

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) Centro Histórico de Miranda do Douro

I- INTRODUÇÃO

Em março de 2016 foi publicado o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Miranda do Douro (Aviso n.º 3272/2016, 2.ª Série do Diário da República n.º 49 de 10 de março de 2016).

Passados mais de quatro anos sobre a publicação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Miranda do Douro, sem que fosse definida a respetiva operação de reabilitação urbana, verificou-se a caducidade desta delimitação em 10 de março de 2019.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana atualmente em vigor, designadamente o n.º 3 do artigo 7.º, prevê que a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana possa ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas, produzindo a delimitação de uma área de reabilitação urbana um conjunto de efeitos imediatos, designadamente quanto a benefícios fiscais e outros incentivos, fundamentais para a captação de investimento e para a dinamização das intervenções.

Ao abrigo desta possibilidade legal, a presente proposta corresponde, exclusivamente, ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, a qual exigirá, nas suas fases de montagem, concertação e implementação, o envolvimento de um amplo número de agentes urbanos públicos e privados e, naturalmente, da própria população.

A aprovação das delimitações de áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tendo os respetivos projetos de ser devidamente fundamentados, conforme estabelece o RJRU.

Neste sentido, e cumprindo integralmente o disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, incluem-se neste documento os seguintes elementos:

- memória descritiva e justificativa da delimitação;
- planta com a delimitação abrangida;
- quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU.

Em termos de tramitação legal, o RJRU prevê que após o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, o projeto seja publicado em Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e ainda remetido ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos.

II- MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

O Centro Histórico de Miranda do Douro é e sempre foi "marca" da cidade e do concelho e o seu principal espaço urbano identitário e memória da sua história.

Foram já várias as intervenções levadas a cabo no Centro Histórico, a última bem recente e incidindo fundamentalmente no espaço público. Esta significativa intervenção não foi, no entanto, acompanhada de idêntica iniciativa dos privados, pelo que interessa criar condições para que os privados procedam à reabilitação dos seus imóveis e, simultaneamente, concluir a intervenção pública necessária á efetiva reabilitação e revitalização urbanas.

Tendo em conta este cenário, a autarquia pretende dar início a um processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização do Centro Histórico, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que tal como ali é referido " *A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia.*"

Pretende-se assim concretizar no terreno os objetivos da política urbana nacional e municipal, assim como estimular o investimento e o envolvimento de outros atores, públicos e privados, em projetos de reabilitação urbana e de revitalização, que têm como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas.

Nesse sentido, a estratégia e objetivos de reabilitação e revitalização urbana para a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Miranda do Douro, apresentados no documento que acompanha esta proposta e a fundamenta, nomeadamente na memória descritiva e justificativa, definem uma visão e uma estratégia para a reabilitação urbana da área de intervenção delimitada, operacionalizada futuramente através de uma operação de reabilitação urbana, nos termos que também aí se indicam, sendo estruturante e decisiva para a consolidação da trajetória de evolução daquela zona e para a definição de novos rumos e desafios de desenvolvimento.

Considera-se ainda que a estratégia de intervenção a propor para a ARU deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor do Centro Histórico;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da CIM para 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;

- A dinâmica (ou a falta dela) recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana.

Para além disso, este documento fundamenta as intervenções de reabilitação urbana da ARU cuja delimitação agora se propõe, permitindo operacionalizar um conjunto de intervenções que se pretende vir a candidatar ao Portugal 2020 e a Programas de Apoio Financeiro à Reabilitação Urbana definidos pelo Governo Português, por parte de diferentes atores públicos e privados, incluindo aqui proprietários, mesmo que sejam pessoas singulares e em momentos temporais distintos. Esta aposta parte, em boa medida, da mobilização e qualificação de ativos já existentes, o que nalguns casos implica o recurso a intervenções capazes de recuperar e/ou incorporar novos espaços públicos e de inverter trajetórias conducentes à degradação do parque edificado.

III- ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A proposta de delimitação, enquadrada na alteração legislativa, que o Decreto-Lei 32/2012, de 14 de Agosto introduz ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) e ao Código Civil, diz respeito à área geográfica que se apresenta em anexo e visa assegurar a implementação da estratégia de requalificação e revitalização apresentada no documento de fundamentação, e as condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos municípios, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

Nos termos do art.º 13.º do RJRU, a delimitação das áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, cuja proposta deverá conter, obrigatoriamente, o "quadro 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 sobre imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável".

Por outro lado, 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.

Em complemento do referido anteriormente, e nos termos do disposto no art.º 13.º do RJRU, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra:

- a memória descritiva e justificativa que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- a planta de delimitação correspondente;
- o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;

O ato de aprovação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.

A definição de ARU, desta e de outras que venham a ser consideradas no âmbito de uma avaliação global do concelho, das suas dinâmicas de desenvolvimento e das suas políticas urbanísticas, é fundamental para o estabelecimento de um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se estendam a Miranda do Douro no seu todo.

IV- PROPOSTA

Face à estratégia referida anteriormente, e aos objetivos pretendidos com esta ARU e com a posterior aprovação da correspondente operação de requalificação urbana, propõe-se a delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) apresentada em anexo, nos termos do preceituado nos artigos 13.º e 14.º do Decreto-Lei nº.307/2009, de 23 de Outubro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto.

Fundamentos da proposta nos termos do Art.º 13.º do RJRU

I. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I- CONCEITOS- O que é uma ARU

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), no seu art.º 2º, alínea j) define reabilitação urbana como "*a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.*"

Apesar do conjunto de medidas tomadas no sentido de agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente flexibilizando e simplificando os procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, tal não deve significar que a reabilitação urbana não deva ser vista como parte integrante de um novo modelo de urbanismo.

Modelo que claramente traduz uma alteração nas prioridades das políticas públicas neste setor, privilegiando a reabilitação em detrimento das novas construções, racionalizando o crescimento dos espaços urbanos, obrigando a que este esteja dependente das necessidades efetivas e de programação, e disciplinando a relação público/privado, visando intervenções integradas e multidisciplinares.

A Reabilitação tem aqui um papel fundamental e que tenderá a aumentar nos próximos anos, enquanto instrumento de intervenção das políticas públicas, incluindo aqui os incentivos financeiros e os apoios no quadro das políticas europeias, como será o caso do Portugal 2020.

Mas tendo a Reabilitação como objeto e palco de intervenção o espaço urbano, não deverá ficar reduzida a um conjunto de atuações pontuais, importantes por vezes, mas cujos resultados são sempre pouco eficientes. Pelo contrário, deverá assumir uma dimensão estratégica, que contemple a definição de objetivos, a médio e a longo prazo e apoiada por planos de financiamento realistas e consistentes.

É nesse sentido que aponta o enquadramento dado às áreas de reabilitação urbana (ARU) pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, aí definidas de forma bastante abrangente no art.º 2º, alínea b) como áreas territorialmente delimitadas que "*... em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.*"

A delimitação destes espaços urbanos pode abranger, nos termos do art.º 12.º do RJRU, 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, incumbindo, entre outros, aos municípios assegurar a promoção das medidas necessárias à reabilitação daquelas áreas.

II- ESTRATÉGIA- Compatibilização e articulação com as opções nacionais e municipais

A Estratégia Nacional para a Habitação, cuja proposta se encontra em discussão pública, refere expressamente que "*O novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria "Portugal 2020" vêm abrir pela primeira vez a possibilidade de financiar projetos habitacionais, em torno de operações de reabilitação urbana. Finalmente, após quase 30 anos de integração europeia, é possível afirmar que a habitação passa a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana.*" a propósito do novo modelo de financiamento que constituirá uma oportunidade para o setor.

Referindo ainda que "*É urgente uma aposta na regeneração urbana, que passa por repovoar os centros antigos, recuperar o seu edificado, revitalizar as suas atividades económicas e rejuvenescer a sua população.*" pelo que propõe o incentivo à "*... criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) que tenham associadas medidas fiscais e de financiamento relacionados com a reabilitação do edificado mais antigo e a promoção de habitação para arrendamento.*"

Por outro lado e como aí se afirma "*... a regeneração dos centros urbanos permite a diminuição dos movimentos pendulares e a redução das emissões resultantes do uso do veículo individual*", o que combinado com ações que permitam a reabilitação de edifícios tornando-os energeticamente eficientes, contribuirá decisivamente para a redução da procura de energia e das emissões de carbono, reduzindo os consumos energéticos das famílias e os gastos com a habitação.

A reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação, uma vez que tal como ali é referido, "*A reabilitação e a regeneração urbana constituem um dos principais desafios para o futuro do desenvolvimento das políticas urbanas em Portugal. Recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover o seu repovoamento e a recuperação do seu parque edificado, em especial o habitacional, são algumas das maiores ambições desta Estratégia.*"

Considera-se ainda que a estratégia de intervenção a propor para a ARU deve ser enquadrada e coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial do município, para o que as respetivas opções estratégicas e prioridades devem considerar:

- Os objetivos e as intervenções preconizados no âmbito dos principais instrumentos de planeamento e gestão territorial, designadamente o Plano Diretor Municipal e o Plano de Pormenor do Centro Histórico;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da CIM para 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito aos processos de regeneração urbana e de apoio à reabilitação do edificado, nomeadamente pela aplicação dos incentivos financeiros decorrentes das políticas nacionais neste setor, à luz do contexto económico e social previsível para os próximos anos;
- A dinâmica recente ao nível da reabilitação do edificado privado e as estratégias e projetos do setor imobiliário e dos diferentes promotores e proprietários locais com interesses nesta área e de quem dependerá também o sucesso do processo de reabilitação urbana

III- PROPOSTA- A ARU de Miranda do Douro

1- Justificação da delimitação

Para que a reabilitação urbana na ARU possa ser promovida pelo município, deverá ser antecedida da aprovação da delimitação daquela ARU, e da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver na ARU, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana. Propõe-se que a aprovação da delimitação da ARU seja realizada agora, nos termos do art.º 13.º do RJRU, antecedendo a Operação de Reabilitação Urbana que aí será desenvolvida e enquadrada pelo adequado instrumento de programação, e que poderá ser aprovada oportunamente no âmbito temporal fixado pelo artigo 15º do RJRU (prazo máximo de três anos após a delimitação da ARU), aprovação essa que se propõe desde já seja realizada através de instrumento próprio. Deste modo, a aprovação agora proposta da delimitação da ARU permitirá abreviar a oportunidade de conferir aos proprietários e demais titulares de direitos o acesso aos benefícios e apoios existentes para a reabilitação urbana, se, necessidade de esperar pela aprovação da ORU.

A opção por uma ARU definida através de instrumento próprio justifica-se no sentido de simplificar e operacionalizar as intervenções, eliminando procedimentos de elaboração de novos IGT desnecessários, assegurando-se, contudo, o envolvimento e participação de todos, quer através dos processos de consulta pública previstos no RJRU, quer por via da sua obrigatória aprovação em Assembleia Municipal.

A delimitação da ARU insere-se assim nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística será garantido através da coordenação e gestão da correspondente ORU pelo município, enquanto entidade gestora, de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e a adoção de uma estratégia inclusiva.

Refira-se ainda que a delimitação desta ARU não representa uma visão das ARU como áreas isoladas e encerradas em si mesmas, antes pelo contrário, já que tal visão conduziria inexoravelmente à segregação e à interrupção dos sistemas urbanos. Não se pretende a criação de divisões entre áreas em que vale a pena intervir, e áreas em que tal não interessa, mas tão só priorizar intervenções e investimentos, num sistema urbano integrado que dinamize, contamine, integre e complemente o território onde se insere.

É importante ter presente que com as novas regras e regulamentos em vigor, a definição da ARU é essencial para que se garanta o acesso aos benefícios e apoios previstos para a Reabilitação Urbana. Do mesmo modo, a ARU representa o compromisso do município para com a reabilitação e a identificação de áreas chave para a implementação e viabilização das políticas urbanísticas. Só assim se poderá ambicionar como resultado a coesão territorial e a inclusão social, essenciais para o saudável funcionamento do concelho.

Propõe-se assim que a delimitação da ARU de Miranda do Douro corresponda essencialmente ao Centro Histórico, abrangendo o património histórico e cultural mais relevante da Cidade, mas num conceito alargado, de modo a poder abranger áreas consideradas como necessárias à intervenção em espaço público e que não tenham ainda sido intervencionadas, sendo tal propósito fundamental à reabilitação e revitalização urbanas do Centro Histórico.

Esta delimitação é essencial para garantir a prossecução da estratégia municipal para o concelho, permitindo ao município a apresentação de eventuais candidaturas a programas de financiamento, nomeadamente no âmbito do Portugal 2020 e, em especial do PO da Região Norte, bem como o acesso dos particulares aqueles financiamentos e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), uma vez que a sua aprovação confere "...aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendida o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana..." nos termos do art.º 14.º do RJRU.

2- Caracterização

Em função dos estudos e análises efetuadas pelos serviços municipais, definiu-se uma delimitação da **área de reabilitação urbana** que aqui se propõe e que corresponde à área delimitada na planta anexa (ver **II. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU**).

Nesta ARU, com cerca de 28 hectares, encontram-se diversos equipamentos de utilização coletiva, como a Câmara Municipal, Tribunal, Museu e a Sé, entre outros, que nalguns casos ocupam edifícios com valor patrimonial, a que se podem ainda juntar outros edifícios de natureza religiosa e civil mas com elevado valor patrimonial, histórico e cultural.

A área da ARU é ainda dotada de uma forte componente habitacional, de comércio e serviços, caracterizada por uma grande densidade. Apresenta, de um modo geral, problemas relacionados com a degradação dos edifícios, afetos a estas funções, provocados pela ausência de ações de conservação, pela desadequação das tipologias e pela debilidade económica que impede a mobilização dos particulares para intervenções de reabilitação, apesar de haver algumas manifestações de regeneração e requalificação ao nível das edificações.

Estando concluídas as obras de regeneração em grande parte do espaço público, que incluíram a requalificação de um conjunto de arruamentos e dos sistemas infraestruturais associados, a intervenção a este nível deverá concentrar-se naqueles espaços urbanos ainda não intervencionados.

Espera-se que a requalificação do espaço público, associado à requalificação dos elementos patrimoniais mais relevantes na ARU potenciem a dinamização da zona e a sua valorização, dotando-a de condições de acessibilidade e diversidade funcional, impulse a reabilitação do parque edificado e, de um modo global, seja impulsionadora de um movimento de requalificação e revitalização com caráter mais permanente e duradouro.

3- Estratégia e Objetivos da Reabilitação e Revitalização

Os objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU decorrem desta ter como objetivo específico a melhoria do ambiente urbano através da revitalização da respetiva área de intervenção, o que se deverá conseguir por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, e da qualificação ambiental e urbanística das suas áreas urbanas, em especial daquelas que evidenciem maiores sinais de algum abandono do edificado, bem como de intervenções no campo da mobilidade que possam levar à redução da poluição do ar e do ruído, privilegiando a melhoria e o incentivo dos modos suaves de mobilidade.

Este objetivo específico deverá ser traduzido num conjunto de prioridades e objetivos estratégicos de intervenção que são suportados por princípios e valores fundamentais:

1. Garantir conceitos urbanísticos coerentes, sustentáveis e inovadores, com especial ênfase para a sua articulação com as políticas nacionais e municipais no setor da sustentabilidade, nomeadamente os compromissos assumidos no âmbito do PAES pelo município;

2. Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção, com especial atenção aos proprietários, ao longo das várias fases do processo, de modo a equacionar as condições de viabilidade da operação de reabilitação e o seu faseamento;
3. Incentivar a conservação permanente do edificado, criando uma forte relação de confiança entre os proprietários e o município, tendo por base a cooperação e colaboração;
4. Simplificar e acelerar os processos de licenciamento e autorização administrativa relacionados com a reabilitação dos edifícios, criando um clima de confiança entre os intervenientes;
5. Corresponder às novas realidades sociais e demográficas, quer do ponto de vista do alojamento, quer dos equipamentos e espaços de utilização coletiva, quer ainda dos padrões de mobilidade e adequação das infraestruturas de suporte aquela, com especial atenção para a mobilidade a pé;
6. Contribuir para a dinamização do mercado de arrendamento e para a transparência do mercado imobiliário;
7. Assegurar melhores padrões de inclusão social e proteção aos mais desfavorecidos, contribuindo para a criação de um espaço urbano mais acessível e inclusivo e para a eliminação de barreiras, físicas e mentais;
8. Modernizar o parque edificado, melhorando a sua eficiência energética e reduzindo os consumos energéticos das famílias, constituindo um fator de desenvolvimento da construção sustentável.

Apresentam-se em seguida as principais prioridades e objetivos estratégicos a prosseguir com esta ARU, na perspetiva da sua revitalização, procurando torná-la mais atrativa, de modo a fomentar a reabilitação dos edifícios, das infraestruturas degradadas, dos edifícios devolutos, a fixação de novos moradores, eliminando as zonas degradadas e devolutas e criando condições para a sua dinamização económica e social:

- a) Reabilitação integral de edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com prioridade para aqueles com idade igual ou superior a 30 anos, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso, com padrões de desempenho mais elevados;
- b) Reabilitação de espaço público, degradado ou em degradação, em especial quando associada com ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes, e a modernização de infraestruturas;
- c) Reabilitação de espaços e edificações dissonantes e/ou abandonadas com vista à sua reconversão, destinadas em especial a habitação, equipamentos e/ou espaços verdes de utilização coletiva;
- d) Desenvolvimento de ações e intervenções em espaços públicos e/ou edifícios públicos que suportem atividades, permanentes ou periódicas, de gestão e animação da área urbana, de promoção da atividade económica, de valorização dos espaços urbanos, e de mobilização das comunidades locais;
- e) Preservação e salvaguarda dos valores e recursos patrimoniais, culturais, paisagísticos e naturais, e promoção da sua valorização, em especial através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana, em especial turística;
- f) Integração funcional e diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes, qualificando e integrando áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- g) Promoção da melhoria geral da mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos especialmente os espaços de circulação e permanência, promovendo as áreas pedonais, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

h) Controlo das emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves;

i) Desenvolvimento de ações e intervenções associados à melhoria da qualidade do ar e à redução do ruído e à qualidade de vida em meio urbano, nomeadamente a realização de intervenções-piloto demonstrativas à escala da ARU.

IV- APOIOS E INCENTIVOS- Quadro dos benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais, financeiros e administrativos. A delimitação da área de reabilitação urbana (ARU), obriga à definição, pelo município, 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 termos da legislação aplicável, conforme prevê o art.º 14.º do RJRU, definição essa que terá de acompanhar a proposta de delimitação da ARU.

Por outro lado, a delimitação 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, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

Esta questão dos benefícios deve ser vista na perspetiva de apoios associados ao investimento privado, na Operação de Reabilitação do Edificado integrado na ARU, que aqui se poderá, desde já estimar como um investimento privado de elevado valor.

Por isso, é importante e indispensável a fixação de garantia do exercício de direitos sobre benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos, a coberto dos diplomas em vigor, nomeadamente o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana e do Estatuto dos Benefícios Fiscais que regulam a concessão de incentivos às ações de reabilitação de imóveis.

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções a realizar na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, podendo ainda ser estendidos a 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, se assim vier a ser entendido, situação que aliás é comum em várias ARU e que estaria alinhada com alguns dos princípios indicados anteriormente.

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 subseqüentes 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, e os Regulamentos Municipais aplicáveis, em especial o de Taxas e Compensações Urbanísticas.

1- Benefícios Fiscais

A realização de ações de reabilitação, de acordo com a estratégia definida para a ARU, assim como a situação de facto na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos e benefícios, relacionados com os seguintes impostos:

A. IRS e IVA

IRS – dedução à coleta com um limite de 500 euros, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com ações de reabilitação de imóveis, localizados na ARU e recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IRS - tributação à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, das mais valias auferidas por sujeitos passivos residentes em território português quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados na ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IRS - tributação à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados na ARU recuperados nos termos da estratégia de reabilitação.

IVA – taxa reduzida (6%) em obras de reabilitação urbana.

B. IMT e IMI

IMT – isenção de pagamento pela aquisição de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU.

IMI - isenção por período de cinco anos aos prédios urbanos objeto de ação de reabilitação 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.

2- ARU- Outros Benefícios

Aos apoios e incentivos referidos anteriormente, poderão ainda, se assim vier a ser decidido no âmbito da Operação de Reabilitação Urbana, ser concedidos outros, de âmbito municipal, de que se apresentam alguns exemplos, em seguida:

A. Apoios técnicos

Realização de vistorias para determinação e certificação do estado de conservação do imóvel, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, assim como a comprovação do início e da conclusão daquelas ações de reabilitação.

Apoio técnico para a realização das obras de acordo com os critérios de intervenção urbanística para os edifícios identificados.

A. Apoios financeiros

Isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal.

Isenção de taxas para obras particulares que abranjam a construção dos edifícios devolutos.

3- ARU- Penalizações

Para além dos benefícios referidos anteriormente, a delimitação da ARU poderá também implicar penalizações relacionadas com matéria de natureza fiscal, conforme se apresenta em seguida:

IMI - agravamento até ao dobro da taxa do IMI no caso de imóveis devolutos, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de agosto, e ao triplo no caso de imóveis em ruínas, tendo em conta o disposto no nº 3 do artigo 112.º do CIMI de acordo com a redação dada pela Lei nº 64-B/2011, de 30 de dezembro.

IMI - alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas, devendo, contudo, ser explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.

V- QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

Uma das vantagens que resultam da delimitação de uma ARU - Área de Reabilitação Urbana – é permitirem a execução de obras de reabilitação com incentivos fiscais, conforme foi já referido anteriormente na memória descritiva e justificativa e que aqui se volta a apresentar:

- a) IVA: redução da taxa de IVA de 23% para 6% nas empreitadas;
- b) IMT: isenção na 1.º transmissão de imóvel reabilitado em ARU exclusivamente para habitação própria e permanente;
- c) IMI: isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos,

Apresenta-se em seguida o quadro com o resumo desses benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do RJRU:

Imposto Municipal	Situação atual	Benefício fiscal	Comentários
IVA	23 %	6 %	Em empreitadas de reabilitação de edifícios
IMT	Sem isenção	Isenção na primeira transmissão	Em imóvel reabilitado e destinado exclusivamente a habitação própria e permanente
IMI	Sem isenção	Isenção por 5 anos	A isenção pode ser prorrogada por mais 5 anos

Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais

Miranda do Douro, 6 de novembro de 2020