

Proposta de alteração da
delimitação da ARU do Luso

2018

Luso

maio de 2018

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Proposta de alteração da delimitação da ARU do LUSO

- 1_ Introdução
- 2_ Enquadramento
- 3_ Proposta de delimitação
 - 3.1_ Critérios subjacentes à delimitação
 - 3.2_ Objetivos estratégicos
- 4_ Benefícios fiscais e incentivos financeiros
- 5_ ANEXO [Planta da proposta de alteração da delimitação da ARU da Luso]

1_ INTRODUÇÃO

No concelho da Mealhada deparamo-nos hoje em dia com um conjunto de áreas urbanas que apresentam diversas debilidades na sua dimensão física, patrimonial e humana. Espaços que outrora foram o embrião dos aglomerados - áreas de vida social e económica. A degradação progressiva do património edificado, a instalação de um conjunto de atividades monofuncionais, a inadequação das redes de infraestruturas, o desconforto dos espaços públicos ou a deslocalização de atividades económicas são algumas das patologias que têm contribuído para a desertificação destas áreas.

Neste contexto o Município da Mealhada pretende lançar as bases para a realização de um conjunto de intervenções integradas para reabilitação das áreas urbanas nos aglomerados urbanos do Luso, Mealhada e Pampilhosa. Justifica-se nesta fase a delimitação destas áreas visto que são estes os principais locais de vivência urbana, concentrando funções e serviços que têm impacto em todo o território municipal. Acresce ainda a possibilidade do novo quadro comunitário de financiamento poder vir a estabelecer um conjunto de linhas de financiamento direcionadas precisamente para áreas urbanas com características idênticas às áreas do Luso, Mealhada e Pampilhosa.

Desta forma, e nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto – foram delimitadas três Áreas de reabilitação Urbana (ARU): Luso, Mealhada e Pampilhosa, submetidas pela Câmara Municipal e aprovadas na reunião da Assembleia Municipal, em 4 de Outubro de 2015 e publicada no Aviso nº5143/2015 – Diário da República nº90/2015, Série II de 2015/05/11.

Com o presente documento propõe-se uma nova delimitação para a ARU do Luso (é possível proceder a alterações nessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação [nº 6 do artigo 13º]), sobre a qual incidirá a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) consequente. Esta corresponde ao conjunto articulado de intervenções, que, de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área. A cada ARU corresponde uma ORU [nº 4 do artigo 7º].

No caso do Luso, a ORU envolve, não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva e tem associado um programa de investimento público, sendo, então, enquadrada por um PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO (PERU), adotando a designação de ORU SISTEMÁTICA.

Dado que a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo com aprovação da respetiva ORU [nos 2 e 3 do artigo 7º], junto com a presente proposta de alteração da delimitação da ARU do Luso, segue o respetivo PERU do Luso.

2_ ENQUADRAMENTO

A presente proposta de alteração da delimitação da ARU do Luso, 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 planta anexa e visa assegurar a extensão a esta nova zona, da implementação da estratégia de requalificação e revitalização, apresentada no documento inicial de fundamentação da ARU de março de 2015, e as mesmas condições de acesso aos benefícios e incentivos, quer por parte dos munícipes, quer por parte do município, indispensáveis à sua concretização.

A redefinição desta ARU, é proposta apenas no que diz respeito à sua área de delimitação, 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, cujos efeitos se pretende sejam estendidos ao centro do Luso, no seu todo.

Sendo que, para este efeito, se entende manter todo o conteúdo definido e apresentado na proposta inicial de delimitação da ARU do Luso, apresentada e submetida pela Câmara Municipal à reunião da Assembleia Municipal, em 4 de Outubro de 2015 e publicada no Aviso nº5143/2015 – Diário da República nº90/2015, Série II de 2015/05/11, à exceção da planta de delimitação, que agora é alterada e apresentada em anexo.

3_ PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A estrutura urbana da Vila do Luso caracteriza-se pela existência de um conjunto de estruturas edificadas - quarteirões, ocupações lineares, etc. – articuladas de forma mais ou menos consolidada através de um conjunto de espaços público de carácter e tipologias diferenciados.

O principal núcleo do aglomerado estrutura-se sobre o eixo formado pelos arruamentos, Rua Dr. António Granjo, Rua Emídio Navarro e Avenida Emídio Navarro. É em redor desta zona que encontramos uma maior concentração de atividades comerciais e de serviços e estão localizados os principais polos de atração turística do aglomerado, Termas do Luso e Fonte de São João. A restante malha urbana desenvolveu-se em torno deste núcleo central, no sentido das principais entradas/saídas do aglomerado, através da formação de quarteirões e povoamento linear.

Deve ainda ser observado que o desenvolvimento urbanístico da Vila do Luso, evidencia também os condicionalismos provocados pela topografia bastante acidentada da estrutura física da Serra do Bussaco. Tendo uma relevância histórica inquestionável no domínio das Estância Termais, a Vila do Luso encontra-se num período de difícil afirmação enquanto espaço turístico dinâmico e atrativo. A delimitação da ARU do Luso abrange o núcleo central do aglomerado, palco da vivência urbana e onde as dinâmicas territoriais assumem maior importância e ainda, a zona do Bairro Melo Pimenta, zona urbana periférica.

Em conformidade com o RJRU, com os princípios estratégicos de reabilitação urbana apresentados no Plano Estratégico de Reabilitação Urbana do Luso (PERU), com a consideração dos projetos municipais recentemente desenvolvidos e com a ponderação dos contributos no âmbito da participação dos vários serviços municipais, propôs-se a alteração da delimitação da ARU e consequente aprovação da área que se pretende ser alvo de intervenção prioritária, colocando à consideração do executivo municipal a sua aprovação.

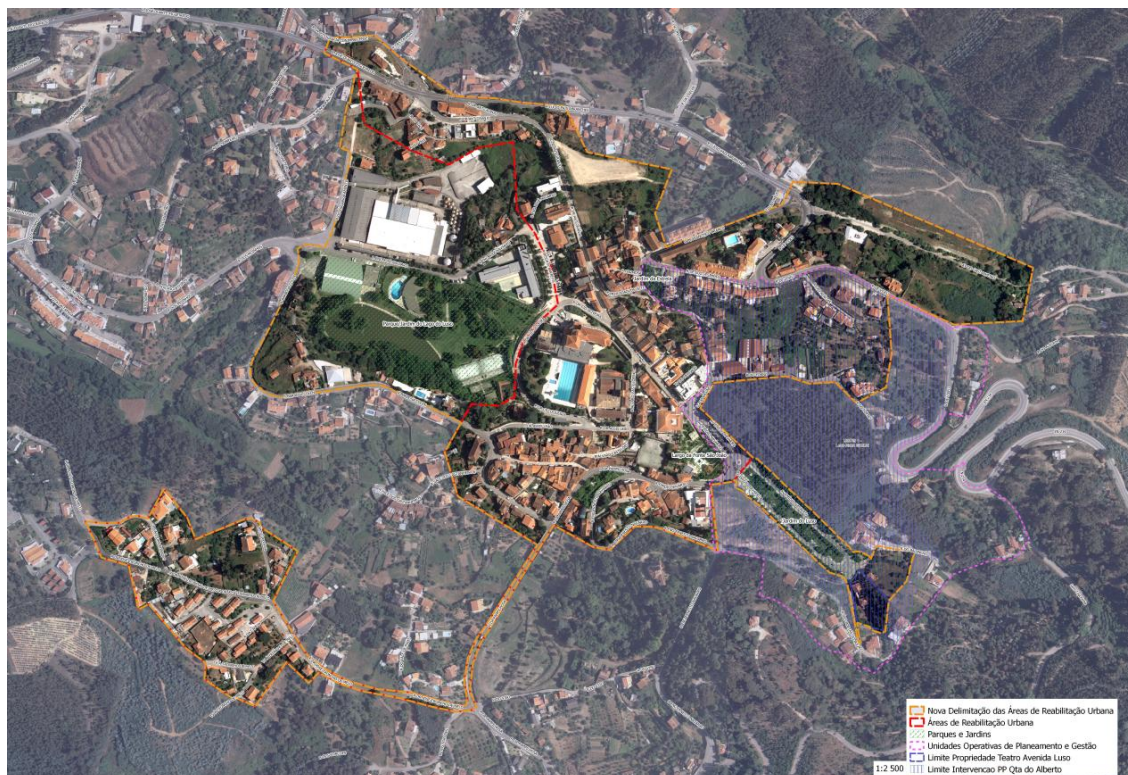


Figura 1 – Proposta de **alteração da delimitação da ARU** Luso (limite a laranja)

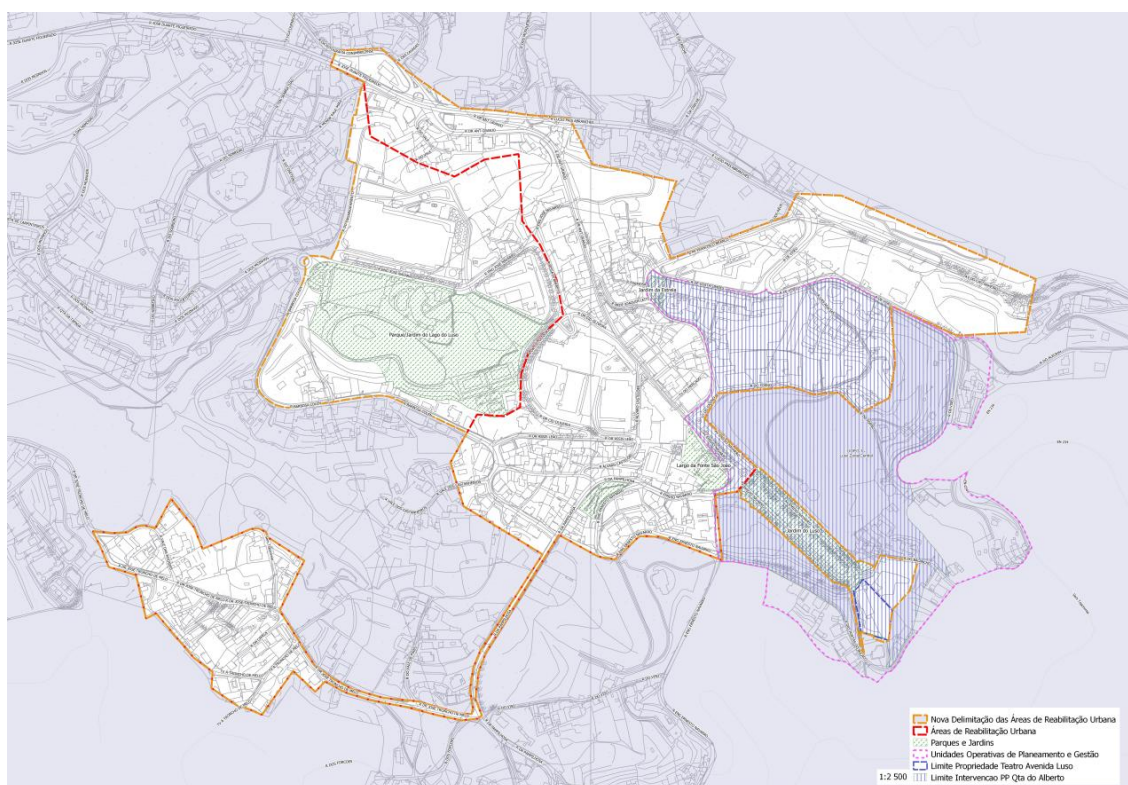


Figura 2 – Proposta de **alteração da delimitação da ARU** Luso (limite a laranja)

3.1_ CRITÉRIOS SUBJACENTES À ALTERAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

Conforme exposto, a presente proposta de alteração à delimitação da ARU do Luso, resulta do âmbito do desenvolvimento do PERU. Desta forma, consubstanciada por uma análise crítica do contexto urbanístico e socioeconómico e das dinâmicas territoriais do aglomerado, foi formulada uma estratégia de intervenção, cuja operacionalidade implicava a expansão territorial da ARU previamente aprovada.

Neste processo, foi possível constatar que áreas contíguas apresentam as mesmas características morfológicas e tipológicas das incluídas na ARU e por outro lado que elementos urbanos estruturantes para a persecução e afirmação dos objetivos estratégicos previamente estabelecidos não estavam integrados. Procedeu-se então à alteração da delimitação da ARU do Luso, através do:

a) **Prolongamento para oeste**, permitindo incluir a unidade industrial de produção e engarrafamento da Água do Luso (cuja localização atual implica uma interferência no ambiente urbano e sobrecarga viária) e o Parque do Lago do Luso (que constitui o principal espaço verde estratégico da ARU);



Figura 3 – Unidade industrial da 'Águas do Luso'



Figura 4 – Parque do Lago do Luso

b) **Prolongamento para sudeste**, permitindo incluir a totalidade da Avenida Emídio Navarro (elemento urbano fundamental na Estratégia de Reabilitação Urbana enquanto eixo comercial de referência) e, no remate desta, o edifício do Cineteatro Avenida (equipamento em mau estado de conservação e que urge preservar pela sua importância urbana, arquitetónica e histórico-social).



Figura 5 – Edifício do Cineteatro Avenida

Em consonância (e reforçando) com o exposto na Proposta de Delimitação de 2015, a seleção dos espaços territoriais que integram as áreas de reabilitação urbana fundamentou-se num conjunto diversificado de critérios que permitem evidenciar a necessidade de realização de operações de reabilitação urbana.

a) Edifícios degradados/obsoletos – património edificado em estado de ruína, mau estado de conservação ou funcionalmente desadequado para acolher funções residenciais ou terciárias;

- b) Edifícios com Valor Patrimonial – património edificado referenciado nos instrumentos de gestão territorial que pelas suas características apresenta valor patrimonial de cariz arquitetónico, urbanístico e histórico-cultural;
- c) Insuficiência/Inadequação das Infraestruturas Urbanísticas – áreas cujas infraestruturas urbanísticas carecem de obras de manutenção, adaptação e melhoria para responder mais eficazmente às necessidades das atividades instaladas;
- d) Qualidade/Conforto dos Espaços Públicos – espaços públicos cujas características não favorecem uma digna apropriação e fruição por parte da população;
- e) Intensidade das Dinâmicas Sociais – áreas territoriais desertificadas ou que não evidenciam intensidade na vida social nos espaços públicos;
- f) Diversidade Funcional – áreas que apresentam pouca diversidade de funções urbanas;
- g) Estrutura Etária da População – áreas com predominância de habitantes envelhecidos;
- h) Contributo para a Coesão Territorial – áreas cuja localização assume um papel fundamental nas dinâmicas territoriais dos aglomerados urbanos.

3.2_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A necessidade de realizar um conjunto de operações de reabilitação em áreas urbanas do Concelho da Mealhada deverá ter como principal desígnio a Dinamização Sócio Urbanística, Revitalização Económica e Sustentabilidade Ambiental. Para o efeito são definidos os objetivos estratégicos a prosseguir nas diversas Áreas de Reabilitação Urbana do Concelho da Mealhada (Luso, Mealhada e Pampilhosa):

- a) Reabilitação dos edifícios degradados/obsoletos – reabilitação estrutural dos edifícios, melhoria das condições de habitabilidade e/ou adaptação funcional às exigências atuais;
- b) Promover a dinamização socioeconómica – criar condições para atração de população jovem e instalação de novas atividades económicas;
- c) Modernização das infraestruturas urbanísticas – dotar as áreas urbanas de infraestruturas adequadas às funções e atividades instaladas;
- d) Qualificação dos espaços públicos – melhoria das condições de fruição dos espaços públicos;
- e) Preservação dos valores patrimoniais – reabilitação dos principais elementos identitários na estrutura urbana e que integram a memória coletiva dos aglomerados.

4_ BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS MUNICIPAIS

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

b) 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA', a 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;

j) 'REABILITAÇÃO URBANA', 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 da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;

i) 'REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais,

determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do RJRU;
2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);
3. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, 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, Regulamento e Tabela de Taxas do Município da Mealhada.

Benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

1. Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);
2. Agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);
3. Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);
4. De acordo com a Lei 114/2017 de 29 de dezembro, passam a estar isentos de IMI os prédios ou parte de prédios afetos a lojas com história, reconhecidas pelo município como estabelecidos de interesse histórico e cultural ou social local, as quais integrem o inventário nacional dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social. Esta isenção assume carácter automático.

IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis)

1. Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

1. Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

2. Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

3. Tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)

1. Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

Incentivos municipais

Da parte do Município da Mealhada é estabelecida uma redução de 50% em todas as taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, que decorrem da concessão de licenças, práticas de atos administrativos e satisfação administrativa de outras pretensões de carácter particular, aplicáveis à reabilitação urbana de edifícios.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio

municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

5_ ANEXO [Plantas da proposta de alteração da delimitação da ARU do Luso]



Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Luso [ARU]

proposta de alteração da delimitação da ARU do **Luso**

maio 2018

