



ARU CIDADE NORTE

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
CIDADE NORTE
ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO

Introdução

Enquadramento Geral

Memória Descritiva e Justificativa

Quadro de Benefícios Fiscais

Planta com Delimitação da Área Abrangida

Câmara Municipal de Viana do Castelo

Departamento de Gestão Territorial Coesão e Sustentabilidade

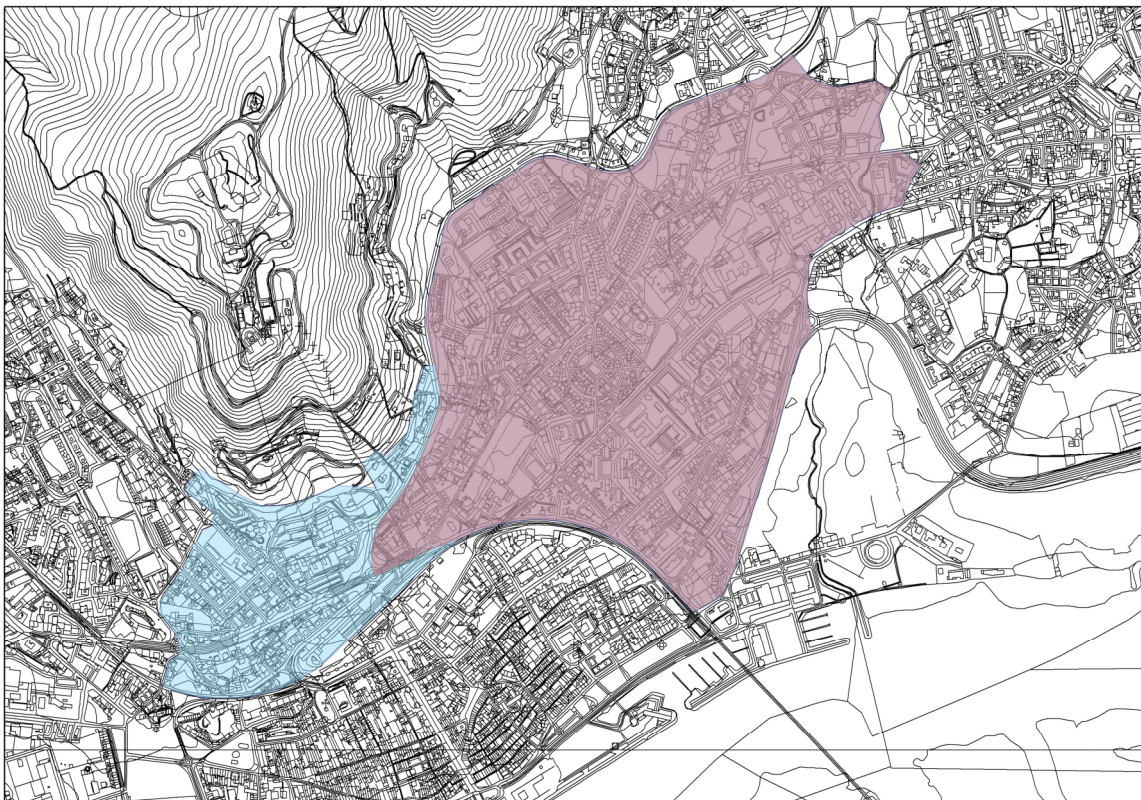
Fevereiro de 2020

INTRODUÇÃO

A ARU da Cidade Norte foi aprovada por deliberação da Assembleia Municipal de Viana do Castelo na sua sessão ordinária datada de 17 de fevereiro de 2017, sob proposta da Câmara Municipal, comunicada ao Instituto da Habitação e da reabilitação Urbana (IRHU) a 10 de março de 2017, e publicada em Diário da República através do Aviso n.º 4080/2017, de 17 de abril de 2017, retificado pela Declaração de Retificação n.º 304/2017 de 17 de maio de 2017.

O presente documento procede à alteração da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) Cidade Norte, ao abrigo do n.º 6 do artigo 13.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua versão atual), relativo à aprovação e alteração, segundo o qual após a definição do limite da ARU é possível proceder à sua alteração, através dos procedimentos aplicáveis para a sua aprovação.

A presente proposta de alteração de delimitação diz respeito à integração de uma área urbana localizada na envolvente ao Hospital de Santa Luzia, entre a atual delimitação da ARU Cidade Norte e as ARU's Cidade Poente, Centro Histórico e Frente Ribeirinha de Viana do Castelo.



ARU CIDADE NORTE - Áreas a incluir na nova delimitação (a azul)

Esta área é caracterizada por um conjunto de equipamentos constituídos pelo Hospital de Santa Luzia, a Escola Superior de Saúde e o edifício dos Serviços Municipalizados e por 2 quarteirões edificados, um mais compacto, correspondente ao antigo Bairro das Ursulinas, incluindo o Seminário com o mesmo nome e o Carmelo de Santa Teresinha, outro mais disperso longitudinalmente, nos terrenos entre a antiga EN 13 (atual Av. 25 de Abril) e a linha do caminho-de-ferro, onde se integra agora o edifício do Estação Viana Shopping, incluindo o novo interface de transportes.

A redefinição desta ARU é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação e à atualização dos benefícios fiscais e incentivos financeiros (segundo o mais recente quadro legislativo), mantendo-se na sua totalidade as propostas iniciais relativas às suas dinâmicas de desenvolvimento e políticas urbanísticas, que se entendem atuais e fundamentais para o estabelecimento de um processo regenerador e [re]qualificador do tecido urbano.

Assim, a presente a proposta de alteração de delimitação da ARU Cidade Norte, de acordo com o ponto 2 do artigo 13.º do RJRU, contém os seguintes elementos:

- a) Enquadramento geral;
- b) Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais; e
- d) Planta com a delimitação da área abrangida.

Mantêm-se no essencial os pressupostos que caracterizaram o anterior documento e que a seguir se transcrevem.

ENQUADRAMENTO GERAL

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.”*

A proposta de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, enquadra-se na estratégia de desenvolvimento definida para o Município, que tem na reabilitação urbana e na melhoria do ambiente urbano um dos seus principais pilares de sustentação.

A delimitação das ARU dotará o Município de ferramentas mais eficazes para contribuir para a prossecução da missão consagrada pelo plano estratégico em vigor para o período 2012 – 2020: *“Atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas económicas existentes / emergentes com sentido de inovação, num quadro de crescente coesão e sustentabilidade, contribuindo para a afirmação de Viana do Castelo nos planos regional e nacional.*

Além da habilitação destas áreas a um conjunto de incentivos previstos pela legislação em vigor, discriminados em cada uma das propostas, pretende-se que estas áreas, para as quais foram identificados alguns problemas e algumas potencialidades venham a construir-se como **focos de regeneração urbana** cujos efeitos sejam replicáveis e extensivos a áreas territoriais mais vastas.

Com este fim, foram definidos 4 **domínios de atuação**, dentro dos quais são elencados os objetivos que estarão na base das ações a definir no âmbito das Operações de Reabilitação Urbana subsequentes à delimitação destas ARU:

Crescimento Inteligente

Os territórios inteligentes são aqueles que conseguem criar uma atmosfera propícia ao desenvolvimento e à circulação do conhecimento, das ideias, da aprendizagem e da inovação. Para tal, além da intervenção no sistema de inovação, composto pelas instituições, pelas organizações, pelas empresas, etc., torna-se necessário intervir nos sistemas digitais que

permitem a comunicação e a difusão da informação, bem como no processo de capacitação da população em geral através do aumento dos níveis de educação e de competências.

Crescimento Sustentável

Embora a sustentabilidade, enquanto conceito alargado, esteja subjacente ao conceito estratégico desenvolvido e presente em todos os domínios de atuação, são incluídos neste domínio os objetivos que relacionam desenvolvimento com eficácia económica e sustentabilidade ambiental.

Ganham, por isso destaque os temas relativos à difusão e adoção de práticas de intervenção preventiva sobre as estruturas construídas (edificado e infraestruturas), o programa de investimento público e fontes de financiamento, bem como à adoção de práticas nos domínios da construção e da mobilidade que contribuam para a diminuição dos custos energéticos e para a redução da poluição atmosférica e sonora.

Ao nível de áreas onde cessaram atividades industriais e que, por esse motivo, permanecem desqualificadas e inaptas, interessa também promover a sua recuperação e descontaminação.

Crescimento Inclusivo

Integram este domínio de atuação as medidas relativas às condições de vida das populações, nomeadamente das comunidades desfavorecidas, da criação de empregos, da exclusão social e da resolução ou mitigação de alguns constrangimentos relacionados com a mobilidade e com o acesso a serviços de apoio à infância e à 3ª idade.

Além deste aspeto, deverão ainda ser tomadas em consideração intervenções integradas que adicionem à vertente programática e assistencial, as intervenções físicas que melhorem as condições de habitações em bairros e em áreas deprimidas, bem como a requalificação dos espaços públicos envolventes.

Administração e Gestão do Território

Este domínio de atuação é constituído por medidas destinadas a tornar mais clara e assertiva a relação existente entre a administração e a população, tendo a reabilitação urbana como referência.

Nesse sentido, pretende-se estabelecer um programa de investimento e de iniciativas públicas, um contexto regulamentar, económico e fiscal, bem como medidas de gestão adequadas que contribuam para a criação de um quadro de referência mais nítido e estável na gestão destas partes do território.

Por fim, pretende-se também garantir que as entidades privadas e públicas tenham acesso preferencial a fontes de financiamento específicas para a reabilitação urbana.

MEMORIA 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 alvo de delimitação tem cerca de 129,6 ha e a população residente, de acordo com os Censos de 2011 é composta por 7548 indivíduos, correspondendo estes valores a 44% da população e 9,7% da área das freguesias abrangidas: UF de Viana do Castelo (Santa Maria Maior e Monserrate) e Meadela. Esta é composta por três grandes unidades: uma plataforma aplanada, limitada a norte pela Avenida Capitão Gaspar de Castro e rua Eça de Queiroz, estendendo-se até à estrada da Papanata a sul e a ribeira de Fornelos a nascente. A poente é limitada pela linha do Minho. A segunda grande unidade, composta pela meia encosta e sopé do Monte de Santa Luzia é delimitada a norte pela Estrada de Santa Luzia e via de Entre Santos, a poente pela mesma estrada e Linha do Minho e a nascente pela Veiga da Meadela. A terceira unidade é constituída por uma plataforma adoçada ao monte de Santa Luzia, limitada a poente pela rua de S. José e a sul pela linha do caminho de ferro e que se estende até ao limite da Centro Histórico e do atual Interface de Transportes.

A ocupação urbana inicial desta área é estruturada pelas ligações a Ponte de Lima a sul, primeiro pela rua da Bandeira, depois pela Rua/Estrada da Papanata e pela ligação ao aglomerado da Abelheira a norte. Na primeira metade do Século XX inicia-se a ocupação sistemática da área com os bairros da CP, Jardim, Bandeira/Previdência e com equipamentos, designadamente cadeia e liceu e abertura do 1º troço da futura Avenida Capitão Gaspar de Castro. Será preciso aguardar pela década de 70 para se dar continuidade desta até à estrada da Papanata. Após 74, um novo surto de investimento vai resultar na implantação de equipamentos na metade nascente

com novas escolas, desde a Escola Frei Bartolomeu e Instituto Politécnico a nascente até à Escola da Abelheira a Norte.

As ligações a Santa Luzia, à Abelheira, a Ponte de Lima e acesso ao liceu e bairro do Jardim fornecem à área uma malha densa de arruamentos poente nascente, enfraquecida pela fragilidade das ligações norte sul, em especial na parte oriental da área. Esta vai ser colmatada na parte norte pela via de Entre Santos, desde a estrada de Santa Luzia até à ribeira de Fornelos.

Daqui vai resultar a atual estrutura da zona, dotada de uma malha viária leste oeste relativamente densa, mais frágil nas ligações norte sul, em especial à medida que se aproxima do rio, com preponderância de equipamentos no setor central, em torno da Avenida Gaspar de Castro e maioritariamente habitacional nos flancos norte e sul.

Sobre esta estrutura vão se apoiar os acessos à ponte nova, a sul sobre a Estrada da Papanata, ao IC 1, para norte, sobre a via de Entre Santos.

1.3 Enquadramento estratégico

A zona, confinada a norte, nascente e sul pelos obstáculos naturais do Monte de Santa Luzia, ribeira de Fornelos, a poente pelo Hospital e Linha do Minho, é atravessada pelos acessos à rede viária principal que a ligam a Espanha, à área metropolitana do Porto e à região Norte. Todos os fluxos originados por estes são canalizados por 3 grandes vias, já atrás descritas, sendo aquela que fornece o acesso mais curto e direto ao centro histórico, é igualmente aquela onde se concentram o maior número de equipamentos, potenciando o maior número de conflitos entre o acesso a estes e o tráfego de atravessamento. Com a previsível abertura do prolongamento da rua Eça de Queiroz, com a saída do mercado da atual localização, a reequação das instalações do horto e a reformulação de acessos à escola Frei Bartolomeu dos Mártires, este poderá ser eventualmente atenuado. O parque habitacional, em especial nas zonas de ocupação mais próximas do centro histórico e os núcleos mais antigos dispersos no seu interior, carecem de estímulos ao seu reaproveitamento, para evitar o esvaziamento da área devido ao envelhecimento da população residente. Pelo mesmo motivo, importa igualmente conservar, adaptar e melhorar os equipamentos e espaços públicos que servem estas populações, mantendo e melhorando o serviço prestado e em simultâneo, estimulando pelo exemplo a regeneração da área alvo de delimitação.

1.4 Enquadramento nos Instrumentos de Gestão do Território

A área de reabilitação urbana a delimitar é gerida pelo Plano de Urbanização da Cidade aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 92/99, publicado no Diário da República n.º 188, Série I-B de 13 de Agosto e no Diário da República n.º 229/99 Série I B, 3º Suplemento de 30 de

Dezembro, alterado e republicado pelo Aviso 20245 /2008 publicado no Diário da República n.º 136 Serie II, de 16 de Julho.

Posteriormente o documento foi objeto de uma 2ª alteração por adaptação ao POOC (Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha/Espinho) – Aviso n.º 4754/2017 de 2 de maio – e de uma 3ª alteração por adequação ao RERAE (Regime Extraordinário de Regularização de Atividades Económicas) – Aviso n.º 15613/2018 de 29 de outubro.

De acordo com este plano, a área abrangida pela ARU encontra-se classificada como solo urbano, na sua grande maioria como solo urbano/ solo urbanizado – zonas de edifícios multifamiliares e, dispersamente, zonas de edifícios uni ou bifamiliares.

A área é ainda classificada como solo urbano/solo urbanizado – zonas de equipamentos existentes - que têm a sua maior expressão na envolvente da Avenida Capitão Gaspar de Castro e na área adjacente ao Hospital de Santa Luzia.

Pontualmente, a área é classificada como áreas de proteção ao património construído e arqueológico, com maior destaque para o eixo da Rua da Bandeira.

2. Delimitação da ARU de Cidade Norte

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 de Cidade Norte 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
- 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

- Reintegrar edifícios existentes que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados no mercado de venda / arrendamento através da sua reabilitação

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
- Apoiar os setores sociais mais vulneráveis

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 para além dos benefícios fiscais que constam nos artigos 45º e 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do Código do IVA as seguintes medidas:

- a) Propõe-se que a isenção de IMI seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
- b) 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.

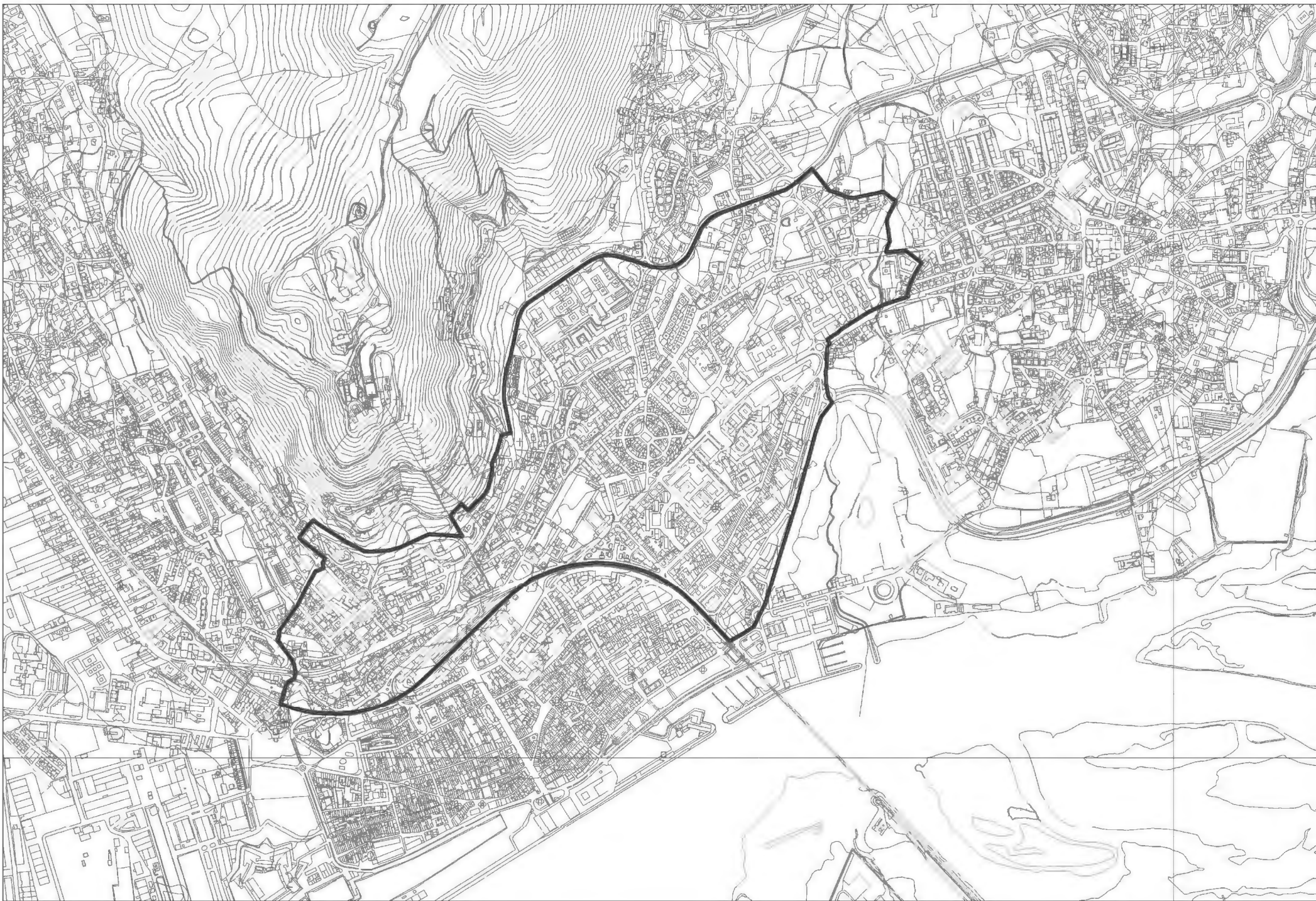
MATRIZ DE OBJETIVOS

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	<input type="radio"/>
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	<input type="radio"/>
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"/>

QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

A delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana no território de Viana do Castelo, tem como efeito a concessão de **benefícios fiscais**:

1. Que constam nos artigos 45º e 71º do **Estatuto dos Benefícios Fiscais**.
2. A isenção de IMI, seja renovada, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente, nos termos previstos na alínea a) do número 2 do artigo 45º do EBF.
3. Os benefícios resultantes da aplicação do **Código do Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA)**.
4. Para esta área propõe-se, 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.



0 50 100 200 300 400 500
Metros



CÂMARA MUNICIPAL DE VIANA DO CASTELO
LIMITE DA ARU DA CIDADE NORTE



fevereiro 2020