delimitado no Plano Diretor Municipal, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 14/97, publicada em Diário da República n.º 23/97, I-B série, de 28 de janeiro de 1997 na sua atual redação, ou que estando em espaço urbanizável já adquiriram características de espaço urbano e que se considera ser necessário a sua revitalização, tais

como o lugar dos Matos e o espaço onde se encontra a junta de freguesia, a escola, o parque de merendas e o campo de jogos.

Em S. Tiago dos Velhos como pólos dinamizadores poderemos destacar a rua de S. Tiago e particularmente o cruzamento desta rua com a rua do cruzeiro, onde se localiza o multibanco, o café, a mercearia e a bomba de gasolina. Outro ponto a destacar será o largo da igreja, situado também na rua de S. Tiago, junto ao pequeno jardim e parque infantil.

4. Objetivos estratégicos

A concretização destes objetivos deverá passar, por um lado pelo incentivo da iniciativa privada na reabilitação do edificado residencial, mas também, pela realização de diversas ações estruturantes de reabilitação urbana, que tenham por objeto também as infraestruturas urbanas, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, os equipamentos públicos e o património histórico e arquitetónico.

Fomentar a dinamização do comércio e de serviços na ARU, é também um dos objetivos desta proposta. Em espaços de reabilitação urbana a dinamização do comércio e serviços assume um papel importante na regeneração urbana, não só porque promovem uma maior vivência com a deslocação de pessoas para resolver assuntos, passear, sociabilizar ou fazer compras, como também como importantes dinamizadores da reabilitação, pela competitividade entre si e constante procura pela modernização e ainda pelo efeito multiplicador que gera noutras atividades. Em S. Tiago dos Velhos, apesar do comércio existente, o aglomerado poderia vir a beneficiar de um maior dinamismo comercial alicerçado numa população jovem e ativa.

Os objetivos estratégicos desta proposta de delimitação de área de reabilitação urbana são os seguintes:

- Fomentar a revitalização urbana;
- Aumentar o número de fogos disponíveis;
- Promover a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou

funcionalmente inadequados;

- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Promover a reabilitação, preservação e valorização do património cultural;
- Estimular a criação de mais habitação;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, aos equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Captar nova população residente;
- Promover a melhoria geral da mobilidade;
- Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética dos edifícios;

5. Incentivos e benefícios fiscais

A delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeitos a obrigatoriedade de definição 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) e 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, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Os incentivos previstos para as operações de reabilitação são a nível:

- Financeiro;

- Fiscal;
- Administrativo.

Os incentivos de natureza financeira correspondem à atribuição das comparticipações de montantes variáveis em função da tipologia dos casos de reabilitação e recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central ou local.

Os apoios administrativos, dizem respeito à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais e celeridade processual, e que se encontram previstas no regulamento de taxas do Município de Arruda dos Vinhos, onde se inclui a redução da taxa em 50% da licença para obras de conservação, reconstrução, alteração ou ampliação, devendo estes incidirem especialmente sobre imóveis de habitação, comércio e serviços.

Os incentivos de natureza fiscal incluem redução ou isenção de IMI para os prédios urbanos, objeto de reabilitação por um período de cinco anos, a partir do ano de conclusão da reabilitação, isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.

O Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação, define um conjunto de incentivos dedicados à reabilitação urbana, sendo os mesmos aplicáveis à ARU de S. Tiago dos Velhos, assim como as alterações que vierem a ser efetuadas a esta legislação e a outras específicas na matéria, durante o período de vigência da presente ARU.

De seguida apresentam-se os incentivos e apoios mais relevantes, sem prejuízo de outros aplicáveis ou que venham a ser criados.

Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais:

Isenção do IMI – EDIFÍCIOS OBJETO DE REABILITAÇÃO	
Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.	alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF
ISENÇÃO DE IMT – TRANSMISSÃO DE PRÉDIOS OU FRAÇÕES	
Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.	alínea b) do n.º 2 do artigo 45 do EBF
Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.	alínea c) do n.º 2 do artigo 45 do EBF

De acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais existem ainda um conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana nomeadamente ao nível do IRS, mais valias, rendimentos prediais e IVA, podendo os mesmos serem aplicados nos termos da Lei em vigor.

6. Delimitação da área de reabilitação urbana

