



VINHAIS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Vinhais e elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ARU DA VILA DE VINHAIS



Setembro de 2015 | PR-02870

VINHAIS

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de
Vinhais e elaboração do Programa Estratégico
de Reabilitação Urbana

PR-02663

R1.

PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE
REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DA VILA DE
VINHAIS

Setembro de 2015

SPI - Sociedade Portuguesa da Inovação

Foto da capa: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt>

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	3
1.1 Objetivos do trabalho	4
1.2 Definições e procedimentos.....	7
1.3 Síntese da metodologia adotada	9
1.4 Delimitação da área de estudo	10
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL.....	11
2.1 Enquadramento regional	11
2.2 Caraterização geral do concelho	13
3. ARU DA VILA DE VINHAIS	17
3.1 Apresentação da proposta de delimitação	17
3.2 Critérios de delimitação.....	20
3.3 Objetivos.....	21
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS	23
4.1 Incentivos relativos aos impostos municipais sobre o património	23
4.2 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais.....	24
4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação	25
4.4 Outros benefícios e incentivos	26

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Vista aérea de Vinhais	6
Figura 2. Extrato da Planta de Ordenamento de Vinhais	10
Figura 3. Enquadramento regional do concelho de Vinhais	11
Figura 4. Modelo Territorial da Região Norte	12
Figura 5. Vista do Parque Biológico de Vinhais (2015)	13
Figura 6. Evolução da estrutura etária por grandes grupos funcionais de Vinhais, entre 1991 e 2011	15
Figura 7. Proposta de delimitação da ARU da vila de Vinhais sobre base cartográfica	18
Figura 8. Proposta de delimitação da ARU da vila de Vinhais sobre ortofoto	19

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Etapas e Tarefas da metodologia proposta.....	9
Tabela 2. Evolução do Índice de Envelhecimento de Vinhais, entre 2001 e 2011	15

1. INTRODUÇÃO

1.1 Objetivos do trabalho

O objetivo geral da prestação de serviços é a delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana (ARU) na vila de Vinhais e a definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, que permita suportar a definição de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e a elaboração de candidatura aos instrumentos de financiamento à regeneração urbana previstos no âmbito do Portugal 2020.

A definição da ORU irá ser realizada através da elaboração de um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, o instrumento legal previsto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana¹, que enquadra uma intervenção de reabilitação urbana sistemática. Este documento será definidor de uma estratégia integrada de reabilitação para a vila de Vinhais e de um conjunto de iniciativas focadas na promoção de melhores condições urbanas e ambientais e que permita gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair moradores e novas oportunidades dinamizadoras do seu tecido económico e social.

Os trabalhos a desenvolver incluem a preparação de todos os elementos de enquadramento necessário para a sustentação da intervenção de reabilitação urbana, incluindo a definição e a fundamentação dos limites da ARU, o quadro de incentivos e benefícios fiscais e o conjunto de elementos fundamentais para a definição da ORU.

De igual modo, serão consideradas as prioridades e oportunidades conferidas pelo atual quadro comunitário de apoio, no que respeita ao acesso aos financiamentos disponíveis, através do enquadramento das iniciativas propostas nas prioridades de intervenção do Portugal 2020 – Acordo de Parceria e nos instrumentos que o operacionalizam, particularmente o Programa Operacional da Região Norte 2014-2020 e os Programas Operacionais Temáticos.

Partindo da referência que constitui o trabalho até aqui desenvolvido pela Câmara Municipal de Vinhais, pretende-se que os trabalhos a realizar tenham por base um processo partilhado, mobilizador e inspirado nas melhores práticas disponíveis (nacionais e internacionais), envolvendo os técnicos da autarquia e os agentes locais na identificação das oportunidades de investimento, na conceção de linhas de orientação estratégica e de uma carteira de projetos estruturantes.

¹Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) definido de acordo com o D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

O trabalho em curso permitirá ao Município de Vinhais dotar-se de um novo instrumento de natureza estratégica e operacional que:

- Identifica e aproveita as oportunidades políticas, económicas e territoriais para o desenvolvimento sustentável e integrado do território de intervenção;
- Define uma estratégia territorial e operacional para a área de intervenção, focada no período 2014-2020, assente numa visão de futuro e centrada na regeneração urbana, destinada a estimular a melhoria das condições socioeconómicas, urbanísticas e ambientais, produzir a revitalização do território de intervenção e contribuir para uma maior afirmação de Vinhais no contexto regional;
- Valoriza o carácter integrado das intervenções, procurando soluções coerentes que atuem articuladamente nos diferentes planos de intervenção (materiais e imateriais);
- Envolve uma estratégia integrada de reabilitação urbana focada no edificado, espaço público, infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos, espaços verdes, atividades económicas, eficiência energética e mobilidade, bem como na valorização do património fundiário e imobiliário existente e disponível;
- Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património histórico, focada no aproveitamento do património civil e religioso (reabilitação, acesso e abertura), de modo a responder à procura turística especializada, nacional e internacional;
- Desenvolve uma estratégia concreta de valorização do património natural e paisagístico, que visa assegurar a qualidade ambiental no território de intervenção e o seu usufruto pela população e visitantes;
- Integra uma estratégia de localização, instalação e desenvolvimento das atividades económicas, que explora as articulações e complementaridades e compatibiliza o equilíbrio urbano e ambiental com a criação de oportunidades de emprego e a correta distribuição de usos e funções no território;
- Estimula a partilha de recursos públicos e otimiza a sua aplicação, tendo por base uma estratégia comum;
- Define com clareza um modelo de cooperação e as condições de articulação e de mobilização dos agentes públicos e privados;
- Estabelece um enquadramento prévio das condições de aplicação dos instrumentos regulamentares e fontes de financiamento do Portugal 2020.

A conceção deste instrumento compreenderá necessariamente o desenvolvimento dos seguintes aspetos fundamentais:

- Delimitação e fundamentação dos limites territoriais da ARU;
- Caracterização do território e do seu enquadramento histórico, cultural, socioeconómico, ambiental e urbanístico;
- Enquadramento do território de intervenção no contexto das políticas, programas, planos e projetos, locais, metropolitanos/regionais, nacionais e europeus;
- Elaboração de uma estratégia territorial e operacional, com uma visão de futuro, uma carteira de projetos estruturantes e um modelo espacial de intervenção (masterplan);
- Conceção do programa estratégico de reabilitação urbana para a ARU, com a identificação dos projetos/ações, a sua caracterização detalhada, a sua territorialização, as articulações e interdependências, a estimativa de investimento, o planeamento físico previsional, o quadro de fontes de financiamento e a indicação dos agentes envolvidos;
- Fundamentação do enquadramento dos projetos/ações no contexto de candidatura ao Portugal 2020.



Figura 1. Vista aérea de Vinhais

Fonte: <http://portugalfotografiaaerea.blogspot.pt/>

1.2 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*”².

Designadamente, uma ARU pode 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*”.³

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 é o ponto de partida para a formalização da ARU da vila de Vinhais, e que é considerado na metodologia utilizada para delimitação territorial dos seus limites e integração das diferentes áreas urbanas que compõem este território.

Deste modo, 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.

É conveniente aqui destacar que 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

² RJRU, artigo 2.º

³ RJRU, Artigo 12.º

ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana.⁴

De acordo com a metodologia proposta, a definição da ARU será seguida da correspondente elaboração de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Recorrendo novamente ao RJRU, verifica-se que uma ORU é “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”. No caso de Vinhais, 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*”,⁵ que articule e alavanque o investimento privado associado.

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 congreve nesta área um conjunto articulado e coerente de iniciativas, ações e investimentos.

A delimitação de uma ARU acarreta responsabilidades para o Município, que são acrescidas quando se trata de uma ORU sistemática, como a que se preconiza para a vila de Vinhais. De salientar neste caso que, para além de conferir poderes acrescidos ao Município (a aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda e arrendamento forçados e constituição de servidão), obriga 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.

⁴ RJRU, Artigo 13.º

⁵ RJRU, Artigo 8.º

1.3 Síntese da metodologia adotada

Metodologicamente, o trabalho encontra-se a ser desenvolvido de acordo com as seguintes etapas:

Tabela 1. Etapas e Tarefas da metodologia proposta

Etapas	Tarefas
ETAPA 1 Formalização da ARU	1.1. Preparação fina dos trabalhos e definição do modelo de interação com os diferentes interlocutores 1.2. Descrição do território 1.3. Identificação dos critérios de delimitação e objetivos 1.4. Delimitação territorial da ARU 1.5. Definição do quadro de benefícios fiscais
ETAPA 2 Caracterização e Diagnóstico	2.1. Reconhecimento do território – levantamento de campo 2.2. Caracterização do território 2.3. Diagnóstico do território
ETAPA 3 Estratégia Territorial e Operacional	3.1. Visão de futuro 3.2. Identificação das opções estratégicas 3.3. Elaboração do Masterplan
ETAPA 4 Definição da ORU e elaboração de candidatura	4.1. Definição de âmbito da ORU 4.2. Identificação e descrição dos projetos 4.3. Estimativa de investimento 4.4. Planeamento físico previsional 4.5. Definição do modelo institucional 4.6. Elaboração de elementos para a candidatura

O presente documento (Relatório 1) é o corolário da etapa 1 do trabalho (formalização da ARU), correspondendo à proposta de delimitação da ARU da vila de Vinhais

Finalizada a proposta de delimitação da ARU, será desenvolvido o subsequente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana que fundamenta a ORU.

1.4 Delimitação da área de estudo

A área de estudo considerada para a delimitação da ARU da vila de Vinhais (e o desenvolvimento do subsequente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana) corresponde ao perímetro urbano definido no quadro do Plano Diretor Municipal de Vinhais.

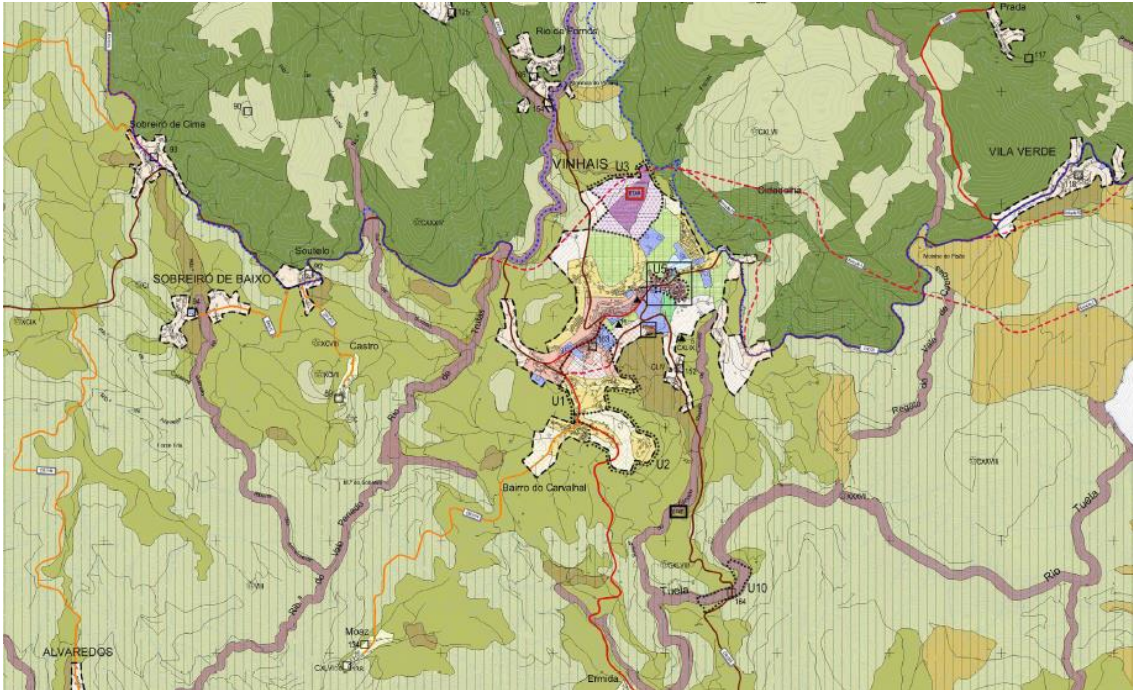


Figura 2. Extrato da Planta de Ordenamento de Vinhais

Fonte: CMV

A delimitação da ARU decorreu da aplicação da metodologia apresentada, considerando possíveis alterações ao território de base, seja pela inclusão de espaços adjacentes, cuja integração na estratégia de intervenção se entendeu pertinente, seja pela exclusão de áreas que não se foram consideradas relevantes para a materialização dos objetivos propostos.

2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

2.1 Enquadramento regional

O concelho de Vinhais, cujo nome terá a dever à produção vinícola, atividade outrora característica deste território, possui uma área aproximada de 694,9 km² repartida por 26 freguesias e cerca de 9.066 habitantes (2011⁶).

É limitado a oeste pelos concelhos de Chaves e Valpaços, por Bragança a leste e a sul por Macedo de Cavaleiros e Miranda. Faz fronteira com território espanhol a norte, com as províncias da Galiza e de Castela e León.

O concelho pertence à Região Norte e à Comunidade Intermunicipal (CIM) das Terras de Trás-os-Montes, à qual pertencem também Alfândega da Fé, Bragança, Macedo de Cavaleiros, Miranda do Douro, Miranda, Mogadouro, Vila Flor e Vimioso.

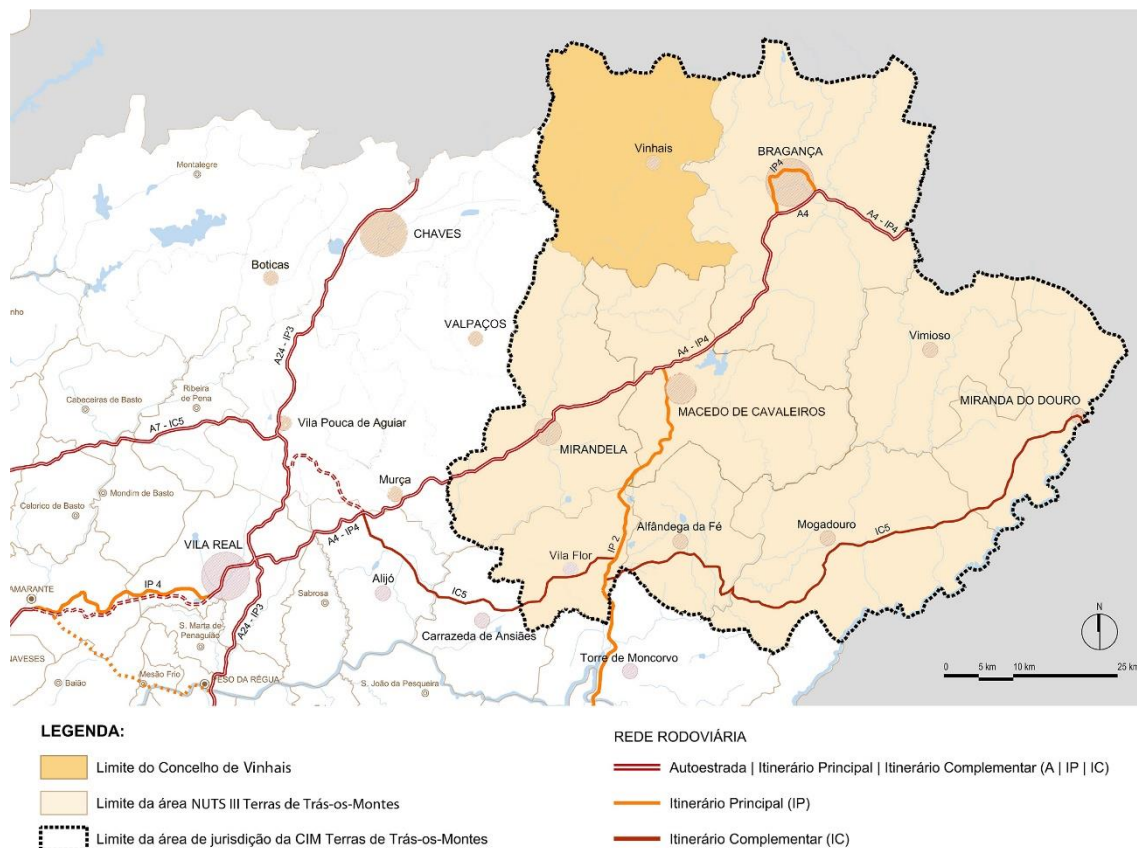


Figura 3. Enquadramento regional do concelho de Vinhais

Fonte: SPI

⁶ Dados do Recenseamento Geral da População 2011 (INE, 2012)

Inserindo-se no extremo nordeste de Portugal, Vinhais apresenta padrões geográficos que comumente se associam a esta região, designadamente uma topografia ondulada e de encostas íngremes, assim como uma predominância de espaços rurais e de centros urbanos de muito baixa dimensão.

Por outro lado, a sua posição geográfica, não só pela proximidade a Espanha, como também pela inserção num território rico em recursos naturais, encerra todo um conjunto de potencialidades a desenvolver a vários níveis.

Neste âmbito destaca-se, por exemplo, a ocupação de aproximadamente metade do concelho de Vinhais pelo Parque Natural de Montesinho, aproveitado de forma exemplar pelo Parque Biológico de Vinhais, uma referência do turismo de natureza na região.

Segundo o Plano Regional de Ordenamento do Território – Norte (PROT-N), a vila de Vinhais insere-se no Sistema Urbano da Região Norte como sendo um Centro Estruturante Municipal, assumindo funções urbanas sobretudo de base local e de proximidade, ainda que fundamentais para a estruturação e coesão territorial.

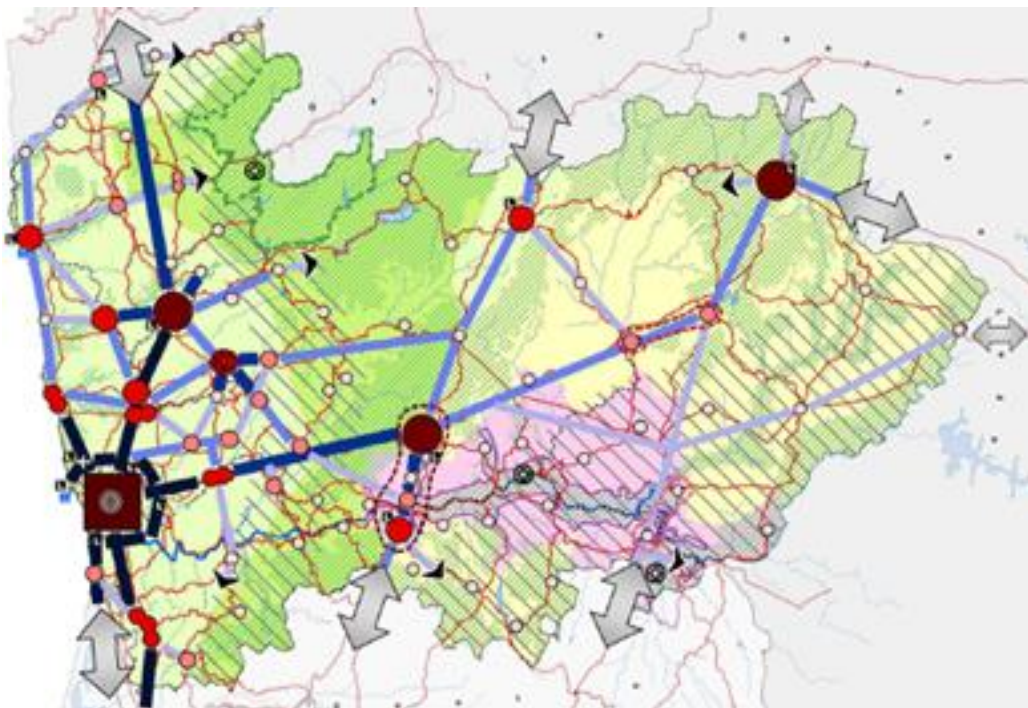


Figura 4. Modelo Territorial da Região Norte
Fonte: PROT-N, 2009

2.2 Caraterização geral do concelho

De âmbito predominantemente rural, o município de Vinhais situa-se em plena Terra Fria, caracterizada por um clima severo (verões muito quentes e secos e invernos muito frios e húmidos) e solos pouco férteis constituídos por rochas duras, nomeadamente xisto.

No entanto, a Terra Fria, que torna desafiante o desenvolvimento de atividades económicas primárias, dota o concelho de Vinhais de um notável património natural. A heterogeneidade ao nível topográfico do concelho está representada pela grande variedade de fauna e flora que podemos encontrar no concelho. Vinhais tem sabido preservar e valorizar este património natural de forma sustentada. Exemplo disto é a criação do Parque Biológico de Vinhais que assume e defende o património natural que cabe a este território.

O Parque Biológico de Vinhais insere-se no Parque Natural de Montesinho, área parcialmente protegida criada pelo Decreto-Lei n.º355/79 de 30 de Agosto pela sua diversidade de espécies naturais, algumas em vias de extinção, situado no maciço montanhoso de Montesinho-Coroa. Aproveitando a riqueza natural desta área, o Parque Biológico de Vinhais, de gestão direta da autarquia, oferece um conjunto de atividades de turismo de natureza, com ou sem alojamento, das quais podemos destacar os passeios pedestres, atividades com cavalos ou burros, atividades de visualização e acompanhamento de animais selvagens (ex: veados, javalis, etc.), passeios de bicicleta e descoberta de património.



Figura 5. Vista do Parque Biológico de Vinhais (2015)

Fonte: <http://www.parquebiologicodevinhais.com>

Vinhais oferece também todo um conjunto de atividades de exploração de recursos históricos e culturais. Podemos enumerar a pesquisa e descoberta dos vestígios de ocupação romana (ex: Ponte Romana de Ranca no rio Tuela), a visita a edifícios religiosos (ex: Igreja de S. Facundo, Convento de Santa Clara, Convento de S. Francisco de Assis) e o passeio a solares conhecidos pela sua beleza arquitetónica (ex: Solar dos Condes de Vinhais, Solar da Corujeira, etc.).

A nível cultural, podemos destacar também as várias festas e romarias que ocorrem ao longo do ano, símbolos culturais de dinamização social, como por exemplo, a “Festa do Santo Estêvão”, “Festa dos Caretos ou das Varas”, “Festa dos Reinados em Travanca” e “Festa da Cabra e do Canhoto”. Uma nota ainda para o grande potencial gastronómico de Vinhais, que se assume

como a capital do fumeiro dada a sua típica produção pecuária de porco Bísaro. Neste sentido, todos os anos, em fevereiro, Vinhais promove a Feira do Fumeiro, que se realiza já desde 1981 e que na edição de 2015 contou com cerca de 70 mil visitantes.

Deste modo, denota-se uma clara orientação de Vinhais para o setor do turismo. (designadamente, o turismo de natureza) enquanto atividade económica estratégica, que valoriza as suas condições e recursos naturais e produtos tradicionais, valorizando subseqüentemente, o território.

Embora haja agora uma clara orientação de Vinhais para setores estratégicos, o concelho continua a encontrar desafios de ordem demográfica. Como já referido, Vinhais é um concelho predominantemente rural de população territorialmente dispersa; considere-se para este efeito a baixa densidade populacional do município que, em 2014, era de 12,1 pessoas por km². O aglomerado urbano de maior dimensão é a própria freguesia de Vinhais, sede de concelho, que ocupa sensivelmente uma extensão de 33,76km² e que em 2011 registou uma população residente de 2.245, aproximadamente 25% do total populacional do concelho no mesmo ano.

O município tem enfrentado problemas ao nível do declínio demográfico. Acompanhando o que acontece nos concelhos vizinhos da região de Trás os Montes, Vinhais tem experimentado sucessivas taxas de crescimento populacional negativas desde a década de 60. De acordo com a informação constante na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vinhais, nas últimas décadas, as taxas de crescimento foram severamente negativas: na década de 80, -21,2%, na década de 90, -16,4% e nos anos compreendidos entre 2001 e 2011, -14,8%. Este declínio demográfico representado nas taxas mencionadas terá as suas razões nas variações negativas quer do saldo natural (mais óbitos do que nados-vivos) quer do saldo migratório (mais emigrantes que imigrantes).

Paralelamente, tem-se assistido ao envelhecimento da população residente, verificando-se ao nível concelhio o acompanhamento da tendência regional de diminuição do número de jovens e aumento da população idosa.

No período compreendido entre 1991 e 2011 a proporção de idosos na população de Vinhais aumentou mais de 15 pontos percentuais, ao passo que a proporção de população jovem diminuiu aproximadamente 10 pontos percentuais.

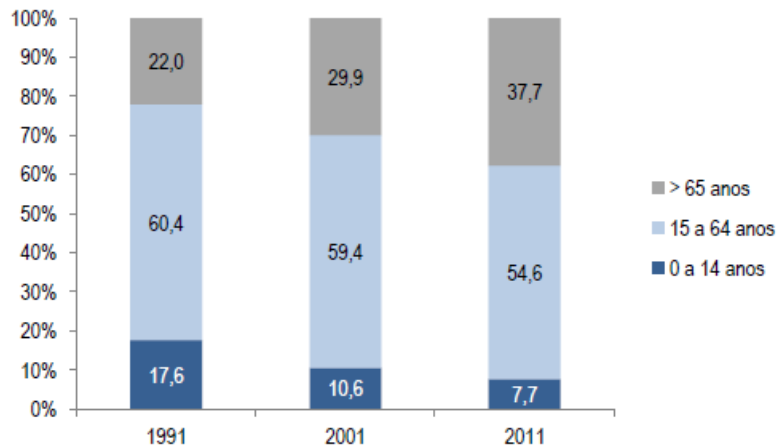


Figura 6. Evolução da estrutura etária por grandes grupos funcionais de Vinhais, entre 1991 e 2011

Fonte: INE 2011, in 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vinhais

O índice de envelhecimento⁷ demonstra bem o aumento do peso da população idosa na Região de Alto Trás-os-Montes, mas a um nível muito mais acentuado em Vinhais, claramente traduzindo as fragilidades demográficas do município.

Tabela 2. Evolução do Índice de Envelhecimento de Vinhais, entre 2001 e 2011

Ano	2001	2011
Região de Alto Trás-os-Montes	165,3	249,2
Município de Vinhais	281,6	492,8

Fonte: INE 2011

Ainda que a população residente do concelho de Vinhais tenha vindo a decrescer ao longo dos anos, a freguesia de Vinhais (correspondente ao centro urbano) tem contrariado a tendência verificada, registando um aumento populacional na década de 90 (de 2.172 habitantes em 1991 para 2.382 em 2001) e uma ligeira oscilação negativa na primeira década do século XXI (de 2.382 habitantes em 2001 para 2.245 em 2011). Deste modo, podemos induzir que este crescimento na sede de concelho de Vinhais terá a ver com os movimentos migratórios entre freguesias, estimulados pela terciarização da economia. Veja-se que no período compreendido entre 1991 e 2001, o número de ativos a trabalhar no setor primário passou de 2.327 em 1991 para 755 em 2001, ao passo que, no setor terciário os 489 ativos de 1991 passaram a ser 1.299 em 2001.

Outro indicador que se poderá apontar para justificar a crescente afirmação da vila de Vinhais como centro urbano local é a variação do número de edifícios existentes. Note-se que se verificou a existência de mais 137 edifícios na freguesia de Vinhais, entre 2001 e 2011 (de 1.072 edifícios em 2001 para 1.209 em 2011), uma tendência mais forte quando comparada com aquela que

⁷ Número de idosos que existem por cada 100 jovens, indicador que, por isso, reflete o peso da população idosa num território.

ocorre a nível municipal (de 6.638 edifícios em 2001 para 6.736 em 2011, saldando-se uma variação positiva de apenas mais 98 edifícios).

Neste âmbito importa salientar os equipamentos de apoio ao desporto, cultural e lazer que surgiram nos últimos anos em Vinhais, tais como o Centro Cultural Solar dos Condes de Vinhais, com a respetiva agenda cultural trimestral, o Centro de Interpretação do Parque Natural de Montesinho, as piscinas municipais (cobertas e descobertas), campos de jogos e ginásio, o pavilhão multiusos, o recinto de espetáculos ao ar livre, etc.

Há que refletir também um pouco sobre a questão das acessibilidades. Dadas as condições geofísicas do território e a posição geográfica de Vinhais, há claros desafios à acessibilidade desejável para o concelho que garanta uma maior dinamização de cariz económico e social. A sede do concelho dista aproximadamente 30km da A4, uma distância que se agrava pelo estado das vias e morfologia do terreno.

Para o futuro, Vinhais define a sua aposta na evolução do centro urbano, passando sobretudo pela renovação do parque edificado e fecho da malha urbana de modo a contrariar a dispersão, alargamento e beneficiação das vias, melhoria e complementação das infraestruturas urbanas e investimento integrado na atividade turística (qualificação de ativos, aumento da oferta de alojamento, diversificação de atividades e promoção de eventos locais)

Esta breve caracterização revela que ainda existem necessidades e desafios ao nível da regeneração da vila de Vinhais, que justificam o desenvolvimento de uma estratégia de reabilitação alicerçada em novos instrumentos que permitam uma intervenção integrada no território.

Naturalmente, esta estratégia deverá considerar os instrumentos relevantes para a gestão territorial e urbanística do concelho e da vila de Vinhais, de que são exemplo maior o Plano Diretor Municipal.

3. ARU DA VILA DE VINHAIS

3.1 Apresentação da proposta de delimitação

A ARU proposta para a vila de Vinhais incide em cerca de 277 hectares cujos limites são apresentados nas figuras das páginas seguintes, correspondentes ao total do perímetro urbano delimitado em sede de PDM.

Esta área integra um conjunto de 1.038 edifícios, a que corresponde a 1.289 alojamentos e uma população residente de 2.021 habitantes, de acordo com os dados dos Censos de 2011⁸.

A ARU proposta contempla as principais zonas consideradas críticas para a reabilitação urbana em Vinhais, todas as áreas com problemas de degradação ou obsolescência dos edifícios, os principais equipamentos de uso coletivo e elementos patrimoniais relevantes, as áreas mais dinâmicas da vila, assim como um conjunto alargado de espaços públicos com necessidades de qualificação e valorização.

⁸ Os dados apresentados são calculados com base nas subsecções estatísticas do INE relativos a 2011, que permitem realizar uma análise com um nível de aproximação detalhado.

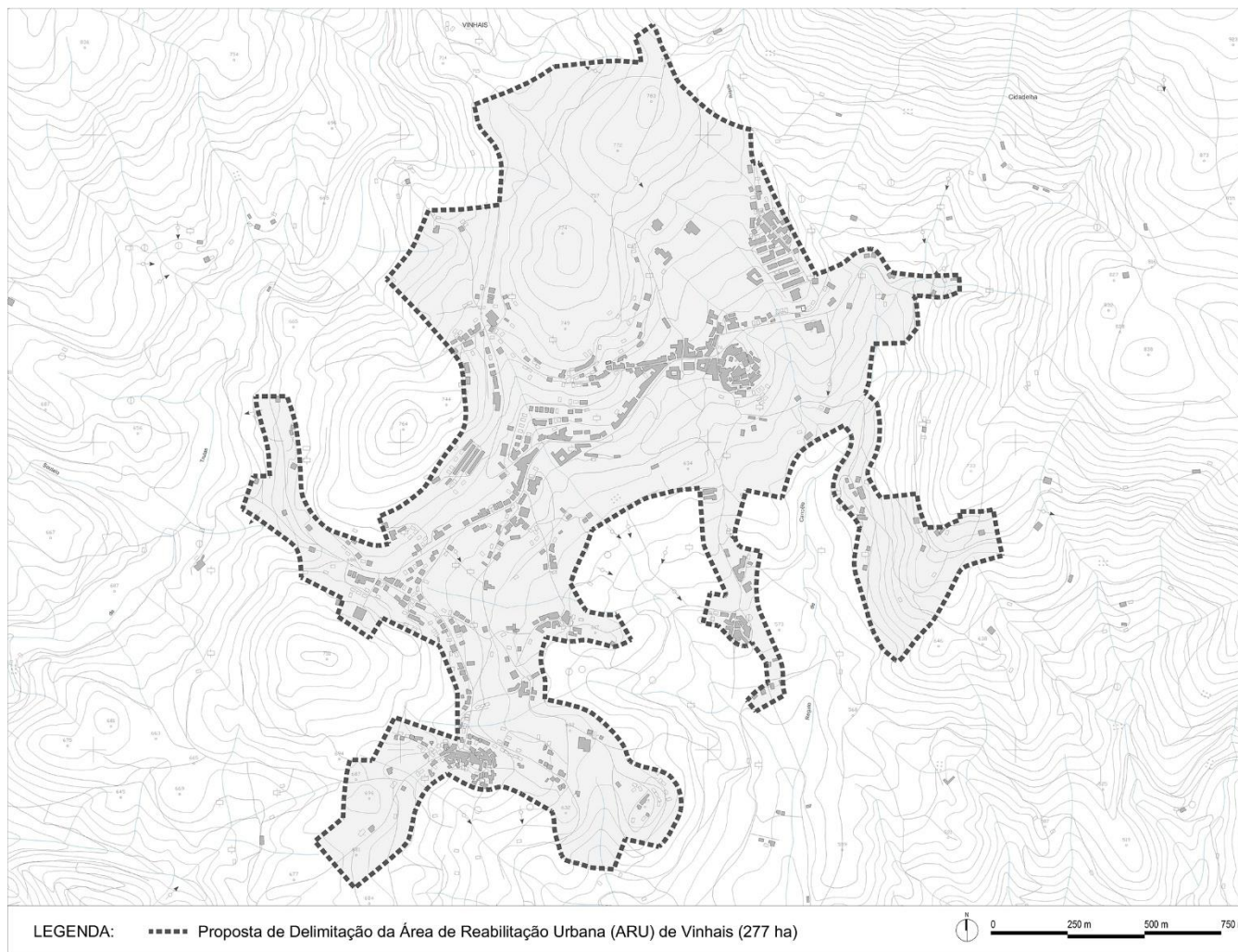


Figura 7. Proposta de delimitação da ARU da vila de Vinhais sobre base cartográfica

Fonte: SPI

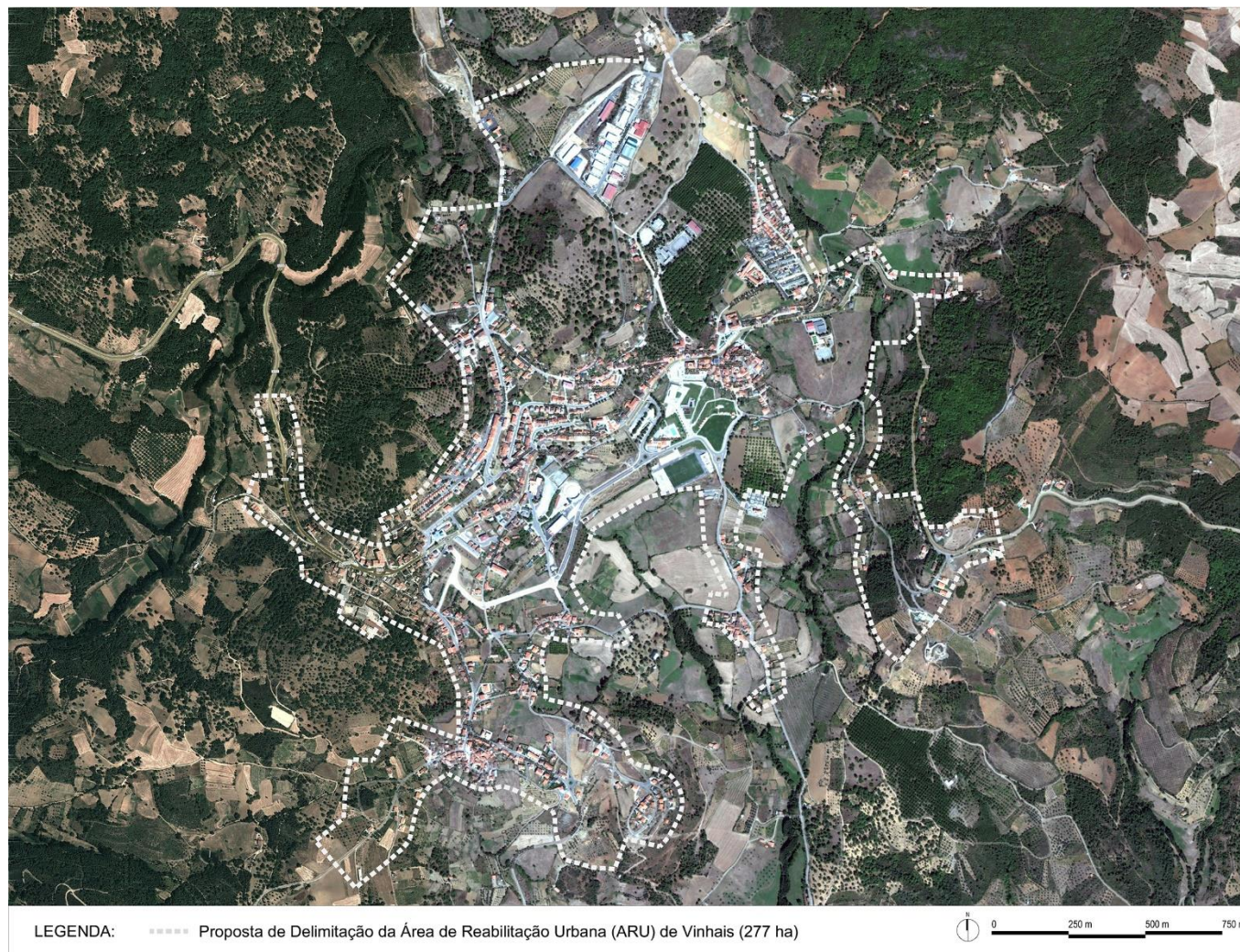


Figura 8. Proposta de delimitação da ARU da vila de Vinhais sobre ortofoto

Fonte: SPI

3.2 Critérios de delimitação

A proposta de delimitação da ARU da vila de Vinhais teve como base a análise detalhada das características e dinâmicas da área de englobada pelo perímetro urbano da sede do concelho.

Com base nas características socio-funcionais do território, foram considerados critérios relacionados com a sua estrutura urbana, as suas características morfológicas e com a existência de dinâmicas próprias, que pudessem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação.

Foram assim identificados e caracterizados os principais pontos críticos, que apresentam insuficiências e sinais de degradação ou de desqualificação urbana que justificam a integração em ARU para efeitos de desenvolvimento operações de reabilitação urbana. Pode aqui destacar-se toda a zona histórica, com problemáticas específicas associadas, o percurso central da Estrada Nacional 103, que agrega algumas das áreas mais dinâmicas da vila, ou também zonas mais recentes da vila, como o Bairro do Carvalhal, o Bairro do Calvário, o Bairro Novo, ou o Bairro do Eiró, localizados em posições mais periféricas, e cuja articulação urbana com a restante vila será necessário acautelar.

De uma forma abrangente, procurou-se integrar na ARU as áreas adjacentes a estes pontos que apresentassem relações físicas e funcionais e/ou aquelas que, por razões estratégicas e pelas suas condições locativas, urbanísticas, patrimoniais e socioeconómicas, pudessem contribuir decisivamente para o processo de reabilitação, conferindo maior massa crítica à intervenção e, por essa via, melhores condições que viabilizem o seu sucesso. Neste caso, evidencia-se todo o núcleo central da vila que concentra grande parte da atividade e do dinamismo comercial de Vinhais.

Assume-se que esta abrangência na composição da ARU se revela 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.

Atendendo à dimensão diversificada das problemáticas e dos desafios expostos, os processos de reabilitação e de regeneração urbana a despoletar em Vinhais apresentam-se de carácter complexo e heterogéneo. É fundamental que à reabilitação física do edificado se possam aliar, de forma integrada, objetivos de carácter ambiental, social e económico que garantam a sustentabilidade dos processos lançados.

É precisamente no alinhamento desta constatação que o se enquadra o presente trabalho. Conforme já foi referido, com a delimitação da ARU e com a elaboração do correspondente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, pretende-se lançar as bases para intervir de forma integrada na reabilitação da vila de Vinhais, procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território com uma identidade reforçada, mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

3.3 Objetivos

O objetivo central da formalização da ARU é contribuir para a consolidação e valorização da vila de Vinhais procurando promover melhores condições urbanas e ambientais e gerar um território qualificado, com uma identidade reforçada, socialmente mais coeso e apto a atrair as oportunidades que dinamizem o seu tecido económico e social.

Pretende-se que o processo despoletado pela formalização da ARU, permita a dinamização de uma polaridade urbana qualificada, aglutinadora de novas funções inovadoras, regida por parâmetros de grande qualidade urbana e ambiental, com condições para atrair novas funções urbanas, novas atividades produtoras de emprego e novos residentes, potenciando o contributo de Vinhais para a estruturação do sistema urbano regional, nesta região de fronteira.

Estes objetivos gerais encontram-se assentes num conjunto de eixos estratégicos, que foram definidos em forte articulação com os documentos enquadradores disponíveis, como as estratégias estabelecidas pelo Município de Vinhais em sede de Plano Diretor Municipal, as opções e eixos estratégicos de intervenção definidos pela Comunidade Intermunicipal das Terras de Trás-os-Montes, os documentos do Portugal 2020 (em particular os do Norte 2020) ou o documento orientador para o desenvolvimento territorial “Cidades Sustentáveis 2020”. Podem assim identificar-se os seguintes eixos estratégicos de intervenção:

- Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística do centro urbano de Vinhais;
- Fomentar a coesão, a integração e articulação dos diferentes espaços da vila;
- Aumentar a capacidade de atração e de fixação de atividades e de emprego qualificado;
- Promover a coesão e inclusão social;
- Fomentar a eficiência energética e a sustentabilidade ambiental.

Estes eixos estratégicos de intervenção constituem-se como a base orientadora para a definição dos objetivos da ARU, que serão aprofundados e desenvolvidos no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana. No caso específico de Vinhais, tendo em consideração as características do território da ARU e os Eixos Estratégicos propostos, podem, desde já, ser identificados os seguintes objetivos:

- Acelerar o processo de reabilitação do parque edificado, particularmente nas áreas mais degradadas, disponibilizando um sistema adequado de apoios e incentivos aos particulares;
- Desenvolver a função residencial e os equipamentos e serviços de proximidade, aproveitando, sempre que possível, o património reabilitado;
- Articular um sistema de espaços coletivos qualificados;
- Reabilitar, valorizar e articular o património edificado;
- 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;

- Valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público, promovendo a sua multifuncionalidade e a sua utilização regular;
- Facilitar a ligação e a integração entre os diferentes espaços que constituem o núcleo da Vila;
- Conter a expansão do perímetro urbano, estruturando e qualificando as frentes urbanas;
- Eliminar barreiras arquitetónicas e visuais que prejudiquem as vivências da vila por todos os seus utilizadores;
- Revitalizar, atrair e fixar um conjunto de atividades económicas diferenciadas, nomeadamente ao nível do comércio e serviços de proximidade;
- Diminuir os custos de contexto para as empresas instaladas na vila e fomentar o empreendedorismo;
- Promover o potencial turístico, articulado com o Parque Biológico de Vinhais, através da revitalização, reabilitação e afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade;
- Estimular a articulação da vila de Vinhais com a sua envolvente rural, explorando as complementaridades económicas e socioculturais resultantes dessa proximidade, promovendo desta forma a inclusão social e a coesão territorial;
- Valorizar o capital humano existente no município, por via da formação de base e da qualificação profissional;
- Assegurar a adequada cobertura da rede de infraestruturas urbanas e de equipamentos e serviços sociais, com particular enfoque em zonas urbanas críticas;
- Fomentar a mobilidade, induzindo padrões de mobilidade urbana mais seguros e sustentáveis, nomeadamente através da valorização e dignificação dos espaços públicos e da criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Controlar as emissões e níveis de poluição, através da reabilitação do edificado com recurso a soluções e/ou sistemas sustentáveis, fomentando a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados e criando condições para o favorecimento das deslocações em modos suaves.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS

4.1 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 Fiscais (EBF)⁹. Este quadro de benefícios fiscais, que seguidamente se descreve, configura um importante instrumento de política para a dinamização da reabilitação urbana.

A constituição da ARU proposta para Vinhais faz com que este território seja abrangido por um conjunto de 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.

⁹ 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

4.2 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

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

4.3 Critérios de acesso aos benefícios fiscais para as ações de reabilitação

Segundo o Estatuto dos Benefícios Fiscais, no ponto 22 do seu Artigo 71º, as “ações de reabilitação” são definidas como sendo 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”*.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação do imóvel são os seguintes:

- 5 Excelente.
- 4 Bom.
- 3 Médio.
- 2 Mau.
- 1 Péssimo.

Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos, encontra-se devidamente explicitada no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação. A Câmara Municipal de Vinhais é responsável pelo procedimento de

vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços municipais competentes.

Assim, para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

4.4 Outros benefícios e incentivos

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, das quais destacamos desde já a isenção de taxas de ocupação do domínio público municipal e a isenção de taxas para obras particulares que abranjam a construção dos edifícios devolutos.

Tendo em conta o conjunto de incentivos atualmente disponibilizados pela Câmara Municipal, uma definição mais fina dos benefícios incidentes na ARU será realizada em fases subsequentes do trabalho, designadamente no âmbito da elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.