

delimitação da área de reabilitação urbana

DOCUMENTO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE BARCELOS NASCENTE 2

PROPOSTA

janeiro 2016

ORIGINAL

ÍNDICE

FICHA TÉCNICA

PEÇAS ESCRITAS

RACIONAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO

1-Introdução

2-Caraterização da Área de Reabilitação Urbana

2.1-definição do tipo de operação

3-Fundamentação

4-Objetivos estratégicos a prosseguir

5-Benefícios fiscais

5.1-efeitos

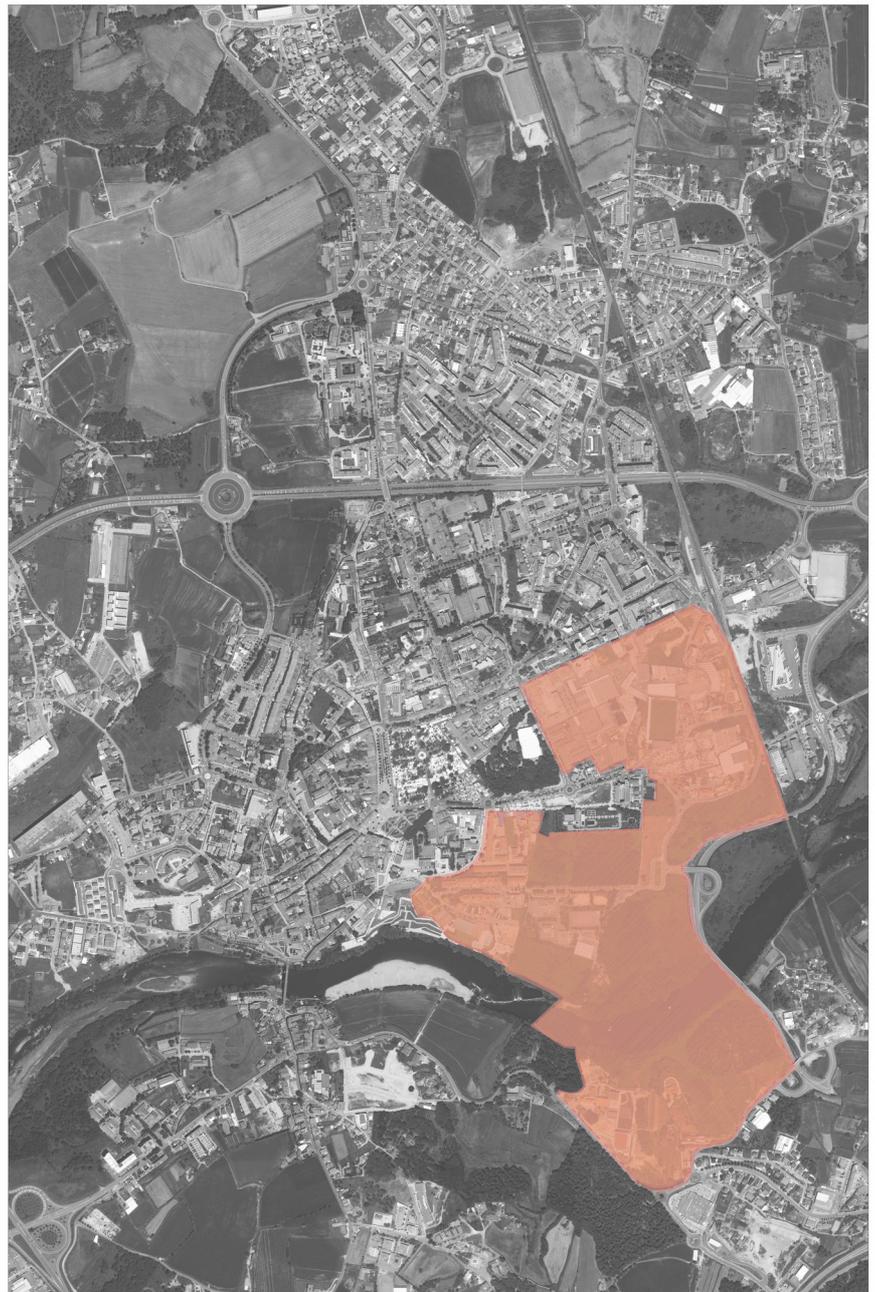
5.2-proposta

5.3 Quadro I: Benefícios e Incentivos Fiscais

PEÇAS DESENHADAS

PD.1-CARTA da proposta de delimitação da aRUBcIN2

PD.2-CARTA escala 1:5000



ficha técnica



Município de Barcelos
Miguel Costa Gomes, Presidente

Pelouro do Urbanismo
Alexandre Maciel, Vereador

Departamento de Planeamento e Gestão Urbana
Adelina Silva, Engenheira (Diretora)

Divisão de Planeamento Urbanístico e Ambiente
Hugo Lomba, Engenheiro (chefe de Divisão)

a RU
REABILITAÇÃO URBANA

Reabilitação Urbana
Ana Santos, Historiadora
Armanda Couto, Engenheira
rui vieira, arquiteto

PEÇAS ESCRITAS

RACIONAL DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO

1-Introdução

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos de uma habitação condigna”. Esta referência, expressa no preâmbulo do atual Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, adiante 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 republicado no Diário da República, 1.ª Série – n.º 157), introduz os grandes desafios que se colocam na atualidade às nossas cidades, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações.

O presente documento integra a proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana onde se insere parte do território das freguesias de Arcozelo, Barcelos, Barcelinhos e Rio Covo Santa Eugénia, designada por Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente 2, adiante aRUBclN2.

A delimitação da ARU insere-se nas políticas urbanas municipais e a sua articulação com o planeamento e gestão urbanística e estruturar-se-á de forma a garantir a complementaridade com os diversos instrumentos de gestão territorial e com a adoção de uma estratégia inclusiva.

Existe atualmente um entendimento cada vez mais alargado de que o conceito de reabilitação urbana deve ser adotado numa perspetiva abrangente que vá para além das intervenções nos centros históricos e nas áreas mais centrais das cidades, e se alargue a outros espaços consolidados em que se verifique a necessidade de se desenvolverem estratégias integradas de requalificação e revitalização do tecido urbano.

O projeto da ARU Barcelos Nascente 2 inscreve-se nesta preocupação. Está incluído neste território, para além da função residencial, um conjunto de infraestruturas fabris e armazéns, desativado, evidenciando problemas relacionados com a degradação acentuada de grande parte destes edifícios, de desqualificação do espaço público, de débil vitalidade económica e cultural e de forte vulnerabilidade social, que não pode ser combatida com medidas isoladas de política setorial. Por outro lado, a este território reconhecem-se facilmente uma série de vantagens e de oportunidades face aquelas que são, hoje em dia, condições desejáveis para um desenvolvimento urbano sustentável, designadamente, condições muito favoráveis de conectividade interna e externa, valores simbólicos capazes de projetar uma nova identidade local, recursos ambientais e paisagísticos, grandes unidades industriais desativadas e vazios urbanos com potencial de instalação de novas funções e atividades, volume significativo de edificado com interesse para reabilitar.

É pois inquestionável a necessidade de se desenhar e implementar uma estratégia de intervenção integrada para este espaço da cidade. Uma estratégia que, promovendo os trunfos e mais-valias locais,

enfrente com sucesso os bloqueios que se colocam ao desenvolvimento sócio económico deste território e melhore as condições de vida e de bem estar quotidianas da população, alavancando aquele que se pretende seja um processo de transformação de toda esta zona.

O RJRU 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, ao projeto de delimitação da aRUBcIN2, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, a qual se pretende que seja de tipo sistemática e possa envolver, na sua fase de elaboração e implementação, um amplo número de agentes urbanos públicos e privados e a própria população.

2. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente 2 (aRUBcIN2)

A aRUBcIN2 incide sob espaços urbanos formados por uma estrutura edificada de morfologia urbana de carácter contemporâneo, cuja expansão ocorreu a partir dos finais do século XIX e que se desenvolveu ao longo do séc XX.

A abertura da linha-férrea até Barcelos, em 1877, com a implantação da estação no limite nascente da cidade, para além do progresso que advém desta nova via de comunicação, obtêm-se ainda todo um novo espaço urbano a ser construído, polarizado na estação, e que se prolongou ao longo do século XX. Esta área foi alvo de um forte processo de urbanização a partir dessa época, como já foi referido, dando origem a novos arruamentos de ligação ao centro da cidade, como é o caso da Avenida Alcaldes de Faria, e ainda coma a abertura da Avenida Dr Sidónio Pais, com a construção do cemitério. Implantaram-se fábricas, principalmente têxteis, entre as quais, a Barcelense, Tebe e Tor, armazéns e oficinas (devido à facilidade de acesso das matérias-primas e a um melhor escoamento dos produtos acabados), o que levou ao aparecimento de um tipo de habitação económica e social ligada a estas unidades fabris, como é o caso, do Bairro de Santa Marta (anos 50).



© RU2015 – fase 1 – proposta de delimitação - levantamento e caracterização – Bairro de Santa Marta – Casas da previdência - Arqt.º. Nuno Teotónio Pereira - 1958



© RU2015 – fase 1 – proposta de delimitação - levantamento e caracterização – unidade fabril inativa – CEMITÉRIO MUNICIPAL – ESTÁDIO ADELINO RIBEIRO NOVO

Por consequência, a trama urbana possui, características diversas, zonas habitacionais de densidade superior às do centro histórico, em contraste com a existência de habitação social, diversas áreas industriais obsoletas e terrenos privados ao abandono.

Esta evolução tem igualmente reflexos nas características das funções urbanas prevaletentes na área. Tal como referido anteriormente, a presença da estação ferroviária e a herança histórica de uma atividade industrial e logística importante contribuíram para a manutenção de tecidos urbanos complexos, caracterizados pela coexistência de funções residenciais, económicas e sociais.

A desindustrialização desta área foi-se verificando a partir da 2ª metade do século XX, e em consequência desse facto, verifica-se o encerramento de algumas fabricas, nomeadamente a fábrica Tor que encerra em 2008 levando quer à degradação dos edifícios que faziam parte do complexo fabril, bem como à degradação da sua envolvente.



© RU2015 – fase 1 – proposta de delimitação - levantamento e caracterização – unidade fabril inativa – FÁBRICA DA TOR

A presença de um parque residencial envelhecido e degradado e de uma população socialmente fragilizada são alguns dos problemas que também encontramos no território da área de reabilitação urbana refletindo a sobreposição de várias lógicas de desenvolvimento ao longo dos tempos.

Os edifícios localizados nesta área, são construções que, na sua maioria, remontam aos anos 70/80 do século XX.

A aRUBcIN2, integra partes das freguesias de Barcelos, Arcozelo, Barcelinhos e Rio Santa Eugénia, tem uma área de 72,55ha e compõe-se por nove quarteirões, noventa e nove lotes e 21 anexos.

É limitada a poente pela Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico; a norte pela Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente 1; a nascente pela linha do caminho de ferro e o complexo rodoviário de Barcelos; a sul pela Estrada Nacional n.º 205 e pela Área de Reabilitação do Centro Histórico.

2.1 Definição do Tipo de Operação de Reabilitação

A operação de reabilitação urbana proposta é a sistemática a aprovar através de instrumento próprio.

A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associado a um programa de investimento público”, (n.º3 do artigo 8.º do RJRU).

3. Fundamentação da Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente 2

Esta área é caracterizada no Plano Diretor Municipal (adiante PDM), Aviso n.º 7722/2015 de 13 de julho publicado no Diário da República, 2ª Série n.º 134, com as categorias de uso solo definidas do seguinte modo:

-Espaço Central nível II – (na sua maioria) áreas que apresentam um carácter fortemente urbano e que, para além da função residencial, se caracteriza pela elevada concentração de atividades terciárias, abrangendo zonas consolidadas ou em consolidação, onde predomina a edificação em altura, em regime de propriedade horizontal. (artigo 78.º- identificação e caracterização-ponto 1 e 2).

-Espaço Central nível III – constituído pelas áreas que apresentam um carácter fortemente urbano e vocacionadas para a função residencial, bem como atividades complementares compatíveis com a habitação. Abrangem as zonas da cidade já consolidadas ou presentemente em consolidação, onde predomina a edificação de média altura, genericamente em regime de propriedade horizontal e intercalada por vezes com edifícios de habitação unifamiliar.(artigo 81.º- identificação e caracterização-ponto 1 e 2);

-Espaços de Uso Especial – consubstanciam espaços afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos que, pela sua localização e relação com os sistemas de estruturação territorial, têm um papel fundamental no reforço, no equilíbrio e na qualificação dos tecidos urbanos, assumindo neste contexto um valor estruturante do território (artigo 100.º- identificação e caracterização);

A breve caracterização efetuada anteriormente assim como as razões apresentadas na introdução permitem concluir que o território da ARU Barcelos Nascente 2 concentra problemas habitacionais, de degradação física e vulnerabilidade sócio económica, mas também um conjunto diversificado de potencialidades de transformação urbanística e de revitalização urbana que, uma vez concretizadas, poderão contribuir significativamente para a dinamização desta zona da cidade.

O espaço público, em geral, carece de estruturas de uso coletivo qualificadas que o dignifique. No entanto, possui potencialidades que decorrem das condições geográficas e paisagísticas intrínsecas, bem como da relação que estabelece com o edificado, o qual, no seu conjunto, apresenta significativo valor.

Por último, a contiguidade espacial face à Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico e à Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente 1, já delimitadas e aprovadas (Aviso n.º 7822/2014 publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 128 — 7 de julho de 2014, página 17509) afigura-se como um princípio essencial numa perspetiva de coerência das várias intervenções de reabilitação urbana previstas para Barcelos.

4. Objetivos estratégicos a prosseguir

Considerando as existências e as dinâmicas que caracterizam a situação atual da cidade incluindo a sua relação com as estratégias de desenvolvimento urbano assumidas pelo município no quadro de outros processos de planeamento e programação municipal e urbana, entende-se que a estratégia de reabilitação urbana deverá alcançar e concretizar os seguintes objetivos:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser opção pelo Município;
2. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
3. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
4. Modernizar as infraestruturas urbanas;
5. Incentivar a instalação de unidades destinadas a indústrias criativas e equipamentos;
6. Possibilitar o uso quotidiano do espaço público qualificado;
7. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
8. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
9. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão social;
10. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
11. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
12. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação com a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

13. Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidos de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

Pelas suas características, a aRUBcIN2 apresenta face a outros territórios objeto de intervenções de reabilitação urbana diversas especificidades. Apesar de se tratar de um tecido urbano consolidado, o mesmo oferece múltiplas oportunidades de interação entre espaços distintos mas potencialmente complementares. Em lugar de uma herança patrimonial consolidada, apresenta oportunidades de “reinvenção” do território potencialmente enriquecedora não apenas para a zona nascente como para toda a cidade. Sendo múltiplos, os fatores de enriquecimento têm como elemento central a inovação. Uma inovação, que longe de centrar-se no conteúdo das iniciativas, deverá alargar-se ao próprio processo de conceção e de operacionalização, e mobilizar um leque muito diversificado de agentes.

A atratividade desta área é ainda potenciada pela presença de fatores adicionais, designadamente a disponibilidade de espaços (expectantes) amplos, vazios e flexíveis do ponto de vista da adaptação a um conjunto diversificado de usos (caso dos antigos armazéns e fábricas localizados na zona).



© RU2015 – fase 1 – proposta de delimitação - levantamento e caracterização – unidade fabril inativa – FÁBRICA DA TOR e terreno expectante

5. Benefícios Fiscais

5.1 Efeitos

Conforme alínea c) do nº2 do artigo 13º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro alterado pela Lei nº32/2012, de 14 de Agosto a Delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana, exige a definição 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 estabelecidos nos nº7) e 8) do artigo. 71º dos Estatutos dos Benefícios Fiscais e sem prejuízo de outros benefícios e incentivos são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

a) aos prédios urbanos objeto de ações de reabilitação é conferida a isenção de imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.

b) são isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na «Área de Reabilitação Urbana».

5.2 Proposta

Para os efeitos referidos nas alíneas a) e b) do ponto anterior, propõem-se os seguintes benefícios fiscais para os imóveis abrangidos pela **Área de Reabilitação Urbana Barcelos Nascente 2 (aRUBclN2)**, alvo de ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei:

5.3 Quadro I: Benefícios e Incentivos Fiscais (*)

Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF): artigo 71.º – Incentivos à reabilitação urbana

Âmbito Fiscal	Benefícios e condições de atribuição
IMI	
Imposto Municipal sobre Imóveis	Isenção por um período de cinco anos , a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, para os prédios urbanos objeto de " ações de reabilitação urbana "
IMT	
Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis	Isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente , na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado , quando localizado na " área de reabilitação urbana "
Condições de atribuição	
IMI e IMT (artigo 71.º)	Definição: " Ações de reabilitação urbana " as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de
(continua)	

(continuação)

conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Definição: "**Área de reabilitação urbana**" a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

- Definição: "**Estado de conservação**" o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da **competência da câmara municipal** para a área da localização dos imóvel, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação.

Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo (artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, vulgo EBF) são aplicáveis aos **imóveis objeto de ações de reabilitação** iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas **até 31 de dezembro de 2020**.

Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA): artigo 18.º – Taxas de Imposto e respetiva lista I anexa

IVA

Imposto sobre Valor Acrescentado

Para as importações, transmissões de bens e prestações de serviços constantes da lista I anexa ao artigo 18.º "taxas de imposto" do Código do Imposto sobre o valor acrescentado, a taxa de 6% aplica-se entre outros ao seguinte:

(continua)

(continuação)

"2.19 – As empreitadas de bens imóveis em que são donos da obra autarquias locais, empresas municipais cujo objeto consista na reabilitação e gestão urbanas detidas integralmente por organismos públicos, associações de municípios, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros, desde que, em qualquer caso, as referidas obras sejam diretamente contratadas com empreiteiro"

"2.23 – Empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional."

"2.24 – As empreitadas de reabilitação de imóveis que, independente da localização, sejam contratadas diretamente pelo IHRU, bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU."

(*) Os benefícios e Incentivos descritos neste quadro resultam da consulta ao EBF e CIVA disponíveis para download no Portal das Finanças (acedido em maio 2014) e não dispensa consulta de legislação.

Reabilitação Urbana

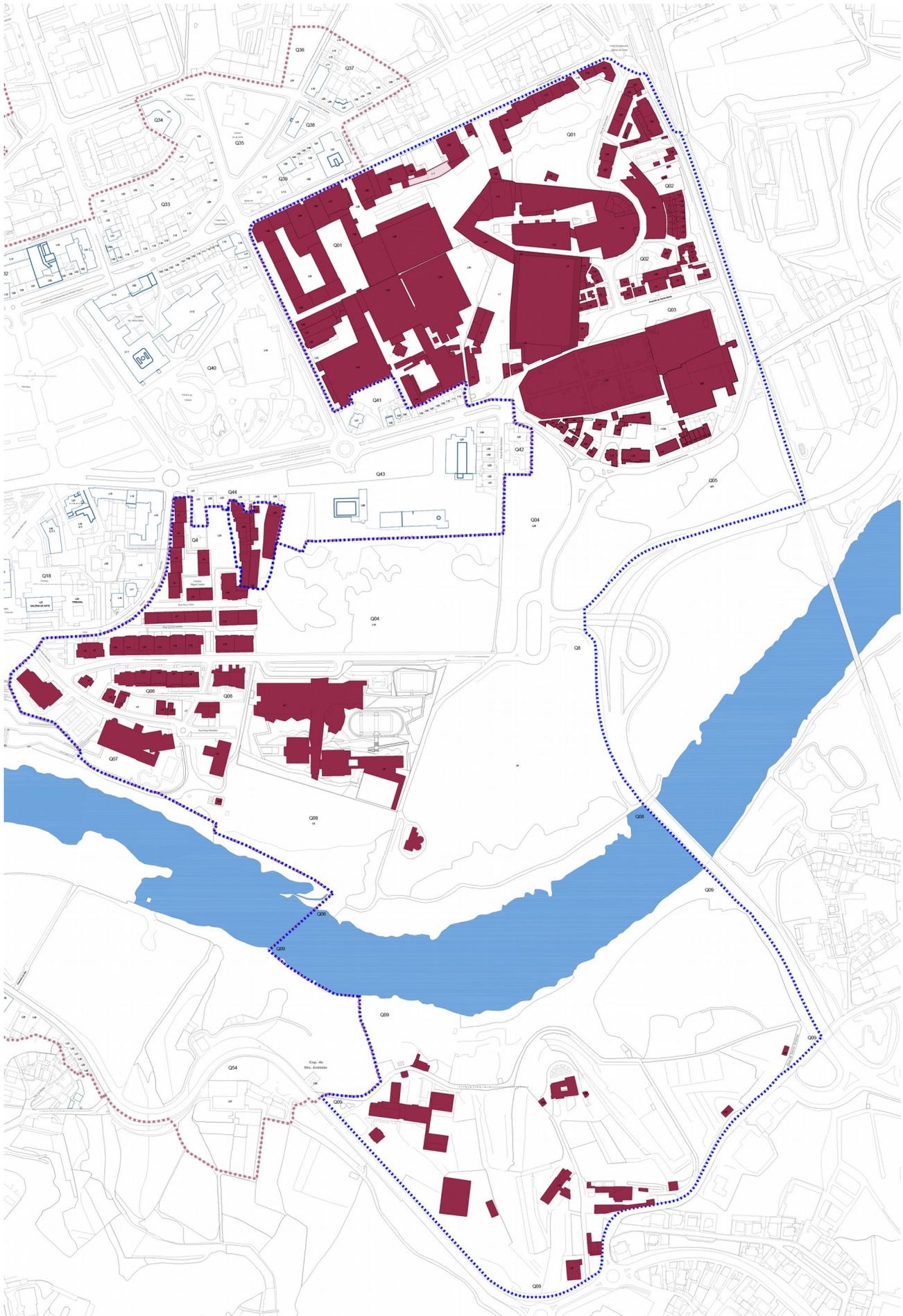
Ana Santos, Historiadora

Armanda Couto, Engenheira

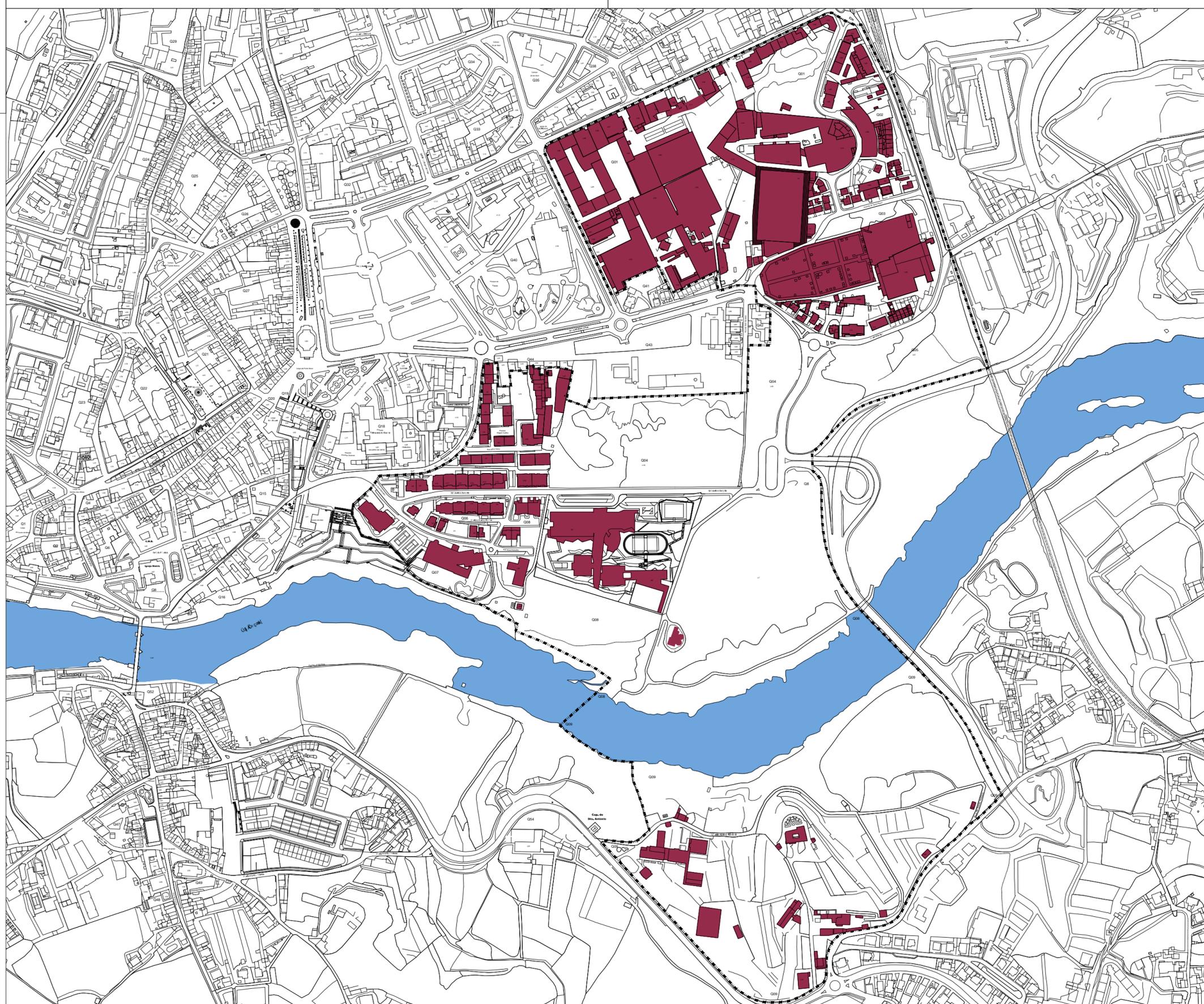
rui vieira, arquiteto

PEÇAS DESENHADAS

PD.1-Carta sem escala Delimitação da ARU de Barcelos Nascente 2



PD.2-Carta escala 1:5000 – Fase 1 – proposta de Delimitação da ARU de Barcelos Nascente 2



LEGENDA:

EDIFICADO



DPGU
DPUA
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
DIVISÃO DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO E AMBIENTE

aRU
REABILITAÇÃO URBANA

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

aRU Barcelos Nascente 2

carta - EDIFICADO - escala_5000
FASE 1 _ levantamento e diagnóstico