ÁREA DE REGENERAÇÃO URBANA (ARU)

S. PAIO

Vizela
CÂMARA MUNICIPAL

Índice

1. INTRODUÇÃO 3
2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO 4
   2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA 4
   2.2. ASPETOS DA PAISAGEM 4
3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO 6
4. OBJETIVOS 8
5. BENEFÍCIOS FISCAIS 10
   5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO 10
   5.2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS 12
   5.3. INCENTIVOS FINANCEIROS 14
6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DE VIZELA (SÃO PAIO) 15

1. INTRODUÇÃO

Inserido num contexto de evidente degradação urbana das áreas mais antigas ao nível municipal, realidade que se extrapola a todo o País, o desenvolvimento de ações de reabilitação urbana assume-se como uma prioridade em matéria das políticas públicas, tanto a nível local, como nacional.

A legislação define Área de Regeneração Urbana (ARU) como uma área geograficamente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva (designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade), justifique uma intervenção integrada, através de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU), aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.

A cada ARU corresponde uma ORU, sendo que, quando uma ORU se dirige fundamentalmente à reabilitação do património edificado, é enquadrada por uma estratégia de reabilitação e adota a designação de ORU SIMPLES. Por outro lado, quando a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas, também, a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tem associado um programa de investimento público, e é enquadrada por um programa estratégico de reabilitação, adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

A delimitação de uma ARU surge da necessidade de congregar numa determinada área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, garantindo a salvaguarda do património edificado, assim como o desenvolvimento sustentável do respetivo território. Este é um instrumento dirigido à requalificação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano.

2. CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

2.1. BREVE CARATERIZAÇÃO HISTÓRICA

Vizela (São Paio), com 2,48 Km^2 e 1.608 habitantes, apresenta um património cultural, histórico e religioso muito rico, localizando-se ao longo da margem direita do Rio Vizela.

Aqui o Rio apresenta-se como o principal impulsionador da fixação das primeiras populações em Vizela (São Paio). É aqui que se encontram os vestígios mais antigos das primeiras populações a fixarem-se nesta região. Falamos de vestígios que se calcula do período neolítico. Os vestígios encontrados neste território indicam o início do povoado, nomeadamente as "pegadas de São Gonçalo", descobertas perto da Capela de São Domingos, um dos pontos de interesse.

Vizela (S. Paio) terá sido fundada como freguesia no início da nacionalidade. Nessa altura, ainda, não seria uma freguesia independente, mas já aparece nas primeiras inquirições com algumas referências a casais e a terras que a Ordem de Malta teria neste local. A freguesia seria anexa de Tagilde durante vários séculos, até 1940, ano em que foi instituída como freguesia independente, até ser novamente agregada com Tagilde.

A indústria é a principal atividade económica, sendo as principais indústrias em Vizela (São Paio) as cartonagens e o calçado.

2.2. ASPETOS DA PAISAGEM

Daqui é possível ter uma vista privilegiada sobre o Vale de Vizela que se espraia imponente. Apresenta-se como um local estratégico, uma vez que se situa a menos de 10 km de Felgueiras, Guimarães e Vizela, pelo que, aqui, os movimentos pendulares assumem um papel importante.

O aspeto natural deste local é um fator importante, podendo-se dizer que esta é uma das

mais bonitas povoações do concelho e a mais rica em elementos naturais. É uma área propícia à prática desportiva, nomeadamente para ciclistas, amantes de jogging ou de pesca desportiva. Ao longo dos últimos anos, com a melhoria no pavimento da estrada marginal ao rio, tem havido, também, um número crescente de ciclistas e amantes do jogging, que escolhem as manhãs de Sábado e Domingo para se passearem de bicicleta ou a correr pelas sombras dos carvalhos que crescem junto ao Rio. Quem olha da outra margem lembra-se de outras paisagens, em cascata, cortadas por árvores e jardins. Das muitas qualidades de árvores que tem, destaca-se o eucalipto, em maior número. É, também, possível ver plátanos e carvalhos, que dão à localidade um ar muito fresco no Verão e romântico e colorido no Inverno. As oliveiras também abundam nos jardins das casas, assim como os diospireiros, que decoram a paisagem.

Encontramos, ainda, as "pegadas de S. Gonçalo", perto da Capela de S. Domingos, outro dos pontos de interesse. A capela tem uma vista privilegiada sobre o Vale de Vizela, sendo uma construção de pequenas dimensões efetuada em honra do santo que lhe deu o nome.

Por outro lado, a Igreja Matriz de Vizela (São Paio) é uma construção moderna, pensada e impulsionada pelo Padre João da Silva Freitas, tendo sido incluída na sua construção a igreja velha ali existente, de origem românica e que era uma referência arquitetónica, mas demasiado pequena para os fiéis que se deslocavam ao templo. Junto da igreja encontramos também um cruzeiro, construído em 1856.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

De crescimento marcadamente linear, ao longo das estradas, a localidade foi-se desenvolvendo entre duas centralidades muito próximas e marcantes, a saber, a igreja e a capela de São Domingos. Entre estes dois centros interagem reciprocamente, pelo que os principais equipamentos que a localidade dispõe localizam-se nas imediações deste, nomeadamente o cemitério, a escola, o parque de lazer ou a junta de freguesia.

A área central parte da igreja e do seu adro envolvente, onde a população se junta pela altura das festividades. Numa zona contígua às imediações da igreja e junto a uma linha de água, foi construído um parque de lazer, como zona destinada à prática desportiva, à fruição da paisagem, à utilização e usufruto do espaço público. De igual modo, junto à margem do Rio Vizela, foi, também, construída uma praia fluvial, que proporciona aos seus utilizadores momentos de encontro, recreio e lazer.

Estas áreas servirem para criar dinâmicas de utilização do espaço público e da envolvente ao centro nevrálgico da povoação, devolvendo as pessoas ao aproveitamento dos espaços comuns, estimulando a prática das mais diversas atividades ao ar livre.

Encontram-se na área delimitada como ARU de Vizela (São Paio) espaços não construídos e sem função social atribuída que poderão ser aproveitados para responder às necessidades da população, ajudando a tecer um tecido urbano altamente retalhado que precisa de estabelecer conexões entre si para que se possa afirmar.

Deste modo, a área definida atualmente como área de reabilitação urbana (ARU), neste território periférico do concelho de Vizela resulta, em grande escala, da necessidade de consolidar e assumir os centros da povoação como área nevrálgica da vida dos núcleos urbanos, mas tendo, sempre, em mente a preservação da identidade no lugar.

A estrutura desta área define claramente o núcleo mais antigo e central deste local, núcleo esse que se define como centro urbano moderadamente compacto, mas com núcleos que

evoluíram ao longo das principais artérias de comunicação sem que, no entanto, se denote uma intenção aglutinadora e organizacional. Embora se verifiquem construções mais recentes no seio deste espaço, nele predominam formações que carecem de reabilitação no sentido de melhorar o aspeto e a utilização deste espaço, bem, como de modo a atribuir-lhe um certo caráter identitário próprio e partilhado por todo este centro nevrálgico. Esta malha urbana encerra em si o património de mais elevado valor patrimonial e histórico. Os esforços a fazer devem ir do sentido de inverter a tendência do progressivo abandono e consequente degradação física deste espaço, tentando revitaliza-lo.

Pretende-se, assim, estender a intervenção, bem como os efeitos benéficos daí procedentes, a uma área mais extensa, promovendo o desenvolvimento de um espaço urbano uniforme, apostando na reabilitação das construções mais degradadas. Importa, ainda, desenvolver esforços no sentido de melhorar os arruamentos, apostando na criação de passeios pedonais, a criação de espaços públicos de descanso e convívio através de mobiliário urbano adequado, assim como compreender a importância da organização das áreas de estacionamento, confinando-o a zonas específicas e que não incomodem o natural usufruto do espaço público, onde muitas vezes, os carros indevidamente estacionados se apresentam como barreiras consideráveis.

De igual modo, importa também, de forma assertiva, criar estratégias de modernização das atividades económicas e de atração de população e dinâmicas para Vizela (S. Paio), afirmando a sua centralidade e, a partir daí, estender conexões com as áreas contíguas.

4. OBJETIVOS

A proposta de criação da ARU de Vizela (São Paio) terá em conta a prossecução dos seguintes objetivos:

a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, estabelecendo um elevado padrão urbanístico e arquitetónico nas reconversões do edificado existente e novas intervenções, com alcance de eficiência energética.
b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;

l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

5. BENEFÍCIOS FISCAIS

5.1. APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções realizadas na ARU de Vizela (São Paio) revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como 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.

Os incentivos de natureza financeira, correspondem à atribuição das comparticipações pecuniárias com montantes variáveis em função da tipologia dos casos de reabilitação, recorrendo aos programas disponíveis de apoio à recuperação de imóveis da responsabilidade da administração central e local ou, ainda, à aplicação de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais, como por exemplo a isenção da taxa de licença de ocupação do espaço publico para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas ou isenção de taxa de reforço das infraestruturas urbanas, entre outras.

Os incentivos de natureza fiscal estão inscritos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e dependem de deliberação de Câmara e aprovação da Assembleia Municipal para as ações enquadráveis nas ORU's.

Os benefícios administrativos podem comportar medidas de apoio aos proprietários no sentido da celeridade processual, facilitação dos atos de inspeção e verificação da boa execução.

Conforme a alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana exige a 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) nos seguintes termos:

a) Aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, prorrogável por mais cinco anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação;

b) São isentas de IMT 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;

c) São isentas de IMT as aquisições de imóveis, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana», 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.

Para aceder aos benefícios fiscais, de acordo com a alínea a) do n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), o imóvel terá de se localizar na ARU e a ação de reabilitação do imóvel deve resultar numa subida de 2 níveis na conservação do imóvel em relação ao verificado antes do seu início, determinado nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Assim, o EBF determina que o acesso a estes benefícios decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana não seja concedido de forma indiscriminada e dependa necessariamente de uma avaliação, com vista a apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade. De acordo com a alínea c) do n.º 23 do artigo 71.º do EBF, o estado de conservação de um edifício ou habitação é determinado, pelos competentes serviços municipais, nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 5.º do mesmo diploma legal. A análise do estado de Conservação terá de base o Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios (MAEC), publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 03 de novembro, segundo os níveis de conservação, nos

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro:

A aplicação dos incentivos fiscais depende da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação e da certificação do estado de conservação dos imóveis, antes e após a execução das obras, através de vistorias a realizar pela Câmara Municipal (n.º 24 do artigo 71.º do EBF). 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, Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela.

5.2. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Nos termos estabelecidos nos n.ºs 4, 5 e 7 do artigo 71.º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais, e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos que são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU de Vizela (São Paio), designadamente na realização de ações de reabilitação, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis para efeitos de penalização, são considerados os seguintes benefícios fiscais:

a) IRS e IVA

i. IRS – Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados

pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios;

ii. IRS – Tributação à taxa autónoma de 5 % das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;

iii. IRS – Tributação à taxa de 5 % dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia de reabilitação;

iv. IVA – IVA à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.

b) IMT e IMI

i. IMT – 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;

ii. IMT – 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;

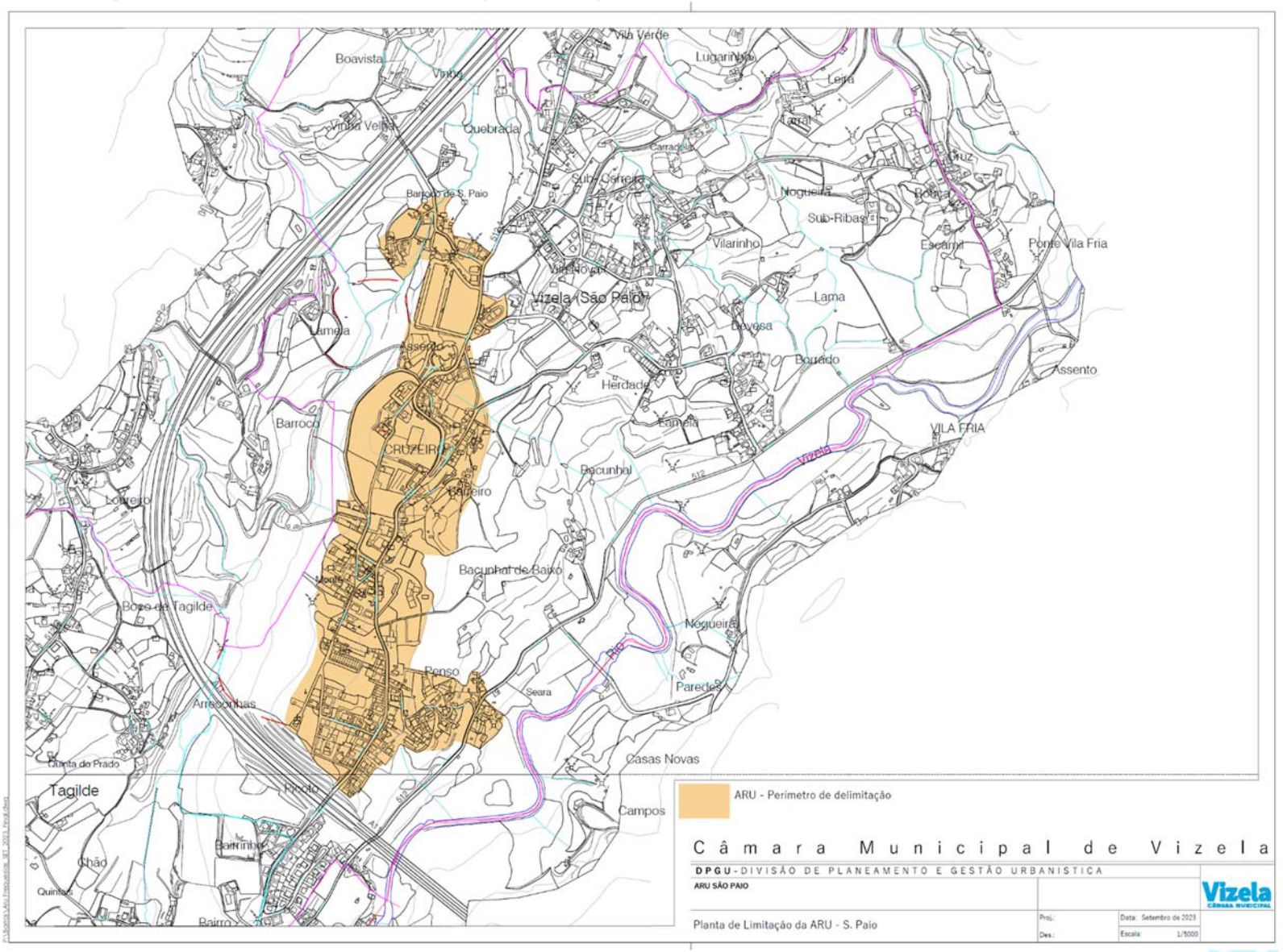
iii. IMI – Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente;

iv. IMI – Agravamento até ao dobro da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 08 de agosto, e ao triplo no caso de imóveis em ruínas. Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, devendo ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.

5.3. INCENTIVOS FINANCEIROS

O Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas de Vizela poderá prever a possibilidade da Câmara Municipal dispensar do pagamento total ou parcial de Taxas Municipais de Urbanização, às pessoas singulares e coletivas que realizem:

a) Operações urbanísticas, em casos devidamente justificados, por razões de ordem social ou interesse coletivo relevante, que a Câmara Municipal delibere dispensar total ou parcialmente do pagamento da taxa, estabelecendo que devem ser privilegiadas as operações que promovam a criação de novas polaridades e a reabilitação urbana e ambiental;

b) Obras de conservação, alteração ou reconstrução, que promovam a reabilitação dos edifícios, conjuntos edificados ou outras construções, integrados no inventário do Património Arquitetónico de Vizela, que acompanha o PDM em vigor, estabelecendo que a redução de taxas pode ir de 50% a 100% consoante a natureza da operação urbanística e o valor patrimonial dos imóveis a reabilitar, bem como, no caso da introdução de novas edificações, privilegiando a criação de novas polaridades, a requalificação do espaço público e a ambiental.

6. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ARU DE VIZELA (SÃO PAIO)