

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA - FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1. Enquadramento

1.1 Enquadramento legal

A delimitação de **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)** encontra-se prevista **pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)**, aprovado pelo DL nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma ARU consiste numa *“área territorialmente 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 aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana.”*

1.2 Enquadramento territorial

A área para a qual se pretende delimitar a ARU possui cerca de 95 ha e corresponde aos limites da cidade consolidada nas suas frentes nascente, sul e poente, sendo a requalificação destas zonas de remate / transição o âmbito do trabalho de reabilitação urbana que interessa levar a cabo.

Neste caso em concreto, **é necessário proceder à reabilitação integrada de toda a frente ribeirinha da cidade**, desde o sapal da Meadela, a nascente até à foz do rio Lima, a poente.

Tratam-se de áreas pouco edificadas, em que o espaço público, pontuado por equipamentos, adquire grande relevo. Grande parte destas áreas resultaram de aterros feitos desde o século XIX para regularizar a margem norte do rio Lima em função da construção de infraestruturas portuárias e de construção naval, tendo muitas delas estado afetadas a esses usos durante largos períodos.

A situação em finais do século XX era de degradação ambiental e paisagística, encontrando-se muitas destas áreas em terra batida, usadas como estacionamento informal.

Durante vários anos, a reabilitação desta área foi sendo feita à custa de intervenções de impacte localizado, como é o caso da marina e arranjo da área envolvente, a sul do jardim público, construídas nos anos 90, da praça da liberdade e edifícios adjacentes (biblioteca e multiusos), entre 2002 e 2010 e, mais recentemente, dos equipamentos desportivos náuticos (remo e vela) e do Centro de Mar.

Por outro lado, alguns edifícios localizados nesta área conheceram um processo de degradação e abandono, por a sua função ou as suas características não lhes permitirem adaptar-se ao desempenho de novas funções, pelo que deverão ser substituídos, dentro do âmbito permitido pelos planos, como é o caso dos edifícios que compõem a fachada poente do Campo da Agonia ou da praça de touros.

Por fim, deverá também tomar-se em consideração que uma parte substancial desta frente ribeirinha foi ocupada durante muito tempo por atividade portuária e de reparação naval, da qual resultaram edifícios de tipo industrial que importa reabilitar / reconverter, bem como áreas a descontaminar, como é o caso da antiga doca de pesca.

Embora a aprovação dos planos de pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia e do Parque da Cidade tenham definido a estratégia de ocupação e de articulação urbana para esta área, não foi ainda possível colmatar as áreas que foram ficando por tratar, o que tem obstaculizado a consolidação de uma frente coerente, em termos formais, e contínua em termos funcionais, que proporcione a melhoria do ambiente urbano, a sua fruição plena aos habitantes e o seu aproveitamento turístico nas melhores condições.

1.3 Enquadramento estratégico

Esta área desempenha um papel fundamental no interface entre Viana do Castelo e o rio e o mar, dada a sua localização no estuário do rio Lima, uma zona de **elevada concentração de infraestruturas e equipamentos relacionados diretamente com as atividades marítimas**, nomeadamente aquelas ligadas à **economia** (porto comercial de mar, porto de pesca e estaleiros navais), ao **desporto** (centros de vela e de remo) e ao **turismo** (marina de recreio).

Localiza-se também nesta área o **Centro de Monitorização e Interpretação Ambiental (CMIA)**, elemento fundamental no estudo e na sensibilização para a proteção desta área e o **Centro de Mar**, elemento de gestão e de articulação e divulgação de todo o seu potencial.

Estão ainda previstas pelos planos ações que reforçam o aproveitamento desta localização específica, nomeadamente a ampliação da capacidade da marina de recreio, a construção de um terminal de cruzeiros e a construção de empreendimentos turísticos complementares.

Desempenha também um papel de grande relevo nos domínios do **lazer e do bem-estar**, provendo a cidade de áreas de excelência para a fruição da natureza, de espaços verdes, onde pode realizar-se atividade física e de lazer.

Compreende-se assim a importância desta área para a prossecução da visão de Viana do Castelo para 2020, consagrada no Plano Estratégico: ***“Viana do Castelo, destino atlântico, motor de uma economia baseada no mar e nas energias renováveis e espaço de ambiências, urbanas e rurais, que reinterpretam a tradição regional em contextos de inovação e contemporaneidade”***, pelo que importa, através da delimitação da ARU, definir de um quadro adequado, coerente e consistente de objetivos, de ações e de medidas de gestão que conduza à sua reabilitação.

1.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do território

A área para a qual se pretende delimitar a ARU coincide com a área de aplicação de dois planos de pormenor, executados no âmbito do programa Vianapolis. Estes planos, apesar de terem sido desenvolvidos num contexto em que as questões da reabilitação urbana ainda não estavam na ordem do dia, como atualmente, manifestam nos seus relatórios grande preocupação com as questões da reabilitação urbana, da melhoria das condições dos habitantes e do aumento da competitividade destas áreas, propondo ações que vão no sentido da reestruturação urbana, da implementação de novos usos, refuncionalização de estruturas degradadas, tratamento de espaço público, etc.

- **Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia (PPFRCA)**, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 134/2002, publicada no D.R. nº 262 Série I-B, de 13 de novembro; Alteração aprovada na reunião da Assembleia Municipal de Viana do Castelo de 25 de fevereiro de 2011 e publicada através do Aviso nº 7644/2011 no Diário da República nº 60, 2ª Série, de 25 de março; Retificação através da Declaração de Retificação nº 1178/2011, publicada no D.R. nº 141, 2ª Série, de 25 de julho

Este plano apresenta-se como uma *“proposta de transformação”* com o objetivo de *“criar as condições necessárias à constituição de um espaço plurifuncional e ambiental equilibrado, de forma a que a melhoria das condições do habitat possa, de facto, desencadear um processo de mudança mais amplo, capaz de potenciar a integração económica e social da população e valorização de toda a zona de intervenção”*.

- **Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo (PPPC)**, aprovado pela Declaração nº 246/2002, publicada no D.R. nº 182 Série II, de 8 de agosto de 2002.

Este plano, de acordo com o descrito no seu relatório, “*é entendido como uma **intervenção integrada de requalificação urbana** com uma forte componente de valorização ambiental e de tratamento do espaço público, visando aumentar a atratividade e a fruição quotidiana desta vasta área pela população vianense e promover as excelentes condições de competitividade que Viana do Castelo pode desempenhar na região*”.(sublinhado nosso).

2. Delimitação da ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo

2.1 Competência

A delimitação das ARU é da **competência da Assembleia Municipal**, sob proposta da Câmara Municipal, sendo o ato de aprovação publicado em Diário da República.

2.2 Objetivos

A definição da ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo tem os seguintes objetivos:

a) Promover o Crescimento Inteligente

- Consolidar e reforçar a **rede de equipamentos públicos**
- Consolidar e reforçar as **estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas**

b) Promover o Crescimento Sustentável

- Apoiar a **atividade económica**
- **Melhorar o ambiente urbano**
- **Recuperar e descontaminar as áreas industriais abandonadas**
- Apoiar a atividade económica relacionada com o **turismo**
- **Modernizar e gerir adequadamente as infraestruturas existentes**, com vista a um desempenho mais eficiente
- Melhorar a **eficiência energética** do edificado

c) Promover o Crescimento Inclusivo

- **Manter e criar empregos** nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços

- Melhorar a **acessibilidade** a bens, serviços e equipamentos

d) Ao nível da Administração e gestão do território:

- Reforçar a **política de reabilitação** que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio
- Definir um **contexto regulamentar**, económico e fiscal propício à reabilitação
- Assegurar o **acesso a fontes de financiamento** para a reabilitação urbana
- Adotar **medidas de gestão** adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz
- 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**

2.3 Efeitos

A delimitação da ARU produz os seguintes efeitos:

- a) **Simplifica e agiliza** os procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- b) **Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais**, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).
- c) **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**, nomeadamente em sede de Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares (IRS) e Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletivas (IRC).
- d) **Permite o acesso facilitado a financiamento** para obras de reabilitação.
- e) **Compromete o município a aprovar uma operação de reabilitação urbana** para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

3. Proposta

3.1 Para os efeitos referidos na alínea b) do ponto 2.3, propõem-se os seguintes **benefícios fiscais** para os imóveis abrangidos pela ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:

- a) Isenção de IMI por um período de 5 anos
- b) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa

3.2 Propõe-se ainda, como medida adicional de incentivo, a **redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação**, nos termos definidos pela lei, realizadas em imóveis abrangidos pela ARU da Frente Ribeirinha de Viana do Castelo.

MATRIZ DE OBJETIVOS

Crescimento inteligente	Consolidar e reforçar a rede de equipamentos públicos	<input type="radio"/>
	Consolidar e reforçar as estruturas promotoras de atividades desportivas, culturais e recreativas	<input type="radio"/>
Crescimento sustentável	Apoiar a atividade económica	<input type="radio"/>
	Melhorar o ambiente urbano	<input type="radio"/>
	Recuperar e descontaminar áreas industriais abandonadas	<input type="radio"/>
	Apoiar a atividade económica relacionada com o turismo	<input type="radio"/>
	Modernizar e geir adequadamente as infraestruturas existentes , com vista a um desempenho mais eficiente	<input type="radio"/>
	Melhorar a eficiência energética do edificado	<input type="radio"/>
	Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação	
Crescimento inclusivo	Manter e criar empregos nos setores ligados à reabilitação urbana, ao turismo, ao comércio e aos serviços	<input type="radio"/>
	Melhorar a acessibilidade a bens, serviços e equipamentos	<input type="radio"/>
	Apoiar os setores sociais mais vulneráveis	
Administração e Gestão do Território	Reforçar a política de reabilitação que vem sendo prosseguida pelo município para o território concelhio	<input type="radio"/>
	Definir um contexto regulamentar , económico e fiscal propício à reabilitação	<input type="radio"/>
	Assegurar o acesso a fontes de financiamento para a reabilitação urbana	<input type="radio"/>
	Adotar medidas de gestão adequadas à promoção da reabilitação urbana, nomeadamente através de programação, regulamentação e fiscalidade, bem como da integração das medidas de modo claro e eficaz	<input type="radio"/>
	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	<input type="radio"/>

DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – FRENTE RIBEIRINHA DE VIANA DO CASTELO

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

1. A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão dos seguintes **benefícios fiscais** aos imóveis abrangidos, desde que sejam objeto de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:
 - c) Isenção de IMI por um período de 5 anos.
 - d) Isenção de IMT de prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa.

2. A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana tem ainda como efeito proporcionar o acesso aos **benefícios fiscais consagrados no Estatuto dos Benefícios Fiscais** e na **Lei do Orçamento do Estado** para os imóveis alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:
 - a) **IVA** à taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos.
 - b) Dedução à coleta para efeitos de liquidação de **IRS** até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis.
 - c) Tributação de **IRS** à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados.
 - d) Tributação de **IRS** à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
 - e) Isenção de **IRC** para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.

3. Para esta área foi também aprovada, como medida adicional de incentivo, a **redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação**, nos termos definidos pela lei.