

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO








ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
DE AMARES/FERREIROS



AGOSTO DE 2015

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'S', 'm', 'B', 'd', 'Ferreiros', 'D', 'B', 'SP']

1. Introdução
2. Justificação da delimitação da ARU
3. Síntese do diagnóstico
4. Objetivos estratégicos
5. Apoios e Incentivos








SP

1. Introdução

A presente proposta de Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o centro urbano de Amares enquadra-se no regime jurídico da reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado pela Lei 32/2012).

No artigo 7º do referido diploma é referido que a delimitação das áreas de reabilitação urbana são definidas pelos municípios, podendo ser aprovado em simultâneo o instrumento de reabilitação ou plano de pormenor de reabilitação urbana.

O município optou pela opção faseada, aprovando a delimitação da área a reabilitar e no prazo de 3 anos após esta aprovação será submetido o plano de pormenor da reabilitação.

A delimitação de áreas de reabilitação urbana deve ser instruído de acordo com o exposto no art.º 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, alterado e republicado pela Lei 32/2012, e deverá conter os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadros 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).

Segundo o artigo 12º do RJRU, as áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

O centro urbano principal do concelho de Amares é resultado do desenvolvimento de dois polos separados por uma barreira física (Ribeira de Caires) que foi objeto de várias análises urbanísticas que deram origem a vários planos de urbanização não concretizados. Nas imagens que se seguem é visível um anteprojecto de urbanização da Vila de Amares de 1953 e um Plano de Urbanização de 1985. Para além destes estudos existem anteprojectos para a Vila de Caldelas.



Zona de identificação

Código de referência: PT FIMS M5MS-4-4.2-20-08-Foto1686
 Título: [Anteplano de Urbanização da Vila de Amares]
 Data(s): 1953 (Produção)
 Nível de descrição: D5
 Dimensão e suporte: Positivo; papel; p&b; 18x13,1 cm.

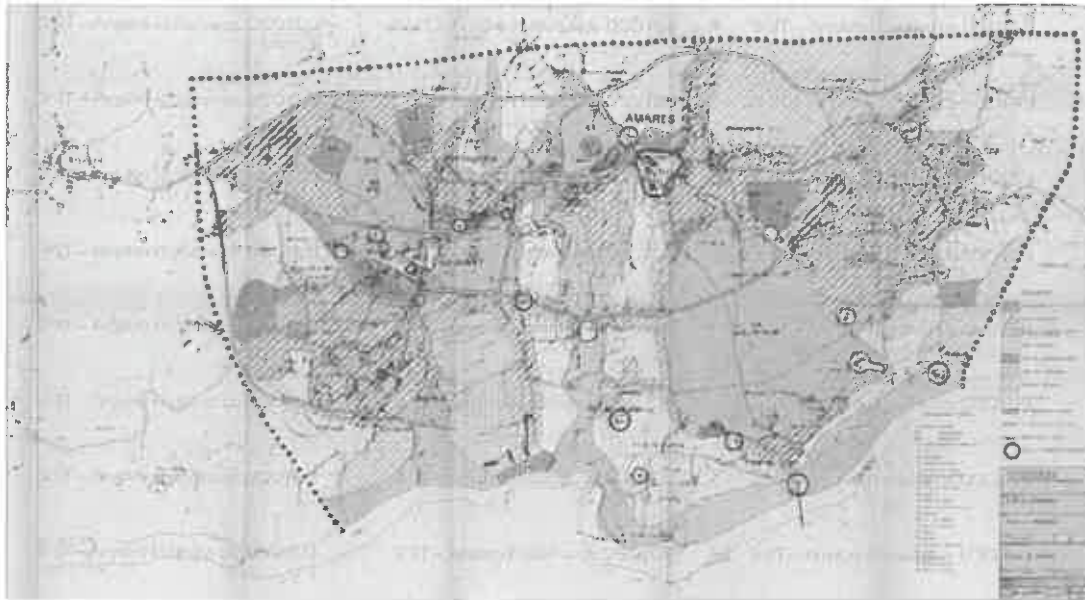
Zona do contexto

Nome do produtor: MARTINS, Maria José Marques da Silva (1914-1994)
 Nome do produtor: SILVA, David Moreira da (1909- 2002)
 Entidade detentora: Fundação Instituto Arquitecto Jose Marques da Silva

Zona de conteúdo e estrutura

Âmbito e conteúdo: Anteplano de Urbanização da Vila de Amares. Planta de Apresentação, obra dos Arquitectos Maria José Marques da Silva e David Moreira da Silva.

[Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a large signature and several initials.]



N.º do plano: Plano Geral de Urbanização de Amares.
 Designação do plano: Plano de Urbanização de Amares.
 Autor do plano: Câmara Municipal de Amares - Centro de Projectos Urbanísticos, S.A.
 Ano do plano: 1981
 Data do plano: 21-11-1981
 Escala do plano: 1:4 000
 Data de impressão: 11-01-2013
 © 000000 2009 Este documento foi criado por informação a partir de SIGUT e não serve para utilização on-line

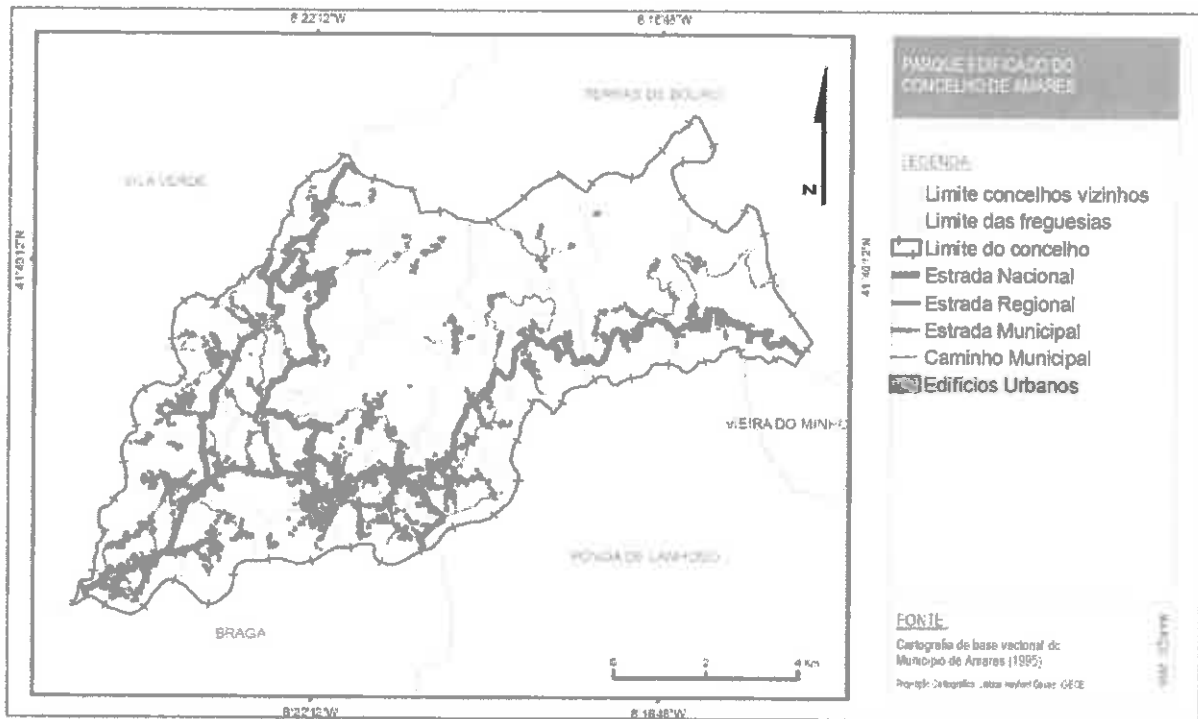


Sabendo a importância da reabilitação urbana na paisagem e na sustentabilidade ambiental, pretende-se que este documento seja o início de uma estratégia urbana e municipal, que vai ao encontro dos objetivos dos instrumentos de gestão territorial aprovado para o território de Amares, vulgo PDM.

A presente proposta de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana visam a valorização do património histórico, a consolidação da centralidade e atratividade do aglomerado de Amares/Ferreiros e a qualificação do espaço urbano, melhorando a imagem da Vila de Amares.

2. Justificação da delimitação da ARU

[Handwritten signatures and notes in blue ink on the right margin of the page.]



3. Síntese do diagnóstico

O mapa de distribuição espacial do edificado urbano do concelho de Amares mostra uma concentração deste tipo de edificado mais elevada nas freguesias do Sul do concelho, mormente, na sede concelhia e nas de Ferreiros e Lago.

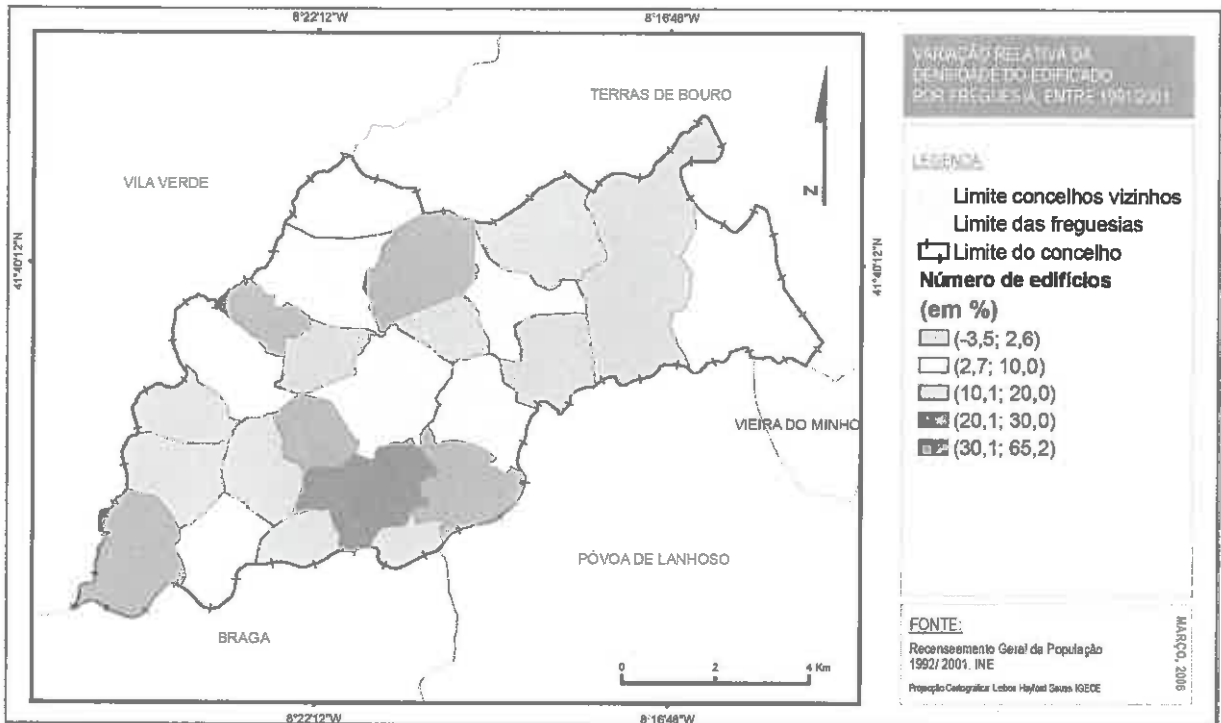
Esta distribuição é facilmente explicada se se atender ao efetivo populacional e a rede viária que serve estes locais (EN 205).

Nas restantes freguesias a estrutura do edificado urbano segue, regra geral, o desenho das vias de comunicação, comprovando, uma vez mais, o papel estruturante desta infraestrutur por toda a área concelhia. Contudo, a medida que a hierarquia das vias de comunicação vai sendo menor, menor e, também, o grau de concentração dos edifícios urbanos e mais dispersos se torna o povoamento.

O concelho de Amares apresenta uma densidade de edificado na ordem dos 86,7 edifícios por km² (2001). Este valor representa um aumento de 19% face a década anterior. Os valores relativos a variação da densidade do edificado seguem a dicotomia Este-Oeste por varias vezes denotada no concelho. Efetivamente, em duas das freguesias – Santa Marta de Bouro e Portela – assistiu-se, entre 1991 e 2001, a uma variação negativa do edificado. As variações positivas mais acentuadas ocorreram na sede do concelho e na vizinha Ferreiros (com mais 65% e 47%, respectivamente). As

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin of the page.

freguesias de Paranhos, Torre e Besteiros registavam variações na ordem dos 30% face a 1991.



4. Objetivos estratégicos

A proposta de área de reabilitação urbana da Vila de Amares pretende atingir os seguintes objetivos:

1. Criar mecanismo facilitadores da reabilitação de edifícios devolutos com valor patrimonial e histórico.
2. Promover o aumento da centralidade e atratividade económica e habitacional do aglomerado principal, promovendo o turismo, a cultura e o lazer.
3. Promover a qualificação do espaço público e reforçar a unidade, a identidade e a imagem urbana da vila.

Assim, pretende-se um desenvolvimento urbano sustentado, que não esqueça a ruralidade do nosso território e as novas procuras e necessidades da população.

É necessário que o projeto de reabilitação urbana seja flexível o suficiente para que torne eficaz e gere frutos, construindo espaços mais experimentais, abertos e colaborativos – novos processos de desenvolvimento urbano. Este tipo de processos

adota abordagens mais customizáveis e económicas, mas que uma vez validadas são passíveis de serem replicadas para outros territórios.

5. Apoios e Incentivos

A concretização e operacionalização da estratégia de reabilitação urbana necessita de um quadro fiscal mais favorável que incentive os particulares a investir neste sector.

Desta forma, e através da criação de um quadro fiscal mais favorável, apoiado em outros tipos de apoio ao investimento, procura-se mobilizar ação dos principais agentes no processo de reabilitação urbana: proprietários, senhorios, inquilinos, residentes em geral, instituições públicas e privadas, comerciantes, restauração, empresas de construção e promotores imobiliários.

Pretende-se que a estratégia de reabilitação urbana consagrada nesta proposta seja um processo aberto a toda a comunidade, podendo durante o processo de elaboração, discussão e aprovação da Operação de Reabilitação Urbana vir este quadro a sofrer ajustamentos.

Benefícios Fiscais no âmbito da Reabilitação Urbana

No quadro fiscal existem alguns benefícios fiscais que podem fomentar os objetivos estipulados, nomeadamente:

- **IVA:**
 - Estão sujeitas à taxa reduzida do IVA (6%) as empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em documento específico, realizadas em imóveis e em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbanas delimitadas nos termos legais.
- **IRS:**
 - Dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de edifícios – art.º 71º do Estatutos dos Benefícios Fiscais.
 - Tributação à taxa de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação/arrendamento de imóveis

recuperados em áreas de reabilitação urbana, sem prejuízo pelo seu englobamento – art.º 71º do Estatutos dos Benefícios Fiscais.

Benefícios Fiscais Associados aos Impostos Municipais

No artigo 14º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com a última redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a delimitação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nele compreendidos e direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Nos termos da alínea c) do n.º 2 do Artigo 13º e da alínea a) do Artigo 14º da Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável. Neste contexto, a área da delimitada pela ARU beneficiará dos seguintes incentivos associados aos impostos municipais:

- **IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis**
 - Isenção por um período de dois anos, a contar do ano, inclusive da emissão da respetiva licença camarária para os prédios urbanos objeto de reabilitação – art.º 45º do EBF.
 - Isenção de IMI 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 – art.º 71º do EBF.
- **IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas**
 - Isenção de IMT nas aquisições de prédios destinados a reabilitação urbana, desde que no prazo de 2 anos a contar da data da aquisição o adquirente inicie as obras – art.º 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.
 - Isenção de IMT nas aquisições de prédio urbano ou fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado – art.º 71º do Estatuto do Benefícios Fiscais.

Nos casos acima expostos, os benefícios fiscais a atribuir dependem da comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação pela Câmara Municipal, que está incumbida de certificar os estados dos imóveis antes e depois das obras.

Para efeito, entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como a conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização, que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo tal reabilitação certificada pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana ou pela Câmara Municipal, consoante o caso.

Instrumentos de Incentivo Financeiro

Os incentivos de natureza financeira poderão corresponder à tributação de participações pecuniárias com montantes variáveis e de várias tipologias de apoio, poderão revestir a forma de regimes especiais no âmbito das taxas e licenças municipais.

A este título, as obras de reabilitação do edificado realizadas na área de delimitação a ARU de Amares/Ferreiros serão isentas de taxas relativas a urbanização, edificação, reforço de infraestruturas e utilização e aproveitamento do domínio público municipal em obras de reabilitação de edifícios (alínea e) do Art.º 70º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de Taxas e Encargos nas Operações Urbanísticas).

Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edifício serão concedidos após a boa execução das obras, declarada pela Câmara Municipal de Amares e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projeto aprovado.

Outros Apoios e Incentivos

Para além das medidas a nível fiscal será necessário diversificar as fontes de financiamento, nomeadamente:

- Celebração de protocolos com instituições bancárias tendo em vista facilitar o acesso ao crédito, a redução de comissões e o estabelecimento de condições de financiamento mais favoráveis.
- Apoio Técnico na identificação de fontes de financiamento dirigidas à reabilitação urbana ou com conexões com esta, que permitam aos promotores de projetos de reabilitação urbana, públicos e privados, aceder aos fundos estruturais disponibilizados no âmbito da política de coesão da União Europeia, designadamente aos novos instrumentos de engenharia financeira de que é exemplo o programa JESSICA.
- Considerando o Plano de Avisos de Candidaturas ao FEDER, antevê-se para Outubro do corrente ano, a abertura das primeiras candidaturas relativas ao Eixo Prioritário 5 - Sistema Urbano, nomeadamente a Prioridade de Intervenção PI 6.5 | Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.