

# Município do Marco de Canaveses

## Aviso

### **(RE)DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) MARCO DE CANAVESES**

Dr. Manuel Maria Moreira, Presidente da Câmara Municipal do Marco de Canaveses, para efeitos do nº 4 do artigo 13º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, torna público, que a Assembleia Municipal de Marco de Canaveses em sua reunião de 16 de novembro de 2015 e de 27 de fevereiro de 2016, deliberou nos termos do nº 1 do artigo 13º da Lei 32/2012, de 14 de agosto, aprovar sob proposta da Câmara Municipal de 10 de novembro de 2015 e 10 de dezembro de 2015, a (re)delimitação de área urbana (ARU) do Município do Marco de Canaveses. Assim:

#### **1. INTRODUÇÃO**

Ao longo dos anos, o concelho do Marco de Canaveses tem sido alvo de várias intervenções, no sentido da qualificação e revitalização urbana, programadas para dar resposta a várias problemáticas e colmatar deficiências existentes. Apesar dos investimentos realizados nas zonas centrais e históricas do concelho, numa perspetiva de reabilitação urbanística quer do edificado, quer das infraestruturas e equipamentos, o concelho continua a debater-se com sintomas de degradação ao nível do espaço urbano e da insuficiência de espaços verdes e de lazer, acompanhado do abandono e progressivo envelhecimento populacional traduzindo-se na perda de dinâmica populacional, económica e social.

O Município do Marco de Canaveses tem já delimitada uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) que vai desde o Largo dos antigos correios, passando pela Av. Dr. Francisco Sá Carneiro, uma parte da Rua de Chãos, início da Rua de S. Nicolau, Rua José Adriano de Carvalho e Melo, Largo do Movimento das Forças Armadas e Rua Humberto Delgado, publicada em DR e publicitada na página da internet da Câmara Municipal, e em cuja delimitação se procurou uma homogeneidade em termos de imagem e cenário urbano, constituindo “um contínuo urbano” com a complementaridade da intervenção pública já concluída através da Regeneração Urbana da Cidade, e procurando apoiar e incentivar a intervenção privada.

Tendo em conta este cenário, a autarquia pretende agora reforçar ainda mais este processo de resposta integrada e coordenada de reabilitação e revitalização da sua zona urbana mais antiga, aquela que se poderá considerar como o seu centro cívico e histórico, em resultado da avaliação do interesse e vantagem no alargamento da área da atual ARU da cidade do Marco de Canaveses e, sobretudo, da necessidade de adequação e compatibilização com a estratégia do atual quadro comunitário.

Esta proposta resulta do facto de se ter concluído que efetivamente haverá vantagens para o município em alargar a atual área da ARU, integrando nesta todo o restante território que corresponde ao centro cívico e histórico da cidade, e que inclui um conjunto de edifícios privados, equipamentos públicos, e espaço público envolvente que necessitam de intervenções de requalificação, assumindo que a reabilitação urbana constitui um dos três pilares temáticos, nos quais assenta a visão proposta para a Estratégia Nacional para a Habitação.

## Município do Marco de Canaveses

*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) da cidade do Marco de Canaveses, 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;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da EIDT da CIM do Tâmega e Sousa 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.

## Município do Marco de Canaveses

Para além disso, este documento fundamenta as intervenções de reabilitação urbana da ARU cuja redelimitação 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.

Esta é uma exposição de razões e objetivos pelos quais merecerá propor-se a redelimitação desta ARU da cidade do Marco de Canaveses, cuja planta se apresenta nos documentos anexos, assegurando-se a sua implementação de acordo com os objetivos e princípios gerais que o novo regime jurídico preconiza, e que se apresentam na memória descritiva e justificativa desta proposta.

### **2. ENQUADRAMENTO JURÍDICO**

A proposta de redelimitação, 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;

## Município do Marco de Canaveses

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 ao Marco de Canaveses no seu todo.

### 3. 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 nova delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) da cidade do Marco de Canaveses, tal como é 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

##### 1. 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.

## Município do Marco de Canaveses

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 deste 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.

### **2. ESTRATÉGIA - Compatibilização e articulação com as opções nacionais e municipais**

A Estratégia Nacional para a Habitação 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*

## Município do Marco de Canaveses

*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;
- As opções estratégicas de base territorial no que respeita ao desenvolvimento do sistema urbano regional e, em especial, as opções estratégicas da EIDT da CIM do Tâmega e Sousa para 2020;
- A avaliação dos processos de intervenção mais recentes e dos resultados conseguidos, em especial no que diz respeito ao 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.

### **3. PROPOSTA - A ARU da cidade do Marco de Canaveses**

#### **3.1. ARU - Justificação da nova 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 nova 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 nova 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.

## Município do Marco de Canaveses

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 a nova delimitação da ARU da cidade do Marco de Canaveses, cuja definição obedeceu a alguns critérios e objetivos, dos quais salientamos a inclusão das zonas urbanas claramente consolidadas, nomeadamente as mais antigas (a que corresponde o centro histórico), abrangendo património histórico e cultural relevante, mas em que fossem claros os sinais de degradação e obsolescência de edifícios, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva, e infraestruturas, em especial no que toca às condições de estética, uso, solidez e segurança, e salubridade, justificando a necessidade de uma intervenção integrada.

A definição da ARU seguiu o princípio da integração, uma vez que se optou por escolher uma área cuja delimitação permitirá uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano, abrangendo uma área com dimensão e características que assegurem a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana, baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada

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 (NORTE 2020), bem como o acesso dos particulares àqueles financiamentos e aos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), uma vez

## Município do Marco de Canaveses

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.

### 3.2. ARU - Caracterização

Em função dos estudos e análises efetuadas pelos serviços municipais, definiu-se uma nova 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**).

A ARU da cidade do Marco de Canaveses integra uma área que está delimitada pelas seguintes artérias: Av. Engenheiro Adelino Amaro da Costa, Travessa Engenheiro Adelino Amaro da Costa, Travessa de Fonte Santa integrando a totalidade dos terrenos ocupados pelo Hospital de Santa Isabel - Santa Casa da Misericórdia de Marco de Canaveses, até chegar à Rua António Serpa Pinto da Costa, inclui parte dos edifícios da via da Rua de S. Nicolau, até início da Rua Amália Rodrigues, abarca os edifícios confrontantes com a Rua Dr. Queirós Ribeiro, os edifícios confrontantes com a Praça Movimento das Forças Armadas incluindo poucos metros da Travessa do D. Carlos, até ao edifício Marco Fórum XXI (Av.ª Dr. Francisco Sá Carneiro), desce até ao edifício da Coopermarco-Cooperativa Agrícola de Marco de Canaveses, Largo António Queirós Montenegro, Av.ª Prof. Dr. Carlos Mota Pinto abarcando as edificações de ambos os lados com limite na Rua Gaspar Pinto Ribeiro de Magalhães Aguiar, Av.ª Manuel Pereira Soares abrangendo as edificações de ambos os lados e envolvendo as edificações de ambos os lados da Av.ª Gago Coutinho ao longo de cerca de 34 metros.

Nesta ARU, com cerca de 7,3 hectares, encontram-se diversos equipamentos, nomeadamente o edifício dos Paços do Concelho, o Hospital de Santa Isabel - Santa Casa da Misericórdia de Marco de Canaveses, o Museu Municipal Cármen Miranda, o edifício Marco Fórum XXI, 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, a que se associam alguns comércio e serviços, sendo caracterizada por ter alguma densidade e, sobretudo, uma forte centralidade. 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, embora pontuais e tímidas, de regeneração e requalificação ao nível das edificações.

Ao nível dos arruamentos urbanos que integram esta área, os pavimentos rodoviários são predominantemente constituídos por calçada de granito, com alguns pavimentos em betuminoso, apresentando-se em geral em bom estado, apesar de nalguns locais serem já evidentes sinais de alguma degradação e deformação.

## Município do Marco de Canaveses

Nalgumas zonas os passeios, independentemente do seu estado de conservação, não estão preparados para facilitar a deslocação dos peões, em parte por causa do tipo de pavimento e/ou da sua geometria, sendo de realçar que nas zonas de travessia com os espaços de circulação rodoviária, existe necessidade de reforçar a segurança dos peões, em especial dos mais idosos. O mobiliário urbano existente nalguns arruamentos é escasso, necessitando também as zonas verdes e de estadia de uma requalificação a esse nível.

Estando concluídas as obras de regeneração da zona central, 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 e onde as infraestruturas públicas apresentam já alguma degradação, em especial no que toca aos sistemas de drenagem de águas residuais e águas pluviais, sendo que neste último caso, a ocorrência de chuvadas mais curtas e com intensidades mais elevadas (fenómeno que fruto das alterações climáticas ocorre cada vez com maior frequência), agrava os problemas.

Vários troços das redes públicas de telecomunicações, iluminação pública e fornecimento de energia elétrica, ainda se desenvolvem por via aérea, tendo-se realizado a sua passagem para subterrânea nos locais onde foram sendo realizadas intervenções nos passeios e espaços verdes, devendo ser avaliada a vantagem e possibilidade da sua passagem para subterrânea nos locais onde existe maior concentração de valores patrimoniais e nos espaços verdes.

Espera-se que esta forte aposta na 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, impulsionando a reabilitação do parque edificado e, de um modo global, um movimento de requalificação e revitalização com carácter mais permanente e duradouro.

A zona em análise caracteriza-se pela forte presença do eixo definido pela Avenida Prof. Dr. Carlos Mota Pinto e do cruzamento deste com a Avenida Dr. Francisco Sá Carneiro, local de forte concentração de edifícios e elementos patrimoniais que constituem a identidade do centro cívico e histórico da cidade, enquanto elemento patrimonial da sede de concelho, que conferem ao local um valor cultural e paisagístico que importa preservar.

### **3.3. ARU - 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:

## Município do Marco de Canaveses

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 da eficiência energética e da mobilidade sustentável 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;

## Município do Marco de Canaveses

- 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.

#### **4. APOIOS E INCENTIVOS - Quadro dos benefícios fiscais**

A nova delimitação desta ARU obriga à definição pelo município de um quadro de benefícios fiscais, financeiros e administrativos, nomeadamente 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.

## Município do Marco de Canaveses

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

### **4.1 ARU - 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

## Município do Marco de Canaveses

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.

### **4.2 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.

#### **B. Apoios financeiros**

Isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal.

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

### **4.3 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

# Município do Marco de Canaveses

explicitada qual a variação proposta em função do estado de conservação do imóvel.

## II. PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ARU

A planta com a nova delimitação da área abrangida pela ARU é a que se apresenta em seguida e que já foi referida na memória descritiva e justificativa. A azul aparece o novo limite proposto para a ARU da cidade do Marco de Canaveses, sendo o anterior limite identificado a vermelho.

## III. 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 1ª 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

Para constar se publica o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos Paços do Concelho, no jornal local, publicado na página oficial deste Município em [www.cm-marco-canaveses.pt](http://www.cm-marco-canaveses.pt) e na 2ª série do Diário da República.

Paços do Concelho de Marco de Canaveses, 29 de fevereiro de 2016. **O Presidente da Câmara Municipal. Dr. Manuel Moreira.**