

**DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA
DOS BAIRROS SOCIAIS**

Índice

1. ENQUADRAMENTO GERAL	2
1.1 INTRODUÇÃO	2
1.2 DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	3
2. BAIRROS SOCIAIS – UMA NOVA VISÃO	4
2.1 NECESSIDADE DE UMA NOVA CULTURA	4
2.2 POTENCIALIDADES E DESAFIOS.....	4
3. OBJETIVOS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO.....	5
4. BAIRRO DE S ^a VICENTE DE PAULA	6
4.1 CARACTERIZAÇÃO	6
4.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	6
5. BAIRRO DR. FRANCISCO SÁ CARNEIRO	8
5.1 CARACTERIZAÇÃO	8
5.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	8
6. BAIRRO DA LAVERQUEIRA	10
6.1 CARACTERIZAÇÃO	10
6.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	10
7. BAIRRO DE VILA NOVA.....	12
7.1 CARACTERIZAÇÃO	12
7.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	12
8. BAIRRO DE PARADA DE CUNHOS	14
8.1 CARACTERIZAÇÃO	14
8.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	14
9. BENEFÍCIOS FISCAIS	16
10. ANEXOS.....	19

1. ENQUADRAMENTO GERAL

1.1 INTRODUÇÃO

O conceito de bairro propriamente dito, ou seja, um conjunto urbano no qual os edifícios são feitos todos segundo um projecto único, apareceu por volta da revolução industrial, devido à necessidade de albergar os operários das fábricas. Contudo, antes disso, já as habitações eram erguidas com uma certa ordem, formando pequenos aglomerados urbanos dentro das cidades.

Os primeiros bairros sociais a serem construídos, foram-no graças à iniciativa privada, como é o caso do Bairro do Operário da Fábrica de Areosa no Porto, ou então, através de subscrição pública, como o bairro do Monte Pedral, também no Porto.

No início do século XX, o conceito de Bairro Jardim estava bem presente, mas só no Estado Novo é que se cria verdadeiramente uma política de Habitação Social. No Estado Novo, os bairros passariam a chamar-se “Bairros Económicos” ou “Bairros de Casas Económicas”.

As características dos aglomerados habitacionais, tinham como meta, segundo uns, a ruralização da população urbana e, segundo outros, a adoção da população recém-chegada à cidade. Estas novas zonas eram criadas em locais vazios e isolados, fora do centro urbano, de forma a criar um ambiente de aldeia portuguesa.

Nesta política, foram edificados na cidade de Vila Real 5 bairros sociais, que passo a citar:

- Bairro de S^o Vicente de Paula, na década de 70;
- Bairro Francisco Sá Carneiro (Araucária) no início da década de 80;
- Bairro da Laverqueira em meados da década de 80;
- Bairro de Vila Nova em 2001;
- Bairro de Parada de Cunhos (Telheira) em 2001.

O presente documento constitui o projecto de delimitação de 5 Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

- ARU do Bairro de S^o. Vicente de Paula;
- ARU do Bairro Francisco Sá Carneiro;
- ARU do Bairro da Laverqueira;
- ARU do Bairro de Vila Nova;

- ARU do Bairro de Parada de Cunhos

De acordo com o nº 1 do Artigo 14º do RJRU, “ A delimitação das áreas de reabilitação urbana e instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob a proposta da câmara municipal”.

1.2 DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A operação de reabilitação urbana proposta é a simples, que consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução.

2. BAIRROS SOCIAIS – UMA NOVA VISÃO

2.1 NECESSIDADE DE UMA NOVA CULTURA

Quando se fala de habitação social, o que primeiro vem à cabeça das pessoas são aqueles conjuntos de blocos incaracterísticos, baseados numa construção rápida de meia bola e força, sem especiais escrúpulos de qualidade e condenados a degradarem-se ao fim de pouco tempo. Prédios que terão, é certo, respondido à necessidade de garantir habitação em número às franjas mais desmunidas da população mas que, devido a um urbanismo coxo e mal concebido, cedo começaram a ser mais prejudiciais do que úteis aos moradores, ao encerra-los em guetos mais ou menos assustadores e acentuando, assim, a marginalização social.

Tem de se assumir um compromisso de respeito com os moradores, que não são meros desgraçadinhos para quem qualquer coisa serve; os bairros não podem ser espaços desumanizados para quem lá mora e constrangedores para os forasteiros; a cidade é seguramente um bem comum que não pode estar vedado aos pobres.

2.2 POTENCIALIDADES E DESAFIOS

O verdadeiro sentimento de felicidade está associado ao habitar espaços com qualidade arquitectónica pois, tal como disse o Arq.^o George Ferguson, “ uma escola melhor desenhada leva a um melhor ensino, e uma casa e um escritório melhor desenhados resultam em pessoas mais felizes” (George Ferguson, Presidente do Royal Institute of British Architects , na Inauguração da nova galleria do Vitoria and Albert Museum, dedicada a uma exposição permanente de arquitectura, num significativo retorno ao passado pois, até 1909, e tal como se refere no artigo, “a arquitectura era a alma do Vitoria and Albert Museum”). E, inversamente, e como escreveu Spiro Kostof, que há que interiorizar que os actos de violência e revolta urbana são “ inspirados pela cinzenta monotonia das envolventes e por um sentimento geral de exclusão relativamente à corrente principal da sociedade” (Spiro Kostof, “The City Assembled”, 1992, pag.121). Aquela monotonia cinzenta que tão bem conhecemos e que, na maioria das vezes, terá a ver com razões objectivas como, por exemplo, custos, mas com “carências de projectos e de estereótipos de produção consolidados” (Giovanni Ottoloni e Vera De Prizio, “ La casa attrezzata – qualità dell’abitare e rapporti di integrazione fra arredamento e architettura”,1993).

A Busca da felicidade no Habitar

Aprofundar a qualidade do Habitar

3. OBJETIVOS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO

“Há certas qualidades que podem ser consideradas essenciais em todos os géneros de casa: sossego, encantamento, simplicidade, largueza de vistas, vivacidade e sobriedade, sentido de proteção e abrigo, expressiva economia na manutenção, harmonia com a envolvente natural e a vizinhança, ausência de lugares escuros e ao abandono, conforto e uniformidade na temperatura...” (Voysey, “The English Home”, 1991).

Apontam-se como vetores de desenvolvimento os seguintes aspectos:

- Re-habitação dos espaços;
- Desenvolvimento e promoção dos negócios;
- Revitalização do comércio;
- Melhores condições de habitabilidade;

Definem-se como objetivos, com a criação das ARU dos Bairros Sociais:

- Captar mais investimento para a política de reabilitação;
- Definir um contexto regulamentar, económico e fiscal propício à reabilitação;
- Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana;
- Integrar de forma mais clara e eficaz as diversas medidas de incentivo existente;
- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis;
- Incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.

4. BAIRRO DE S^o VICENTE DE PAULA

4.1 CARACTERIZAÇÃO

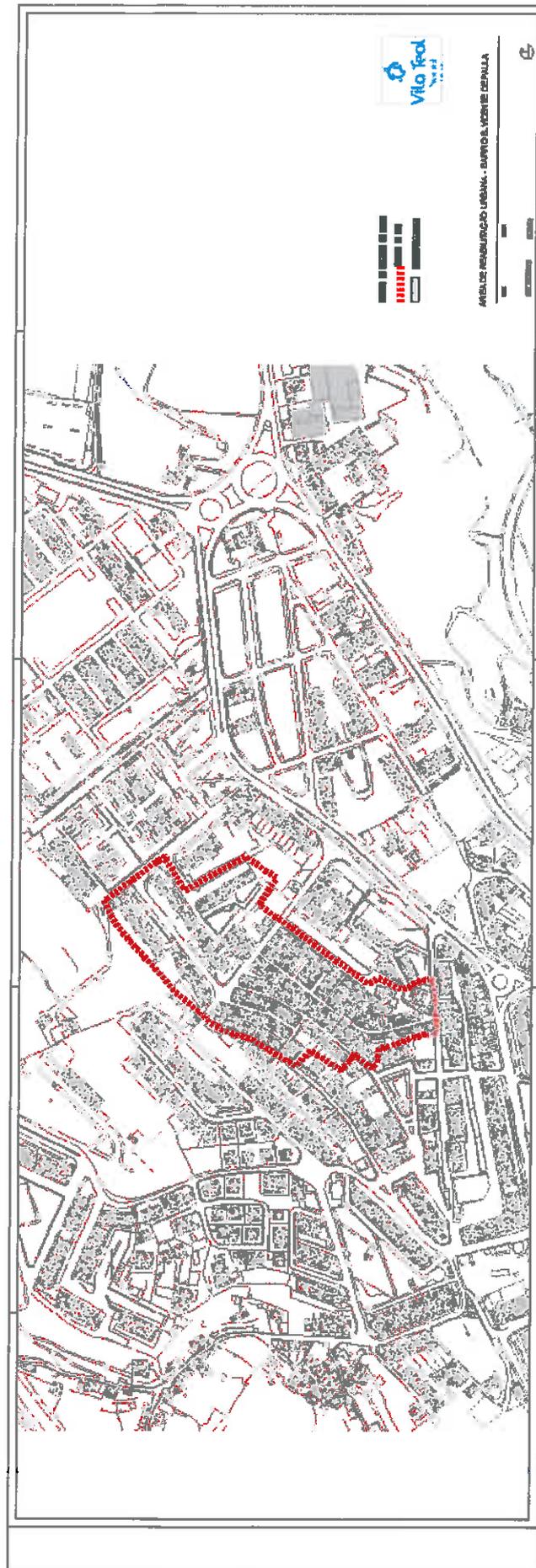
O bairro de S^o Vicente de Paula, situa-se na antiga freguesia da N^a Sr^a. da Conceição, atual União das freguesias de Vila Real e é composto por 128 fogos.

Um número reduzido destas habitações foi destinado a “casas de função”, ou seja, habitações reservadas a profissionais de saúde (médicos e enfermeiros), das forças de segurança (PSP e GNR) e de outras instituições públicas que vieram para Vila Real exercer a sua profissão.

Com uma excelente localização na cidade, o bairro é servido por alguns espaços comerciais e serviços, nomeadamente café, mercearia, talho, modista, espaço de ocupação de tempos livres – “o bugalho”, polivalente desportivo, centro escolar, o espaço + social, serviços de transportes urbanos de vila real – “CorgoBus”, entre outros.

4.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O limite proposto para a ARU do Bairro S. Vicente de Paula é o apresentado em planta anexa e abrange todo o conjunto habitacional designado por Bairro de S. Vicente de Paula.



5. BAIRRO DR. FRANCISCO SÁ CARNEIRO

5.1 CARACTERIZAÇÃO

O bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, situa-se na antiga freguesia de São Pedro, atual união de freguesias de Vila Real e marca um importante avanço no panorama habitacional da cidade.

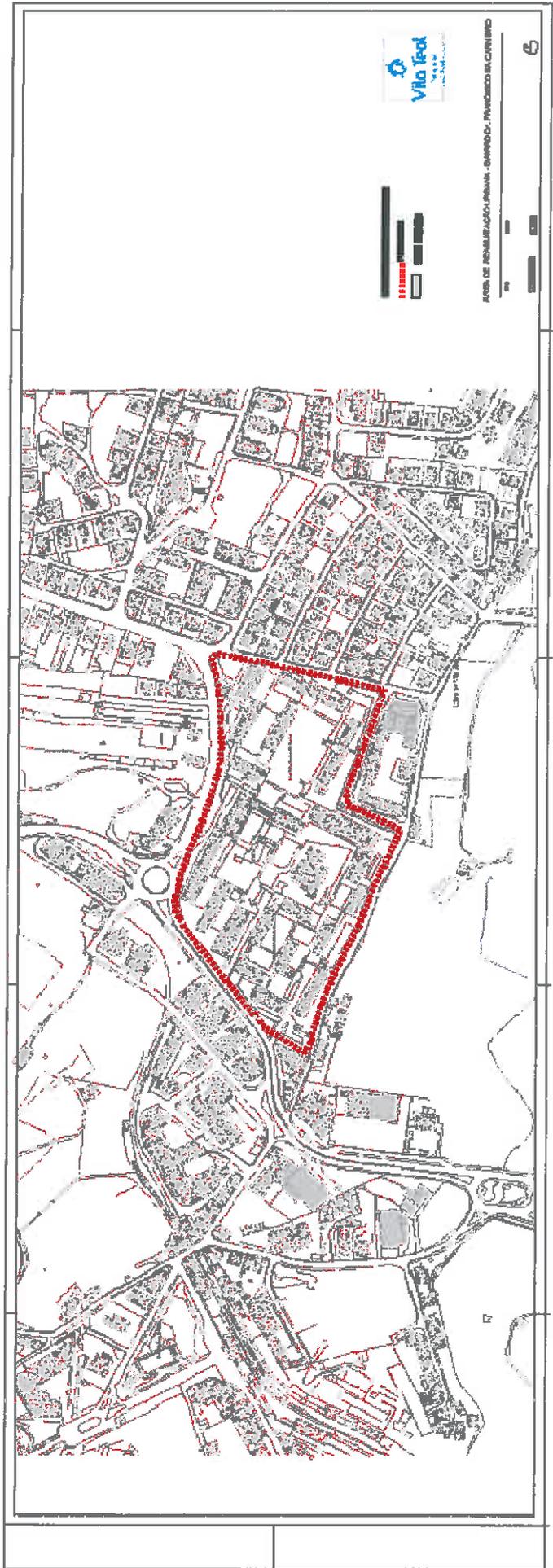
Constituído por 448 apartamentos, esta foi sem dúvida uma das mais importantes operações de loteamento habitacional realizadas em Vila Real.

O bairro conta com alguns serviços e equipamentos, tais como: uma galeria comercial com duas mercearias, um talho, uma peixaria e dois cafés, um centro escolar e um campo de jogos.

Contempla ótimas acessibilidades a bens e serviços, como por exemplo os correios, a biblioteca municipal, a universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, o centro comercial Dolce Vita ou a Igreja de Santo António.

5.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O limite proposto para a ARU do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro é o apresentado em planta anexa e abrange todo o conjunto habitacional designado por Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro.



DEFINIÇÃO DAS ARU DOS BAIRROS SOCIAIS

6. BAIRRO DA LAVERQUEIRA

6.1 CARACTERIZAÇÃO

O bairro da Laverqueira, situa-se na Vila de Lordelo. No início do projecto de loteamento de habitação social, foram disponibilizados 35 lotes para construção de habitações para famílias carenciadas. Posteriormente, foram construídas 18 casas em regime de renda apoiada e finalmente na década de 90 foram construídos 120 apartamentos.

Situado fora do perímetro urbano da cidade, são notórios os sinais de degradação física, bem como os fenómenos de erosão social e económica.

6.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O limite proposto para a ARU do Bairro da Laverqueira é o apresentado em planta anexa e abrange todo o conjunto habitacional designado por Bairro da Laverqueira.

7. BAIRRO DE VILA NOVA

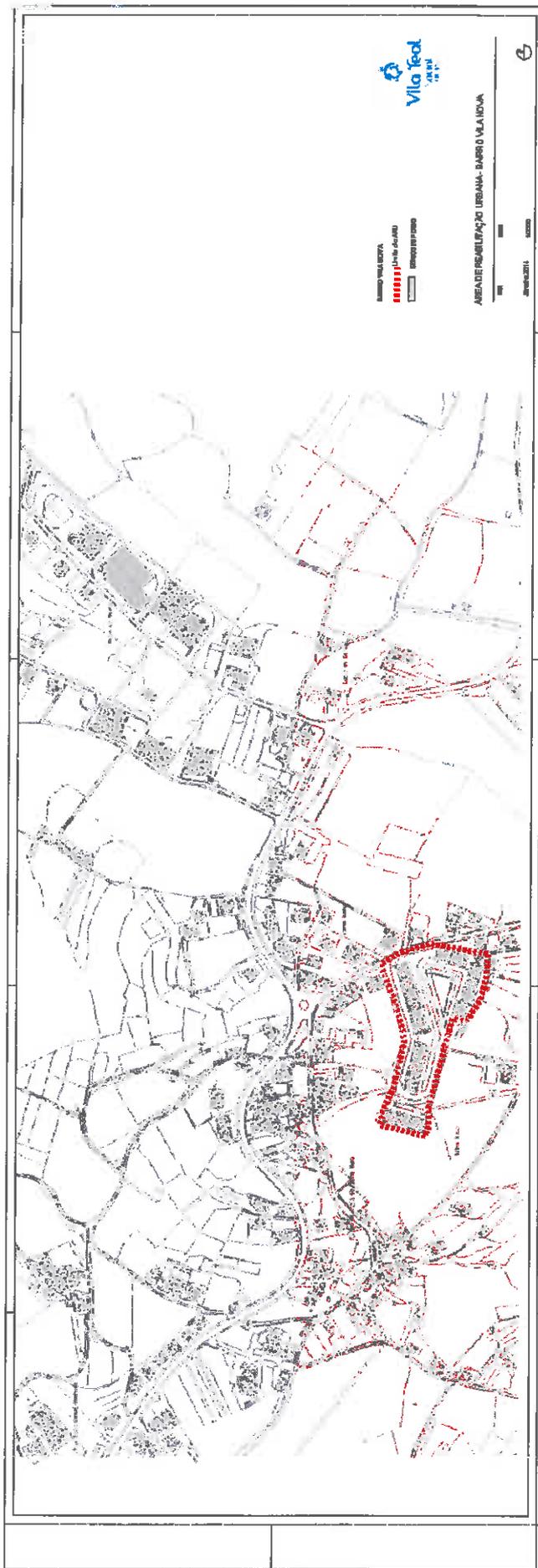
7.1 CARACTERIZAÇÃO

O bairro de Vila Nova, situa-se na freguesia de Folhadela, a 5km do centro da cidade.

Finalizado em 2001, o bairro é composto por 120 habitações. Contempla um parque infantil, um lar de terceira idade e o espaço + social. É servido pela rede de transportes urbanos de Vila Real – “Corgobus”.

7.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O limite proposto para a ARU de Vila Nova é o apresentado em planta anexa e abrange todo o conjunto habitacional designado por Bairro de Vila Nova.



8. BAIRRO DE PARADA DE CUNHOS

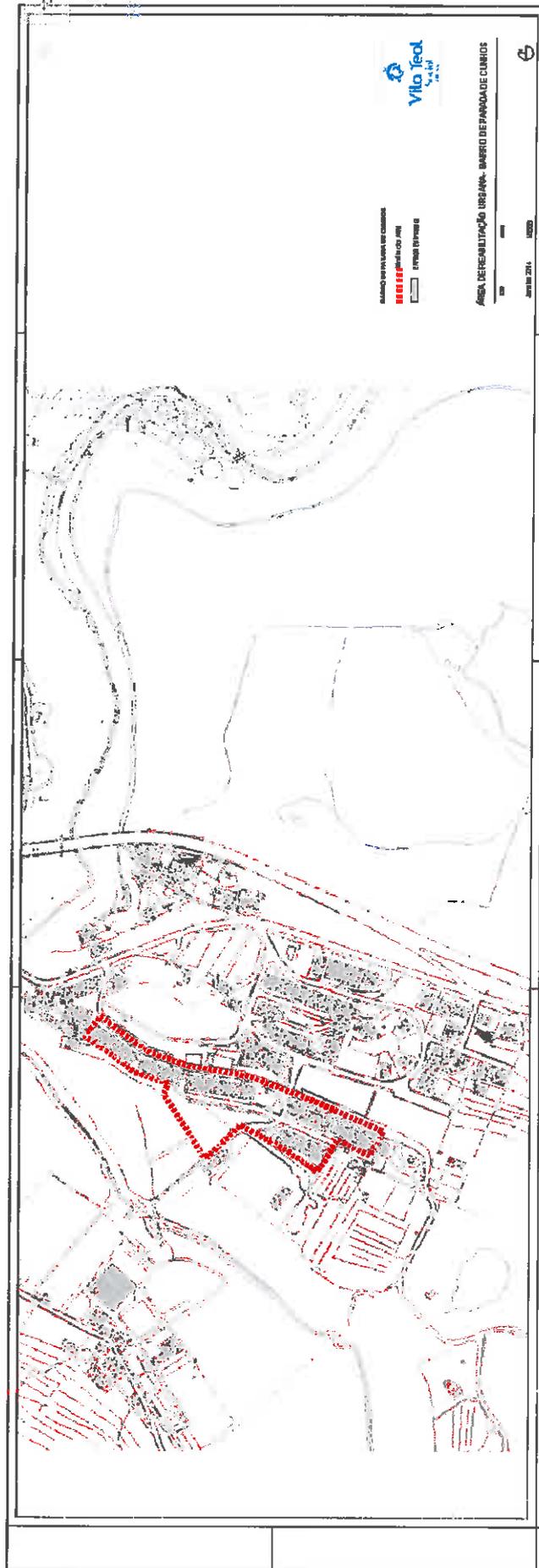
8.1 CARACTERIZAÇÃO

O bairro de Parada de Cunhos, situa-se na freguesia de Parada de Cunhos, a apenas 3km do centro da cidade.

Concluído em 2001, o bairro é composto por 180 habitações e servido por um polivalente desportivo, um parque infantil, um café, um restaurante, o espaço + social e o serviço de transporte urbanos de Vila Real – “Corgobus”.

8.2 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

O limite proposto para a ARU do Bairro de Parada de Cunhos é o apresentado em planta anexa e abrange todo o conjunto habitacional designado por Bairro de parada de Cunhos.



9. BENEFÍCIOS FISCAIS

Contam-se diferentes tipos de apoios e incentivos à reabilitação urbana, destinados aos proprietários e investidores. Com a criação das ARU dos bairros sociais, procura-se para além de divulgar também incrementar e diversificar as formas de apoio disponíveis.

No âmbito do RJRU, cabe ao município que pretenda levar a cabo uma operação de reabilitação urbana, definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, e garantir aos proprietários o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O estatuto de benefícios fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de Julho, e com diversas alterações subsequentes, a última das quais com a Lei nº 55-A/2010, de 31 de Dezembro, a qual diz respeito ao Orçamento de Estado para 2011, estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação urbana, no plano de benefícios com carácter temporário, desde que foi feito o aditamento do art. 71º, através da Lei nº 64/2008, de 31 de Dezembro. Consagram-se, expressamente, incentivos à reabilitação urbana no âmbito material geral, ou seja, relativamente a prédios arrendados com rendas antigas que sejam objecto de acções de reabilitação, e no que diz respeito a prédios urbanos localizados em ARU que sejam objecto de acções de reabilitação. Segundo o nº 20 do mesmo artigo, os incentivos aplicam-se às obras iniciadas após Janeiro de 2008 e concluídas até Dezembro 2020.

Deste modo, com a aprovação das ARU dos Bairros Sociais, os proprietários cujos prédios urbanos sejam abarcados por esta delimitação e cujas obras de reabilitação se realizam na baliza temporal anteriormente referida, passam a usufruir dos seguintes benefícios fiscais:

IVA, IMT, IMI e IRS

Âmbito Fiscal**Benefícios**

IVA (Imposto sobre Valor

Acrescentado)

Aplica-se a taxa reduzida de 6% (alteração decorrente do art.18º da Lei 12-A/2010 de 30 de Junho):

a) (Verba 2.19 da Lista I anexa ao Código de Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA)

As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objecto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que , em qualquer caso, as referidas obras sejam directamente contratadas com o empreiteiro.

b) (Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA)

As empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

c) (Verba 2.24 da Lista I anexa ao CIVA)

As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas directamente pelo Instituto da Habitação e Reabilitação urbana (IHRU), bem como as realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.

IMT (Imposto Municipal sobre

Transmissões Onerosas de Imóveis)

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) e Lei do Património (alteração decorrente do artigo 116º da Lei 55-A/2010, de 31 de Dezembro):

a) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, nos termos da legislação aplicável;

b) Ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as respectivas obras (art.45º nº2, EBF);

Alteração decorrente do art.71º, Lei nº 64-A/2008, de 31 de Dezembro

a) São isentas de IMT as 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, quando localizado na ARU (cf., art. 71º nº8, 19, 20, 23 da Lei nº 64-A/2008 de 31 de Dezembro, sob epígrafe "Incentivos à Reabilitação Urbana".

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

EBF e Lei do Património

- a) Estão isentos de IMI os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público, de valor municipal ou património cultural.
- b) Ficam isentos de IMI, os prédios objecto de Reabilitação Urbana, pelo período de 2 anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respectiva licença camarária, art.45º EBF (Nota: aplica-se a todos os prédios independentemente da localização).
- c) Estão isentos de IMI, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da acção de reabilitação, os prédios ou fracções autónomas, situadas na ACRRU, definida no Decreto Regulamentar nº 11/2000, de 24 de Agosto, e que sejam objecto de acções de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de Agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020.
- d) A isenção de IMI pelo período de 5 anos, referida no ponto anterior pode ser, renovada, automaticamente, por igual período (5 anos) no caso de ser reconhecida a valorização energética.

IRS (Imposto Sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

- a) Os proprietários de imóveis localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação podem reduzir à coleta, até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71º nº4 EBF).
 - b) Os proprietários de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas os termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objecto de acções de reabilitação podem deduzir à colecta até ao limite de (euro) 500, 30% dos encargos suportados com a respectiva reabilitação (Artigo 71º nº4 EBF).
 - c) As mais valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71º nº5 EBF).
 - d) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, se prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis, localizados em “áreas de reabilitação urbana” e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação (Artigo 71º nº6 EBF).
 - e) Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS, residentes em território português, são tributados à taxa de 5%, se prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU que sejam objecto de acções de reabilitação (Artigo 71º nº6 EBF).
-