

ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

MOITA DO NORTE



ÍNDICE

1 FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ARU DE MOITA DO NORTE.....	2
2 BENEFÍCIOS FISCAIS	6
3 QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS.....	12
4 PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA.....	13

1 | FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO À DELIMITAÇÃO DA ARU DE MOITA DO NORTE

Analizando o percurso que ao longo dos últimos anos caracterizou a atuação da Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha, é possível constatar esforços para a melhoria da qualidade do ambiente urbano de todo o Concelho, através da promoção da reabilitação e conservação do edificado e através da requalificação dos espaços públicos exteriores. A manutenção e preservação da identidade do Concelho têm vindo a ser premissa da Câmara Municipal.

A preservação e conservação dos aspetos homogéneos da imagem e paisagem urbana do aglomerado são premissas do Município de Vila Nova da Barquinha, procurando a conservação da estrutura urbana e edificações existentes.

A Assembleia Municipal em sessão de vinte e oito de Fevereiro do ano de dois mil e catorze, deliberou, nos termos do n.º 1, do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro na redação dada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, aprovar a Delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) de Moita do Norte.

Após delimitação da ARU, é possível proceder a alterações nessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação [nº 6 do artigo 13º] Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto;

É com base nestas premissas que o Município propõe a alteração à delimitação desta ARU de Moita do Norte, onde a degradação, descaracterização e desertificação, começam a ser notórias.

A alteração aqui proposta reside na necessidade de recuperar duas áreas cuja degradação é evidente e com um grau de conservação mau, e que desde há alguns anos se torna preocupação para o Município.

As áreas a englobar nesta delimitação, são de propriedade privada, sendo uma delas, resultante de uma antiga fábrica de cerâmica de barro vermelho, cujo encerramento por insolvência económica, provocou o abandono das instalações, a sua degradação total e um perigo para a saúde pública. Apresenta-se em anexo, documentação sobre antecedentes de vistorias às referidas instalações, com processo de tentativa de notificação de ex-proprietários para a resolução do estado de grave conservação em que se encontram os edifícios e áreas anexas.

A venda das instalações, em leilão, a novos proprietários, levanta agora a hipótese de reabilitação desta área para uma zona habitacional e residencial, com a recuperação de alguns antigos elementos de construção industrial de valor considerável, como por exemplo a chaminé e fornos, que se tornam muito relevantes na história e memórias locais.

A recuperação de toda esta zona, cujo interesse foi já manifestado junto desta Câmara Municipal, vai necessariamente criar pela sua dimensão e localização, uma mais-valia em toda a zona envolvente na área de reabilitação desta vila.

Na outra área, junto ao Bairro da Barreira Vermelha, numa zona também degradada, onde existe um pequeno núcleo urbano, bastante antigo, a Aldeinha, encontra-se prevista a conclusão da construção de uma instalação social, destinada a apoio a crianças com paralisia cerebral. Nessa área e em construções muito degradadas e de solidez débil, prevê-se a sua recuperação para

apoio a atividades deste Centro Social.

Torna-se necessário requalificar e revitalizar esta área, através da reabilitação de edifícios, dos espaços públicos e das próprias dinâmicas urbanas. Entendendo o tecido urbano da Moita do Norte como uma estrutura interdependente que deverá ser gerado e utilizado por pessoas, a sua sobrevivência estará sempre condicionada às diferentes dinâmicas internas que compõem o conjunto edificado.

Assim, qualquer intervenção deverá pressupor a reabilitação formal e funcional de toda a Vila, num contíguo urbano, de modo a evitar ruturas morfológicas que conduzem à marginalização da rua principal. Torna-se assim necessário expandir a fomentação da reabilitação e preservação do edificado, não deixando, inclusive que a identidade da Vila seja descaracterizada e que a qualidade do ambiente urbano se degrade.

Tendo em conta a caracterização da área de reabilitação proposta, verifica-se que existem problemas a ultrapassar, que interferem com a qualidade do ambiente urbano. A proposta de alteração á delimitação que se apresenta integra um conjunto urbano que necessita de ser intervencionado para que a identidade da Vila não se perca ou sofra descaracterizações, e para que a qualidade de vida da população atinja melhorias significativas, através de uma intervenção integrada no edificado e nos espaços públicos, potenciando assim a sua atratividade.

Mas, toda esta intenção de reabilitação tem de ser integrada e equacionada num contexto de caracter social.

Se há núcleo urbano, onde teremos de intervir de forma integrada e com bastante enfase na área social, é em Moita do Norte.

Só a melhoria de condições de segurança nas ruas, principalmente no período noturno; a fixação de jovens com possibilidades de ocupação e emprego; a existência de equipamentos e serviços de apoio á população idosa; a aquisição de imóveis devolutos e em venda por parte da autarquia; programas de realojamento ou distribuição cuidada por novas populações; poderá vir a possibilitar uma efetiva reabilitação e recuperação urbanas.

Com a delimitação desta ARU, pretende-se o seu estudo aprofundado e a definição de procedimentos estratégicos para a sua revitalização e requalificação. Existe a necessidade de intervir, de dar uma nova vida a esta área e potencializar a intervenção dos privados. Não se pretende que a ARU seja uma área fechada para si própria, mas sim uma continuidade da identidade, das funções urbanas e vivências, características do aglomerado urbano de Moita do Norte.

É objetivo principal:

Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio.

Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções, dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

Possibilidade de entrada de imóveis privados para a bolsa de arrendamento.

Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos acores locais.

MEDIDAS DE ATUAÇÃO:

Mobilização de meios financeiros para incentivar o investimento privado e público, nomeadamente pelo recurso a Fundos Europeus e empréstimos;

Criação de programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;

Apoio à reabilitação através de benefícios fiscais, nomeadamente isenção de IMI e IMT, aquando de uma 'Acção de reabilitação urbana';

Assumir-se como parceiro cativo e dinamizador dos processos de obras de urbanização com redução dos custos e simplificação dos procedimentos de licenciamento, comunicação prévia e licenças de utilização;

2 | BENEFÍCIOS FISCAIS

Conforme alínea c) do nº2 do art.13º do Decreto-Lei nº 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 Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais:

- 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.

- 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».

Para fins de benefícios fiscais e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, deverá o interessado fornecer à Entidade Gestora prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo. Serão concedidos os benefícios fiscais assumidos à totalidade do prédio, mesmo que a delimitação da ARU só abranja parte deste.

- A Câmara Municipal de Vila Nova da Barquinha fica encarregue do procedimento de vistorias no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais com acompanhamento e aprovação final do Município.

DEFINIÇÃO

- 'Ações de reabilitação' 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 conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção; [ponto 22 a), art.º 71 EBF]

Considerando os níveis acima referidos, expõe-se o quadro abaixo:

Estado de Conservação 5 Excelente 4 Bom 3 Médio 2 Mau 1 Péssimo

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

1ª APLICAÇÃO – Avaliação Física

Primeiro, realiza-se uma análise centrada exclusivamente nos parâmetros físicos da intervenção, tendo em conta a melhoria em pelo menos 2 níveis acima do atribuído antes da intervenção, conforme o art.º 71 do estatuto dos benefícios fiscais;

Para esta análise será utilizada a ‘Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios’ do NRAU, publicado pela portaria 1192-B/2006, de 3 de Novembro e segue as instruções de aplicação do ‘Método de Avaliação do Estado

de Conservação de Imóveis' (MAEC).

2ª APLICAÇÃO – Avaliação Funcional e de Desempenho

A aplicação desta segunda análise, só ocorrerá, se não for possível obter 2 níveis pela avaliação física da intervenção.

Dado que a avaliação anterior não tem em conta todos os aspetos da obra realizada, criou-se um conjunto de critérios para analisar a intervenção na sua globalidade.

Este método de avaliação será repartido entre uma análise física e uma análise dos parâmetros funcionais e de desempenho, nomeadamente pela atribuição de:

- **UM NÍVEL PELA AVALIAÇÃO FÍSICA** ficando obrigatoriamente o nível “médio” como limite mínimo de isenção;
- **UM NÍVEL PELAS NOVAS APTIDÕES FUNCIONAIS E PADRÕES DE DESEMPENHO MAIS ELEVADOS.**
- **CRITÉRIOS FUNCIONAIS E DE DESEMPENHO**

Obter obrigatoriamente 1 critério por tema, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo 5 critérios.

TEMA I -VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

- Valorização de edifícios notáveis e acompanhamento;
- Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;
- Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
- Alterações (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar um imóvel/fração antes desocupada/devoluta;

TEMA II -VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

- Certificação energética (mínimo de classe (B-) para edifícios reabilitados);
- Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
- Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de 1m³);
- Executar a separação de rede predial de águas pluviais, de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA III -MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

- Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei n.º 163, de 8 de Agosto;
- Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
- Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios;

Apresenta-se seguidamente o **Quadro com os Benefícios Fiscais** associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do Artigo 14.º.

3 | QUADRO de BENEFÍCIOS FISCAIS

4 | PLANTA COM A DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA APÓS ALTERAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE VILA NOVA DA BARQUINHA

DMU – DIVISÃO MUNICIPAL DE URBANISMO

Teresa Maria Gil Ferreira da Costa Pardal, Arquiteta – Técnica Superior Assessora Principal

Abril de 2015