

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

CENTRO HISTÓRICO DE VILA REAL

Índice

1. ENQUADRAMENTO GERAL	2
1.1 INTRODUÇÃO.....	2
1.2 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	2
1.3 DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	6
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA	7
2.1 ANTECEDENTES.....	7
2.2 CRITÉRIOS JUSTIFICAÇÃO.....	7
3. CENTRO HISTÓRICO COM FUTURO	8
3.1 NECESSIDADE DE UMA NOVA CULTURA URBANÍSTICA	8
3.2 POTENCIALIDADES E DESAFIOS.....	8
4. OBJETIVOS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO.....	10
5. BENEFÍCIOS FISCAIS.....	12
6. ANEXOS.....	15

1. ENQUADRAMENTO GERAL

1.1 INTRODUÇÃO

A Reabilitação Urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.

A alteração da estrutura urbana das cidades foi nas últimas décadas acentuada, com a tendência de crescimento urbano a desenvolver-se na periferia das cidades, despovoando os centros históricos.

Infelizmente o Centro Histórico de Vila Real sofreu e sofre desta problemática. Com o envelhecimento da população residente, o aumento da degradação do parque edificado, a elevada perda da população residente, a redução de actividade económica e a escassez de serviços, o centro histórico encontra-se sem vitalidade.

Actualmente, não obstante às acções de reabilitação urbana já levadas a cabo, são notórios os sinais de degradação física e desqualificação funcional, bem como os fenómenos de erosão social e económica, situação que deve ser contrariada através de uma estratégia renovada de reabilitação urbana que opere as necessárias transformações do território.

O presente documento constitui o projecto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Vila Real, à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.

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 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

O centro urbano de Vila Real considerado no âmbito da elaboração do presente documento engloba uma área de inegável valor histórico, cultural e patrimonial. Esta área é formada por 3 zonas contíguas: a Vila Velha, o Bairro dos Ferreiros e o centro histórico de Vila Real. Cada uma

destas 3 zonas possui uma funcionalidade própria, mas que se integram entre si numa lógica de complementaridade.

Centro Histórico

A zona designada por centro histórico de Vila Real, localizada no quadrante sudoeste do perímetro urbano, num planalto inscrito entre os vales dos Rios Cabril e Corgo, tem uma forte relação territorial, visual e emocional com o centro histórico. Hoje assume-se como centro nevrálgico da cidade, local de passagem e encontro de alguns dos principais eixos viários urbanos estruturantes, também eles muito apoiados nos eixos viários de acesso ao exterior.

Para além da sua importância em termos de estruturação viária da cidade, o centro histórico sempre foi considerado como uma área comercial por excelência da cidade, onde se concentra o comércio tradicional, que lhe conferem uma valorização e atratividade significativas e geradoras de um movimento de procura constante, não só por parte da população residente no perímetro urbano, mas também por parte da população das áreas suburbanas e das áreas rurais próximas da cidade.

Contudo, a sua importância não se esgota com a atividade comercial, já que é nestas zonas que se encontra o maior número de valores arquitetónicos da cidade, nomeadamente:

- Sé;
- Casa dos Marqueses de Vila Real;
- Casa de Diogo Cão;
- Capela Nova;
- Capela da Misericórdia;
- Igreja de S. Pedro;
- Capela de S. Brás;
- Outros edifícios de arquitetura privada do Sec. XVI.

Saliente-se ainda o facto de existirem um significativo conjunto de equipamentos sociais e administrativos, estruturando-se assim um tecido de valência socioeconómica, cuja manutenção há que garantir e potenciar, de modo a manter e valorizar a urbanidade desta zona e o seu protagonismo no seio da cidade.

O estado de conservação do edificado da área de intervenção é, em geral razoável, isto no que se refere a uma leitura apenas do seu exterior e tomada a partir da via pública. A maior concentração de edifícios em mau estado de conservação ocorre nas seguintes ruas:

- Rua Teixeira de Sousa;
- Rua Dr. Roque da Silveira;
- Rua Teixeira de Sousa;
- Rua 31 de Janeiro;

É nítida a tendência de descativação da função habitacional, em especial nos seus eixos de maior atividade económica, situação que reforça a degradação dos pisos superiores dos imóveis, em detrimento do piso térreo que por manter a sua função comercial tem em geral melhores condições.

Vila Velha

A Vila Velha foi o primeiro núcleo ocupado pela cidade de Vila Real. Os seus limites são identificados pelo caminho que contorna o cemitério de São Diniz, desenvolvendo-se todo o espaço a sul do edifício da Câmara Municipal, incluindo a Rua do Buraco Sagrado.

Considerando uma apreciação mais atenta sobre a evolução dos usos e ocupação da Vila Velha, percebe-se que esta apresenta o remanescente de uma estrutura urbana medieval que progressivamente se despovoou, devido sobretudo à estratégia de expansão urbana da cidade para Norte, justificada pela ausência de água potável e pela própria dificuldade de crescimento intra-muros. A expansão foi gradativamente retirando importância a esta zona, com a sua consequente degradação.

Nesta zona podemos observar que a estrutura intra-muros, com uso marcadamente habitacional no passado, está hoje praticamente abandonada. Na área extra-muros, identifica-se um casario disperso, mas onde as condições de salubridade e de conforto das habitações se encontram extremamente degradadas.

Para além da função habitacional, a Vila Velha possui hoje um conjunto de equipamentos e serviços, nomeadamente:

- Escola do Ensino Secundário – Liceu Camilo Castelo Branco
- Sede do Parque Natural do Alvão

- Cemitério e Igreja de S. Dinis;
- Museu da Vila Velha;

Refira-se que esta zona foi alvo de intervenção do programa POLIS, estando todo o espaço público devidamente qualificado.

Em termos patrimoniais, este núcleo destaca-se pela presença de edifícios que marcam a estrutura urbana medieval da cidade, nomeadamente:

- Complexo da Santa Casa da Misericórdia;
- Câmara Municipal de Vila Real;
- Liceu Camilo Castelo Branco;
- Sede do Parque Natural do Alvão;
- Igreja de S Dinis;
- Capela de S. Brás;
- Cemitério de S.Dinis;

Bairro dos Ferreiros

O Bairro dos Ferreiros integra-se no centro histórico de Vila Real, embora constitua uma parte especial deste, nomeadamente pela sua localização geográfica, pela diferença de cotas existentes entre este bairro e o demais território e ainda pela debilidade da estrutura socioeconómica da sua população residente.

Localizado nas margens do Rio Corgo, o bairro tem uma estrutura edificada muito peculiar e interessante do ponto de vista arquitectónico, mas em termos de reabilitação e recuperação do mesmo edificado torna-se um caso de difícil resolução, pelos motivos geográficos já mencionados.

O bairro possui alguns imóveis de com valor patrimonial à escala local, nomeadamente:

- Capela de S. Lázaro/Santa Margarida;
- Capela da Sr^a da Guia;
- Ponte de Santa Margarida;
- Cruzeiro;

O espaço público recentemente intervencionado, no âmbito do projecto Polis, contribui para uma percepção positiva do aspecto geral do bairro, no entanto no que concerne ao património edificado, o mesmo apresenta-se degradado e envelhecido.

1.3 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. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

2.1 ANTECEDENTES

Tendo em linha de conta os objetivos de requalificação e revitalização do centro urbano, e para além da execução dos mencionados planos de pormenor, a Câmara Municipal de Vila Real aderiu ao Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), criado pelo DL 105/96, de 31 de Julho, o qual é exclusivamente aplicado aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação reconversão urbanística.

Neste sentido, tendo em vista permitir uma intervenção expedita no local, de modo a impedir a contínua degradação do património edificado e possibilitar a reabilitação e renovação urbana, a câmara municipal de Vila Real solicitou ao Governo que o referido centro urbano fosse declarado Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) ao abrigo do artigo 41º do Decreto-Lei nº 794/76 de 5 de Novembro, o que veio a acontecer, tendo a mesma sido declarada por Decreto nº23/2004 de 25 de Agosto.

2.2 CRITÉRIOS | JUSTIFICAÇÃO

Os limites propostos para a ARU do Centro Histórico são os já existentes na ACRRU do Centro Histórico, sendo os limites dos Planos de Pormenor do Centro Histórico, Plano de Pormenor do Bairro dos Ferreiros e Plano de Pormenor da Vila velha.

3. CENTRO HISTÓRICO COM FUTURO

3.1 NECESSIDADE DE UMA NOVA CULTURA URBANÍSTICA

A reabilitação é um processo demorado, complexo, vasto, alargado e participado. Hoje por toda a Europa, torna-se uma prática corrente. Mas, reabilitar implica uma nova cultura urbanística, onde se tem de encontrar novos processos de gestão, de protecção e valorização, de arquitectura, arqueologia e sociologia, respeitando a preexistência de valor, e o carácter sedimentado da cidade histórica, tenha ela séculos ou décadas.

O que pode ser considerado a principal dificuldade, que consiste em ser um território formado segundo princípios urbanísticos do passado, é a sua maior virtude, pois, por essa razão torna-se único e uma mais valia face à periferia.

Reabilitar e revitalizar o centro histórico é acima de tudo respeitar o que caracteriza o seu território, os seus edifícios, as suas gentes e o seu modelo de desenvolvimento, não podendo no entanto ficar aquém da necessária transformação do processo urbano.

O objectivo último é re-habitar. Atrair novas famílias, população mais jovem, novos negócios e empresas de valor acrescentado, mantendo as actividades instaladas, recuperando-as e modernizando-as, sempre que possível.

A protecção e valorização ambiental, a racionalização dos consumos energéticos e a aposta na inovação tecnológica, são desígnios a ter, também e sempre, presentes nos processos a desenvolver.

3.2 POTENCIALIDADES E DESAFIOS

O centro da cidade detém ainda, junto da população algum prestígio que vale a pena aproveitar para a sua regeneração habitacional e comercial.

Torna-se indispensável a criação de oferta de habitação com qualidade para atrair mais população com qualidade ao centro da cidade, que por sua vez cria uma dinâmica de vivência dos espaços e faz a cidade mexer.

É necessário criar condições /oferta turística, que permita aproveitar o seu potencial no desenvolvimento da cidade. Isto passa pela criação de esplanadas e animação nocturna e

diurna, que ofereçam motivos de interesse para quem passa e uma maior oferta de alojamento.

É importante criar na juventude, nomeadamente na população estudantil o hábito de frequentar o centro histórico.

Uma gestão moderna da qualidade do espaço é indispensável ao sucesso da estratégia de desenvolvimento.

4. OBJETIVOS E VETORES DE DESENVOLVIMENTO

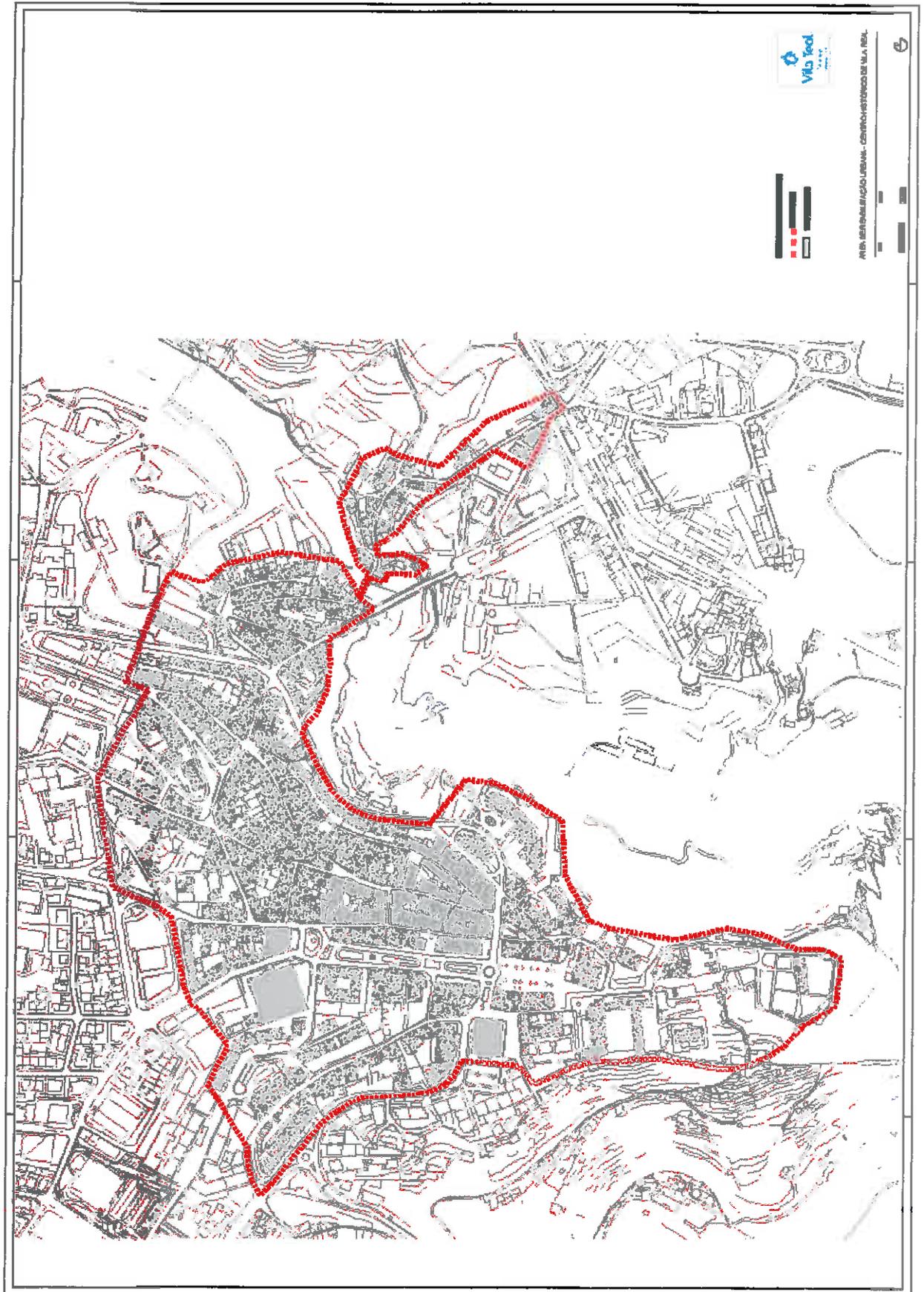
A cidade é um sistema de múltiplas dinâmicas, simultaneamente distintas e complementares entre si. Os negócios, o comércio, o turismo, a cultura e o lazer têm a sua base nos habitantes da cidade e o seu suporte no espaço público.

Apontam-se como vectores de desenvolvimento os seguintes aspectos:

- Re-habitação do centro histórico;
- Desenvolvimento e promoção dos negócios;
- Revitalização do comércio;
- Dinamização do turismo, cultura e lazer;
- Qualificação do domínio público.

Definem-se como objectivos, com a criação da ARU do Centro Histórico:

- Captar mais investimento para a política de reabilitação do centro histórico;
- 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 existentes;
- Dar acesso aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções a um conjunto mais alargado de incentivos disponíveis;
- Incentivar a actividade económica nos sectores ligados á reabilitação urbana, contribuindo para a criação / manutenção de emprego.



5. BENEFÍCIOS FISCAIS

Uma estratégia de reabilitação urbana para um centro histórico da dimensão do da cidade de Vila Real, para além de ser complexa, terá sempre que integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação/ reação de diversos agentes. Falamos de investimento público, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis, residentes na área de reabilitação e ainda outros ocupantes e utentes do centro histórico, em especial os empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade e todo o tecido institucional e associativo que ocupa ou utiliza os edifícios.

Assim, 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 da ARU do centro histórico de Vila Real, 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).
-