

Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

Expansão Norte e Vilalva/Marrão

Memória Descritiva e Justificativa



Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística

Serviços de Planeamento e Mobilidade

Vila Real | fevereiro de 2024



1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Enquadramento Legal	3
1.2. Enquadramento Territorial.....	5
1.3. Definição do Tipo de Operação de Reabilitação Urbana	7
2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA EXPANSÃO NORTE	8
2.1. Caracterização	8
2.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	11
2.3. Critério de Delimitação da Área De Reabilitação Urbana.....	15
3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILALVA/MARRÃO	16
3.1. Caracterização	16
3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial	19
3.3. Critério de Delimitação da Área De Reabilitação Urbana.....	23
4. REABILITAR PARA MELHOR HABITAR.....	24
4.1. Potencialidade e desafios.....	24
5. OBJETIVOS.....	25
6. BENEFÍCIOS FISCAIS	27
6.1. Taxas.....	28
6.2. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)	28
6.3. IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis).....	28
6.4. IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)	29
6.5. IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado).....	29
7. ANEXOS.....	31
7.1. ARUs existentes e propostas em Vila Real- Ortofotomapa (Mapa 1).....	31
7.2. Delimitação da ARU-EN – Ortofotomapa (Mapa 2).....	32
7.3. Delimitação da ARU-EN – Cartografia (Mapa 3).....	33
7.4. Delimitação da ARU-VM – Ortofotomapa (Mapa 4)	34
7.5. Delimitação da ARU-VM – Cartografia (Mapa 5).....	35





1. INTRODUÇÃO

1.1. Enquadramento Legal

Conforme refere o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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.

Assim, o RJRU constituiu-se como um documento fulcral para ser possível dar destaque a um processo que se pretende consistente e contínuo no espaço e no tempo. Neste contexto, e de forma a ser possível agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, foi publicada a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à primeira alteração do RJRU e 54.ª alteração ao Código Civil, tendo criado novos instrumentos de modo a desencadear processos de reabilitação com regras e procedimentos mais flexíveis para a criação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

São ainda de referir as alterações introduzidas pelos Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro (com alterações ao nível do procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas), Decreto-Lei n.º 88/2017, de 27 de julho (que altera o regime das sociedades de reabilitação urbana), Decreto-Lei n.º 66/2017, de 21 de maio (que altera as regras aplicáveis à intimação para a execução de obras de manutenção, reabilitação ou demolição e sua execução coerciva), e Decreto-Lei n.º 10/2024, de 8 de janeiro (que procede à reforma e simplificação dos licenciamentos no âmbito do urbanismo, ordenamento do território e indústria).

A estrutura urbana das cidades, tendo sofrido alterações acentuadas nas últimas décadas, potenciou a tendência de crescimento urbano nas periferias e o





esvaziamento dos centros mais estabilizados. Atualmente, apesar das ações de reabilitação urbana já levadas a cabo no centro urbano de Vila Real, são ainda notórios os sinais de degradação física e desqualificação funcional, bem como fenómenos de erosão social e económica, situação que deve ser contrariada através de uma estratégia renovada de reabilitação urbana que opere as necessárias transformações do território.

Considera-se então que, sendo a reabilitação urbana uma das componentes indispensáveis ao estabelecimento de vivências e atividades urbanas condignas e à reabilitação e revitalização dos espaços edificados e espaço público existentes na cidade, o Município de Vila Real tem apresentado uma atitude pró-ativa neste desígnio ao criar ARUs identificadas para zonas urbanas que carecem de melhores condições de salubridade e que acompanhem os novos desafios do século XXI.

A degradação identificada, tanto do edificado como do espaço público, é um entrave à necessidade de se evoluir para cidades mais compactas, mais funcionais e energeticamente mais eficientes, nas quais as edificações e zonas mais antigas sejam encaradas como património que se impõe preservar e transmitir às gerações futuras. Neste contexto, e no sentido de dar continuidade a este intuito, pretende-se criar duas novas ARUs, designadas Área de Reabilitação Urbana da Expansão Norte (ARU-EN) e Área de Reabilitação Urbana de Vilalva/Marrão (ARU-VM), sendo que as suas delimitações, que se apresentam abaixo, se situam a norte e nascente do núcleo urbano central da cidade.





1.2. Enquadramento Territorial

A alínea b) do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), na sua redação atual, define Área de Reabilitação Urbana (ARU) como “(...) *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 (...)*”.

O núcleo urbano da cidade de Vila Real tem já instituída uma Área de Reabilitação Urbana, designada ARU do Centro Histórico de Vila Real, abrangendo a zona central da cidade, sendo formada por 3 zonas contíguas: Vila Velha; Bairro dos Ferreiros; e Centro Histórico de Vila Real. Esta ARU foi definida com vista à valorização, reabilitação e proteção especial de zonas patrimonialmente relevantes, mais social e economicamente deprimidas e com especial potencial de reabilitação urbana.

Encontra-se também em desenvolvimento uma ARU de Equipamentos, e respetiva ORU, a nordeste da anterior, que permitirá às diferentes entidades que tutelam os equipamentos existentes, promover a reabilitação do edificado que, ao longo dos anos tem sofrido poucas intervenções, sendo a manutenção o tipo de intervenção mais significativa, conjugando-se com a reabilitação do espaço público e espaços verdes de utilização coletiva.

Na envolvente próxima destas, e ainda na área urbana de Vila Real, situam-se duas ARUs em áreas destinadas primariamente a habitação social e complementadas por alguns espaços comerciais e serviços, nomeadamente a do Bairro de S. Vicente de Paula e a do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro. Estas, consistindo em pequenos aglomerados habitacionais com características comuns e constantes no interior das suas respetivas áreas, procuram a reabilitação do edificado, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade e a revitalização do comércio, aliado à qualidade arquitetónica.

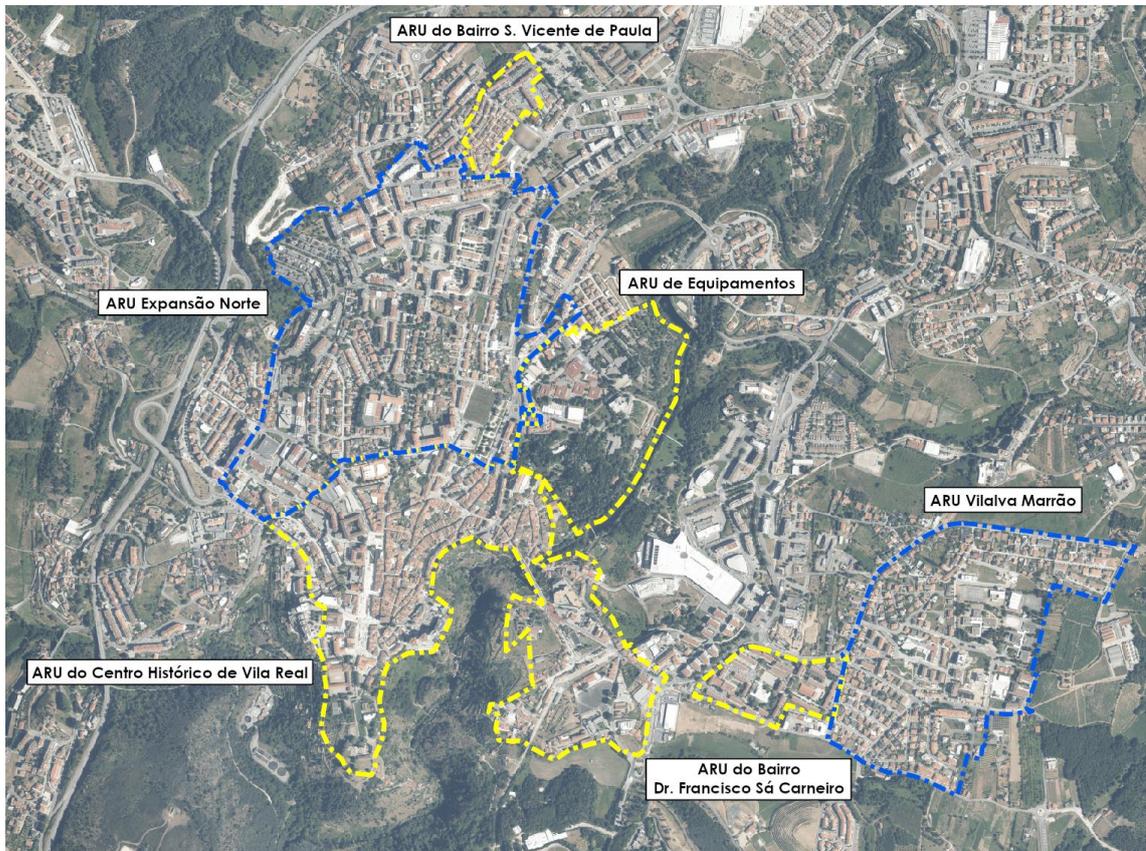


Figura 1. Ortofotomapa, sem escala, com a delimitação das seguintes ARUs:

- Existentes, com ORUs estruturadas: do Centro Histórico de Vila Real; do Bairro de S. Vicente de Paula; e do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiros;
- Existente, com ORU em desenvolvimento: de Equipamentos;
- Propostas/a delimitar: da Expansão Norte e de Vilalva/Marrão.



1.3. Definição do Tipo de Operação de Reabilitação Urbana

O n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), na sua redação atual, define que os municípios podem optar pela realização de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) simples ou sistemática. Assim, a ORU proposta, para ambas as ARUs, é a sistemática, uma vez que “(...) *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 (...)*”, conforme estabelecido no n.º 3 do mesmo artigo.





2. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA EXPANSÃO NORTE

2.1. Caracterização

No sentido de estabelecer um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se pretende que sejam estendidos à cidade de Vila Real no seu todo, a definição desta ARU proposta encontra-se na continuidade territorial das ARUs do Centro Histórico de Vila Real, de Equipamentos e do Bairro S. Vicente de Paula. Assim, a delimitação proposta abrange uma parte do núcleo urbano de Vila Real dotada de uma forte componente habitacional, a que se associa comércio e serviços, com elevada densidade. É constituída especialmente por quarteirões habitacionais, variando entre moradias uni e bifamiliares (isoladas, geminadas e em banda) e edifícios multifamiliares, complementados por equipamentos e, pontualmente, por espaços verdes de utilização coletiva.

A delimitação proposta para a ARU é conforme representado na figura 2, apresentando cerca de 66 hectares.



Figura 2. Ortofotomapa com a delimitação da ARU, sem escala

Espera-se que uma robusta aposta na requalificação do espaço público, associada à requalificação dos elementos patrimoniais mais relevantes nesta zona, potenciem a sua dinamização e valorização, dotando-a de condições de



acessibilidade e diversidade funcional, impulsionando também a reabilitação do parque edificado e, de um modo global, um movimento de requalificação e revitalização com carácter mais permanente e duradouro.

De seguida, apresenta-se uma listagem dos equipamentos existentes na delimitação proposta:

ID	Nome	Tipologia	Data Const.	Data Obras	Entidade	Arruamento	Estado
1	Campo do Calvário	Desportivo	1922	2015	Sport Clube de Vila Real	Rua de Santo António	Bom
2	Pavilhão dos Desportos	Desportivo	2011	-	Município de Vila Real	Av. Cidade de Orense	Bom
3	Polivalente da Quinta do Seixo	Desportivo	(?)	(?)	Município de Vila Real	Rua D. António Valente da Fonseca	Razoável
4	Polivalente Alves Roçadas	Desportivo	(?)	2018	Académico Alves Roçadas	Av. General Alves Roçadas	Bom
5	Escola Secundária São Pedro	Escolar	1961	2021	Escola Secundária São Pedro	Rua Morgado de Mateus	Bom
6	Creche Miminho	Escolar	(?)	(?)	Celeste Maria Rodrigues Gonçalves	Rua Cidade de Espinho	Bom
7	Creche Bichinhos Carpinteiros	Escolar	(?)	(?)	Bichinhos Carpinteiros, Lda.	Rua D. José Correia de Lacerda	Bom
8	Creche Madame Brouillard	Escolar	1987	(?)	Santa Casa da Misericórdia de Vila Real	Av. Da Noruega	Bom
9	Jardim-de-Infância da Misericórdia	Escolar	(?)	2000	Santa Casa da Misericórdia de Vila Real	Rua Marechal Teixeira Rebelo	Bom
10	Lar-Escola Florinhas da Neve	Apoio Social	1998	(?)	Santa Casa da Misericórdia de Vila Real	Rua D. António Valente da Fonseca	Bom
11	Terminal Rodoviário	Rodoviário	2016	-	Município de Vila Real	Rua D. António Valente da Fonseca	Bom
12	Instituto da Segurança Social (Centro Distrital)	Serviços Públicos	(?)	(?)	Instituto da Segurança Social, I.P.	Rua do Olival do Seixo	Razoável
13	Instituto do Emprego e Formação Profissional	Serviços Públicos	(?)	(?)	Instituto do Emprego e Formação Profissional, I.P.	Rua do Olival do Seixo	Razoável
14	Tribunal Judicial da Comarca de Vila Real	Serviços Públicos	(?)	2017	Ministério Público	Av. Almeida Lucena	Bom



15	Águas do Interior Norte (Sede)	Serviços Públicos	(?)	2015	Águas do Interior Norte, E.I.M., S.A.	Av. Rainha Santa Isabel	Bom
16	E-Redes (Balcão)	Serviços Públicos	(?)	(?)	EDP	Av. Rainha Santa Isabel	Bom
17	EDP Distribuição (Loja)	Serviços Públicos	(?)	(?)	EDP	Av. Rainha Santa Isabel	Bom
18	SU Eletricidade (Loja)	Serviços Públicos	(?)	(?)	EDP	Praceta de Santa Iria	Bom
19	Goldenergy (Loja)	Serviços Públicos	(?)	(?)	Goldenergy	Rua de Santa Iria	Bom
20	Igreja do Bom Jesus do Calvário	Religioso	1803-1863	1980-1995	Venerável Ordem Terceira de São Francisco de Vila Real	Rua de Santo António	Razoável
21	Igreja de Nossa Senhora da Conceição	Religioso	1978(?)	(?)	Paróquia de Nossa Senhora da Conceição (?)	Praça de Nossa Senhora da Conceição	Razoável

Quadro 1. Equipamentos existentes na ARU proposta

É possível verificar no quadro anterior que, apesar da predominância da habitação na área de delimitação proposta, existem múltiplos equipamentos, com grande diversidade de tipologias e usos, e com uma distribuição abrangente. Além dos equipamentos enumerados no quadro acima, a presente área contém vários espaços públicos, partilhados ou privados de uso público, tais como praças e jardins, múltiplos espaços de comércio a retalho e de restauração, ATLS e centros de estudos, centros de formação profissional, oficinas de reparação automóvel, postos de abastecimento, associações culturais, agrícolas e profissionais, bem como vários serviços de saúde (especialidades médicas, exames, análises, fisioterapia, veterinária).



2.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O território em causa está abrangido pelo Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real (PUCVR). Este, tendo sido publicado através do Aviso n.º 18469/2020, de 13 de novembro, e corrigido pelo Aviso n.º 6140/2021, de 31 de março, suspendeu, na sua área de intervenção, as disposições do PDM que não se conformam com o plano de urbanização, através do artigo 84.º do Regulamento do PUCVR. Assim, tendo em conta o PUCVR, verifica-se o seguinte:

2.2.1. Planta de Zonamento

Relativamente à Planta de Zonamento (Figura 3), o local em causa encontra-se abrangido pelas seguintes categorias:

- Solo urbano
 - Espaços centrais – Centro da cidade – Estruturado
 - Espaços habitacionais – Tipo I – Estruturado
 - Espaços habitacionais – Tipo II – Estruturado
 - Espaços de uso especial – Espaços de equipamentos
 - Espaços verdes – Áreas verdes de utilização coletiva
 - Espaços verdes – Áreas verdes de enquadramento
- Rede viária e percursos pedonais
 - Vias distribuidoras principais – Existente
 - Vias distribuidoras locais – Existente
 - Vias de acesso local – Existente

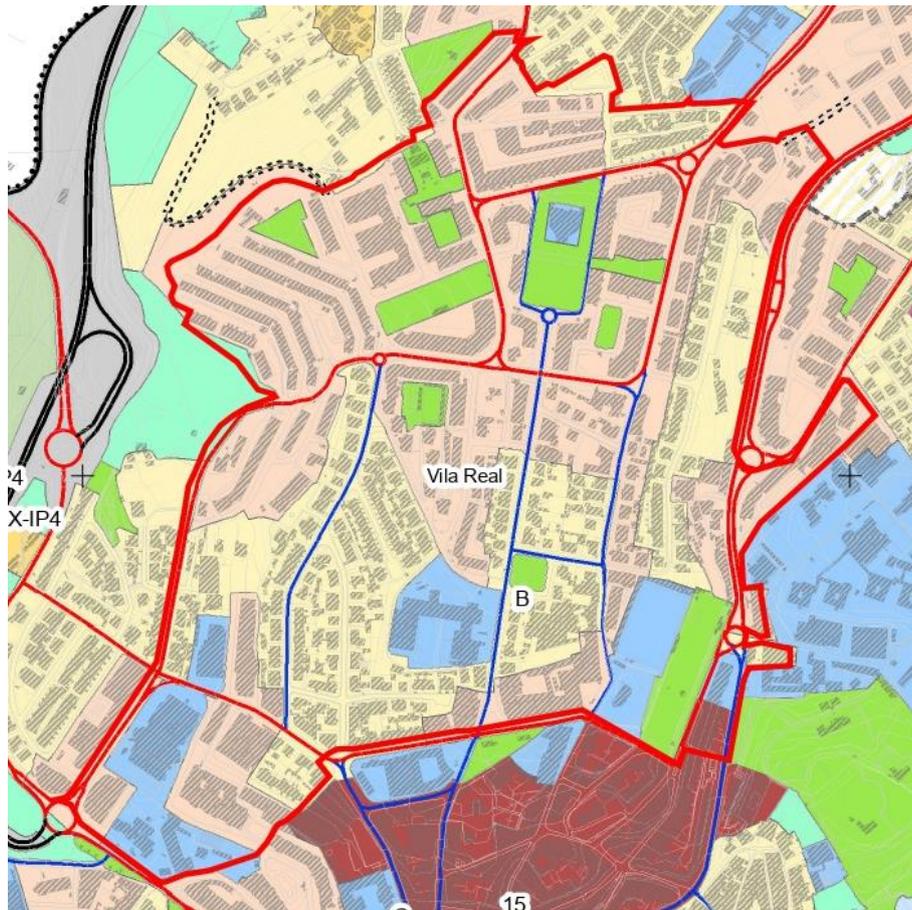


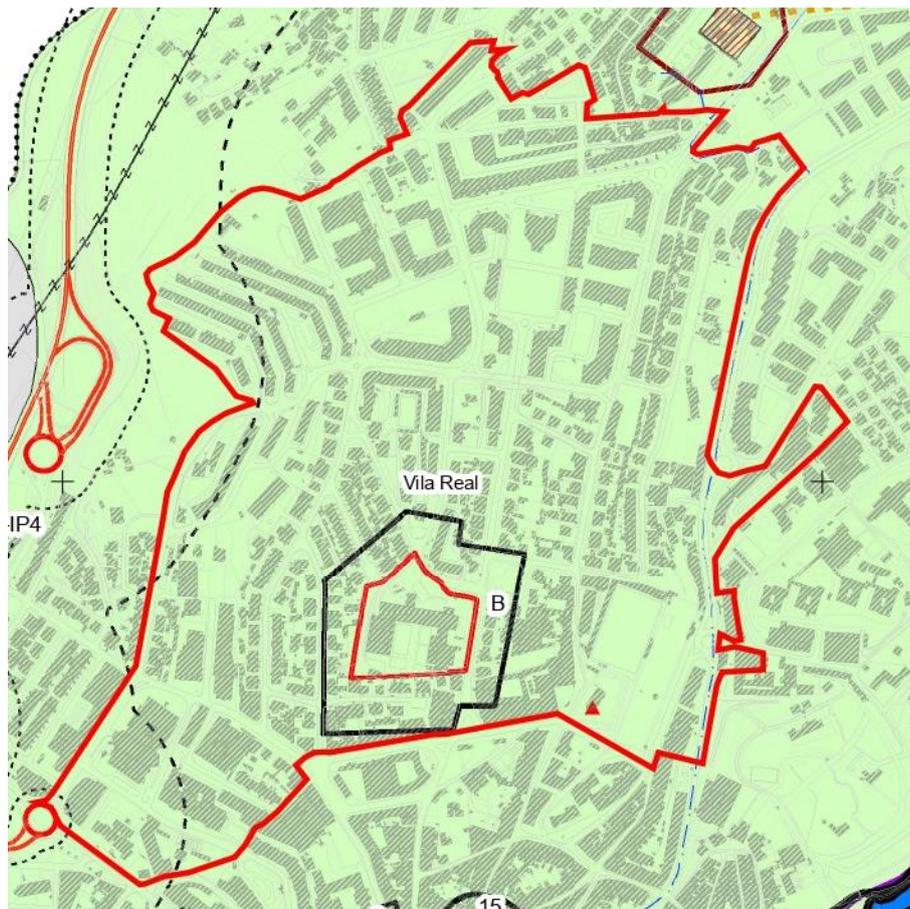
Figura 3. Extrato da Planta de Zonamento do PUCVR, com legenda



2.2.2. Planta de Condicionantes

Relativamente à Planta de Condicionantes (Figura 4), o local em causa encontra-se em:

- Património cultural – Imóveis classificados
 - Alto Douro Vinhateiro (Zona Especial de Proteção)
- Edifícios de interesse público
 - B – Escola comercial e industrial de Vila Real (*Área non-aedificandi* e zona de proteção)
- Servidões rodoviárias
 - Zona de respeito
- Vértices geodésicos





Limite de freguesia (CAOP 2018)	
Limite da área de intervenção	
Domínio hídrico: Leitos e margens dos cursos de água	
Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias	
Albufeiras (terragido)	
Limite da zona de proteção das albufeiras	
Reserva Agrícola Nacional	
Reserva Ecológica Nacional	
Leitos dos cursos de água	
Zonas ameaçadas pelas cheias	
Albufeiras e faixa de proteção	
Áreas de infiltração máxima	
Áreas com risco de erosão	
Rede Natura 2000 - Zona Especial de Conservação do Alvão/ Marão	
Arvoredo de interesse público e zona de proteção	
Património cultural - Imóveis classificados	
Limite da zona de proteção	
Limite da área <i>non-edificandi</i>	
Alto Douro Vinhateiro (Zona Especial de Proteção)	
Monumentos nacionais: 1 – Igreja de S. Domingos/ Sé de Vila Real 16 – Capela de S. Brás/ Túmulo Teixeira de Macedo 32 – Palácio de Mateus	
Imóveis de interesse público: 2 – Igreja de Constantim 9 – Capela de Arroios (N.ª Sr.ª das Dores) 15 – Igreja de São Paulo/ Capela Nova 21 – Pelourinho de Lordelo 22 – Pelourinho de Vila Real 42 – Casa de Diogo Cão 46 – Ponte de Piscais 101 – Marco Granítico n.º 61	
Imóveis e conjuntos de interesse municipal: 10 – Capela do Espírito Santo ou do Bom Jesus do Hospital 23 – Cruzeiro do Senhor dos Aflitos 41 – Casa das Quartas 60 – Central de Biel 61 – Jardim Botânico da UTAD	
Edifícios de interesse público	
Limite da zona de proteção	
Limite da área <i>non-edificandi</i>	
A – Liceu de Camilo Castelo Branco B – Escola Comercial e Industrial de Vila Real C – CTT de Vila Real	
Estabelecimentos prisionais	
Zona de proteção	
Instalações militares - Quartel do R.I.V.R.	
1ª Zona de Servidão	
2ª Zona de Servidão	
Servidões Rodoviárias	
Zona de servidão <i>non-edificandi</i>	
Zona de respeito	
Servidões Ferroviárias	
Linha do Corgo	
Linhas de alta tensão existentes (60Kv)	
Servidões radioelétricas - Zona de desobstrução	
Drenagem de esgotos - Rede em alta	
Abastecimento de água - Rede em alta	
Instalações com substâncias perigosas (Zona de proteção)	
Vértices geodésicos	

Figura 4. Extrato da Planta de Condicionantes do PUCVR, com legenda



2.3. Critério de Delimitação da Área De Reabilitação Urbana

A proposta da ARU da Expansão Norte, conforme apresentada em figura anterior, teve por base a contiguidade da ARU do Centro Histórico de Vila Real, existente a sul e estando já definida desde 2014, e da ARU de Equipamentos, existente a nascente da proposta e cuja ORU ainda se encontra em desenvolvimento. Assim a proposta, nos seus lados nascente e sul, encontra-se naturalmente delimitada pelas ARUs existentes.

No entanto, devido à grande preponderância, em toda a zona central e norte da cidade, de várias tipologias de habitação, associadas a equipamentos e serviços pontuais e enquadradas por espaços verdes públicos, a delimitação da presente ARU constituiu-se como um exercício algo complexo. Dada a distribuição heterogénea de vários usos, optou-se por não excluir nenhum em particular, optando-se por utilizar outras ferramentas nesta definição.

Verifica-se, então, que vários eixos viários se apresentam como elementos definidores de uma diferenciação da densidade construída da cidade, e da respetiva articulação com o espaço público, estando este fator associado a épocas construtivas distintas.

Assim, associado à delimitação sul da ARU do Centro Histórico de Vila Real e, parcialmente, da delimitação nascente da ARU de Equipamentos, a proposta da ARU encontra-se delimitada, genericamente:

- a poente pelo eixo definido pela Avenida Cidade de Orense e do “Bairro Traslár”;
- a norte pela Rua Luís José Ribeiro, Travessa de São Mamede, Rua de São Mamede, Rua de Montezelos, Travessa de S. José, Rua de São José, Praceta do Tronco, Rua Stuart Carvalhais e a ARU do Bairro S. Vicente de Paula;
- a nascente pela Rua de Santa Iria, Rua 20 de Julho, escadaria e Avenida Aureliano Barrigas, Avenida da Europa, Rua General Aníbal Vaz e Rua Poeta Alberto Miranda.



3. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VILALVA/MARRÃO

3.1. Caracterização

Semelhante à ARU anterior, no sentido de estabelecer um processo regenerador e requalificador, cujos efeitos se pretende que sejam estendidos à cidade de Vila Real no seu todo, bem como à sua envolvente próxima, a definição desta ARU proposta encontra-se na continuidade territorial da ARU do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro. Assim, a delimitação proposta abrange uma parte do núcleo urbano nascente de Vila Real, na sua ligação à freguesias de Mateus e Arroios, dotada de uma forte componente habitacional, a que se associa comércio e serviços, com elevada densidade. É constituída especialmente por quarteirões habitacionais, variando entre moradias uni e bifamiliares (isoladas, geminadas e em banda) e edifícios multifamiliares, complementados por equipamentos e, pontualmente, por espaços verdes de utilização coletiva.

A delimitação proposta para a ARU é conforme representado na figura 5, apresentando cerca de 40 hectares.



Figura 5. Ortofotomapa com a delimitação da ARU, sem escala

Espera-se que uma robusta aposta na requalificação do espaço público, associada à requalificação dos elementos patrimoniais mais relevantes nesta zona,



potenciem a sua dinamização e valorização, dotando-a de condições de acessibilidade e diversidade funcional, impulsionando também a reabilitação do parque edificado e, de um modo global, um movimento de requalificação e revitalização com caráter mais permanente e duradouro.

De seguida, apresenta-se uma listagem dos equipamentos existentes na delimitação proposta:

ID	Nome	Tipologia	Data Const.	Data Obras	Entidade	Arruamento	Estado
1	Escola Básica Monsenhor Jerónimo do Amaral	Escolar/Desportivo	1984	-	Agrupamento de Escolas Morgado de Mateus	Rua Dr. Sebastião Augusto Ribeiro	Razoável
2	Escola Secundária Morgado de Mateus	Escolar/Desportivo	1986	-	Agrupamento de Escolas Morgado de Mateus	Rua Dr. Sebastião Augusto Ribeiro	Razoável
3	Creche (CSP de Santo António)	Escolar	(?)	-	Centro Social e Paroquial de Santo António	Rua Afonso Duarte	Bom
4	Centro de Dia (CSP de Santo António)	Apoio Social	(?)	-	Centro Social e Paroquial de Santo António	Rua Afonso Duarte	Bom
5	Serviço de Apoio Domiciliário (CSP de Santo António)	Apoio Social	(?)	-	Centro Social e Paroquial de Santo António	Rua Afonso Duarte	Bom
6	Estrutura Residencial para Pessoas Idosas (CSP de Santo António)	Apoio Social	(?)	-	Santa Casa da Misericórdia de Vila Real	Rua D. António Valente da Fonseca	Bom
7	Centro de Formação e Instrução	Serviços Públicos	2018	-	Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Vila Real – Cruz Verde	Rua Padre Norberto Pires Portelinha	Bom
8	Unidade de Medicina Física e Reabilitação	Serviços Públicos	(?)	2019	Cruz Vermelha Portuguesa – Delegação Vila Real	Rua da Veiga	Bom
9	Igreja de Santo António	Religioso	1992 (?)	2012	Paróquia de Santo António	Praça de Santo António	Bom

Quadro 2. Equipamentos existentes na ARU proposta

É possível verificar no quadro anterior que, apesar da predominância da habitação na área de delimitação proposta, existem alguns equipamentos, com diversidade de tipologias e usos, e com uma localização centralizada



relativamente à ARU proposta. Além dos equipamentos enumerados no quadro acima, a presente área contém vários espaços públicos, partilhados ou privados de uso público, tais como praças e jardins, múltiplos espaços de comércio a retalho e de restauração, ATL e centro de estudos e oficinas de reparação automóvel.





3.2. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

O território em causa está abrangido pelo Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real (PUCVR). Este, tendo sido publicado através do Aviso n.º 18469/2020, de 13 de novembro, e corrigido pelo Aviso n.º 6140/2021, de 31 de março, suspendeu, na sua área de intervenção, as disposições do PDM que não se conformam com o plano de urbanização, através do artigo 84.º do Regulamento do PUCVR. Assim, tendo em conta o PUCVR, verifica-se o seguinte:

3.2.1. Planta de Zonamento

Relativamente à Planta de Zonamento (Figura 6), o local em causa encontra-se abrangido pelas seguintes categorias:

- Solo urbano
 - Espaços habitacionais – Tipo I – Estruturado
 - Espaços habitacionais – Tipo II – Estruturado
 - Espaços de uso especial – Espaços de equipamentos
 - Espaços verdes – Áreas verdes de utilização coletiva
- Rede viária e percursos pedonais
 - Vias distribuidoras principais – Existente
 - Vias distribuidoras locais – Existente
 - Vias de acesso local – Existente

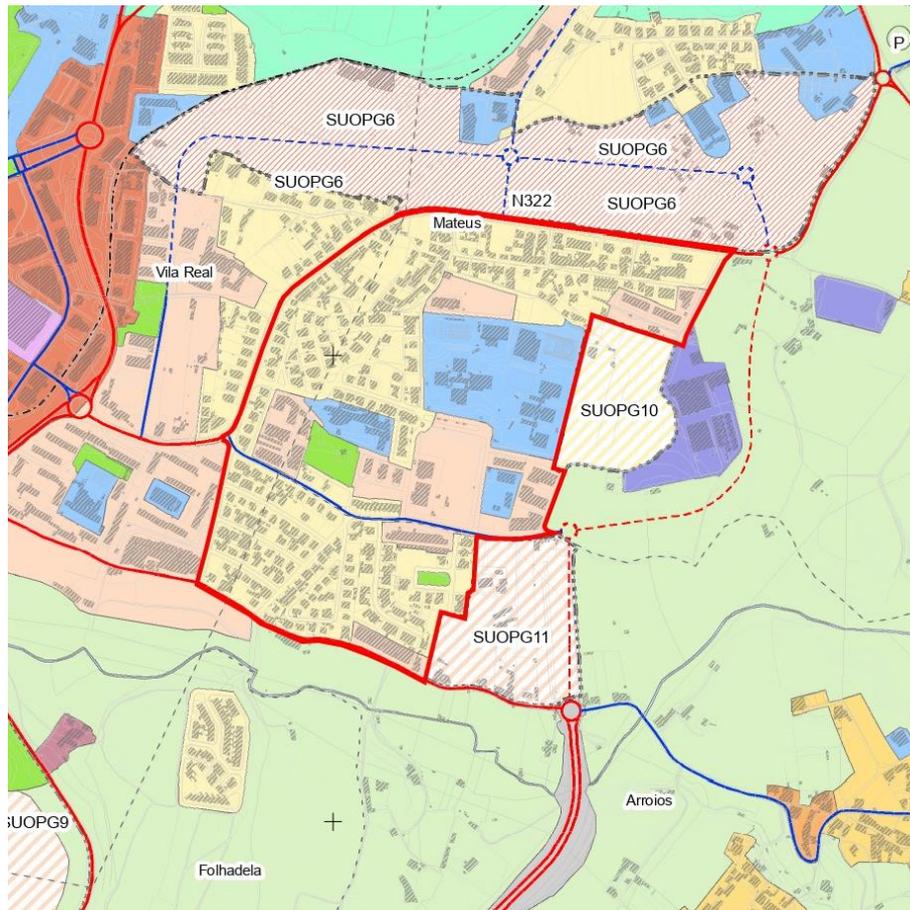


Figura 6. Extrato da Planta de Zonamento do PUCVR, com legenda

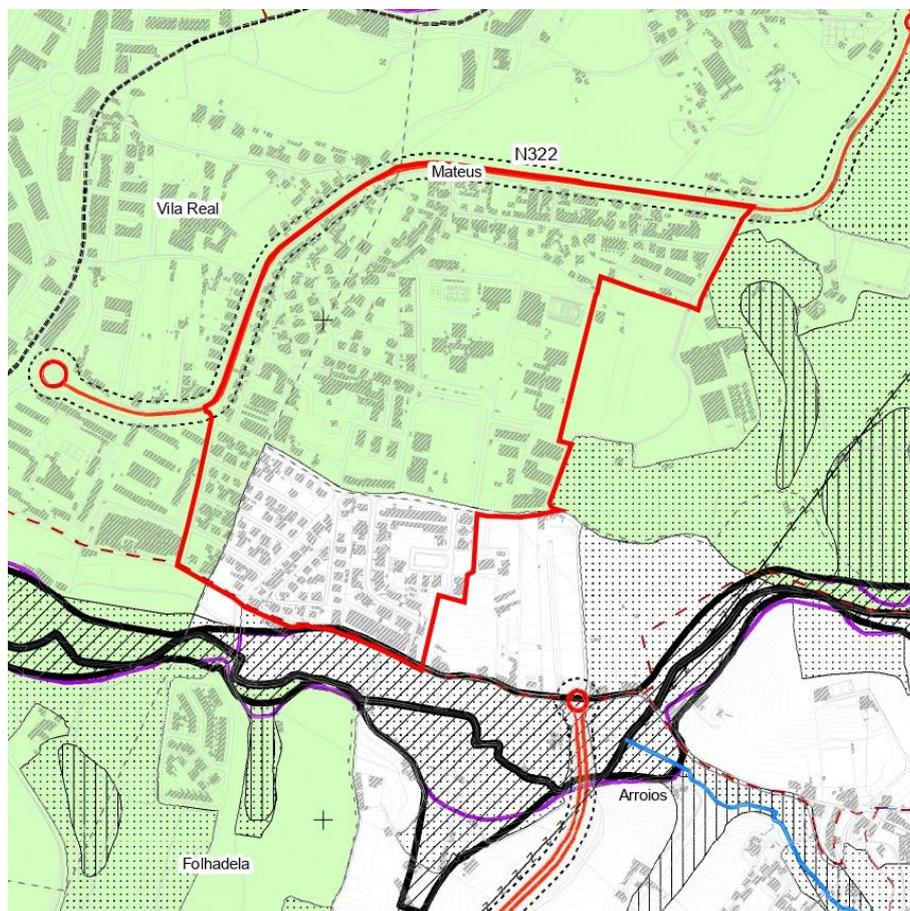




3.2.2. Planta de Condicionantes

Relativamente à Planta de Condicionantes (Figura 7), o local em causa encontra-se em:

- Património cultural – Imóveis classificados
 - Alto Douro Vinhateiro (Zona Especial de Proteção)
- Servidões rodoviárias
 - Zona de respeito



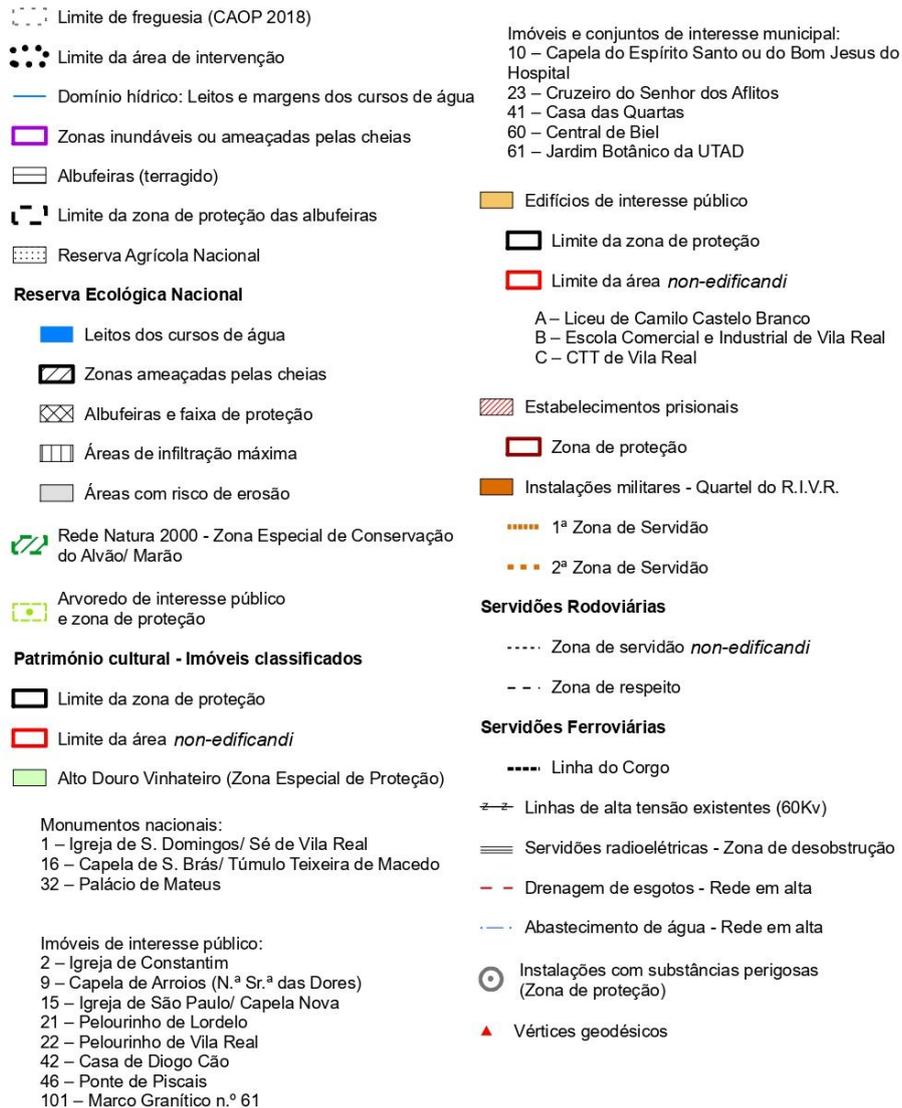


Figura 7. Extrato da Planta de Condicionantes do PUCVR, com legenda



3.3. Critério de Delimitação da Área De Reabilitação Urbana

A proposta da ARU de Vilalva/Marrão, conforme apresentada em figura anterior, procura delimitar uma parte do núcleo urbano nascente de Vila Real, na sua ligação à freguesias de Mateus e Arroios, com uma densidade construída distinta da envolvente e a respetiva articulação com o espaço público, bem como a contiguidade da ARU do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, existente a poente da proposta, sendo parcialmente delimitada por esta.

Devido à grande preponderância, na zona nascente da cidade, de várias tipologias de habitação, associadas a equipamentos e serviços pontuais e enquadradas por espaços verdes públicos, a delimitação da presente ARU constituiu-se também como um exercício complexo. Dada a distribuição heterogénea de vários usos, optou-se por não excluir nenhum em particular, optando-se por utilizar outras ferramentas nesta definição.

Assim, a proposta da ARU encontra-se delimitada, genericamente:

- a poente pela ARU do Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro, Rua de Nossa Sr.^a de Lourdes, Rua de Casimiro de Oliveira e Rua de Nossa Sr.^a dos Prazeres;
- a norte pela Rua Vasco Sameiro;
- a nascente pela Rua do Cavernelho, limite nascente da Escola Secundária Morgado de Mateus, Rua do Cavernelho, Rua de Manuel dos Santos Gomes, logradouro do edificado nascente da Rua Manuel Pires Correia e a ligação à Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena;
- a sul pela Rua Eng. Joaquim Botelho de Lucena.



4. REABILITAR PARA MELHOR HABITAR

Dado que as ARUs da Expansão Norte e de Vilalva/Marrão são constituídas predominante por tecido habitacional, mas grandemente complementado por múltiplos equipamentos, tanto comerciais, de serviços, como de usufruto público, é necessária uma reabilitação consistente, equilibrada e coordenada do espaço público, edificado de uso coletivo e do conjunto edificado privado.

É, assim, necessário que a instrumentalização das ORUs resultantes da constituição das presentes ARUs, permitam potenciar um desenvolvimento equitativo de todas as modalidades de reabilitação para o grau de exigência necessário nos dias de hoje.

4.1. Potencialidade e desafios

Identifica-se, como grande potencialidade de ambas as ARUs, a capacidade habitacional da mesma, pontuada por equipamentos de grande relevância para as vivências do quotidiano da cidade de Vila Real. Torna-se, deste modo, indispensável a criação de oferta de habitação com qualidade para atrair uma população jovem, mantendo as características necessárias ao conforto de uma população mais idosa.

É também importante realçar a potencialidade de elementos de usufruto público e partilhado, geradores de vivências agregadoras, sendo necessária uma gestão cuidada e contemporânea da qualidade do espaço e equipamentos públicos, indispensáveis ao sucesso da estratégia de desenvolvimento e reabilitação.

Constitui-se como desafio a reabilitação de edifícios com várias décadas de existência, elaborados e construídos à luz de disposições urbanísticas distintas das atuais. Também o espaço público, condicionado por razões de ordem temporal e física, deve capacitar-se para os novos modos de utilização. Refere-se, ainda, a cada vez maior necessidade de dotar o espaço urbano de infraestruturas digitais consonantes com as necessidades tecnológicas e funcionais atuais.





5. OBJETIVOS

A cidade de Vila Real apresenta-se como um sistema de múltiplas dinâmicas, simultaneamente distintas e complementares entre si, encerrando, na delimitação das ARUs propostas, a coexistência das funções habitacional, comércio, serviços e equipamentos significativos, assentes num espaço público que se pretende adaptado às exigências contemporâneas.

Assim, apontam-se como objetivos gerais:

- Requalificação do edificado;
- Requalificação do espaço público;
- Desenvolvimento, promoção e revitalização do comércio e serviços;
- Dinamização dos equipamentos de turismo, cultura e lazer.

Com a criação das presentes ARUs, como objetivos específicos, definem-se os seguintes:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do espaço urbano enquanto fatores de estruturação territorial, de bem-estar e de competitividade regional;
- Reabilitação integral ou ao nível das acessibilidades, eficiência energética, uso, entre outros, dos edifícios, inserida na reabilitação da envolvente;
- Reforço e revitalização de equipamentos, introdução de dinâmicas associadas ao comércio, serviços e outras atividades económicas, complementares ao tecido habitacional;
- Requalificação e beneficiação do espaço público, valorizando as suas potencialidades espaciais, sociais e culturais através de uma malha de continuidade, assentando na valorização patrimonial e infraestruturas verdes;





- Reformulação do sistema viário, acentuando a presença dos modos suaves de mobilidade, favorecendo a pedonalização e a bicicleta, aumentando a qualidade e segurança, e reduzindo a presença automóvel;
- Definição de um contexto regulamentar, económico e fiscal às atividades de reabilitação nas presentes ARUs, integrando de forma clara e eficaz as diversas medidas de apoio existentes e dando acesso a um conjunto mais alargado de incentivos;
- Dotação de incentivos à manutenção e criação de atividades económicas no local e incentivar a atividade económica nos setores ligados à reabilitação urbana, através de políticas que permitam a captação de investimento.





6. BENEFÍCIOS FISCAIS

Uma estratégia de reabilitação urbana para a área identificada e proposta nas presentes ARUs, apresenta-se como complexa e deve integrar múltiplas linhas de intervenção e assentar em dinâmicas de ação de diversos agentes. Fala-se, assim, de investimento público, promotores imobiliários e empresas de construção, proprietários de imóveis, residentes na área de reabilitação e outros ocupantes e utentes das zonas das ARU-EN e ARU-VM, nomeadamente empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, prestadores de serviços de proximidade e tecido institucional e associativo que ocupa e/ou utiliza os edifícios.

No âmbito do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, cabe ao Município, que pretenda desencadear este procedimento e desenvolver uma Operação de Reabilitação Urbana, definir o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e garantir aos intervenientes o acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

O Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, estabelece disposições específicas em matéria de incentivos à reabilitação urbana, no plano de benefícios com carácter temporário, consagrando incentivos relativos a prédios urbanos localizados em ARU que sejam objeto de ações de reabilitação. Estes benefícios têm enquadramento legal nos artigos 45.º e 71.º do referido Decreto-Lei, podendo esta legislação ser consultada através do link: https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

Neste contexto, com a aprovação das ARU-EN e ARU-VM, os proprietários e detentores dos imóveis e prédios abrangidos pela delimitação proposta, podem usufruir de benefícios fiscais nos seguintes impostos: IMI; IMT; IRS; IVA.

Relativamente ao IVA, aplica-se o Código de Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 394-B/84, de 26 de dezembro, conforme as alterações subsequentes.





De seguida descrevem-se, de uma forma geral, os benefícios fiscais para imóveis a reabilitar, situados em ARU ou, estando fora de ARU, concluídos há mais de 30 anos.

6.1. Taxas

Alínea d) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos, que, e de acordo com a alínea b) do n.º 1 do artigo 45.º do EBF, apenas ocorre se verificada uma subida de dois níveis do estado de conservação do imóvel e se for obtido, no mínimo, o nível “bom”, a par do cumprimento de requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicada aos edifícios.

6.2. IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis)

Alínea a) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Isenção nos prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, com possibilidade de renovação por mais 5 anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente.

6.3. IMT (Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis)

Alínea b) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF

Isenção nas aquisições de prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de 3 anos a contar da data de aquisição;

Alínea c) do n.º 2 do artigo 45.º do EBF





Iisenção na primeira transmissão de prédios urbanos ou frações autónomas localizadas em ARU ou concluídos há mais de 30 anos subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em ARU, também a habitação própria e permanente.

6.4. IRS (Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares)

N.º 4 do artigo 71.º do EBF

Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em ARU, até ao limite de 500€;

N.º 5 do artigo 71.º do EBF

Tributação de mais-valias à taxa autónoma de 5%, quando sejam inteiramente decorrentes da primeira alienação subsequente à intervenção de imóveis localizados em ARU;

N.º 7 do artigo 71.º do EBF

Tributação de rendimentos prediais à taxa de 5% quando os rendimentos sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis objeto de intervenção de reabilitação, localizados em ARU.

6.5. IVA (Imposto sobre Valor Acrescentado)

Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA

Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARU delimitadas nos termos legais;

Alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º do CIVA, verba 2.27 da Lista I anexa ao CIVA

Aplicação da taxa reduzida de 6% nas empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas





afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.

A informação apresentada, relativa aos benefícios fiscais, não dispensa a consulta da legislação vigente aplicável, nomeadamente os artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. Importa referir que esta legislação pode ser alvo de alterações.

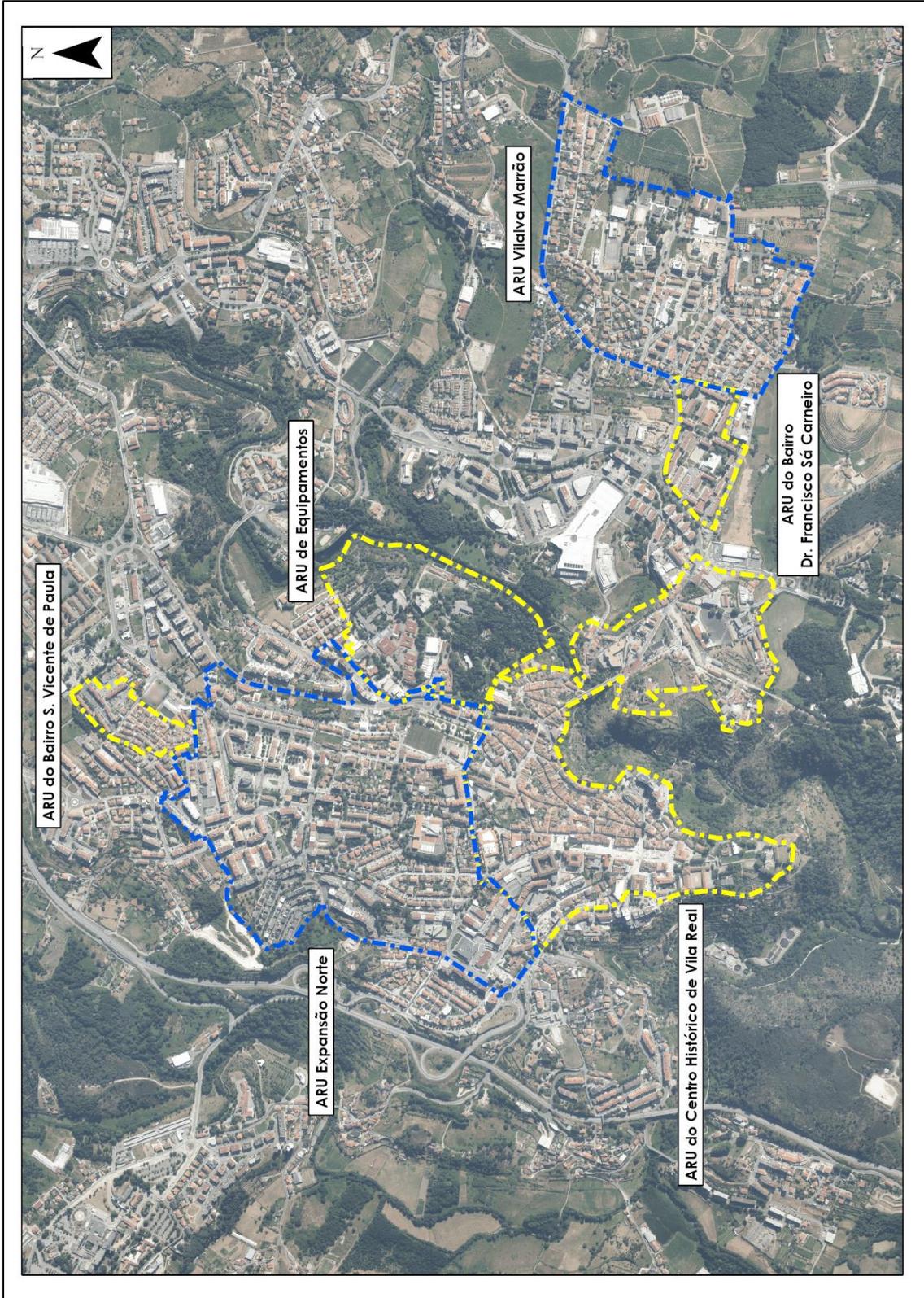
Por último, refere-se que a todos os incentivos aqui descritos, devem corresponder obras de reabilitação que, entre outros requisitos e condições de acesso, resultem numa melhoria do estado de conservação e da eficiência energética e da qualidade térmica nos termos previstos no EBF. Excetua-se a aplicação da taxa reduzida do IVA, que carece apenas de um comprovativo de localização do edifício no interior da delimitação da ARU.





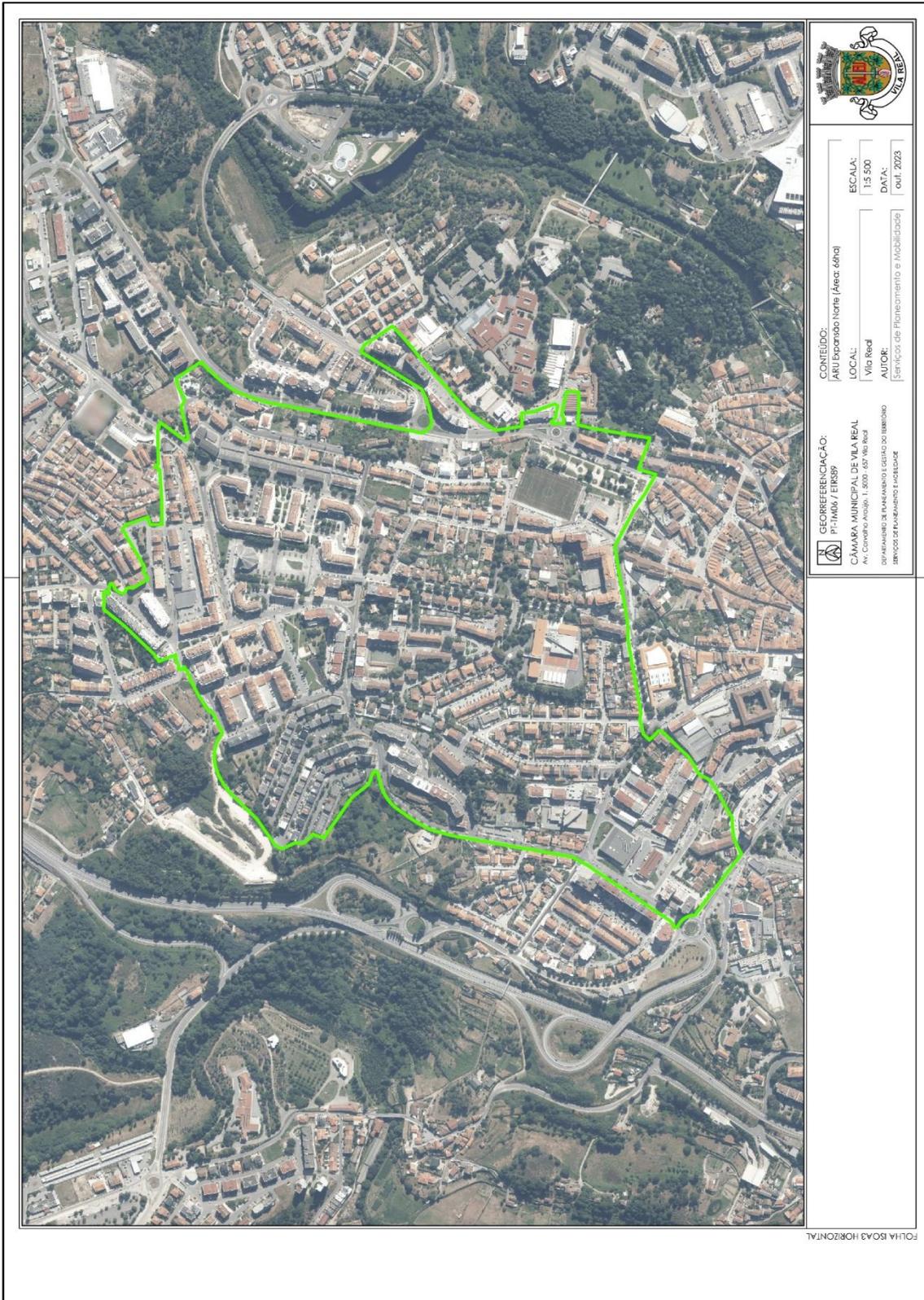
7. ANEXOS

7.1. ARUs existentes e propostas em Vila Real- Ortofotomapa (Mapa 1)



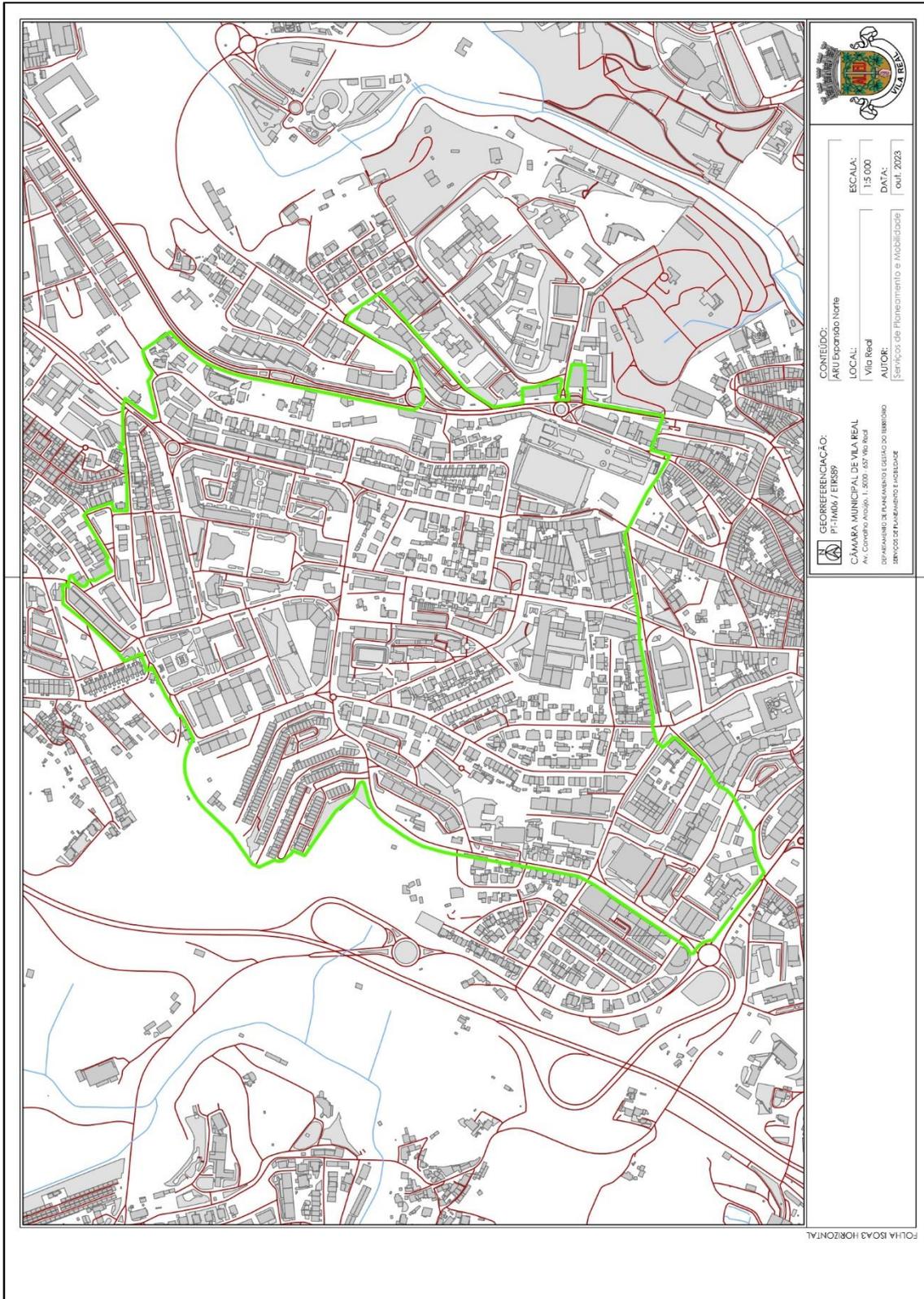


7.2. Delimitação da ARU-EN - Ortofotomapa (Mapa 2)



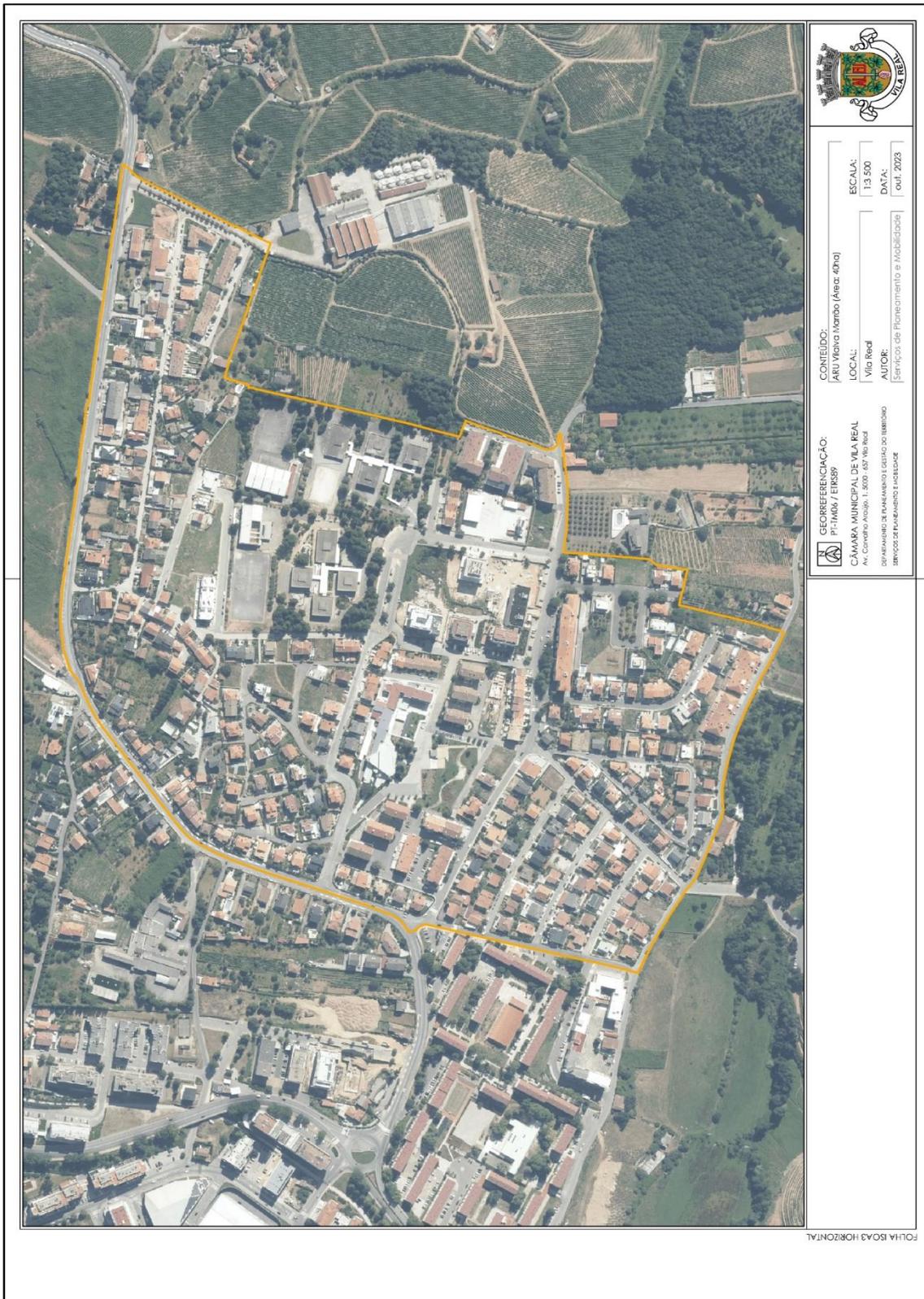


7.3. Delimitação da ARU-EN - Cartografia (Mapa 3)





7.4. Delimitação da ARU-VM – Ortofotomapa (Mapa 4)





7.5. Delimitação da ARU-VM - Cartografia (Mapa 5)

