



BRAGANÇA

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana e
conceção da Operação de Reabilitação Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

SETEMBRO 2014

ok

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS	1
2. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO.....	3
2.1. Critérios de delimitação.....	3
2.2. Objetivos.....	5
3. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	6
3.1. Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	6
3.2. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	7

ANEXOS

Delimitação da ARU sobre base topográfica

Delimitação da ARU sobre ortofotoma

1. DEFINIÇÕES E PROCEDIMENTOS

Os trabalhos apresentados neste documento encontram-se enquadrados no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o RJRU, uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) é definida como sendo uma "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"¹.

Uma ARU pode, assim, abranger "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".²

Com efeito, nos termos deste diploma, as razões que determinam (ou devem determinar) a delimitação de uma ARU prendem-se primordialmente com o estado de conservação e de funcionamento das suas componentes urbanas básicas. Assim, é lícito concluir que qualquer área urbana, central ou mais periférica, com valor patrimonial ou sem ele, mais ou menos consolidada, desde que apresente sinais de insuficiência, degradação ou de desqualificação urbana, pode ser objeto de integração em ARU para efeitos de desenvolvimento de uma operação integrada de reabilitação urbana.

Do ponto de vista do seu enquadramento legal, este foi o ponto de partida para a proposta da ARU do centro tradicional de Bragança, tendo sido considerado na metodologia utilizada para a sua delimitação territorial e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Este documento apresenta e fundamenta as três componentes necessárias para a formalização de uma ARU:

- : A memória justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- : A planta com a delimitação da área abrangida;
- : O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

A formalização da delimitação das ARU é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana deverá ser publicado através de Aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. Simultaneamente ao envio para publicação do aviso referido, a Câmara Municipal deverá remeter ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.³

¹ RJRU, artigo 2.º

² RJRU, Artigo 12.º

³ RJRU, Artigo 13.º

À definição da ARU segue-se a correspondente elaboração da Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que, segundo o RJRU, é "o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área". No caso do Bragança, tratando-se de uma ORU Sistemática, será uma "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, associada a um programa de investimento público"⁴.

A ORU assentará assim na definição de um instrumento próprio, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que enquadrará a operação de reabilitação urbana, determinando a assunção pelo Município de uma estratégia própria e integrada de reabilitação urbana, que congregue nesta área um conjunto articulado e coerente de iniciativas, ações e investimentos.

A delimitação da ARU, a definição da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática e a elaboração do respetivo Programa estratégico de reabilitação urbana alarga as competências e reforça as responsabilidades do Município: a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão, obriga a que este defina os apoios e benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana e estabelece um plano integrado de investimento público, que articule e alavanque o investimento privado associado.

⁴ RJRU, Artigo 8.º

2. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Sucintamente, a ARU proposta para o centro tradicional de Bragança (ver plantas apresentadas no final do documento) abrange uma área com cerca de 64 hectares, localizada na União de Freguesias da Sé, Santa Maria e Meixedo, e que integra os espaços marcantes do tecido urbano histórico (cidadela, vila medieval, bairros dos Batoques/Moreirinha e Além Rio), bem como o corredor natural do rio Fervença, a expansão noroeste formada pelo eixo urbano da Estação Ferroviária (avenida João da Cruz) e a frente urbana nascente da Avenida Sá Carneiro.

Esta área integra um conjunto de cerca de 1200 edifícios, a que corresponde um total aproximado de 1800 alojamentos e uma população residente de 1600 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011.

2.1. Critérios de delimitação

A ARU do centro tradicional de Bragança foca-se no núcleo histórico, integrando as áreas adjacentes que com este possuem fortes relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, podem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação do centro tradicional da cidade, conferindo maior 'massa crítica' à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. No sentido contrário, procurou-se evitar a integração de áreas que, por encerrarem lógicas urbanas distintas, poderiam contribuir para alguma desfocagem do objeto central de intervenção e, com isso, prejudicar a eficácia na obtenção dos resultados pretendidos.

Este equilíbrio na composição da ARU revela-se fundamental para a montagem de uma operação de reabilitação urbana, que pela sua própria natureza integrada, se destina não só a produzir efeitos ao nível da qualificação urbanística, ambiental e patrimonial do espaço a intervir, mas também (e sobretudo) a promover as condições que permitam estimular o desenvolvimento económico e a coesão social neste território.

Metodologicamente, a delimitação da ARU do centro tradicional de Bragança tem como referencial os limites territoriais dos dois Planos de Pormenor (PP) de Salvaguarda da Zona Histórica, enquadrados pelas UOPG 1 e 2 (Zona Histórica) do PU da cidade de Bragança (2009). Trata-se da área onde se concentram os principais valores históricos, patrimoniais e culturais da cidade e que constitui um referencial inevitável ao nível do planeamento urbano do Centro Histórico, bem consolidado na perceção que os diferentes atores têm deste território.

A área de intervenção do PPZHB 1⁵, com cerca de 33 hectares, compreende o núcleo mais antigo da cidade, abrangendo a cidadela e o espaço envolvente, bem como o tecido histórico de grande valor patrimonial que se estende até à Praça da Sé e ainda o corredor do rio Fervença. Como principais linhas de estratégia deste instrumento de gestão territorial, destacam-se:

- : A implementação de uma política de proteção do património histórico, complementada por um processo de requalificação urbana;

⁵ Resolução de Conselho de Ministros n.º 99/2007, publicada no DR I série, de 26 de julho.

- : A criação de equipamentos de carácter coletivo como incentivo à permanência da população local e polo de atração para novos residentes;
- : A dinamização do comércio e, por conseguinte, da atividade económica por forma a proporcionar novas oportunidades de empregabilidade/rentabilidade;
- : O encaminhamento de situações de risco e/ou pobreza de algumas famílias residentes, para entidades locais, com o objetivo de se colmatarem fendas de natureza social.

A área de intervenção do PPZHB 2, com cerca de 17 hectares, abrange o tecido histórico composto pelos quarteirões localizados a noroeste da Praça da Sé e pelos núcleos edificados que se estende linearmente, a partir deste ponto, para sudoeste, estruturados pelas ruas Alexandre Herculano e do Loreto. Inclui, ainda, uma parte do corredor do rio Fervença. Os trabalhos de elaboração deste instrumento de gestão territorial, enquadrado pela UOPG 2 definida no PU de Bragança, ainda não estão concluídos.

Assim, tendo por base os limites territoriais dos dois Planos de Pormenor da Zona Histórica, foi desenvolvido uma análise detalhada que determinou a inclusão de outras áreas contíguas, também com necessidades de reabilitação, tendo por base razões de natureza estratégica (convergência com os objetivos estratégicos traçados) e de sustentabilidade da intervenção.

Estas áreas, que estabelecem importantes relações com o tecido urbano histórico, podem contribuir, quer pelas suas condições locativas e urbanísticas, quer através de diferentes formas e de distintas iniciativas, para a valorização e revitalização do centro tradicional da cidade, a saber:

- : Eixo urbano da Estação – um importante eixo da cidade, com uma forte relação funcional com o tecido urbano histórico, que concentra alguns equipamentos, serviços e comércio local (Av. João da Cruz), onde se localiza algum património imobiliário devoluto (e.g. Antiga Fábrica de Moagem de Cereais) que pode ser refuncionalizado, e que apresenta um espaço público com algumas carências e descontinuidades.
- : Frente marginal nascente da Av. Sá Carneiro – a frente urbana que remata o tecido urbano histórico, onde existem alguns pontos importantes de conexão com o casco antigo. Integra igualmente a parcela do Teatro Municipal e um vazio existente, ambos localizados no lado poente da via, este último correspondente a uma parcela expectante, que pode desempenhar uma importante função na ligação ('aproximação') entre o Centro Histórico a zona urbana poente.
- : Entrada Nascente da Zona Histórica – um núcleo de parcelas localizado mais a nascente, marginado pela rua Miguel Torga, que não está incluído no PPZHB. Integra um conjunto de lotes edificados, sem valor patrimonial, ocupados por moradias unifamiliares e por um antigo equipamento escolar. É uma área que se enquadra numa das entradas formais do Centro Histórico, pelo que a sua valorização se pode revelar importante para a dignificação deste ponto de entrada.
- : Pousada de São Bartolomeu – corresponde a parte da parcela da Pousada (com o limite pela Rua Estrada do Turismo), cuja integração pode ser relevante para o enquadramento de iniciativas de valorização deste empreendimento e da sua envolvente próxima.

Handwritten signature

2.2. Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é, a médio prazo, reativar o centro tradicional da cidade para que, pela densificação do seu perfil multifuncional e valorização do seu singular património histórico, este se afirme como o principal espaço representativo e simbólico da cidade e do concelho e uma polaridade urbana aglutinadora de novas funções inovadoras e criativas, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas atividades produtoras de emprego e novos residentes. Para o efeito, será fundamental assegurar a sua articulação com o conjunto da cidade, quer com as principais polaridades urbanas envolventes quer com os mais de 30 bairros existentes.

Este objetivo encontra-se assente num conjunto de eixos estratégicos de intervenção, que serão desenvolvidos no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, designadamente:

- : Requalificação urbana e atratividade territorial;
- : Integração e articulação na cidade e na envolvente
- : Dinamização económica e empreendedorismo;
- : Inclusão social;
- : Promoção da eficiência energética e da sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU. Enquadrados nas estratégias estabelecidas pelo Município e alinhados com as prioridades de financiamento comunitário, estes objetivos podem, desde já, ser identificados:

- : Promover a articulação e a integração da zona histórica de Bragança com a restante cidade, numa lógica de complementaridade e articulação de fluxos e de integração com a envolvente;
- : Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património devoluto;
- : Atrair novas famílias e rejuvenescer a população da zona histórica;
- : Contribuir para promover a coesão social da cidade de Bragança;
- : Melhorar a vivência urbana, o sentimento de pertença e a autoestima através da qualificação do ambiente urbano, do espaço público e das vivências por ele proporcionadas;
- : Reativar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- : Promover o potencial turístico, maximizando o aproveitamento das mais-valias económicas, sociais e culturais daí decorrentes;
- : Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- : Melhorar a eficiência energética dos edifícios e infraestruturas e incentivar a utilização das energias renováveis;
- : Melhorar as soluções de mobilidade urbana e de transporte sustentável;
- : Dar continuidade ao processo de requalificação do espaço público e do corredor verde do rio Fervença;
- : Valorizar o património civil e religioso enquanto recurso cultural fundamental para o desenvolvimento turístico;
- : Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- : Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da cidade por todos os seus utilizadores.

3. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

Handwritten signature in blue ink

3.1. Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património

A reabilitação urbana beneficia de um conjunto de benefícios fiscais consagrados no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei do Orçamento de Estado (OE) para 2008, os quais foram reforçados e ampliados pela Lei do OE de 2009 com a introdução do novo artigo 71º no Estatuto de Benefícios Fiscais⁶. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

De acordo com o RJRU, a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana obriga à definição, pelo município, 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.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, serão conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na delimitação da ARU, de acordo com o Estatuto de Benefícios Fiscais, os seguintes benefícios fiscais:

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

Isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos a contar da data de conclusão da ação de reabilitação:

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis 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

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis

Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

São isentas do 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'.

Sendo de responsabilidade municipal, a aprovação destes benefícios estão dependentes de deliberação da Assembleia Municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais.

⁶ Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, e alterado pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro. Redação mais recente disponível em:
http://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/bf71.htm

oficial

3.2. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

Além destes benefícios, de cariz municipal, a delimitação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso a outros incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste caso, merece referência o conjunto de outros incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visam, em conjunto com os incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património, modificar os comportamentos dos proprietários de imóveis, incentivando a uma intervenção mais ativa no processo de reabilitação urbana. Seguidamente identificam-se esses outros incentivos:

IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO (IVA)

Aplicação de taxa reduzida de 6% nos seguintes casos:

- : 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 requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional
- : Empreitadas de reabilitação de imóveis que, independentemente da localização, sejam contratadas diretamente pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (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

Informação adicional: Código do IVA

IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR (IRS)

São dedutíveis à coleta, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em "área de reabilitação urbana" e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU que sejam objeto de ações de reabilitação.

As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

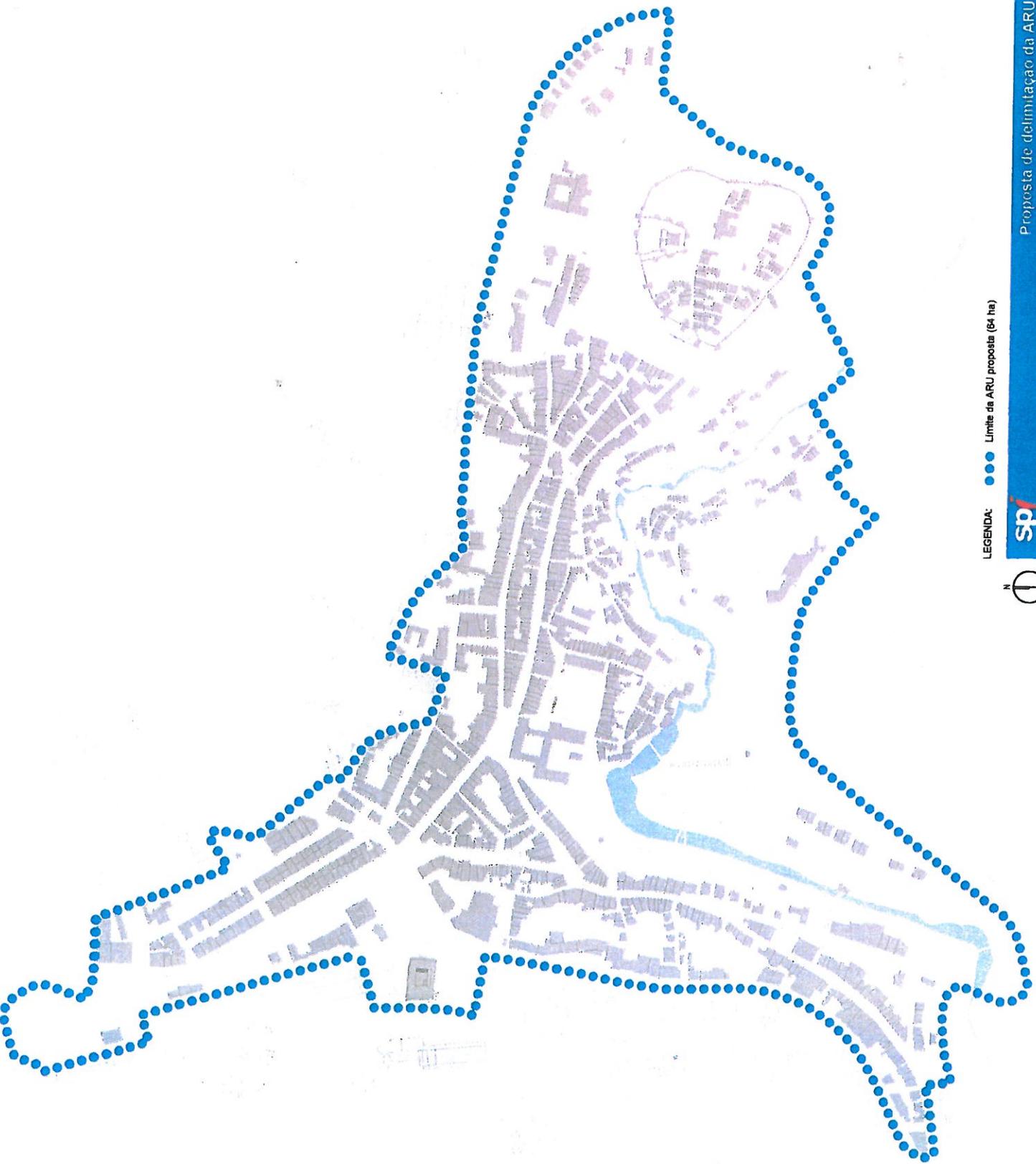
Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis situados em "área de reabilitação urbana", recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Informação adicional: Números 4, 5 e 6 do artigo 71º do EBF

Handwritten signature

Handwritten signature

LEGENDA: ●●● Limite de ARU proposta (64 ha)



Handwritten signature

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

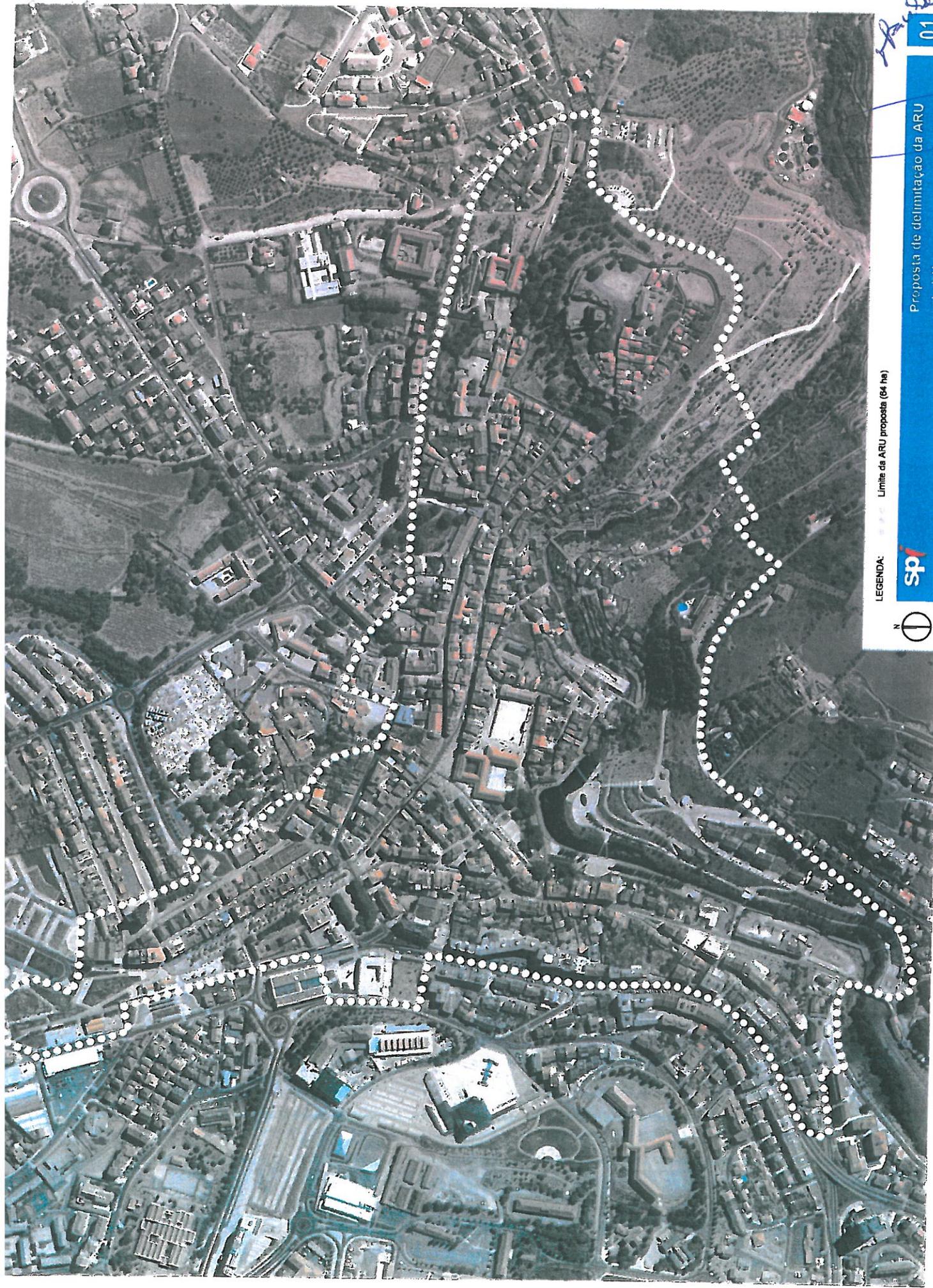
Ficam isentos de IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional, desde que se constituam entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou Benefícios Fiscais 2014 mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF.

O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

Informação adicional: Números 1, 2 e 3 do artigo 71º do EBF

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados à redução (ou isenção) das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação.



LEGENDA:  Limite da ARU proposta (64 ha)



Proposta de delimitação da ARU
Anexo 2.1.1

esc. 1:4500

Handwritten signature and scribbles